



RAADSVOORSTEL

Aan de raad
der gemeente Wormerland

Nummer 2005/40

Onderwerp: ontwikkeling dorpscentrum Wormer (blok A) - functioneel programma
(besluit tot afsluiting initiatieffase)

Agendapunt: A11

Raadsvergadering: 5 juli 2005

Wormer, 24 juni 2005

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

Na enkele jaren van pogingen tot herontwikkeling van het dorpscentrum Wormer heeft uw raad medio vorig jaar besloten om zich in eerste instantie te concentreren op het zogenaamde blok A (locatie voormalige school De Wegwijzer en het aangrenzende parkeerterrein).

Ons college kreeg opdracht een projectplan op te stellen waarin aandacht wordt geschonken aan onder meer de communicatie, organisatiestructuur, externe ondersteuning en voorbereidingskosten. De raadscommissie ROW diende hierover te worden geïnformeerd en geconsulteerd, hetgeen op 7 februari 2005 heeft plaatsgevonden.

Vervolgens is gestart met de initiatieffase waarin een globale ontwikkelingsrichting van blok A wordt bepaald. Op basis hiervan start de definitiefase, waarin de globale ontwikkelings- richting uitgewerkt wordt in een Programma van Eisen inclusief een definitieve grondexploitatie. Na deze fase zijn de contouren van de ontwikkeling redelijk scherp en definitief: duidelijk is welke functies in het centrum een plekje moeten krijgen. Hierna start het daadwerkelijke ontwerptraject met de ontwerpfase, die weer uitmondt in de voorbereidings-, realisatie-, en beheersfase.

Met de uitkomst van de initiatieffase wordt een basis gelegd voor een vervolgtraject van de ontwikkeling. Met dit besluit kan doelgericht en efficiënt de ontwikkeling in blok A ter hand genomen worden:

Het centrum wordt door de gemeente gezien als een multifunctioneel centrum waar een keur aan activiteiten plaats heeft. De welzijnsinstellingen en het winkelen gaan elkaar versterken, waardoor er overdag, 's avonds, door de week en in het weekeinde levendigheid in het centrum ontstaat. Woningbouw in het gebied dient aan dat doel bij te dragen. In deze centrumontwikkeling dient tevens de kans aangegrepen te worden om de verkeers- en parkeersituatie te verbeteren.

Het centrum moet op sociaal cultureel gebied een Hart voor Wormer worden, welke naar buiten gericht is en ruimte biedt voor grotere groepen en manifestaties. Op winkelend gebied is het centrum een centraal gelegen goed functionerend en geconcentreerd, kernverzorgend winkelgebied, waarbinnen ruimte is voor vernieuwing, de consument goed wordt bediend en ondernemers bedrijfseconomisch goed kunnen functioneren. Gezien het voorzieningenniveau in het centrum zou woningbouw in en rond het centrum zoveel als mogelijk (maar niet exclusief) voor senioren bedoeld moeten zijn.

Proces initiatieffase

Eind 2004 zijn drie modellen ontwikkeld en gepresenteerd die ieder staan voor een andere ontwikkeling van dit deel van het centrum:

- accent op wonen;
- accent op winkelen;
- accent op Multi Functionele Accommodatie (MFA).

De modellen hebben als soort “vehikel” gediend om de discussie (politiek, maatschappelijk, professionals) te voeren over de gewenste ontwikkelingsrichting van dit deel van het centrum. De modellen zijn de laatste maanden gebruikt om:

- een enquête te houden onder het publiek over de gewenste ontwikkelingsrichting;
- gesprekken te voeren met diverse vertegenwoordigers van winkeliers;
- gesprekken te voeren met de mogelijke gebruikers van het MFA;
- een zeer globale uitwerking en risico analyse te maken van de modellen.

De bevindingen van de initiatieffase zijn opgenomen in bijgaande uitgangspuntennotitie centrumontwikkeling vlek A. De notitie bevat voornamelijk de bevindingen, het advies en de onderbouwing ervan.

Advies en onderbouwing

De notitie leidt tot het besluit van ons college achtereenvolgens ter afsluiting van de initiatieffase herinrichting dorpscentrum aan uw raad voor te stellen:

5. nu te kiezen voor een invulling van vlek A in het centrum met een fors MFA programma in combinatie met winkels die beide de centrumfunctie versterken;
6. in de definitiefase tot uitwerking overgaan (schetsontwerp) met daarbij speciale aandacht voor parkeren en de voorwaarden waaronder dit programma financieel haalbaar gemaakt kan worden;
7. hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van 103.000 Euro; dit wordt toegerekend aan de grondexploitatie centrumplan, en
8. de afdeling Openbare Werken uit te nodigen een projectvoorstel te schrijven naar aanleiding van de gesignaleerde (toekomstige) verkeersknelpunten in Wormer.

Aan dit advies ligt ten grondslag:

- het MFA-model heeft een zeer groot draagvlak onder de bevolking en ondernemers. Ook de toegevoegde waarde in termen van functionele kwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit scoort het MFA-model hoog;
- de gesignaleerde potentiële risico's vergen in een vroeg stadium aandacht en dienen grondig onderzocht te worden ten einde in een vroeg stadium nog te kunnen sturen in de ontwikkeling.

Inloopavond

Vanuit uw raad is de wens uitgesproken om, alvorens op 13 juni 2005 in commissieverband tot een advies te komen en op 5 juli 2005 als gemeenteraad een besluit te nemen, de gelegenheid te krijgen over dit onderwerp rechtstreeks met de burgers in gesprek te kunnen. Ter uitvoering daarvan is op 9 juni 2005 een inloopavond georganiseerd voor belangstellende en belanghebbende burgers, instellingen en ondernemers. Het werd een succesvolle en druk bezochte avond.

Nadat de projectwethouder Roos het collegebesluit presenteerde, kregen de sociale culturele instellingen, het comité Leefbaar Dorpscentrum en de winkeliersverenigingen Aktief en Plaszoom alsmede de VOMAR en de DEKA verspreid over een drietal locaties in het gemeentehuis de gelegenheid hun belangen te bepleiten en aandachtspunten naar voren te brengen. Vervolgens was ruimte voor een plenaire discussie waarna de avond werd afgesloten met een spontaan applaus.

Behandeling in en advies van de commissie ROW

De commissie kwam op 13 juni jl. tot een unaniem positief advies over het aan haar voorgelegde collegevoorstel. Eerder geformuleerde uitgangspunten werden onderschreven zoals:

- het project moet minstens budgettair neutraal zijn en als dat niet lukt dan komt het voorstel terug bij de raad;
- begonnen wordt met de ontwikkeling van vlek A en een ieder die wil investeren in het centrumgebied zal worden uitgenodigd aan te haken;
- de gemeente fungeert vooralsnog als regisseur van het project.

Toegezegd is dat de weekmarkt in de komende fase voldoende aandacht zal krijgen.

Wij zijn verheugd met het unanieme advies van de commissie en met de ons geboden ruimte om onder meer stedenbouwkundig en programmatisch mogelijkheden te onderzoeken ter vergroting van de financiële haalbaarheid.

Conceptvoorstel

Wij stellen u thans voor te besluiten overeenkomstig vermeld staat in dit voorstel onder het kopje Advies en onderbouwing. Het daartoe door uw raad te nemen besluit bieden wij u bijgaand ter vaststelling in concept aan.

Tijdpad/procedure

De projectgroep zal direct na het raadsbesluit starten met de werkzaamheden van de definitiefase. Afronding van deze werkzaamheden wordt in december 2005 verwacht. De daaropvolgende besluitvorming ter afsluiting van de definitiefase kan dan door uw raad begin 2006 plaatsvinden.

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van den Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit



De raad der gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 mei 2005,
nummer 2005/40;

gehoord het advies van de raadscommissie ROW d.d. 13 juni 2005;

b e s l u i t:

ter afsluiting van de initiatieffase herinrichting dorpscentrum:

1. nu te kiezen voor een invulling van vlek A in het centrum met een fors MFA programma in combinatie met winkels die beide de centrumfunctie versterken;
2. in de definitiefase tot uitwerking overgaan (schetsontwerp) met daarbij speciale aandacht voor parkeren en de voorwaarden waaronder dit programma financieel haalbaar gemaakt kan worden;
3. hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van € 103.000,= ; dit wordt toegerekend aan de grondexploitatie Centrumplan en
4. de afdeling Openbare Werken uit te nodigen een projectvoorstel te schrijven naar aanleiding van de gesignaleerde (toekomstige) verkeersknelpunten in Wormer.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad der gemeente Wormerland,
gehouden op 5 juli 2005

de griffier,

de voorzitter,

mr I. P. Vrolijk

P. C. Tange