



RAADSVOORSTEL

Aan de raad
der gemeente Wormerland

Nummer 2004/148

Onderwerp: Vervolg Aanpak Ontwikkeling Dorpscentrum.

Agendapunt: A10

Raadsvergadering: 5 juli 2004

Wormer, 1 juli 2004

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

In vervolg op de werkbijeenkomst de dato 5 april jl. heeft WPM Planontwikkeling een drietal ontwikkelingsvarianten, inclusief financiële haalbaarheid, voor het dorpscentrum opgesteld. Op basis van deze drie modellen, die alle ten minste een supermarkt, een multi functionele accommodatie (MFA), woningen, een plein en voldoende parkeergelegenheid bevatten, kunnen de werkzaamheden voor de verdere planontwikkeling worden vervolgd. In dit voorstel komen zowel proces als inhoud als bespreek- en beslispunten aan de orde. Met de drie modellen stelt uw raad de boodschap vast die inwoners en belanghebbenden wordt voorgelegd en waarop zij kunnen reageren. Daarmee zet de gemeente een concrete stap in het proces om te komen tot realisatie van het dorpscentrum.

Bestaand beleid

Het beleid van de gemeente richt zich al enkele jaren op de ontwikkeling van het dorpscentrum. Belangrijke pijlers onder de beleidsdoelstelling vormen het (geactualiseerde) distributie planologisch onderzoek (DPO) en het eindrapport visieontwikkeling twee MFA's. Daarnaast spelen wensen ten aanzien van woningbouw en de vorming van een plein een rol. Tenslotte vormt een juiste parkeerbalans een randvoorwaarde c.q. een bepalende succesfactor. Op basis van deze ingrediënten moet een ruimtelijk inpasbaar en financieel haalbaar plan worden opgesteld.

Nieuwe bestuurlijke doelstellingen en randvoorwaarden

De hoofdconclusies van de werkbijeenkomst van 5 april jl., als zodanig bevestigd door de commissie ROW in haar vergadering van 11 mei jl., hebben betrekking op de keuze voor blok A als ontwikkelingslocatie en de financiële randvoorwaarde dat in geen geval sprake mag zijn van een negatief exploitatiesaldo. Daarbij is unaniem aangegeven dat de gemeente tot en met de definitiefase de regie in handen heeft en houdt.

Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

Fasering

Met de getrokken conclusies kan de stap gezet worden van verkenningsfase naar initiatiefase. Staat in de verkenningsfase (het formuleren van) de idee voor een ontwikkeling en een eerste verkennend onderzoek centraal, in de initiatiefase gaat het om het bepalen van de functionele randvoorwaarden en een nader onderzoek naar de haalbaarheid ervan. De uitkomsten van de initiatiefase leiden tot de definitiefase. In deze fase wordt een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Alvorens de planvorming verder ter hand te nemen dient uw raad standpunten in te nemen ten aanzien van de inhoud (modellen) en het proces (projectplan).

Modellen

Inhoudelijk zullen wij na uw accordering de drie modellen zoals thans voorbereid hanteren als basis voor de vervolgstappen. Bij het samenstellen van de ontwikkelingsmodellen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ▶ ontwikkelingslocatie blok A;
- ▶ bij het te realiseren winkelareaal is verplaatsing van de Dekamarkt uitgangspunt en het DPO richtinggevend;
- ▶ het gebied wordt niet overdekt;
- ▶ het realiseren van een MFA in omvang variërend van 600 m² tot 1.800 m²;
- ▶ de realisatie van woningen;
- ▶ het in stand houden van voldoende parkeergelegenheid op maaiveldniveau rondom Plaszoom;
- ▶ het realiseren van voldoende parkeergelegenheid waarbij een ondergrondse parkeergarage niet wenselijk is;
- ▶ tenminste budgettair neutrale realisatie van de modellen.

Bij de drie modellen ligt de nadruk onderscheidend op:

9. maximale winkelvoorzieningen (op basis DPO);
10. maximale MFA (op basis eindrapportage);
11. maximale woningbouw (ten minste 40 woningen).

Financieel sluiten alle modellen positief.

Wij zijn van mening dat de thans voorliggende modellen geschikt zijn om als basis voor verdere planvorming dienst te doen.

Projectplan

Om te komen tot een goede invulling van de initiatiefase stellen wij een plan van aanpak of projectplan op waarin de regierol van de gemeente tot uiting komt door aandacht te schenken aan de onderdelen communicatie, organisatiestructuur, externe ondersteuning en voorbereidingskosten.

Hierna gaan wij verder in op de onderdelen van het projectplan.

Communicatie

Het is belangrijk dat bij de relevante doelgroepen voldoende draagvlak wordt gecreëerd voor een nadere uitwerking van de drie voorgestelde modellen. Uw raad, en ook ons college, geeft er de voorkeur aan dit interactief aan de burgers, instellingen en winkeliers voor te leggen. Dit vereist een adequate communicatie. Een eerste opzet voor een communicatieplan is beschikbaar en diverse raadsfracties hebben een reactie gegeven op een aantal richtinggevende vragen. Mede op basis van de commissie- en raadsbehandeling wordt het communicatieplan geconcretiseerd en uitgewerkt.

Bij deze uitwerking houden wij rekening met de gemeentelijke inspraakverordening en de volgende uitgangspunten en aandachtspunten:

- ▶ gebruik maken van bestaande instrumenten zoals Aktief en website;
- ▶ gebruik maken van bestaande overlegkaders zoals contactcommissies;
- ▶ alle inwoners worden in het communicatietraject betrokken;
- ▶ specifieke doelgroepen/belanghebbenden zoals winkeliers en direct-omwonenden worden afzonderlijk en expliciet benaderd;
- ▶ duidelijkheid over status communicatie d.w.z. dat raad uiteindelijk gemotiveerd besluit neemt;
- ▶ duidelijkheid over vervolggcommunicatie over raadsbesluit en planuitwerking;
- ▶ duidelijkheid over wettelijke inspraakprocedures;
- ▶ de drie modellen worden als richtinggevend voor het uiteindelijke plan om een reactie voorgelegd;
- ▶ er wordt actief gestreefd naar suggesties en verbetervoorstellen.

Organisatiestructuur

De omvang en intensiteit van het project zal de komende maanden, met name na de zomervakantie, toenemen. Met het multidisciplinaire karakter van het dorpscentrum vraagt dit een projectstructuur ten behoeve van een efficiënte en effectieve begeleiding vanuit de organisatie. Bestuurlijk hebben wij wethouder Roos als projectwethouder aangewezen.

Externe ondersteuning

Voor een adequate aanpak van het project ontbeert de ambtelijke organisatie de benodigde capaciteit. Dit betekent dat wij in het projectplan voorstellen zullen doen over externe ondersteuning met name waar het gaat om het opstellen en uitvoeren van het communicatieplan en deskundige ondersteuning ten behoeve van het totaalplan. Gelet op deskundigheid, ervaring en kennis van de Wormerlandse situatie ligt een vervolgsamenwerking met WPM voor de hand. Keuzes hiertoe worden in het projectplan gemaakt.

Vorbereidingskosten

Op dit moment is nog een bedrag beschikbaar uit eerder vastgestelde voorbereidingskredieten. In het projectplan wordt een actueel overzicht van verstrekte en te verstrekken voorbereidingskredieten opgenomen en gedane uitgaven. Uiteindelijk zullen de kosten in de exploitatie worden opgenomen.

Behandeling in commissie ROW van 3 juni 2004

De commissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van de drie voorliggende modellen en de geschetste aanpak. Vanuit de PvdA en VVD is gevraagd wat nadere kaders ten aanzien van het projectplan en de communicatie in de vervolfase aan te geven.

Projectplan

Bij de stukken is een matrix gevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van de fasering van het project. Per fase is onderaan een concreet resultaat benoemd. Ook is aangegeven welke besluitvorming daarbij nodig is.

Het raadsbesluit op 6 juli a.s. markeert het einde van de verkenningfase. U besluit met drie varianten de initiatiefase in te gaan. In deze fase staat centraal het formuleren van randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van het dorpscentrum. Hierbij gaat het om *doelen* en dus nog niet om *resultaten*. Dit is van belang voor het vormgeven van de communicatie rondom de drie varianten. De initiatiefase wordt afgesloten met een besluit van uw raad over het functioneel programma van eisen. Dit besluit kan naar verwachting worden genomen in december 2004, of zoveel eerder als mogelijk. In de initiatiefase wordt ook de projectorganisatie uitgewerkt en ingesteld. Wij zullen deze in het najaar aanbieden aan de raadscommissie ROW.

Communicatie

De communicatie in de initiatiefase zal zó worden vormgegeven dat deze zoveel mogelijk antwoorden geeft op de vraag wat inwoners en belanghebbenden zien als de meest gewenste inrichting van het dorpscentrum. Daarin zullen vooral vragen aan de orde moeten zijn zoals 'wat vindt u belangrijk voor het dorpscentrum' en 'wat moet er volgens u gebeuren in het dorpscentrum'. Het gaat niet om het maken van een keuze uit de varianten. De varianten dienen alleen voor de gedachtebepaling en het oproepen van voorstellen en suggesties. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan het organiseren van één of meer (inloop)avonden, gekoppeld aan een enquête. Wij stellen om praktische en capaciteitstechnische redenen de uitvoering hiervan over te laten aan ons college in samenspraak met de griffier van uw raad. De avonden zullen zo worden ingericht dat u als raadsleden vooral ook in de gelegenheid wordt gesteld te luisteren naar de inbreng van belangstellenden en desgewenst de discussie hierover met hen aan te gaan. De meest geschikte vorm is het houden van inloopavonden.

Behandeling in commissie ROW van 28 juni 2004

Deze behandeling is wegens tijdgebrek achterwege gebleven. De commissie heeft ingestemd met rechtstreekse behandeling in uw raad van 5 juli a.s.

Conceptbesluit

De raad stemt in met het hanteren van de drie ontwikkelingsmodellen als basis voor verdere planvorming.

De raad draagt het college op een projectplan op te stellen waarin aandacht wordt geschonken aan communicatie, organisatiestructuur, externe ondersteuning en voorbereidingskosten en de commissie ROW in het najaar over dit projectplan te informeren.

Tijdpad/procedure

Na besluitvorming door uw raad zullen wij een projectplan opstellen dat in het najaar in de commissie ROW aan de orde kan komen. Vanaf september 2004 kan verdere planvorming en communicatie ter hand worden genomen. Verwachte doorlooptijd van vervolg: vier maanden.

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. Vanwege het financiële belang ligt een aantal stukken vertrouwelijk ter inzage.

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

F. M. Weerwind

P. C. Tange

Bijlage: besluit

Overzicht bijlagen bij raadsvoorstel inzake ontwikkeling dorpscentrum

- ✓ modellen WPM dd maart 2004 (financiële bijlage vertrouwelijk)
- ✓ centrumplan Wormer Rotteveel M4 bouw dd febr 2004 + gespreksverslag dd 5/3/04 (gespreksverslag vertrouwelijk)
- ✓ hand out presentatie WPM dd 5/4/04
- ✓ verslag werkbijeenkomst dd 5/4/04
- ✓ schriftelijke bevestiging WPM dd 26/4/04
- ✓ modellen WPM dd mei 2004 (financiële bijlage vertrouwelijk)
- ✓ centrumplan Wormer Rotteveel M4 bouw dd mei 2004
- ✓ concept-offerte WPM vervolgwerkzaamheden (vertrouwelijk)
- ✓ aanzet communicatieplan
- ✓ inspraakverordening
- ✓ matrix ten behoeve van projectplan



De raad der gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2004,
nummer 2004/148;

b e s l u i t:

- I. in te stemmen met het hanteren van de drie ontwikkelingsmodellen als basis voor verdere planvorming;
- II het college op te dragen de initiatiefase te starten op basis van een op stellen projectplan waarin aandacht wordt geschonken aan communicatie, organisatiestructuur, externe ondersteuning en voorbereidingskosten en de commissie ROW in het najaar over dit projectplan te informeren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad der gemeente Wormerland,
gehouden op 5 juli 2004

de plaatsvervangend griffier,

de voorzitter,

K. van 't Veer

P.C. Tange

ROW/AE