

# **Visie Hoorne / Rotteveel M<sup>4</sup> op de stand van zaken samenwerking centrumplan Wormer tussen vlek A en B ( d.d. 7 juni 2007)**

## **INLEIDING**

Eind 2006 hebben de gemeente Wormerland en Hoorne BV een samenwerkingsovereenkomst getekend om op diverse raakvlakken afspraken te maken tussen 'vlek A' en 'vlek B'. Onderstaand wordt specifiek ingegaan op de diverse raakvlakken met daarbij de stand van zaken, zoals aangekondigd in de stukken van het college bijlage 9. De hele kwestie is op te lossen door samen te werken met respect voor eenieders belang.

## **STEDENBOUW**

Stedenbouwkundige toetsing wordt verzorgd door de afdeling RO ondersteund door een supervisor van SAB.

Voor de uitwerking van vlek B is destijds een kaderstellend PvE afgegeven.

Massa wordt hierbij nodig geacht om de openbare ruimte te kunnen definiëren.

Met de gepresenteerde wijzigingen voor vlek A gaan de twee vlekken steeds meer één geheel vormen. Hoorne toont zich dan ook grotendeels positief over deze voorgenomen wijzigingen.

Voor vlek B is in overleg met supervisor SAB afgesproken dat deze een hoogteaccent krijgt m.b.t. de visuele verbinding van het centrum vanaf de Dorpsstraat.

### **Nog openstaande opmerkingen / discussiepunten t.b.v. stedenbouw:**

- Het uitgangspunt van het haltermodel supermarkten met de ingangen aan het begin en het einde van de Faunastraat en daartussen winkelunits zou volgens Hoorne ook toegepast moeten worden in vlek A. In de Aktief van 12 november 2006 stelt de gemeente overigens hetzelfde, terwijl dit nu niet in het ontwerp zit.
- Gemeente is van mening dat de bebouwde Fuutstraat niet de juiste oplossing is. Vanuit verkeerskundig perspectief levert de bebouwing geen problemen. Hoorne is er juist voorstander van om de Fuutstraat (deels) te bebouwen:
  - o geen achterkant meer aanwezig;
  - o grote visuele verbetering;
  - o functioneert nu ook niet echt als straat;
  - o laden/lossen wordt dan overdekt opgelost (wegnemen overlast omgeving);
  - o hangplek jeugd verdwijnt in donkere hoek.
- Plein is volgens Hoorne te klein voor echt dorpsplein moeten zijn. Het uitgangspunt van de gemeente om ruimte te bieden aan groepen en manifestaties wordt in de bestaande ruimte niet gehaald.
- Hoorne vindt dat vlek A wel erg dicht op vlek B komt te zitten en zou liever een ruimer profiel zien. Dat komt bovendien tegemoet aan de bezwaren van de bewoners.

## **PARKEREN**

Een gebouwde parkeervoorziening is voor het gekozenen noodzakelijk, waarbij partijen vlek A en B een éénlaagse aaneengesloten parkeergarage onder beide vlekken meest ideale oplossing zou zijn. Vlek A heeft nu een tweelaagse parkeergarage gekozen voorkomende uit waarschijnlijk strategische overwegingen; voor Dekamarkt is het immers fantastisch om het parkeren 100% naar zich toe te halen en de klanten in de Dekamarkt uit te laten komen!

Verder zou tevens op maaiveld zoveel als mogelijk ruimte moeten worden gezocht om ook daar een ruime parkeergelegenheid te behouden.

De conclusie die de gemeente trekt dat er 58 extra parkeerplaatsen op maaiveld komen is niet correct. Vergeleken met de bestaande situatie neemt de hoeveelheid maaiveld parkeerplaatsen met 39 af (het bestaande parkeerterrein vervalt immers).

Onderzoek van de constructeur heeft geleerd dat een éénlaagse parkeergarage onder beide vlekken constructief en qua hoeveelheid parkeerplaatsen goed mogelijk is. Hier is ook een goede tekening van gemaakt (3 mei jl. in het afstemmingsoverleg met gemeente, WsW en Deka besproken).

Goudappel-Coffeng adviseert een auto-ingang op de hoek Faunastraat/Kemphaanstraat. Een centrale entree zou verreweg het beste zijn, maar is verkeertechisch en financieel moeilijk haalbaar.

#### **Nog openstaande opmerkingen / discussiepunten t.b.v. parkeren:**

- Hoorne en winkeliers Plaszoom (incl. Vomar) zijn absoluut tegen een tweelaagse parkeergarage onder vlek A en zullen ook alles doen om de planvorming tegen te houden als er geen éénlaagse variant komt welke onder zowel vlek A als vlek B komt met de volgende argumenten:
  - o Notarieel is vastgelegd dat de gemeente voor 110 parkeerplaatsen voor Plaszoom moet zorgen (zie bijlage);
  - o van maaiveld parkeren naar ondergronds is al geen gelijke situatie (elke klant wil het liefst op maaiveld voor de deur parkeren), zeker niet met ontsluiting in Dekamarkt;
  - o juridische onderbouwing door Houthoff Buruma (op verzoek in te zien);
  - o iedereen (ook een rechter) zal begrijpen dat het voor de winkeliers van Plaszoom onacceptabel is dat klanten vanuit een parkeerkelder in de Dekamarkt uitkomen en vervolgens het plein en de straat over moeten steken om in Plaszoom te komen;
  - o zowel Dekamarkt als gemeente als Hoorne vinden dat een éénlaagse beter is en toch tekent men een tweelaagse (tekening éénlaagse is ook bekend).
- Partijen zijn het dus niet eens over de ontsluiting van de consument vanuit parkeergarage naar winkelgebied.
- Alle plaatsen in de kelder komen volgens raadsstuk in eigendom van de Dekamarkt welke tevens beheer gaat doen. Dit zou in kunnen houden dat Dekamarkt in de toekomst de huidige 110 openbare plaatsen voor haar eigen klanten bestempelt wat de doodsteek zal zijn voor de winkels in vlek B/Plaszoom.
- Gemeente vindt dat kosten van de verbinding naar vlek B ook gedragen moeten worden door vlek B. Hoorne vindt dat de totale kosten voor de garage naar rato van het aantal te ontwikkelen parkeerplaatsen eerlijk zou moeten worden verdeeld.
- Het tijdelijk parkeren a.g.v. de bouw voor vlek A is voor de winkeliers Plaszoom alleen acceptabel als zij daarna als eerste in vlek A mogen gaan zitten.
- Het aantal parkeerplaatsen is volgens Hoorne tekort (in de stukken geeft de gemeente dat in feite ook toe bij de conclusie op pagina 3 over normen; supermarktnorm misschien te laag!). Dit is voor het centrum ontzettend belangrijk en bestuursrechtelijk zijn zeer gevoelig voor parkeernormen.

#### **OPENBARE RUIMTE**

Dit punt is in de verschillende overleggen summier aan bod gekomen en is inhoudelijk nog niet afgestemd.

Partijen zijn het er over eens dat de openbare ruimte rond vlek A en vlek B één geheel zou moeten vormen. Hierbij dient ruimte te worden gegeven aan zoveel mogelijk maaiveldparkeerplaatsen.

Verkeerstechnisch zijn er enkele straatprofielen besproken welke een ideeërchtting vormen voor de verdere uitwerking.

**Nog openstaande discussiepunten m.b.t. openbare ruimte:**

- Hoorne is van mening dat de inrichting van de openbare ruimte een taak van de gemeente is en ook als dusdanig zou moeten worden gefinancierd (gemeente geeft zelf aan dat de openbare ruimte niet goed functioneert, rommelig is en er slecht uit ziet). Reden om niet mee te betalen zijn:
  - o Het standpunt dat vlek A het zelf betaalt is onjuist. Hier wordt de infrastructuur betaald uit de grondopbrengsten van vlek A dus betaalt de gemeente zelf!
  - o in alle andere plannen waar Hoorne en Rotteveel M<sup>4</sup> tot nu toe bij betrokken zijn is de openbare ruimte betaald door de gemeente. Soms uit gereserveerde gelden en soms uit grondopbrengsten van de planvorming.
  - o Dit alles wordt ook ondersteund door juridisch advies van Houthoff Buruma (ter inzage op aanvraag)
  - o De infrastructuur zou ook geheel uit de grondopbrengst kunnen worden gefinancierd (zie aanbod Hoorne juni 2006).
- Kwaliteitsniveau van de openbare ruimte en de daaraan gekoppelde financiële bijdragen van beide vlekken nog niet bekend. De gemeente zou hier nog een voorstel in doen.

<b>FASERING</b>
-----------------

Gedurende het proces zijn een drietal faseringsvarianten besproken:

1. Eerst volledig vlek A bouwen, daarna volledig vlek B
2. Tijdelijke voorziening voor winkeliers Plaszoom op locatie school en eerst vlek B bouwen en daarna vlek A
3. Vlek A grotendeels bouwen, verhuizen Vomar en winkeliers Plaszoom naar vlek A, restant vlek A en geheel B bouwen.

Voorkeursvariant voor de gemeente is variant 1, Hoorne heeft als voorkeursvariant mogelijkheid 3.

Hoewel de laatste verreweg de beste is en de meest praktische (minste overlast voor bestaande winkeliers) wil Hoorne meegaan met variant 1 (in één fase bouwen) mits de winkeliers van B na de bouw definitief in A kunnen worden gehuisvest.

Partijen zijn het er over eens dat beginnen met vlek B niet wenselijk is gezien de kosten die hiermee gemoeid zijn (o.a. noodzaak centrale inrit, opzetten tijdelijke huisvesting etc.). Logisch lijkt het dus te beginnen met vlek A.

**Nog openstaande discussiepunten t.b.v. fasering:**

- Indien vlek A in één fase gaat worden gebouwd dan ondervinden de zittende winkeliers in het centrum veel overlast a.g.v. de bouw en het tijdelijk parkeren. Winkeliers in het centrum (en met name Plaszoom) zijn van mening dat zij alleen met dergelijke (zoveel mogelijk beperkte) overlast kunnen leven als zij als eerste vlek A mogen betrekken zodra deze gereed is:
  - o de winkeliers hoeven dan één keer te verhuizen;
  - o de overlast dat A in één keer wordt gebouwd wordt dan gecompenseerd door één keer te verhuizen;
  - o de winkeliers van B zijn verreweg het langst gevestigd in het centrum en hebben in die zin de oudste rechten op het centrum;
  - o snelste optie omdat direct na verhuizing er gesloopt kan worden en B gebouwd kan worden (in de optie van Dekamoeien moeten dan de winkeliers

- o van B weer terug waardoor het langer duurt voor A voor Dekamarkt beschikbaar komt);
  - o Dekamarkt heeft tot op heden geen argumenten ingebracht waarom een nieuwe Dekamarkt op vlek B niet acceptabel zou zijn;
  - o puur objectief kijkend naar deze situatie is het erg onlogisch om bij een dergelijke grote bouwklus eerst winkeliers van buiten naar het centrum te halen en vervolgens de bestaande ondernemers nog meer in de knel te laten komen.
- Gemeente vindt een gefaseerde bouw van vlek A onbespreekbaar terwijl Hoorne en de winkeliers hier vele voordelen in zien.

### **Risico's**

Als de gemeente Wormerland met de huidige planvorming verder gaat hebben we onderstaand een aantal risico's opgesomd die er gaan ontstaan en die tot zeer grote consequenties kunnen leiden:

- door veel bezwaren en problemen stranden de plannen voor A bij de bestuursrechter;
- door de ongelijkwaardige parkeeroplossing (zie notarieel stuk) zal Hoorne nakoming van bestaande afspraken eisen;
- in de huidige voorgestelde fasering ontstaat er een zeer grote omzetschade voor winkeliers vlek B, maar ook overigens voor vlek C en D wat ook tot grote claims zal leiden;
- overigens los van de claims zullen er diverse winkels de bouwfasering niet overleven (zeker in de planning zoals de gemeente die heeft voorgesteld / overigens denkt Hoorne dat het in haar visie veel sneller kan worden gerealiseerd);
- bovenstaande zal juist niet leiden tot een versterking van de winkels in het centrum zoals de gemeente beoogt van Wormer, maar tot een afbraak leiden c.q. een verplaatsing van het probleem;
- er zou Europees aanbesteed moeten worden;
- Hoorne heeft geen inzicht in de achterliggende financiële stukken maar vraagt zich af hoe opbrengsten oude locaties zijn doorgerekend;
- Doordat investering infra geheel uit vlek A moet komen, loopt gemeente het risico dat hier een tekort uitkomt (behalve als dat nu met Dekamarkt wordt overeengekomen);
- het gevaar bestaat dat Dekamarkt na evaluatie parkeren, parkeren voor zichzelf houdt en het centrum überhaupt geen openbaar parkeren meer heeft (bijvoorbeeld alleen gratis voor bezoekers Dekamarkt en bezoekers overige winkels);
- de oplossing van het tijdelijk parkeren in het bestaande gebied legt een zeer zware druk op het centrumgebied en geeft gegarandeerd inkomstenderving voor alle zittende winkeliers in het centrum. De vraag is wie garant staat voor deze inkomstenderving. De gemeente gooit dit vooralsnog op ondernemersrisico, wat in de praktijk anders zal uitpakken;
- alle inwoners hebben aangegeven het liefste op maaiveld te parkeren. De eerste laag van de parkeergarage wordt dan hoogstwaarschijnlijk nog wel gebruikt, maar een tweede laag hoogstwaarschijnlijk niet. Gevolg is wild parkeren op het bestaande maaiveld waardoor het standpunt 'autoluw' onderuit wordt gehaald.

- 4 -

gevestigde notaris J.H.M. van Reewijk verleden en --  
overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar in --  
deel 2201 nummer 35, woordelijk luidende: -----

"De comparanten verklaarden voorts dat gemelde -----  
koopovereenkomst is gesloten onder de "Algemene -----  
Verkoopvoorwaarden 1966" van de Gemeente Wormer, --  
zoals deze zijn neergelegd in een op dertig december  
negentienhonderd zes en zestig voor mij, notaris, --  
verleden akte, welke bij afschrift is overgeschreven  
ten hypotheekkantore te Alkmaar dezelfde dag in deel  
1676 nummer 45, met uitzondering evenwel van het --  
bepaalde in artikel 4 lid 6 en verder onder de -----  
navolgende bedingen: -----

a. enzovoort; -----

b. de gemeente Wormer zal op haar kosten zorgdragen  
voor een tijdige aanleg van alle tot het winkelcen-  
trum behorende voorzieningen als trottoirs, verlich-  
ting, inritten en parkeerterreinen met een capaci-  
teit van eenhonderd tien parkeerplaatsen. Wanneer --  
~~Blijkt dat deze parkeerplaatsen tijdelijk of blij-~~  
vend niet ten behoeve van hun bestemming kunnen wor-  
den gebruikt, zal de gemeente Wormer middelen te --  
baat nemen om dit gebruik alsnog te bewerkstelligen.

Het schoonhouden en de verlichting van tussen de o-  
vergedragen perceelgedeelten gelegen overdekte bin-  
nenstraat komen voor rekening van de verkrijgster, -  
terwijl het onderhoud van die straat ten laste van -  
de gemeente Wormer komt." -----

Voorzover in vorenbedoelde Algemene Verkoopvoorwaar-  
den - welke geacht worden woordelijk in deze akte --  
opgenomen te zijn en daarvan een integrerend be-  
standdeel uit te maken - verplichtingen voorkomen --  
welke door de verkoopster bij vervreemding aan de --  
nieuwe verkrijgster moeten worden opgelegd, ge-  
schiedt zulks bij deze, verklarende de koopster die  
verplichtingen te zullen nakomen. -----

2. de verkoopster is tot geen andere vrijwaring gehou-