RAADSVOORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Nummer	2007/
Datum aanmaak	22 mei 2007
Onderwerp	Centrumontwikkeling Wormer vlek A
Programma en portefeuille-houder	P. Roos
Raadsvergadering	12 juni 2007

Onderwerp	Centrumontwikkeling Wormer vlek A
Gevraagde beslissing	1. Het Voorlopig Ontwerp voor de ontwikkeling van vlek A in het centrum van Wormer, inclusief de bijlagen over verkeer, parkeren, bouwfasering & bouwrisico's en openbare ruimte vast te stellen als kader voor uitwerking naar een Definitief Ontwerp. 2. Positief te adviseren over uitbreiding van het aantal woningen in het centrum van Wormer. 3. Het Overeenstemmingsdocument met Woningstichting Wormer en DeKa Markt, inclusief de gemeentelijke verplichtingen vast te stellen en het college opdracht te geven voor verdere uitwerking en ondertekening van de noodzakelijke overeenkomsten voor vlek A van het centrum. 4. Het college opdracht te geven tot uitvoering van het vervolg en daartoe een krediet beschikbaar te stellen van € 266.000 dat is gedekt uit de grondexploitatie van vlek A.
Bevoegdheid	gemeenteraad

Inleiding

De gemeenteraad wenst via herinrichting van het centrum van Wormer te komen tot 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 ontstaat. Woningbouw in het gebied dient aan dit doel bij te dragen. In de ontwikkeling dient tevens de kans aangegrepen te worden om de verdere verkeer- en parkeersituatie te verbeteren.
Het centrum moet op sociaal cultureel gebied een hart voor Wormer worden welke naar buiten is gericht en ruimte bieden voor grotere groepen en manifestaties. Het gaat hier specifiek om het gebied van voorheen school De Wegwijzer en het aangrenzende parkeerterrein. Dit gebied dat geheel in eigendom is van de gemeente, wordt aangeduid als vlek A. Op winkelend gebied moet het centrum (vlek A plus de vlekken B, C en D) een goed functionerend en geconcentreerd kernverzorgend winkelgebied worden waarbinnen ruimte is voor vernieuwing, de consument goed wordt bediend en ondernemers bedrijfseconomisch goed kunnen functioneren.

Na afsluiting van de verkenningsfase en de initiatieffase heeft de raad op 11 juli 2006 de definitiefase afgesloten met het vaststellen van de eindrapportage van de definitiefase van de centrumontwikkeling Wormer vlek A. Hiermee is ingestemd met het stedenbouwkundig programma van eisen voor een MultiFuncitionele Accommodatie (MFA), winkels – waaronder een supermarkt -, woningen en een ondergrondse parkeervoorziening. Deze invulling van vlek A leidt tot een sterker centrum. De diversiteit van functies in het centrum neemt met de komst van het MFA en de woningen toe en de concentratie van de winkelvoorzieningen leidt tot een sterker en breder winkelaanbod en daarmee behoud van de winkelvoorzieningen. En 'last but not least': het MFA zorgt voor een goede sociaal-cultureel voorzieningenniveau.

De raad heeft in zijn besluit van 11 juli 2006 opdracht gegeven aan het college om tot uitwerking over te gaan en het voorlopig ontwerp en de definitieve financiële en risicotechnische kaders in beeld te brengen ten einde definitief tot ontwikkeling over te gaan.
Voorts kreeg het college opdracht van de door de fractie van de PvdA ingediende variant C een gedegen stedenbouwkundige vergelijking met model B te maken en dit financieel door te rekenen. Hiervoor evenals voor de binnen de ontwerpfase te verrichten activiteiten werd budget beschikbaar gesteld.

Op 12 december 2006 heeft de raad als reactie op de door het Comité Leefbaar Dorpscentrum ingezonden brief in een motie uitgesproken dat de op 11 juli 2006 gemaakte keuze voor winkels, MFA en woningen nog steeds wordt ondersteund. Aan het college is gevraagd voort te gaan op de ingeslagen weg en binnen dit proces zorgvuldig om te gaan met de belangen van de omwonenden en huidige winkeliers. De communicatie is geïntensiveerd en dit leidde in 2007 tot maandelijks overleg met uw raad, met het buurtcomité, met de winkeliers en met de omwonenden en via publicaties in De Zaankanter zijn alle overige inwoners voortdurend over de voortgang geïnformeerd.

Voorstel

Wij vragen u om:

1. Het Voorlopig Ontwerp voor de ontwikkeling van vlek A in het centrum van Wormer, inclusief de bijlagen over verkeer, parkeren, bouwfasering & bouwrisico's en openbare ruimte vast te stellen als kader voor uitwerking naar een Definitief Ontwerp.

2. Positief te adviseren over uitbreiding van het aantal woningen in het centrum van Wormer.

3. Het Overeenstemmingsdocument met Woningstichting Wormer en DeKa Markt, inclusief de gemeentelijke verplichtingen vast te stellen en het college opdracht te geven voor verdere uitwerking en ondertekening van de noodzakelijke overeenkomsten voor vlek A van het centrum.

4. Het college opdracht te geven tot uitvoering van het vervolg en daartoe een krediet beschikbaar te stellen van € 266.000 dat is gedekt uit de grondexploitatie van vlek A.

Alle bevindingen, onderzoeken en voorgestelde beleidskeuzes zijn per onderwerp in separate rapportages beschreven. Deze rapportages zijn als bijlage bij dit advies toegevoegd. Het betreft:

Planinhoud / ontwerp

1. Voorlopig ontwerp (VO) ontwikkeling Vlek A
2. Stedenbouwkundige toetsing SAB, d.d. 18 mei 2007
3. 'Verkeerseffecten herontwikkeling centrum Wormer' d.d. 14 mei 2007, uitgevoerd door Goudappel Coffeng
4. 'Parkeren herontwikkeling centrum Wormer' d.d. 18 mei 2007, coproductie gemeente, Goudappel Coffeng (adviseur parkeren en verkeer), gemeente Amsterdam (adviseur parkeervoorziening)
5. 'Bouwfasering & bouwrisico's' d.d. 16 mei 2007, gemeente

Financiën, ontwikkeling en organisatie

6. Overeenstemmingsdocument gemeente, DeKa Markt, Woningstichting Wormer, d.d. 16 mei 2007
7. Stand van zaken openbare ruimte (ter kennisname), d.d. 18 mei 2007
8. Beheerplan MFA (ter kennisname), (4 juni 2007 gereed, wordt nagezonden)

Samenwerking vlek B

9. Stand van zaken samenwerking vlek A en vlek B (ter kennisname) (wordt nagezonden)

Ontwerpproces

In het verlengde van het raadsbesluit van 11 juli 2006 is met 'preferent afnemers' Woningstichting Wormer en DeKa Markt op 16 oktober 2006 een intentieovereenkomst gesloten met als doel om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot overeenstemming over de ontwikkeling en realisatie van het door de gemeenteraad vastgestelde programma. Tevens is met de welzijnsinstanties cq. MFA-partners en de Woningstichting Wormer op 16 oktober 2006 een intentieovereenkomst gesloten met als doel om conform het mede ondertekende Visiedocument, dat doelstellingen en uitgangspunten voor het MFA bevat, te komen tot een programma van eisen, ontwerp en beheer- en exploitatieopzet voor het MFA.

Partijen hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan Rietvink Architecten om een voorlopig ontwerp te maken van het plan voor vlek A. Het vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen en het gekozen model dat uitgaat van een ondergrondse parkeervoorziening is hiervoor uitgangspunt. Het ontwerpproces is interactief ingestoken, dat wil zeggen dat door het instellen van een ontwerpteam alle partijen hun belangen voor het plan hebben kunnen waarborgen. Alle tussenontwerpen zijn eveneens aan de omwonenden en winkeliers voorgelegd in 5 informatierondes. Mede naar aanleiding hiervan is het plan tussendoor behoorlijk gewijzigd en ligt er thans een optimaal plan, dat de doelstellingen van het centrumplan zal helpen te bereiken. Het uiteindelijke ontwerp heeft de status van een Voorlopig Ontwerp gekregen (**bijlage 1**) en heeft de instemming van de WsW, DeKa, toekomstige MFA-gebruikers en van ons college.

Het VO is getoetst aan het stedenbouwkundig PvE door adviesbureau SAB (**bijlage 2**). SAB concludeert dat de layout van het te realiseren programma overeenkomt met het stedenbouwkundig programma van eisen. Ze adviseert positief over het plan en doet enkele aanbevelingen voor verdere uitwerking.

Aan het VO liggen een drietal onderzoeken ten grondslag, welke zijn vertaald in de volgende rapportages cq. notities:

1. Verkeerseffecten herontwikkeling centrum Wormer' d.d. 14 mei 2007, uitgevoerd door Goudappel Coffeng (**bijlage 3**)
2. 'Parkeren herontwikkeling centrum Wormer' d.d. 18 mei 2007, coproductie gemeente, Goudappel Coffeng (adviseur parkeren en verkeer), gemeente Amsterdam (adviseur parkeervoorziening) (**bijlage 4**)
3. 'Bouwfasering & bouwrisico's' d.d. 16 mei 2007 (**bijlage 5**)

Gekozen is om de omwonenden en de winkeliers van het centrum van Wormer frequent op de hoogte te stellen van de vorderingen van de ontwerpfase van het project. Daarnaast zijn omwonenden en winkeliers om hun mening gevraagd bij diverse thema's in het project. Hiervoor hebben frequent bilaterale overleggen plaatsgevonden met een afvaardiging van omwonenden respectievelijk winkeliers. Tevens is tussen oktober 2006 en april 2007 voor alle omwonenden en winkeliers een 5-tal informatieavonden georganiseerd. De reacties van de doelgroepen zijn gebruikt voor de doorontwikkeling van het schetsontwerp naar het Voorlopig Ontwerp.

Financiële haalbaarheid

Door de programmatische complexiteit is de herontwikkeling van het centrum een plan dat veel vraagt van betrokken partijen om tot realisatie te komen. Daarvoor is het nodig dat partijen heldere afspraken maken over taken, verantwoordelijkheden en risico's. Deze afspraken zijn beschreven in een Overeenstemmingsdocument (**bijlage 6**). Het Overeenstemmingsdocument geeft tevens de financiële kaders en afspraken tussen gemeente, DeKa Markt en Woningstichting Wormer. De afspraken uit het overeenstemmingsdocument zullen bij een positief besluit door uw raad worden uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst.

Openbare ruimte

De centrumontwikkeling gaat verder dan alleen het vastgoed. Voor een goed en duurzaam functionerend centrum is een goede openbare ruimte ook noodzakelijk. De huidige openbare ruimte is rommelig, functioneert niet goed en ziet er slecht uit. De vernieuwing ervan wordt als apart deelproject beschouwd. In de notitie 'openbare ruimte centrumplan Wormer' (**bijlage 7**) wordt ingegaan op de visie op de openbare ruimte, het gebied dat in aanmerking komt voor vernieuwing, de organisatie en de financiering. Indien uw raad positief besluit over vlek A gaan wij verder met de uitwerking en werkwijze zoals in de notitie is verwoord. De prioriteit zal liggen bij de verdere visievorming, het programma van eisen en de definitieve raming. Op basis daarvan worden in de samenwerkingsovereenkomst definitieve afspraken met de marktpartijen gemaakt.

Samenwerking vlek B

De eigenaar van (het grootste gedeelte van) winkelcentrum Plaszoom – Hoorne BV – is voornemens om het overdekte winkelcentrum te herontwikkelen. Dit initiatief sluit aan bij de wens van de gemeente. Gelet op de stedenbouwkundige samenhang en de functionele verwevenheid van vlek A en vlek B heeft de gemeente in september 2006 een intentieovereenkomst gesloten met Hoorne BV met als doel om tot afspraken te komen over de onderlinge afstemming van ieders herontwikkeling. Uitgaande van ieders eigen verantwoordelijkheid in de ontwikkeling, richt de afstemming zich op de raakvlakken parkeren, stedenbouw, openbare ruimte en bouwfasering. Ten behoeve van de afstemming heeft frequent overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelende partijen van vlek A (waaronder gemeente) en vlek B.

Hoorne heeft door FKG architecten een structuurontwerp laten maken voor de herontwikkeling van vlek B. Dit structuurontwerp is door de gemeente getoetst aan het stedenbouwkundige programma van eisen voor vlek B. Hierbij is geconstateerd dat op verschillende punten niet aan het PvE wordt voldaan. Momenteel werkt de architect aan een hernieuwd plan. De afstemming tussen vlek A en vlek B over de genoemde raakvlakken vordert, maar is nog niet gereed. Vanzelfsprekend worden de gesprekken voortgezet en wordt er gestreefd naar de samenwerking op genoemde vlakken. Dit staat echter de onverkorte uitwerking van vlek A (met uitzondering van de parkeergarage) niet in de weg. De stand van zaken is in de notitie 'stand van zaken samenwerking vlek A en vlek B' (**bijlage 9**) beschreven.

MFA

Voor de visie op het gebruik van het MFA, de organisatie van het beheer en de bekostiging van het gebruik / exploitatie van het MFA hebben de toekomstige MFA-gebruikers het laatste half jaar hard gewerkt aan een beheerplan. Zij hebben dit gedaan onder leiding van een externe deskundige: de MFA-coördinator.

De uitkomst hiervan wordt weergegeven in het MFA beheerplan **(bijlage 8)**. Dit beheerplan wordt in het vervolgtraject verder uitgewerkt en geïmplementeerd. De bedoeling is dat de MFA-coördinator ook in de volgende fase een belangrijke rol vervuld.

Communicatie

Er is geen uitgebreide inspraakprocedure (6 weken ter inzage legging; hoorzitting) verplicht voor dit raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen hun mening geven tijdens de vergaderingen van uw raad (voorronde 12 juni; besluitvorming 3 juli). In oktober 2007 wordt de formele artikel 19 lid 2 procedure opgestart. In het kader deze vrijstellingsprocedure heeft men de gelegenheid om in te spreken en bezwaar te maken (conform Wet Ruimtelijke Ordening). Voorafgaand aan de voorronde in de raad (12/6) worden alle inwoners van Wormer uitgebreid geïnformeerd. Hiervoor worden de volgende middelen ingezet:

Datum	Actie
30 mei	Persbijeenkomst
4 juni	Verspreiding nieuwsbrief met informatie over plan vlek A Vooraankondiging informatieavond in Zaankanter
5 juni	Openbare informatieavond
6 juni	Uitgebreide planinformatie in Zaankanter

Vervolgproces

Indien uw raad instemt met het plan voor vlek A, zijnde het voorlopig ontwerp (inclusief bijlagen) en het Overeenstemmingsdocument (inclusief gemeentelijke verplichtingen) zal het vervolgproces de volgende stappen bevatten:

- De Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, DeKa Markt en Woningstichting Wormer wordt gemaakt en ondertekend conform de uitgangspunten uit het Overeenstemmingsdocument (1).
- Woningstichting Wormer en DeKa Markt werken het ontwerp i.o.m. gemeente, MFA-ers en andere belanghebbenden verder uit tot een Definitief ontwerp (DO) (2). Het DO wordt in de stuurgroep vastgesteld.
- Na dit DO starten de voorbereidingen voor de daadwerkelijke realisatie en uitvoering (3).
- Het DO is basis voor het voeren van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en uiteindelijk leidend tot een bouwvergunning.
- Voor de volgende thematische onderdelen worden de volgende producten gemaakt en vastgesteld:
    - Communicatie: communicatieplan
    - MFA: huurovereenkomst Stichting MFA-WsW, garantiestelling gemeente-WsW, beleids/prestatie afspraken gemeente-Stichting MFA
    - Parkeren en parkeergarage: definitieve ontwerp, definitief beheerplan
    - Openbare ruimte: Programma van Eisen, VO, DO, bestek
    - Samenwerking vlek B: afhankelijk van (aard van de) overeenstemming
    - Fasering en bouwoverlast: optimalisatie, uitwerking, communicatie, schade-preventie, schade-procedures

De gemeente is nog regisserende partij voor de Samenwerkingsovereenkomst. Voor de andere delen nemen DeKa en WsW de regie over van de gemeente. De gemeente heeft hierin een toetsende rol.

Jaar	2007			2008				2009				2010			
Kwartalen	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1. Ontwerpfase VO (SOK)															
2. Ontwerpfase DO															
3. Voorbereiding realisatie															
4. Realisatie															
5. Oplevering															
6. Artikel 19 en bouwvergunning															

Middelen en dekking

In het overeenstemmingsdocument is de gemeentelijke verplichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het beslag op middelen voor de gemeente is onder te verdelen in de volgende onderdelen:

1. Verkoop grond / vergoeding gemeentelijke kosten
2. Dekking huur MFA
3. ISV subsidie
4. Exploitatie Multifunctionele accommodatie (MFA)

1. Verkoop grond / vergoeding gemeentelijke kosten

De gemeente verkoopt de grond na afgifte bouwvergunning aan Deka en WSW. Alle grondopbrengsten zijn in de planopzet direct weer in het plan geïnvesteerd (deel investering parkeergarage, openbare ruimte, MFA, vergoeding gemeentelijke kosten, et cetera).

Uiteraard ontvangt de gemeente een vergoeding voor gemaakte en te maken kosten (€ 450.000). Dit op van de kosten van de vorige fase (ontwerpfase) en een raming van de in de toekomst te leveren inspanningen.

Dit bedrag is in de grondexploitatie opgenomen en deze kosten worden dus gedekt uit de ontwikkeling van vlek A. Met dit bedrag wordt de boekwaarde (€ 184.000) van de ontwerpfase afgewikkeld[1]. Het bedrag dat overblijft van de grondverkoop wordt als budget beschikbaar gesteld voor het vervolg van de ontwerpfase en de realisatiefase (€ 266.000). Hiertoe wordt de begroting gewijzigd.

2. Dekking van de huur ad 198.000 Euro – gedeeltelijke investering gemeente

(Afgeronde bedragen)

De huur voor het MFA (inclusief de horeca) bedraagt 198.000 Euro per jaar exclusief BTW. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd conform het inflatiecijfer voor huishoudens van het CBS. De huur wordt als volgt gedekt:

Dekking	**Toelichting**	**Bedrag**
Vastgesteld budget gemeente voor MFA	Dit is het budget dat thans ook aangewend wordt voor de huisvesting van de toekomstige gebruikers van het MFA (raadsbesluit juni 2006).	133.000 Euro
BTW optimalisatie	Een fiscalist (en second opinion) heeft geadviseerd om nu uit te gaan van 60% te verrekenen BTW. Hiermee is een BTW voordeel van € 15.000 ontstaan.	15.000 Euro
Horeca opbrengsten	De Stichting MFA exploiteert de Horeca voorziening in vlek A. In het beheerplan van het MFA is een bedrag van € 20.000 voor de huur van de ruimte opgenomen.	20.000 Euro
Bruidschat / deposito	Het college stelt uw raad voor om eenmalig een bedrag van € 350.000 beschikbaar te stellen aan het MFA: **een bruidschat.** In het IHP-onderdeel Weremere is destijds budget vrijgemaakt voor een basisschool met 1000 m^2 welzijnsvoorzieningen. In het uiteindelijke plan wordt ca. 700 m^2 welzijn gerealiseerd. Dit betekent dat er nog budget beschikbaar is voor ca 300 m^2, hetgeen gelijk staat aan (gekapitaliseerd) ca. € 490.000. Bij de haalbaarheidsstudie in het kader van IHP-Wijdewormer is weliswaar gedacht om dit budget aan te wenden voor de ontwikkelingen aldaar, doch in de stuurgroep IHP is daar (nog) geen besluit over genomen. Het college is van mening dat er goede redenen zijn om dit budget over te	30.000 Euro

[1] De overige boekwaarde (€ 550.000) is reeds via de jaarrekening 2006 ten laste van het ontwikkelingsfonds gebracht.

	hevelen van het IHP naar Centrumplan: • het gaat om welzijnsbudget gaat in de kern Wormer. • als we de 1000m^2 bij Weremere hadden gerealiseerd, dan hadden we met minder m^2 in het Centrumplan kunnen volstaan. • De haalbaarheid van het centrumplan is in het geding. Alleen de gemeenteraad is bevoegd om dit budget aan de MFA in het centrum toe te wijzen. Onderzocht is op welke wijze het bedrag van € 350.000 het beste kan worden aangewend. Gebleken is de beste optie is om het bedrag in één keer aan de Stichting MFA te betalen. Deze Stichting zal het dan 15 jaar tegen en vaste rente (geen risico dus) op een bank zetten. Hierdoor is er – gedurende 15 jaar - € 30.000 per jaar extra beschikbaar.	
Totaal		**198.000 Euro**

3. ISV subsidie

De provincie heeft – zoals bekend - een ISV subsidie van € 550.000 beschikbaar gesteld voor het centrum. De beleidsmatige doelstellingen van de provincie, op basis waarvan de toekenning destijds is gebaseerd, zijn onverminderd in het plan aanwezig.

4. Exploitatie MFA

Voor de exploitatie van de MFA is het uitgangspunt geweest: de bestaande budgetten in de begroting. Het in de begroting opgenomen bedrag is onderverdeeld in een bedrag beschikbaar voor de huur en een bedrag voor de exploitatie. Zie verder de opgestelde begroting (bijlage beheerplan MFA). Het is niet helemaal gelukt om uit te komen met de bestaande budgetten volgens de begroting. Voor een bedrag van € 30.313,- (ten opzichte van de totale begroting € 441.000 voor de MFA) zijn binnen de begroting (budgettair neutraal) aanvullende middelen gezocht. Hiervoor dient een begrotingswijziging te worden opgemaakt.

5. krediet vervolg dorpscentrum

Het budget dat voor het vervolg van het project is geraamd voor de gemeentelijke begeleiding, bedraagt € 266.000. Dit betreft de kosten van de gemeentelijke begeleiding tot en met de oplevering van het plan (opstellen samenwerkingsovereenkomst, deelkosten van de artikel 19-procedure, communicatie, overleg vlek B, et cetera). Het bedrag is gedekt uit de grondexploitatie van vlek A (zie ook: punt 1).

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

Gemeente Wormerland

De raad van de gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2007;

b e s l u i t:

1. Het Voorlopig Ontwerp voor de ontwikkeling van vlek A in het centrum van Wormer, inclusief de bijlagen over verkeer, parkeren, bouwfasering & bouwrisico's en openbare ruimte vast te stellen als kader voor uitwerking naar een Definitief Ontwerp.

2. Positief te adviseren over uitbreiding van het aantal woningen in het centrum van Wormer.

3. Het Overeenstemmingsdocument met Woningstichting Wormer en DeKa Markt, inclusief de gemeentelijke verplichtingen vast te stellen en het college opdracht te geven voor verdere uitwerking en ondertekening van de noodzakelijke overeenkomsten voor vlek A van het centrum.

4. Het college opdracht te geven tot uitvoering van het vervolg en daartoe een krediet beschikbaar te stellen van € 266.000 dat is gedekt uit de grondexploitatie van vlek A.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op

de griffier, de voorzitter,

VROM/vdS