



M E M O

Aan : Fractie GroenLinks - de heer J. Stevens
Van : R.P. Hendriks
Datum : 26 augustus 2010
Onderwerp : Beantwoording vragen "centrumplan"
Cc : Gemeenteraadsfracties

In reactie op de vragen van de fractie van GroenLinks d.d. 12 augustus 2010 met betrekking tot de notitie "Ontwikkeling Dorpscentrum Wormer" kan ik u het volgende mededelen.

Opmerking GroenLinks:

Uit de notitie blijkt echter een koerswijziging die betekent dat eerdere genomen raadsbesluiten niet zullen worden uitgevoerd en er een andere weg wordt ingeslagen.

Deze moet echter wel gelegitimeerd worden door de gemeenteraad. Aan de raad moeten daarom een aantal besluiten worden voorgelegd die nieuwe kaders meegeven aan het college.

Besluiten als;

- ***de overeenkomst met DeKamarkt en WormerWonen open te breken c.q. te ontbinden***
- ***het eerder (door het vorige college) vastgestelde bestemmingsplan in te trekken***
- ***de kaders vast te stellen voor een nieuwe ontwikkeling zoals in de notitie wordt voorgesteld***
- ***eventueel een voorbereidingskrediet te verlenen en daarvoor dekking aan te geven***

Reactie:

In de door de fractie van GroenLinks bedoelde notitie van juli 2010 wordt aangegeven op welke wijze invulling zal worden gegeven aan het tussen de fracties van VLW en SP afgesloten coalitieakkoord inzake de ontwikkeling van het dorpscentrum van Wormer.

In deze notitie leest u geen plotselinge koerswijziging, immers de door VLW en SP beoogde ontwikkelingen werden reeds ruimschoots voor de gemeenteraadsverkiezingen van 3 maart j.l. kenbaar gemaakt en werden ook besproken tijdens de gevoerde verkiezingsdebatten.

De door VLW en SP voorgestane ontwikkeling van het dorpscentrum heeft zeker invloed gehad op de uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen, waarbij die partijen, die zich voor het voormalige plan hadden uitgesproken na het bekend worden van de verkiezingsuitslag hebben moeten constateren dat het door hen voorgestane plan niet kon rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak. Deze constatering werd ook ruitelijk door de betreffende fracties uitgesproken.

In de notitie wordt dan ook geen koerswijziging aangekondigd, maar eerder bevestigd. Ook tijdens de bespreking over het coalitieakkoord in de raadsvergadering van 27 april j.l. werden deze zelfde plannen door verschillende fracties aangehaald en aan de orde gesteld.

In de notitie wordt stapsgewijs aangegeven op welke wijze het proces zal gaan verlopen, te beginnen met het formuleren van de uitgangspunten van het benodigde bestemmingsplan.

Een klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de DeKamarkt, Vomar, WormerWonen, bewonersvereniging Dorpscentrum en vertegenwoordigers van de winkeliers, gevestigd in het dorpscentrum, zal worden betrokken bij het omschrijven van de uitgangspunten t.b.v. het op te stellen bestemmingsplan.

Deze klankbordgroep wordt ingericht conform artikel 84 van de gemeentewet en zal haar advies in december 2010 aan het college moeten gaan uitbrengen.

Het college zal het advies uiteindelijk vertalen in een nader uitgewerkt raadsvoorstel en daarmee de kaders aan de raad hebben voorgelegd voor het op te stellen bestemmingsplan.

Op grond van het besluit van uw raad zal het bestemmingsplan in 2011 door het college verder worden uitgewerkt.

Nadat de bestemmingsplanprocedure zal zijn afgerond in 2011, zal vanaf 2012 kunnen worden overgegaan met de realisering van het beoogde dorpscentrum. De raad zal hierbij conform haar wettelijke bevoegdheden nadrukkelijk worden betrokken.

Het beoogde bestemmingsplan zal voor wat betreft de vlekken A en B gedetailleerd zijn, immers de grote veranderingen zullen hier plaatsvinden. Ten aanzien van de vlekken C en D zal het bestemmingsplan meer een "behoudende" beschrijving geven.

Met betrekking tot de vraag of het college de in april 2008 aangegane ontwikkelingsovereenkomst met de DeKamarkt en WormerWonen zou willen ontbinden of open zou willen breken, kan het volgende worden medegedeeld.

De doelstelling van de ontwikkelingsovereenkomst was dat de drie, bij deze overeenkomst betrokken partijen, gezamenlijk de zgn. "vlek A" zouden gaan ontwikkelen.

De gemeente Wormerland wordt derhalve middels deze overeenkomst "mede-ontwikkelaar". Gelet op dit feit heeft de Vomar een juridische procedure opgestart tegen de gemeente Wormerland aangezien de gemeente, zo stelt de Vomar, zich niet gehouden heeft aan de Europese aanbestedingsregels. Immers, in plaats van een aanbesteding heeft de gemeente zich middels de ontwikkelingsovereenkomst verbonden aan de DeKamarkt en WormerWonen.

Gelet op het feit dat het huidige college een andere aanpak voor ogen heeft, waarbij de gemeente nadrukkelijk niet betrokken zal zijn bij de daadwerkelijke ontwikkeling (lees bouw), heeft de Vomar doen besluiten de juridische procedure tegen de gemeente voorsnog op te zullen schorten.

Op grond van artikel 23 van de ontwikkelingsovereenkomst (ontbinding en onvoorzienbare omstandigheden) is het mogelijk om bij gewijzigde omstandigheden met de partijen om de tafel te gaan zitten om gezamenlijk "in goeder trouw" te kunnen komen tot aanpassingen van de eerder afgesloten overeenkomst.

Het college heeft dan ook op grond van artikel 23 partijen gevraagd, inclusief de Vomar, om met ons het gesprek aan te gaan. Een aanpassing van de overeenkomst zal echter niet kunnen leiden tot een nieuwe ontwikkelingsovereenkomst, waarbij de gemeente als "mede-ontwikkelaar" betrokken zal zijn.

Indien wij geen poging zouden wagen om op grond van het eerder genoemde artikel met elkaar in gesprek te komen, zal de Vomar zich genoodzaakt zien om de eerder aangespannen juridische procedure tegen de gemeente alsnog op te starten en in het geval de gemeente deze juridische kwestie verliest, zal de gewraakte overeenkomst alsnog ontbonden worden, maar dan op last van een rechterlijke uitspraak.

Vraag:

In 02.01 wordt gesproken over "het nieuwe plan". Is dit nu voor vlek A of voor de vier vlekken waarvoor een nieuw bestemmingsplan zal worden ontwikkeld?

Reactie:

Uit de vraagstelling van GroenLinks blijkt de nodige onduidelijkheid en het is daarom goed om e.e.a. nog eens nader toe te lichten.

De gemeente Wormerland zal voor de vlekken A t/m D van het centrumgebied een nieuw bestemmingsplan gaan opstellen.

Binnen dit bestemmingsplan zullen de vlekken A en B gedetailleerd worden beschreven. Binnen deze gebieden zullen immers de bouwactiviteiten gaan plaatsvinden.

De vlekken C en D zullen "behoudend" worden beschreven. Binnen deze gebieden zullen geen activiteiten plaatsvinden.

Binnen vlek A zal een nieuw gebouw verrijzen als aanvulling op het huidige winkelbestand binnen het bestaande winkelcentrum "Plaszoom".

Het nieuwe gebouw zal naast een supermarkt en ruimte voor andere (winkel)-units, ook voorzien in een Multi-Functionele Accommodatie (MFA), waarin naast het SCWO ook de bibliotheek, het dorps theater en een horeca-faciliteit zullen worden ondergebracht.

Op het nieuwe gebouw zal tenslotte een parkeerdek worden aangelegd.

Het huidige parkeerterrein zal onbebouwd blijven. Een deel van het terrein zal opnieuw voor parkeren worden ingericht en een deel zal als "ontmoetingsgebied" worden ingericht. Op dit deel zou bijvoorbeeld ook de weekmarkt ruimte kunnen krijgen, waardoor deze markt als direct geïntegreerd onderdeel van het dorpscentrum een nieuwe impuls zal krijgen.

Wanneer wij derhalve spreken over "nieuw plan" betreft het, zo zal u duidelijk zijn geworden, de vlekken A en B.

Vraag:

Grondverkoop

- a. Aan wie zal de grond worden verkocht? Aan één of meerdere partijen?**
- b. Op welke wijze zal dit worden gedaan? Wordt dit Europees aanbesteed?**
- c. Wordt bij verkoop van de grond ook het beleid van de vastgestelde nota grondbeleid gehanteerd?**
- d. Zal de voorgenomen grondverkoop aan de gemeenteraad worden voorgelegd Hetzij als raadsbesluit, hetzij voor zienswijze)?**

Reactie:

a. De grondverkoop

De nieuwbouw binnen vlek A zal gerealiseerd worden op het terrein van de voormalige school "De wegwijzer".

De oppervlakte van dit terrein bedraagt circa 3.000m², waarvan circa 2.500 m² verkocht zal worden.

De grond wordt aan één partij te koop aangeboden, mits wij natuurlijk ook overeenstemming met deze partij over de verkoopvoorwaarden kunnen bereiken. Gelet op het feit dat binnen de vlekken A en B sprake moet zijn van een geïntegreerd winkelcentrum, ligt het in de rede om allereerst de grond aan de Vomar aan te bieden. Immers, dit bedrijf zal aansluitend aan de bouwactiviteit binnen vlek A ook de herbouw van het gebouw binnen vlek B (in eigendom van de Vomar) ter hand moeten nemen.

b. Wijze van verkoop/Europees aanbesteden

Gelet op het feit dat de gemeente slechts de grond verkoopt, waarop door de nieuwe eigenaar ontwikkeld zal worden en de gemeente niet als "mede-ontwikkelaar" betrokken zal zijn. Is van Europese aanbesteding geen sprake.

c. Nota grondbeleid

Bij de verkoop van de grond zullen wij de richtlijnen, die hiervoor gelden ook aanhouden.

d. Rol gemeenteraad

Alhoewel grondverkoop behoort tot de bevoegdheid van het college, is er gelet op afspraken, vastgelegd in de coalitieovereenkomst tussen VLW en SP, waarin is opgenomen "het gezag van de gemeenteraad te willen herstellen" onzerzijds geen enkel probleem om de grondverkoop t.z.t. ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Vraag:

Parkeervoorzieningen

Er zal een parkeerdek moeten worden aangelegd. Dit zal door de projectontwikkelaar moeten gebeuren op grond in eigendom van de ontwikkelaar.

a. Wie wordt verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer van dit parkeerdek?

b. Gaat de gemeente daarin financieel bijdragen? Zo ja, incidenteel of structureel?

c. Blijft parkeren openbaar en gratis? Zo ja, op welke wijze wordt geregeld?

d. Waar wordt de extra parkeerbehoefte die de herontwikkeling van vlek B met zich meebrengt gerealiseerd? Ook op het parkeerdek?

Reactie:

a. Exploitatie en beheer

De eigenaar van het nieuw te bouwen deel van het winkelcentrum (in onze ogen is dit de Vomar) zal verantwoordelijk zijn voor het beheer en de exploitatie van het parkeerdek.

b. Financiële bijdrage gemeente

De gemeente zal geen financiële bijdrage leveren aan de exploitatie en beheer van het parkeerdek

c. Gratis parkeren

In tegenstelling tot het vorige plan zal het huidige college nadrukkelijk afspraken maken met de eigenaar over de openbaarheid van het parkeerdek en het gratis parkeren, zodat er geen onduidelijkheden zullen zijn of er na een bepaalde periode toch niet betaald parkeren zal gaan gelden.

Daarnaast zal de toegang tot het parkeerdek op openbaar terrein moeten plaatsvinden en niet bijvoorbeeld in de nieuw te bouwen supermarkt.

Aangetekend moet worden dat dergelijke wensen inmiddels ook vanuit de Vomar zijn aangegeven en dat zij graag optimale toegankelijkheid voor dit parkeerdek willen behouden in het belang van de winkeliers zelf en van het publiek. Toegang en uitgang zouden op openbaar terrein moeten komen te liggen.

E.e.a. zal voor alle volledigheid in een overeenkomst worden vastgelegd.

d. Extra parkeerbehoefte

De parkeerpiek voor het gehele dorpscentrum ligt op circa 280 parkeerplaatsen.

Op maaiveldniveau zijn ongeveer 200 plaatsen beschikbaar binnen het centrumgebied. Dit betekent dat op het parkeerdek parkeerruimte moet worden aangelegd voor zo'n 80 plaatsen. Voor goed parkeren zou hiervoor 1.900m² nodig zijn. Nu het parkeerdek een oppervlakte heeft van 2.200m² is dit derhalve ruimschoots voldoende voor het aanleggen van de benodigde aanvullende parkeerplaatsen.

Mocht als gevolg van de herbouw van vlek B toch nog extra ruimte nodig zijn, dan wordt voorzien in extra parkeerplaatsen in de Fuutstraat.

Vraag:

Het plan wordt gerealiseerd door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan en grondverkoop. Een bestemmingsplan bepaalt alleen wat mag en kan. Op welke wijze gaat het college ervoor zorgen dat ook de niet rendabele delen (sociale woningbouw en met name MFA) worden gerealiseerd conform de wensen en eisen van de gebruikers en gemeente?

Reactie:

De vlekken A en B worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan gedetailleerd beschreven, zodat hieruit al heel duidelijk naar voren zal komen wat kan en wat mag, maar ook wat moet. Overigens is dit principe van werken in Wormerland niet nieuw.

Bij de realisering van de bestemmingsplannen Middentil en Zuidwest werden soortgelijke procedures gevolgd tot volle tevredenheid van alle partijen, inclusief de gemeente. Er is vervolgens ook gebouwd conform het geldende en door de raad vastgestelde bestemmingsplan

Een "bouwteam" onder leiding van de gemeente kreeg als taak de bouwactiviteiten te volgen en toe te zien op de correcte naleving van eisen, vastgelegd in het bestemmingsplan.

Daar, waar afwijkingen strikt nodig werden bevonden door de bouwers werden deze in het "bouwteam" besproken en eventueel voor goedkeuring aan de raad voorgelegd indien ook het "bouwteam" de overtuiging had dat stringente naleving van het bestemmingsplan in niemands voordeel zou uitwerken.

Wij voorzien hier dan ook geen problemen.

Vraag

- a. Wie wordt eigenaar van het MFA?**
- b. Hoe gaat de exploitatie van het MFA eruit zien?**
- c. Wat verwacht het college van de exploitatie van de horeca nu deze niet meer op de begane grond wordt gesitueerd?**

Reactie:

a. Eigenaar MFA

Onze voorkeur gaat uit om het eigendom van de MFA in handen te laten zijn van WormerWonen. Wij zullen hierover echter nog wel afspraken moeten maken.

b. Exploitatie MFA

Hierover is in dit stadium nog geen zinnig woord te zeggen.

c. Exploitatie horeca

Hierover is in dit stadium nog geen zinnig woord te zeggen.

Vraag

De projectontwikkelaar

De gemeente verkoopt de grond (= 2.500 m²) aan de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar zal vervolgens verantwoordelijk zijn voor de bouw. Een bouwteam zal de bouw op afstand begeleiden. Dit bouwteam wordt voorgezeten door de gemeente, de portefeuillehouder RO.

De fractie van GroenLinks vindt dit een vreemde en onverstandige constructie. Indien de projectontwikkelaar verantwoordelijk is voor de bouw heeft de gemeente daarin een toetsende rol. De gemeente moet dan niet medeverantwoordelijk zijn voor die activiteiten. Waarom wordt voor deze constructie gekozen?

Reactie:

Zoals al eerder aangegeven is, zal de gemeente op geen enkele wijze mede-verantwoordelijk zijn of worden voor de ontwikkeling. Dit in tegenstelling tot het eerdere plan van het vorige college, waarin de gemeente middels ondertekening van een ontwikkelingsovereenkomst mede-ontwikkelaar werd en zich vervolgens verbonden moest achten aan Europese regelgeving.

De constructie waarvoor nu is gekozen is al minimaal twee maal eerder toegepast binnen onze gemeente, namelijk bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Middentil en bestemmingsplan Zuidwest.

Deze constructie biedt de gemeente daarnaast in elk geval voldoende zeggenschap en controle om niet gewenste activiteiten te kunnen voorkomen, zonder daarbij overigens zelf gebonden te worden aan Europese regelgeving.

Wij zijn het dan ook niet eens met de fractie van GroenLinks dat de door ons voorgestane constructie onverstandig zou zijn.

Vraag

Klankbordgroep

Het valt op dat de klankbordgroep bijna dezelfde samenstelling heeft als de oude klankbordgroep.

- a. Waarom wordt WormerWonen lid van de klankbordgroep en projectteam? Er komen in vlek A geen woningen en event. Woningen in vlek B zullen door Hoorne worden ontwikkeld.***

b. Waarom zitten Vomar, DeKa en WormerWonen in de klankbordgroep? Zij zitten namelijk al in het projectteam

c. Waarom worden de MFA partners niet meer in de klankbordgroep opgenomen?

d. De klankbordgroep krijgt de opdracht om advies uit te brengen aan de gemeenteraad m.b.t. de nadere uitwerking/uitgangspunten van het benodigde bestemmingsplan. Wordt dit een adviescommissie conform art. 84 van de gemeentewet? Waarom adviseert de klankbordgroep niet aan het projectteam?

Reactie:

a. Klankbordgroep en projectteam

Klankbordgroep en projectteam zijn niet het zelfde en hebben elk een eigen rol binnen het ontwikkelingstraject, waarbij ook is gekeken op welke wijze de burgerparticipatie het meest tot haar recht kon komen.

De klankbordgroep zal een adviserende rol hebben t.a.v. de uitgangspunten en vereisten m.b.t. het benodigde bestemmingsplan. Voor de burgerparticipatie is dit ook het meest belangrijke, want via het bestemmingsplan worden bijvoorbeeld ook de randvoorwaarden voor de bouw vastgelegd, zoals hoogte, bouwoppervlak, bestemming etc.

Alhoewel er geen woningen zijn voorzien op vlek A, komen deze er wel in vlek B. Aangezien wij spreken over een geïntegreerd bestemmingsplan voor de vlekken A t/m D is daarom ook de rol van WormerWonen van belang om deel te nemen in de klankbordgroep.

Het projectteam zal vervolgens het proces rondom het maken van het bestemmingsplan zelve ondersteunen en begeleiden. Het is dan ook niet meer dan logisch dat WormerWonen ook in deze groep vertegenwoordigd zal zijn.

b. Waarom Vomar, DeKa en WormerWonen in klankbordgroep?

Zie beantwoording vraag a.

Klankbordgroep en projectteam hebben elke een eigen rol/taak en dientengevolge zullen de meest nauw betrokken partijen ook in deze twee groepen worden vertegenwoordigd om hun input te kunnen geven.

c. MFA partners

Deze partners hebben geen specifieke rol t.a.v. het formuleren van randvoorwaarden voor een op te stellen bestemmingsplan en deze partijen hebben eveneens geen extra toegevoegde waarde daar waar in 2011 daadwerkelijk het bestemmingsplan "gebouwd" zal worden.

Daarom zijn deze partners ook niet vertegenwoordigd in de klankbordgroep of projectteam.

De MFA partners worden wel belangrijk vanaf 2012, waarin wij verwachten daadwerkelijk met de bouw te kunnen beginnen. In een dan op te richten bouwteam (= projectteam +) zullen deze partijen wel uitgenodigd worden voor deelname.

d. Art. 84 commissie

De klankbordgroep zal conform art. 84 van de gemeentewet worden ingericht als adviesorgaan van het college.

Nadat de werkzaamheden van de klankbordgroep zijn afgerond (verwachting december 2010) zal deze groep haar advies voorleggen aan het college. Het college zal vervolgens het advies verwoorden in een raadsvoorstel waarna de raad uiteindelijk zal beslissen over de randvoorwaarden en vereisten c.q. uitgangspunten voor het benodigde bestemmingsplan (de kaderstelling door de raad).

Vraag:

Openbare ruimte

Volgens de vertrouwelijke bijlage wordt alleen de bestrating van het bestaande parkeerterrein opgeknapt. Betekent dat dat er verder niets aan de openbare ruimte zal worden gedaan?

Reactie:

De kosten voor de bestrating van het “dorpsplein” worden binnen het project meegenomen omdat het ook een direct gevolg van dit project is.
Onderhoud aan bijvoorbeeld de Talingstraat valt onder regulier onderhoud en behoeft derhalve niet uit het project bekostigd te worden.

Vraag:

Kan het college ons duidelijk maken hoe de projectbegroting er uit ziet?

Reactie:

Deze vraag kan op dit moment nog niet beantwoord worden en zal medio 2011 duidelijk worden.

Vraag:

Kan het college ons duidelijk maken hoe de grondexploitatie eruit gaat zien?

Reactie:

Ook hierover zullen wij u medio 2011 duidelijkheid kunnen gaan verschaffen. Gelet op het vertrouwelijke karakter van onze financiële doorrekening op hoofdlijnen kunnen wij hierover niet verder in openbaarheid in discussie treden. Uw fractie vraagt naar de bekende weg!

Vraag:

Kan het college ons aangeven welke juridische, financiële en andere risico's zij ziet?

Reactie:

Juridisch:

Hier liggen in ieder geval nog een tweetal rechtszaken “in de holding”, te weten een rechtszaak van de bewonerscommissie tegen de gemeente en een rechtszaak van de Vomar tegen de gemeente. Bewonersvereniging en Vomar hebben aangegeven “hun geschil” vooralsnog op te zullen schorten, maar e.e.a. hangt natuurlijk nog altijd boven de markt. Het bijzondere hierbij is echter dat de huidige betrokken partijen, dus de nieuwe raad/college, de Vomar en bewoners feitelijk allemaal voor het zelfde doel staan, namelijk een kleinschaliger winkelcentrum waarvoor ook maatschappelijke gedragenheid zal bestaan.

Gelet op het feit dat wij steeds aansturen op overleg conform artikel 23, lid 2 van de samenwerkingsovereenkomst van 2008 en wij van oordeel zijn dat er inderdaad na de raadsverkiezing sprake is van gewijzigde omstandigheden, achten wij het risico's van ingediende claims van lagere orde.

Financieel:

Financieel gezien gaan wij ervan uit dat het project voor de gemeente kosten-neutraal zal zijn en dat wij bovendien de eerder gemaakte kosten tijdens de vorige collegeperiode zullen kunnen “terugverdienen”. Wij voorzien vooralsnog geen problemen in deze.

Overige risico's:

Wij kunnen deze op dit moment niet zo maar bedenken.

Wij hopen uw fractie (en raad) met deze zeer uitgebreide beantwoording van dienst geweest te zijn.

R.P. Hendriks
Portefeuillehouder