



# CENTRUMPLAN POELDIJK VARIANTENSTUDIE



Auteur(s) J. de Munnik, K. Mastebroek, Y. van Remmen  
Datum april 2020  
Versie 1.1  
Status Eindconcept

ALGHS 007

20-0066149 \*20-0066149\*



## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Inleiding</b> .....  | <b>3</b>  |
| 1.1.    Aanleiding.....  | 3         |
| 1.2.    Voorgeschiedenis .....   | 3         |
| 1.2.1. De Veiling (voorheen Leuningjes) .....  | 3         |
| 1.2.2. Hart van Poeldijk .....   | 3         |
| 1.2.3. Stedebouwkundige visie .....  | 4         |
| 1.2.4. Participatietraject Plan Poeldijk.....  | 4         |
| 1.3.    Afbakening en status.....  | 5         |
| 1.4.    Doelstelling .....   | 5         |
| 1.5.    Opgaven .....  | 5         |
| 1.6.    Uitgangspunten.....  | 6         |
| 1.7.    Leeswijzer.....  | 6         |
| <b>2. Huidige situatie</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1.    Ruimtelijke structuur .....  | 7         |
| 2.2.    Analyse .....  | 8         |
| 2.3.    Locaties en kansen .....   | 8         |
| <b>3. Varianten Centrumplan</b> .....  | <b>11</b> |
| 3.1.    Vaste bouwstenen .....   | 11        |
| 3.2.    Variabele bouwstenen: .....  | 12        |
| 3.3.    Variant 1: Voorstraat 88 als Huis van de Buurt, verenigingen in de Veiling ..... | 12        |
| 3.4.    Variant 2: Huis van de Buurt & verenigingen in de Veiling .....                  | 13        |
| 3.5.    Variant 3: Huis van de Buurt, Zorg en ontmoetingscluster in Wittebrug .....      | 14        |
| 3.6.    Variant 4: Huis van de Buurt, Verenigingen naar Hart van Poeldijk.....           | 15        |
| <b>4. Beoordeling varianten en duiding voorkeursvariant</b> .....                        | <b>17</b> |
| 4.1.    Beoordeling Variant 1 .....  | 17        |
| 4.2.    Beoordeling Variant 2 .....  | 19        |
| 4.3.    Beoordeling Variant 3.....   | 21        |
| 4.4.    Beoordeling Variant 4 .....  | 23        |
| 4.5.    Conclusie: voorkeursvariant .....  | 25        |
| <b>5. Vervolgtraject en uitvoeringsagenda</b> .....                                      | <b>28</b> |
| 5.1.    Korte termijn (2020/2021/2022) .....   | 28        |
| 5.2.    Lange termijn (2022-2030) .....  | 28        |
| <b>Bijlage 1</b> .....   | <b>29</b> |



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 12 december 2017 heeft de raad ingestemd met de uitwerking van de *Stedenbouwkundige Visie voor Poeldijk Centrum*. Deze visie geeft een beeld van de mogelijkheden om sociaal-maatschappelijke voorzieningen te clusteren in het centrum van Poeldijk. De raad heeft het college de opdracht gegeven de visie verder uit te werken in twee centrumplannen of één concreet plan (op basis van de gemaakte opmerkingen in de commissie EFO d.d. 29 november 2017).

Deze rapportage vormt de afronding van de koers voor dit Centrumplan Poeldijk (hierna te noemen dit "Centrumplan").

### 1.2. Voorgeschiedenis

We beginnen in Poeldijk niet op 'nul'. Er zijn dossiers geweest die aandacht van de gemeente vroegen en er zijn partijen geweest met initiatieven. Vervolgens zijn wij zelf aan de slag gegaan. De dossiers die van belang voor het centrumplan zijn: De Veiling (voorheen De Leuningjes), Het Hart van Poeldijk, de stedenbouwkundige visie en Pilot Poeldijk. Hieronder wordt kort ingegaan op deze dossiers.

#### 1.2.1. De Veiling (voorheen Leuningjes)

In 2015 is er een asbestbesmetting (in destijds nog) De Leuningjes ontdekt en zijn de twee zalen gesloten. In de raadsvergadering van 12 december 2017 heeft de raad ingestemd met het tijdelijk in gebruik nemen en er is hiervoor krediet beschikbaar gesteld (€1,8 miljoen in 2018 verhoogd met €211.000). De grote zaal is aangepakt, de kleine zaal moet nog gebeuren. De raad heeft met een motie het college verzocht om de mogelijkheden van een verhuizing van WOS Media naar De Leuningjes te onderzoeken. Dat bleek niet haalbaar. De Stichting Sociaal Cultureel Centrum De Leuningjes zoekt nu naar mogelijkheden om de exploitatie te versterken.

Besluitvorming rond de Veiling is geen onderdeel dit Centrumplan. Er zal aan college en raad een separaat voorstel worden voor gelegd hoe om te gaan met de (toekomst) van De Veiling en zijn gebruikers.

#### 1.2.2. Hart van Poeldijk

In 2017 heeft het bestuur van de Bartholomeusparochie plannen gepresenteerd, omdat in de toekomst de parochie minder ruimte verwacht nodig te hebben door teruglopend kerkbezoek. De plannen voorzagen in medegebruik van de kerk door multifunctionele ruimtes aan te bieden, de pastorie te herontwikkelen en de voortuin van de pastorie tot een dorpsplein te transformeren. Op deze plannen is gereflecteerd door de Poeldijkse samenleving. Daaruit kwam een voorkeur voor het verhuizen van het verenigingsleven naar het centrum, waarbij het "geloofshuis het gemeenschapshuis" zou worden. Verder wilde men aandacht voor het parkeren in het centrum en de openbare ruimte van de Voorstraat. Als vervolg op dit initiatief is er een plan ontwikkeld samen met zorgpartij Middin voor herontwikkeling van kerk, pastorie en de eigendommen van Pieter van Foreest, onderdeel van het complex Wittebrug.



### 1.2.3. Stedebouwkundige visie

Er is van najaar 2016 tot en met 2017 een stedebouwkundige visie opgesteld. Deze geeft inzicht in de mogelijkheden om de sociaal-maatschappelijke activiteiten te clusteren buiten de Veiling en de mogelijkheden tot herontwikkeling van deze locatie.

De wens om activiteiten te clusteren komt voort uit het burgerinitiatief Hart van Poeldijk. De visie kent twee alternatieven:

- Clustering van activiteiten in nieuwbouw op locatie WitteBrug
- Benutten van bestaand (gemeentelijk) vastgoed (met name in de Voorstraat).

De raad heeft het college de opdracht gegeven de visie verder uit te werken in twee centrumplannen, danwel één concreet plan (op basis van de gemaakte opmerkingen in de commissie EFO d.d. 29 november 2017). De inzet was om dit samen met de Poeldijkse burgers, verenigingen en ondernemers te doen en daarbij ook eventueel nog nieuwe gezichtspunten te betrekken.

### 1.2.4. Participatietraject Plan Poeldijk

Het participatietraject Plan Poeldijk (begeleid door bureau Graswortel) had als doel om een zo breed mogelijke raadpleging van Poeldijkse burgers te realiseren omtrent het op te stellen Omgevingsplan Poeldijk. Al voor de start van het traject bleek er overlap met dit Centrumplan Poeldijk, waarin een bundeling van sociaal maatschappelijke functies centraal stond. Er is daarom gekozen om in de brede raadpleging ook aandacht te besteden aan wat Poeldijkers verstaan onder een "levendig centrum" en om die input vervolgens mee te nemen in de ontwikkeling van dit Centrumplan. Met andere woorden, voor dit plan is er gebruik gemaakt van het Participatietraject Plan Poeldijk.

In de participatie werd een nadrukkelijke wens geuit voor het creëren van een ontmoetingsruimte of (dag)horecavoorziening. Voorstraat 88 werd het meest als mogelijkheid geopperd, mede omdat het gebouw actief is gebruikt tijdens de participatie. Er bestaat veel ergernis over het leegstaan van het gebouw. Kortom, het snel opnieuw in gebruik nemen van Voorstraat 88 was een belangrijke uitkomst van het participatietraject.

Een van de belangrijkste discussiepunten met betrekking tot winkelen is de Voorstraat. Het (doorgaande verkeer) op de Voorstraat hindert een kernwinkelgebied of een levendig centrum. Aan de andere kant is er ook een aantal deelnemers dat aangeeft parkeren en directe toegang (met de auto) tot de winkels in de Voorstraat heel belangrijk te vinden, en maakt men zich zorgen over het voortbestaan van de ondernemers.

Uit de participatie kwam ook de verkeerssituatie in de Jan Barendselaan en de Rijssenburgerweg naar voren. De Rijssenburgerweg is de laatste jaren getransformeerd van een weg op een bedrijventerrein tot een woonstraat. Nu de bouwwerkzaamheden bijna voltooid zijn, zal de straat definitief worden ingericht. De verwachting is dat daarmee de meeste bezwaren zullen worden weggenomen en in de toekomst wordt er daarom een verbod op vrachtverkeer uitgezonderd bestemmingsverkeer op de Rijssenburgerweg. Dit verbod zal worden ingesteld nadat de bewegwijzering voor vrachtverkeer om Poeldijk heen volledig is aangepast.

De Jan Barendselaan wordt in dit Centrumplan niet meegenomen. Verkeersmaatregelen hier zijn ingrijpend niet alleen voor Poeldijk, maar voor de verkeersstructuur in Westland. Het beeld is dat er behoorlijk wat doorgaand verkeer over deze weg rijdt en dat past niet bij de functie van de



weg. Er is een verbod op vrachtverkeer over de Jan Barendselaan. In het kader van de herziening van de wegencategorisering zal bekeken worden of maatregelen gewenst en mogelijk zijn om functie, inrichting en gebruik van de weg meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Dit wordt als vervolgonderzoek meegenomen in de uitvoeringsparagraaf.

Van dit participatietraject is een eindrapportage opgesteld met als belangrijkste conclusies en aanbevelingen:

- Conclusie: Er is een grote betrokkenheid van Poeldijkers bij hun dorpskern. Aanbeveling: betrek de bewoners bij de voortgang van de plannen en communiceer wat er gedaan is /wordt met hun input
- Conclusie: Leegstand van Voorstraat 88, voormalig Dario Fo, wordt gezien als symbool voor de dorpskern. Aanbeveling: maak het pand zo snel mogelijke bruikbaar. Bewoners betrekken bij dit proces
- Conclusie: De Voorstraat wordt gezien als het centrum van Poeldijk
- Conclusie: Sociale factoren in Poeldijk zijn doorslaggevend voor het dorpse karakter. Aanbeveling: waardeer de positieve aspecten van deze Poeldijkse mentaliteit als belangrijk kenmerk voor het dorpse wonen

### 1.3. Afbakening en status

Dit centrumplan is nodig als integraal kader waar plannen aan kunnen worden getoetst en wordt via het Omgevingsplan juridisch mogelijk gemaakt. De ruimtelijke afbakening is het gebied rond de Voorstraat, vanaf de splitsing met de Jan Barendselaan tot aan de Wittebrug en de Gantel.

Deelprojecten uit dit centrumplan zijn verwoord in de uitvoeringsparagraaf van dit rapport (hoofdstuk 5).

De gemeente heeft in het Centrumplan Poeldijk drie rollen:

1. Verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening;
2. Verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, en
3. Het faciliteren van gewenste ontwikkelingen.

### 1.4. Doelstelling

Al dit voorgaande in ogenschouw nemend, is het doel van dit Centrumplan om te komen tot een levendig en vitaal dorpshart van Poeldijk met een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, een prettige verblijfskwaliteit en een goed en duurzaam aanbod van voorzieningen die aansluiten op de huidige vraag en flexibel zijn ten aanzien van mogelijke toekomstige behoeften.

Inhoudelijk zijn vertrekpunt van en inspiratiebron voor het centrumplan:

- Verslag Hart van Poeldijk (2016)
- Stedenbouwkundige Visie Poeldijk Centrum (2017)
- Eindrapportage pilot Omgevingsplan participatietraject Poeldijk Centrum opgesteld door bureau Graswortel (2019)

### 1.5. Opgaven

Het geformuleerde doel om te komen tot een levendig en vitaal dorpshart van Poeldijk levert de volgende opgaven op:

- Waar geven we de commerciële en maatschappelijke functies die de levendigheid en het dorpse karakter bevorderen een plek in het centrum?
- Hoe faciliteren we de ontwikkelingen die de levendigheid bevorderen?



- Waar kunnen we winst behalen in de openbare ruimte om deze beter in te richten voor ontmoeting, vergroening en verbeteren van de veiligheid?
- Welke woon/zorg opgave kunnen we faciliteren nabij het centrum?

### 1.6. Uitgangspunten

Concentratie van activiteiten en reuring zijn van groot belang voor de ervaring van levendigheid zoals ook gebleken is uit het participatieproces. Het heeft de voorkeur dat die activiteiten plaats vinden in gebouwen met een maatschappelijke functie (al dan niet eigendom van de gemeente) en de openbare ruimte. Horeca en detailhandel dragen daar ook aan bij. Het gezamenlijk huisvesten van de Vitis Welzijn en Bibliotheek Westland (tezamen het concept "Huis van de Buurt"), versterkt de ontmoetingsfunctie en verbreedt de doelgroepen die van beide voorzieningen gebruik maken. Het samengaan van deze twee wordt dan ook gezien als een belangrijke bijdrage voor de verlevendiging. Verder is het van belangrijk dat Voorstraat 88 weer een functie krijgt waar mensen komen. Een publieksfunctie wordt een voorwaarde.

Voor het functioneren van de economie zou het centraliseren van de detailhandel het beste zijn. Poeldijkers geven ook aan de Voorstaat als het centrum te zien. Er wordt gewerkt aan de geografische afbakening van de kernwinkelgebieden in heel Westland. Poeldijk wordt hierin natuurlijk ook meegenomen. In dit onderzoek worden aspecten die een kernwinkelgebied vormen verkend en eventuele gevolgen van het aanwijzen van een kernwinkelgebied. Hoe we in Poeldijk willen omgaan met de detailhandel langs de Jan Barendselaan vergt nog nadere afstemming met de lokale ondernemers. Dit wordt in een ander traject nog nader bezien.

Dat levert de volgende uitgangspunten op voor dit Centrumplan op:

- Concentratie van activiteiten die voor levendigheid zorgen (sociaal, maatschappelijk en economisch)
- Mogelijk maken van een "Huis van de Buurt" (de Bibliotheek en Vitis, momenteel gehuisvest in het Wittebrug en De Veiling)
- Voorstraat 88 in gebruik laten nemen met een publieke functie op de begane grond.
- Ruimte voor ontmoeting, vergroening in de openbare ruimte
- Afstoten van het gemeentelijk vastgoed
- Snelheid van realisatie, vooral voor Voorstraat 88

### 1.7. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie beschreven en zijn de uitgangspunten voor de varianten geformuleerd. In hoofdstuk 3 zijn de varianten uitgewerkt. De varianten zijn tot stand gekomen door de verschillende maatschappelijke functies in de verschillende gebouwen te situeren. Hoofdstuk 4 geeft de scoring van de varianten op de uitgangspunten, de uitkomsten van het participatie traject en de financiële consequenties. Uit de varianten is een voorkeursvariant ontstaan die in paragraaf 4.5 wordt beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft het vervoltraject en de uitvoeringspunten.

In het rapport wordt gesproken over het realiseren van het Huis voor de Buurt. Hiermee wordt een sociaal maatschappelijk programma bedoeld, waarbij ontmoeting tussen diverse groepen een van de belangrijkste doelstellingen is. Het Huis voor de Buurt kan bijvoorbeeld worden ingevuld door een samenwerking tussen de bibliotheek en Vitis Welzijn.

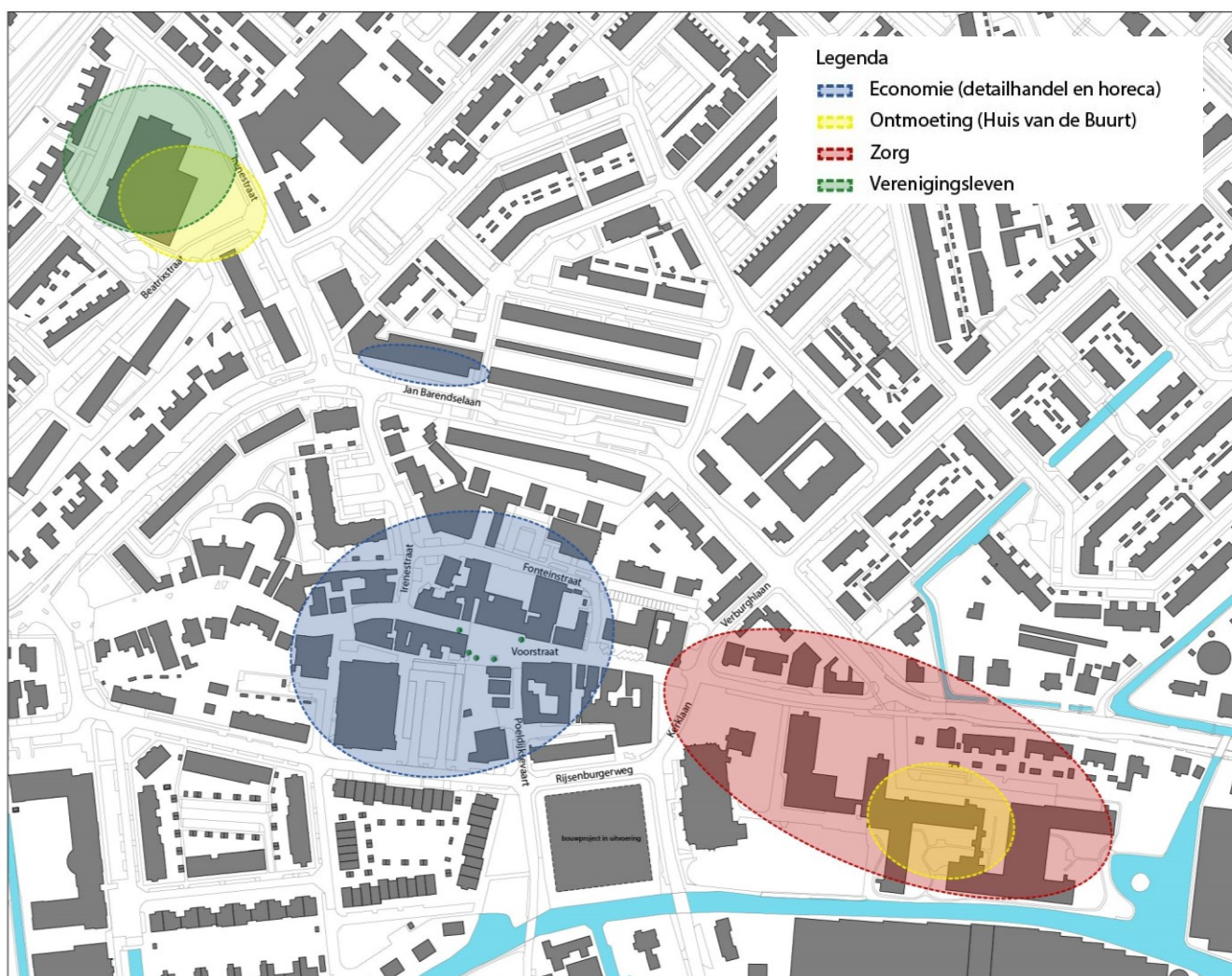


## 2. Huidige situatie

### 2.1. Ruimtelijke structuur

Poeldijk is ontstaan als een lint (de huidige Voorstraat) en daar bevinden zich ook de oudste gebouwen uit het dorp aangevuld met bebouwing van nieuwere datum. Er is niet veel groen aanwezig, een aantal bomen in de Voorstraat, het groen om de kerk, groen bij de Wittebrug en in de toekomst een groenzone bij de Poeldijksevaart.

De detailhandel is in Poeldijk aanwezig op twee plekken. In en om de Voorstraat en in de Jan Barendselaan. Het centrumgebied wordt begrensd in de Voorstraat ter hoogte van nummer 22 en de Fonteinstraat. Er is beperkt horeca aanwezig in de Voorstraat.



Afbeelding: verdeling huidige functies over Centrum Poeldijk

De meeste sociaalmaatschappelijke voorzieningen liggen net aan de rand of buiten het centrum; een uitzondering hierop zijn de beide kerken.

Het pleintje in de Voorstraat, waar de Poeldijksevaart begint en waar de bakkerij is, is recent opnieuw ingericht. Er zijn hoogwaardige materialen gebruikt en er is meer ruimte gekomen voor groen en verblijf. Rijden door - en parkeren in - de Voorstraat is nog mogelijk.



## 2.2. Analyse

Het centrum van Poeldijk is geanalyseerd en we komen tot de volgende conclusies.

Sterke punten:

De Voorstraat is een historische straat met de potentie een goede dorpsstraat te worden. Poeldijk heeft met de supermarkt en de Action een aantal goede trekkers voor het centrum. De bevolking van de kern groeit, er is - en wordt - nog veel gebouwd in het centrum van Poeldijk en aan de noordkant van het dorp, in totaal gaat het om 750 woningen tot 2025.

Knelpunten:

De functies op maatschappelijk vlak liggen buiten het centrum, het detailhandelsaanbod is versnipperd, er is beperkt aanbod voor horeca.

Looproutes zijn niet overal duidelijk.

Er zijn veel tijdelijke situaties als gevolg van de bouwactiviteiten om het centrum.

Vrachtverkeer geeft overlast met name in de Jan Barendselaan en de Rijsenburgerweg

## 2.3. Locaties en kansen





Er zijn 9 locaties die zijn bestudeerd voor dit Centrumplan. Enkele hebben een eigen dynamiek en maken geen onderdeel meer uit van dit plan er is een locatie bijgekomen die nog niet eerder gezien was omdat deze kansen biedt:

1. *Bartholomeuskerk (Voorstraat 109) en pastorie (Voorstraat 111)*  
In 2017 heeft het bestuur van de Bartholomeusparochie plannen gepresenteerd voor medegebruik van de kerk en ontwikkeling van de locatie van Pieter van Foreest. Er liggen hier kansen en de locatie blijft onderdeel van het Centrumplan.
2. *Locatie Wittebrug (Wittebrug 1-2)*  
Eigendom van de Stichting Pieter van Foreest en Arcade. Er ligt een wens en een kans tot herontwikkeling met een focus op maatschappelijke functies wonen en zorg. Stichting Perspektief, die beschermd wonen verzorgt is een van de partijen die nu is gehuisvest in de Wittebrug. Zij gaan de locatie verlaten.
3. *Sociaal Cultureel centrum De Veiling (Julianastraat 49)*  
Er zal aan college en raad een separaat voorstel worden voor gelegd hoe om te gaan met de (toekomst) van De Veiling en zijn gebruikers.
4. *Voormalige Bartholomeusschool (Verburghlaan 24b)*  
De oude Bartholomeusschool wordt gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. Het is geen gemeentelijk eigendom en er blijken beperkte mogelijkheden om een rol te vervullen voor de centrumontwikkelingen en ligt relatief ver van de Voorstraat om deze reden wordt de



locatie niet meer meegenomen. Huidige gebruik of een transformatie naar woningbouw (al dan niet met zorg) ligt voor de hand. Als initiatieven zich voordoen zullen die integraal beoordeeld worden. De locatie maakt geen onderdeel meer uit van het centrumplan.

5. *Voorstraat 88 en 88a*

Het gebouw waar voorheen Dario Fo gebruik van maakte. Het wordt sinds 2015 anti-kraak verhuurd. In 2017 is er onderzocht of de huidige maatschappelijke gebruikers van De Veiling (verenigingen, bibliotheek, ruimte voor optredens en KBO) in de Voorstraat 88 konden worden gehuisvest. Dat is ruimtelijk mogelijk, er zou ingrijpend moeten worden verbouwd maar het gebouw biedt kansen voor (her)ontwikkeling en ontmoeting.

6. *Restaurantcomplex Vrienden (Voorstraat 71-75)*

Is in het verleden verkend als locatie voor de activiteiten uit De Veiling, maar deze oplossing is niet meer aan de orde de locatie is niet (meer) te koop en dus geen onderdeel meer van het centrumplan.

7. *Gantelhof (Poeldijksevaart 38-58)*

De Gantelhof is eigendom van de gemeente en wordt momenteel verhuurd. Er ligt hier een kans, en de locatie maakt onderdeel uit van het plan als vaste bouwsteen

8. *Gebiedsontwikkeling Poeldijk Dorp: Gantelzicht*

Ontwikkeling in uitvoering. Er worden appartementen gebouwd en de inrichting van de openbare ruimte wordt aangepast. Langs de Poeldijksevaart wordt een groengebied en een plek voor de aanleg van passantenbootjes gerealiseerd. Deze locatie is geen onderdeel meer van het plan.

9. *Gebiedsontwikkeling Fonteinstraat*

Gedurende het proces is deze locatie toegevoegd aan het plan, er wordt gesteld dat herontwikkeling van deze locatie een kwaliteitsimpuls kan geven voor het centrum.

### 3. Varianten Centrumplan

De verschillende varianten bestaan uit een aantal bouwstenen. Deze bouwstenen zijn vast en variabel. De vaste bouwstenen worden in paragraaf 3.1 gedefinieerd. De vaste bouwstenen komen in alle varianten hetzelfde terug. De verschillen vanuit de variabele bouwstenen komen terug in de varianten, vanaf paragraaf 3.3 en verder.

#### 3.1. Vaste bouwstenen

##### **Complex De Gantelhof**

Gemeentelijk eigendom met 12 appartementen die worden verhuurd. Deze worden ingezet in de sociale sector als flexwoningen. Er zal vraag naar dergelijke woningen blijven. Er ligt een kans voor verdere verdichting.

##### Ruimtelijke randvoorwaarden

Er wordt een nieuw gebouw ontwikkeld in maximaal 3 bouwlagen met representatieve zijdes aan de Rijsenburgerweg en de Poeldijksevaart. Parkeren wordt op het achterterrein opgelost. Waarbij een invulling passend bij het dorpse karakter van Poeldijk.

##### **Fonteinstraat**

Aan de Fonteinstraat ligt een perceel dat nu in gebruik is door een aannemingsbedrijf. Deze vormt nu een wat rommelige aanblik. Deze functie past eigenlijk niet meer in een centrumlocatie. De gemeente faciliteert een eventuele transformatie als deze bijdraagt aan het versterken van het centrum en voldoet aan de woon- en parkeervraag.

##### Ruimtelijke randvoorwaarden

Er kan tot 3 bouwlagen worden gebouwd met een representatieve zijde naar de Fonteinstraat. Beoogde functie is wonen waarbij het parkeren op het eigen terrein zal moeten worden opgelost.

##### **Wittebrug**

Eigendom van Pieter van Foreest en Arcade. Er liggen plannen voor ontwikkeling van het terrein, in totaal is het plangebied bijna 17.000m<sup>2</sup> groot. Dit is inclusief een gedeelte van het bestaande water en groenstructuur.

##### Ruimtelijke randvoorwaarden

Het huidige bebouwingspercentage(38%) wordt gehandhaafd om ruimte en groen in de kern te behouden. Er kan hoger gebouwd worden dan de huidige hoogte, tot max. 5 bouwlagen, rekening houdend met de kerk en bestaande woningbouw. De bouwmassa wordt opgesplitst in een aantal volumes al dan niet onderling verbonden, maar wel dusdanig dat het gebied openbaar toegankelijk is met in ieder geval representatieve gevels aan de Gantel. Ook in de Voorstraat moet een passend volume worden ontworpen. Omdat de huidige inrit onoverzichtelijk is, wordt deze verplaatst naar een plek waar deze beter is in te richten.

De Gantelzone maakt onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Er wordt een zone van 25m breed gemaakt waar geen bebouwing toegestaan is en het groen wordt zo ingericht dat die bijdraagt aan de doelstellingen van het NNN.

Het terrein (minus de bebouwing) is nu voor ca. 25% verhard. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie mag de verharding niet meer toenemen. De ontwikkeling moet de eigen parkeervraag oplossen. Deze is sterk afhankelijk van de programmatische inrichting.



### Programmatische randvoorwaarden

Er moet voor wat betreft programma **minimaal** worden gerealiseerd:

Ca. 50 plekken voor verpleeghuisplaatsen, ca. 50 plekken voor gehandicaptenzorg, 12 plaatsen GGZ, 60 levensloopbestendige appartementen en een voorziening met 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> lijns-zorg.

Omdat dit programma bij lange na niet overeenkomt met het huidige aantal m2 en de verwachting is dat er een behoorlijke boekwaarde op de gebouwen zit, zal er waarschijnlijk een aanvullend programma worden ontwikkeld in overleg met de grondeigenaars. Bij voorkeur in de (sociale) woningbouw om een sluitende exploitatie te realiseren. Dit leidt ook tot meer m2 en hoger bouwen dan de huidige situatie.

### 3.2. **Variabele bouwstenen:**

- Toekomst Voorstraat 88
- Toekomst De Veiling
- Ingrepen in de openbare ruimte voor leefkwaliteit en ontmoeting.

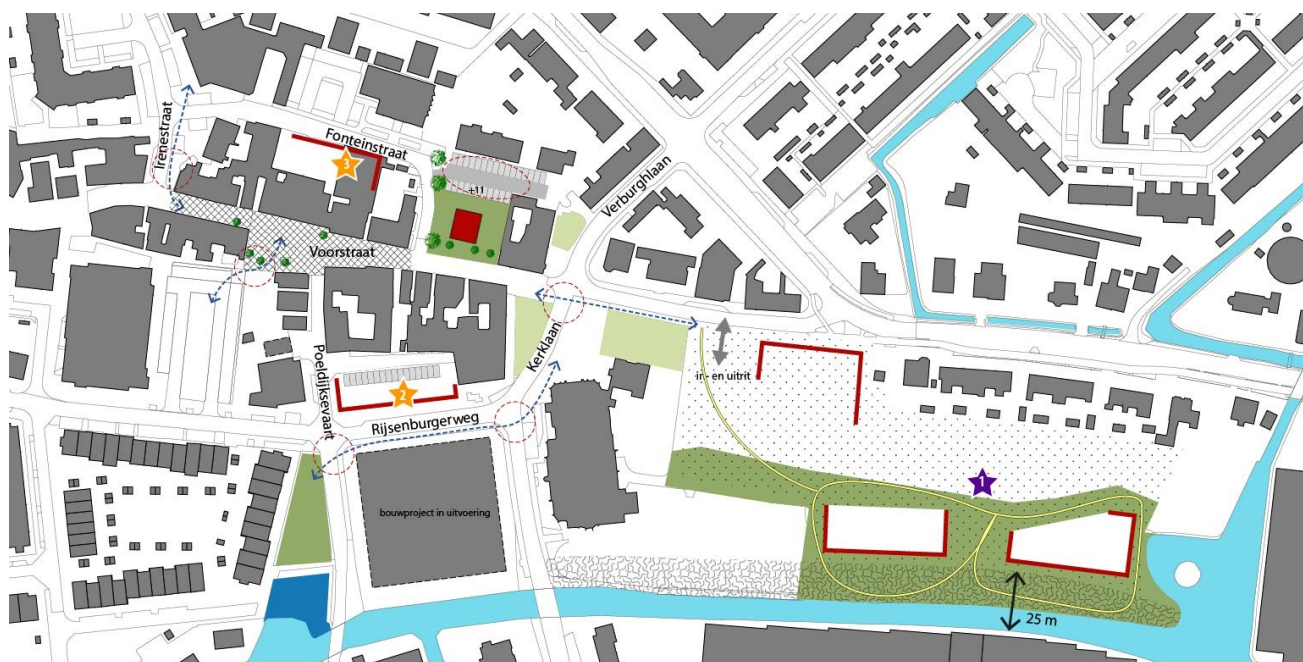
### 3.3. **Variant 1: Voorstraat 88 als Huis van de Buurt, verenigingen in de Veiling**

Het Huis van de Buurt wordt gehuisvest in het gebouw **Voorstraat 88** (deze wordt niet verkocht). De aanbouwen, van nieuwere datum dan het oorspronkelijke gebouw, worden gesloopt. Het gebouw zelf wordt verbouwd om het oorspronkelijke karakter terug te brengen en bibliotheek en Vitis hier te huisvesten. Er is dan ruimte voor vergroening in de straat en ontmoetingsruimte zowel in als om het gebouw.

De verenigingen houden hun oefen- en optreedmogelijkheden in **De Veiling**.

Ondanks dat de Voorstraat recent is heringericht en hiermee meer ruimte voor voetgangers en fietsers is gemaakt, wordt het autogebruik in deze variant verder teruggedrongen door een gedeelte van het centrum autovrij te maken (vergroening). Dit is in lijn met de suggesties van de bewoners. Het gaat dan om het gebied van de Irenestraat tot de Fonteinstraat, om zo vooral het kernwinkelgebied te laten profiteren. Door ruimte te maken om het gebouw Voorstraat 88 is het niet nodig dit gedeelte van de Voorstraat autovrij te maken.

Aandachtspunten in de openbare ruimte zijn dat de looproutes en de inrichting moeten worden verbeterd. Dit geldt voor het stukje van het parkeerterrein bij de supermarkt naar het kernwinkelgebied en van de Irenestraat naar de Voorstraat. De inrichting van de Fonteinstraat ter hoogte van nummer 4 zal aangepast moeten worden ten behoeve van de parkeersituatie voor het Huis van de Buurt. Er moet gekeken worden naar de definitieve herinrichting van het gebied Poeldijksevaart/Rijsenburgerweg en naar de kruising Kerklaan/Verburglaan/Voorstraat.



Afbeelding: Variant 1 (zie ook, bijlage)

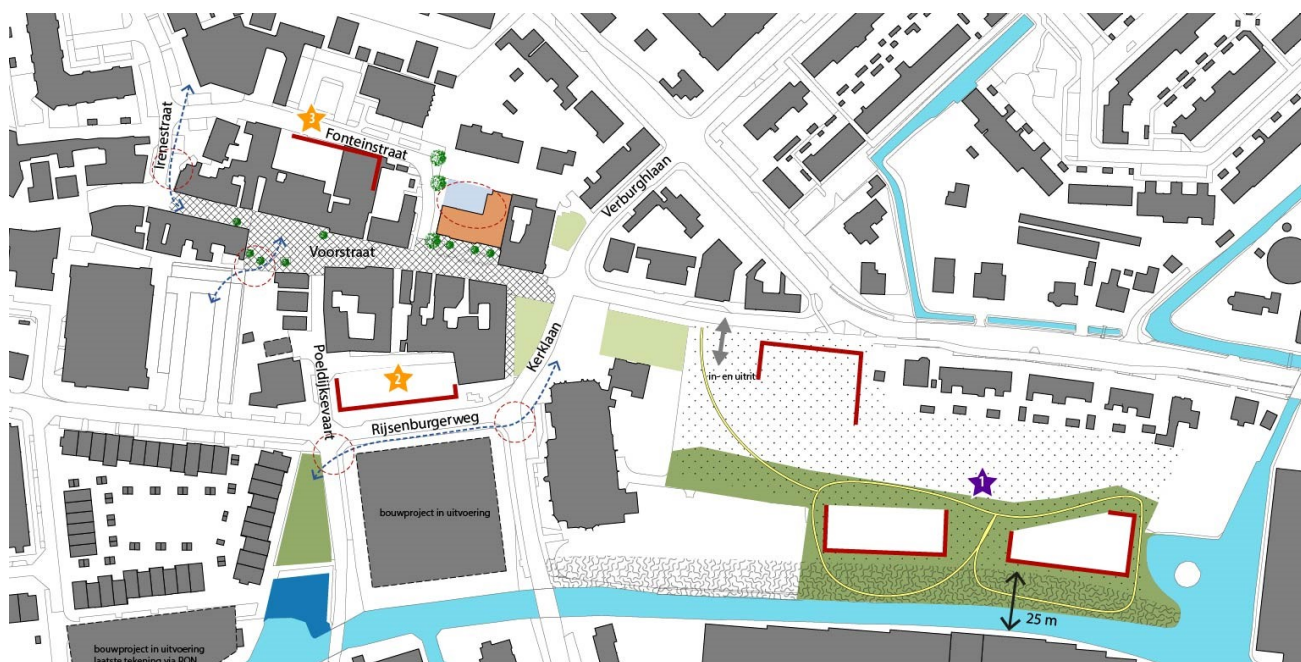
### 3.4. Variant 2: Huis van de Buurt & verenigingen in de Veiling

**Voorstaat 88** wordt verkocht in de huidige staat (geen sloop vleugels). Voorwaarde bij de verkoop is dat er op de begane grond een publieke functie komt, zoals horeca of een maatschappelijke functie. Op de verdiepingen is er mogelijkheid tot wonen. Vorm en programma worden overgelaten aan de initiatiefnemer, waarbij respect voor het monumentale gedeelte van het gebouw, het straatbeeld van belang is. Maar slopen van (gedeelte) van voor het opvangen van de parkeervraag op eigen terrein kan worden bekeken. In deze variant is het scenario genomen (en doorgerekend) dat er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke financiële opbrengst van Voorstraat 88 door commerciële functie op de begane grond, en vrije sectorwoningen op de verdieping.

Bibliotheek en Vitis worden samen in **De Veiling** een Huis voor de buurt. De verenigingen houden de plek in De Veiling, buiten het centrum.

Het gedeelte van de Voorstraat van de Irenestraat tot aan de Kerklaan wordt in deze variant autovrij gemaakt, de grote autovrije zone. Hiervan profiteert de nieuwe ontwikkeling in de Voorstraat 88 en het kernwinkelgebied.

Aandachtspunten in de openbare ruimte zijn dat de looproutes en de inrichting op plekken moeten worden verbeterd. Dit geldt voor het stukje van het parkeerterrein bij de supermarkt naar het kernwinkelgebied en van de Irenestraat naar de Voorstraat, en na realisatie van de bouwprojecten in het gebied Poeldijksevaart/Rijsenburgerweg, naar de kruising Kerklaan/Verburglaan/Voorstraat.



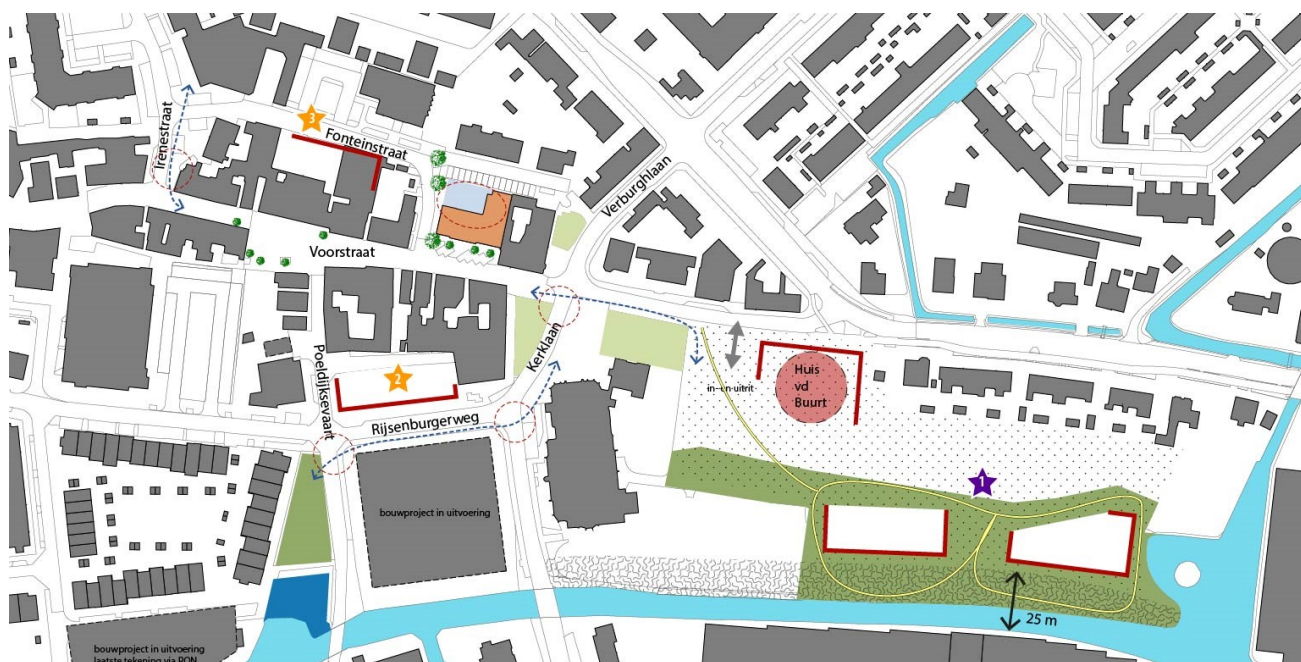
Afbeelding: Variant 2 (zie ook, bijlage)

### 3.5. Variant 3: Huis van de Buurt, Zorg en ontmoetingscluster in Wittebrug

**Voorstaat 88** wordt verkocht in de huidige staat. Voorwaarde bij verkoop is dat er op de begane grond een publieke functie komt zoals (bijvoorbeeld) horeca. Op de verdieping(en) is er mogelijkheid tot wonen. Vorm en programma worden overgelaten aan de initiatiefnemer, waarbij respect voor het monumentale gedeelte van het gebouw, het straatbeeld van belang is. Maar slopen van (gedeelte) van voor het opvangen van de parkeervraag op eigen terrein kan worden bekeken. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke financiële opbrengst van Voorstraat 88 door commerciële functie op de begane grond, en vrije sectorwoningen op de verdieping.

Op de Wittebrug komt een Huis van de Buurt. Dat is aan de rand van het centrum, maar op korte afstand van de zorg. De Verenigingen verhuizen ook naar Wittebrug. Zo vindt er dus clustering van maatschappelijke functies plaats. De **Veiling** zal op termijn worden verkocht. Er is nog geen maatschappelijk initiatief voor deze variant.

In deze variant wordt het vaste programma voor Wittebrug (zie paragraaf 3.1) aangevuld met een maatschappelijk cluster, hierin is ook ruimte voor de verenigingen.

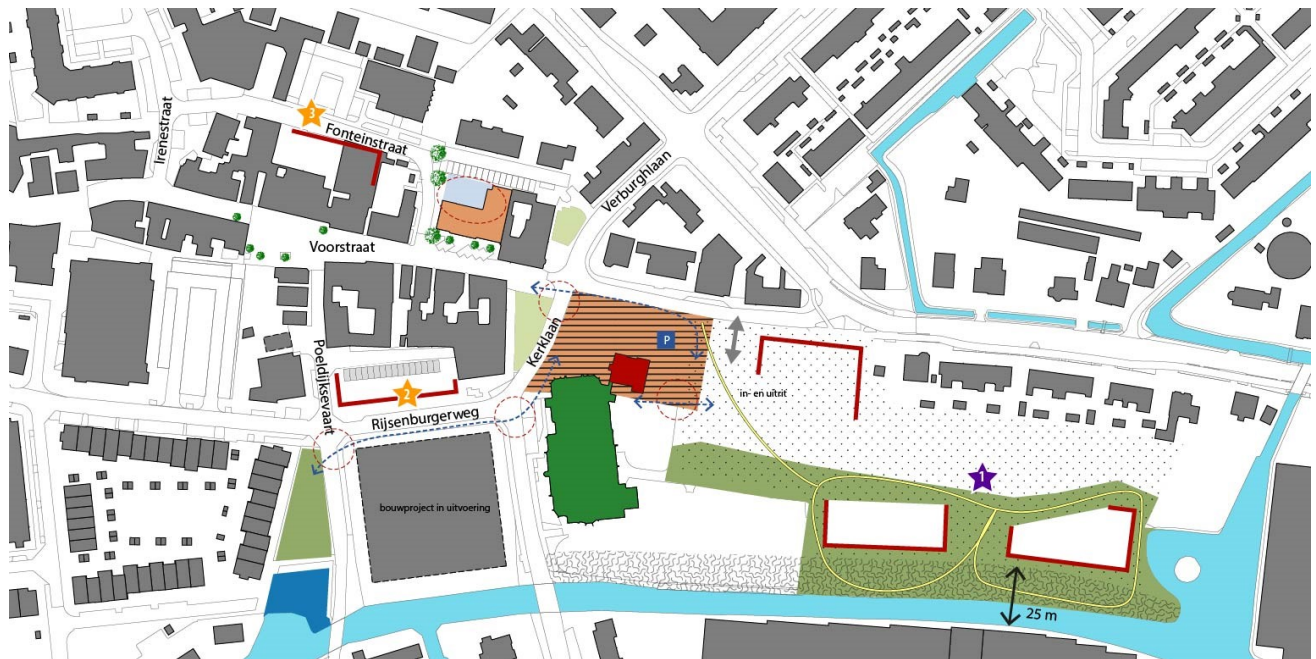


Afbeelding: Variant 3 (zie ook, bijlage)

### 3.6. Variant 4: Huis van de Buurt, Verenigen naar Hart van Poeldijk

**Voorstaat 88** wordt verkocht in de huidige staat onder voorwaarde dat een publieke functie op de begane grond wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld horeca). Op de verdiepingen is er een mogelijkheid voor wonen. Vorm en programma worden overgelaten aan de initiatiefnemer, waarbij respect voor het monumentale gedeelte van het gebouw, het straatbeeld van belang is. Maar slopen van (gedeelte) van voor het opvangen van de parkeervraag op eigen terrein kan worden bekeken. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke financiële opbrengst van Voorstraat 88. Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke financiële opbrengst van Voorstraat 88 door commerciële functie op de begane grond, en vrije sectorwoningen op de verdieping.

Het Huis voor de buurt (Vitis en Bibliotheek) wordt - samen met de verenigen - gecombineerd in de Pastorie, kerk en nieuwbouw. Hieraan wordt gekoppeld een nieuw dorpsplein en parkeren op de huidige grond van de kerk. De **Veiling** zal/kan op termijn worden verkocht.



Afbeelding: Variant 4 (zie ook, bijlage)



## 4. Beoordeling varianten en duiding voorkeursvariant

In dit hoofdstuk worden de voorgenoemde 4 varianten gescoord op uitgangspunten van dit Centrumplan, participatie en financiën.

Vanwege het verkennende stadium waarin deze studie zich bevindt zijn de financiën nog globaal van aard. De bedragen zijn gebaseerd op kengetallen. Wel is deze werkwijze in gelijke mate toegepast voor iedere variant. De bedragen zijn dan ook indicatief en dienen bij verder uitwerking nader te worden onderbouwd. Ook is ieder bedrag dat wordt genoemd het saldo van de opbrengsten en investeringen.

### 4.1. Beoordeling Variant 1

Scoring op de uitgangspunten:

| Concentratie  | Huis van de Buurt in het centrum       | Voorstraat 88 in gebruik                             | Ontmoeting en vergroening   | Afstoten vastgoed  | Realisatiesnelheid  |
|---|--|--|---|--|---|
| -   | ++                                     | ++   | +   | -  | ++  |
| Geen optimale concentratie. De bieb en Vitis in Voorstraat 88; De culturele verenigingen blijven in De Veiling. | Voorstraat 88 wordt huis van de Buurt. | Er wordt sociaal maatschappelijk programma voorzien. | Er wordt ruimte gemaakt voor ontmoeten en vergroenen in de Voorstraat, bij Voorstraat 88 en op het terrein van de Wittebrug | Voorstraat 88 wordt in eigendom gehouden. De Veiling wordt op termijn verkocht | Sociaal maatschappelijk programma kan (na verbouwing) snel verhuizen. BP wijziging niet noodzakelijk. |

#### Participatie:

Door Voorstraat 88 als huis van de buurt om te vormen wordt er recht gedaan aan de roep vanuit de samenleving het gebouw weer betekenis te geven. Door de ruimtelijke ingrepen wordt bovendien het gebouw in ere hersteld. Omdat deze variant uitgaat van het in bezit houden van het gebouw, en bewoners en ondernemers tijdens de participatie aangegeven hebben mee te willen denken, kan er een tijdelijke invulling worden gezocht die vooruitlopend op een definitief Huis voor de Buurt, een centrale, sociale ontmoetingsruimte biedt. Dit kan een vliegwieleffect hebben waardoor er vanuit een maatschappelijk oogpunt ook al een verlevendigd effect plaatsvindt.

#### Financiën:

De kosten voor het realiseren van een sociaal maatschappelijk centrum op de Voorstraat 88 en de daarbij behorende verbouwingen worden geschat op ca. €600.000,-. Het extra aanpakken van de openbare ruimte wordt ingeschat op €200.000,-. Voor deze variant is een investering nodig van in totaal ca. € 800.000.

#### Samenvattend:

Variant 1 doet recht aan de roep van de samenleving voor een sociaal maatschappelijke invulling in de Voorstraat. De invloed op de invulling voor de Voorstraat 88 blijft optimaal omdat de gemeente zelf eigenaar blijft en er kan snel invulling gegeven worden aan de verbouwing en verhuizing. Nadeel is echter dat er geen optimale clustering van de maatschappelijke voorzieningen plaatsvindt (want Verenigingen blijven in de Veiling) en daarmee minder kans voor

levendigheid in het centrum (ook wens uit de participatie). Verder is deze variant financieel het meest ongunstig voor de gemeente.

De toekomstbestendigheid is beperkt, een gedeelte van de huidige gebruikers/huurders van De Veiling worden naar de Voorstraat gehaald.



Afbeelding: analyse Variant 1

4.2. **Beoordeling Variant 2**

| Concentratie                | Huis van de Buurt in t centrum   | Voorstraat 88 in gebruik  | Ontmoeting en vergroening   | Afstoten vastgoed  | Realisatie-snelheid                |
|-----------------------------|--|---|---|--|------------------------------------|
| ++                          | -  | +   | ++  | ++   | 0                                  |
| Clustering van activiteiten | De Veiling wordt Huis van de buurt. Dat ligt op afstand van centrum en zorg. | Er wordt een functie op de begane grond met een publiek karakter als randvoorwaarde meegegeven. | Er wordt ruimte gemaakt voor ontmoeten door grote autovrije zone en op het terrein van de Wittebrug | Voorstraat 88. wordt verkocht. Veiling wordt op termijn verkocht | BP wijziging wellicht noodzakelijk |

Participatie:

Door Voorstraat 88 te verkopen krijgt het een bestemming, met de randvoorwaarde dat er een publieksfunctie (commercieel) op de begane grond moet komen. De ontmoeting zal verder geconcentreerd worden in De Veiling, een locatie die in het participatietraject niet of nauwelijks genoemd is en op afstand van het centrum ligt. De meerwaarde voor het centrum is dan ook beperkt.

Financiën:

Het extra aanpakken van de openbare ruimte wordt ingeschat op €200.000,-.

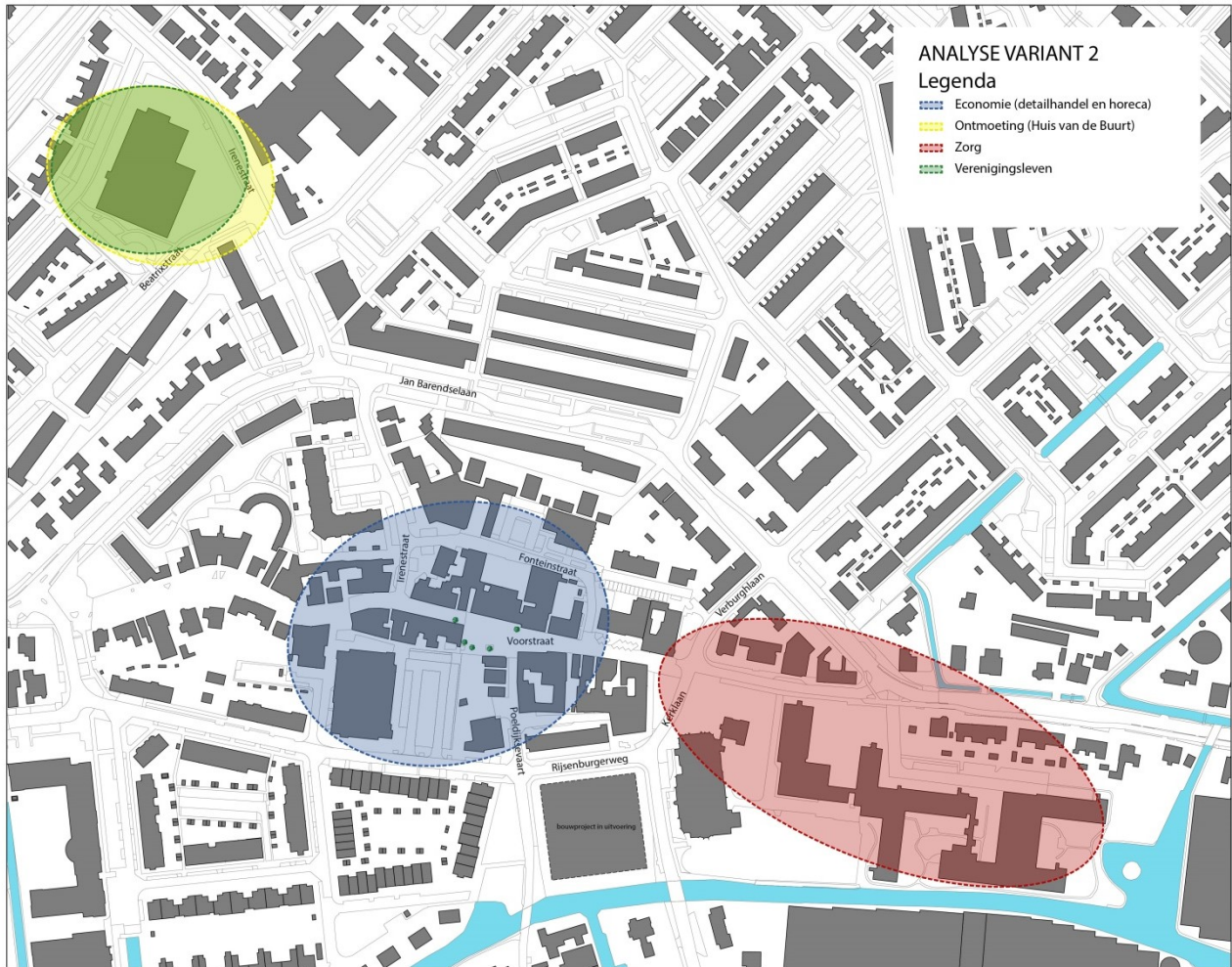
Waarschijnlijk is hier een extra investering nodig om in het gebouw de Veiling het Huis van de Buurt te huisvesten. Verkoop van Voorstraat 88 met een commercieel programma op de begane grond en vrije sectorwoningen op de verdieping zou een voordeel van ca. 1,5 mln. kunnen opleveren.

Deze variant kan een positief saldo opleveren van ca. 1,3 mln.

Samenvattend:

De invloed op de invulling voor de Voorstraat 88 neemt af omdat het gebouw verkocht wordt. Hoe meer randvoorwaarden en eisen er gesteld worden, hoe minder het gebouw kan opbrengen. Wel is het wellicht noodzakelijk dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt. Verkoop van de Voorstraat met een publieke functie op de begane grond met woningen daarboven draagt bij aan de levendigheid van het centrum.

Er is een clustering van sociaalmaatschappelijke voorzieningen. Echter deze clustering is buiten het centrum, en hiermee voldoet het niet aan de wensen geuit in de participatie. De levendigheid voor het centrum zal dus afhankelijk zijn van de invulling van de Voorstraat 88 met publiek programma (commercieel of maatschappelijk).



Analyse variant 2



## 4.3. Beoordeling Variant 3

| Concentratie                    | Huis van de Buurt in het centrum  | Voorstraat 88 in gebruik  | Ontmoeting en vergroening  | Afstoten vastgoed   | Realisatiesnelheid   |
|---------------------------------|---|---|--|---|--|
| ++                              | 0   | +   | -  | ++  | --   |
| Concentratie van alle functies, | Op de Wittebrug komt een Huis van de Buurt. Dat is aan de rand van het centrum. | Er wordt een functie op de begane grond met een publiek karakter als randvoorwaarde meegegeven. | Er wordt geen extra ruimte in de Voorstraat voorzien. Wittebrug wordt niet verder vergroend, door realisatie van meer programma. | Voorstraat 88 wordt verkocht. De Veiling wordt op termijn verkocht. | Wittebrug is geen gemeentelijk eigendom. Planontwikkeling moet nog starten. Er ligt geen maatschappelijk initiatief. |

Participatie:

Door Voorstraat 88 te verkopen krijgt het een bestemming, met de randvoorwaarde dat er een publieksfunctie (commercieel) op de begane grond moet komen. De ontmoeting wordt geconcentreerd op de Wittebrug, een locatie die in het participatietraject niet is genoemd.

Financiën:

Verkoop van Voorstraat 88 met een commercieel programma op de begane grond en vrije sectorwoningen op de verdieping kan ca. 1,5 mln opbrengen

Het realiseren van een sociaal maatschappelijk centrum komt op de Wittebrug, dat betekent dat daar extra ruimte moet worden gereserveerd (ruimtelijk of financieel).

Er is geen investering nodig in de openbare ruimte.

Samenvattend:

Er is een optimale clustering van sociaalmaatschappelijke voorzieningen, maar deze liggen aan de rand van het centrum en worden nu voorzien op gronden die niet in gemeentelijk eigendom zijn. Dit kan leiden tot een langdurige planontwikkeling buiten het centrum. De meerwaarde voor het kernwinkelgebied is beperkt. Het volledige sociaal maatschappelijke programma voor De Veiling krijgt een plek op de Wittebrug. De Veiling is op langere termijn alleen een zalencentrum.

Het grote nadeel van deze variant is dat er geen maatschappelijk initiatief ligt dat voorziet in deze ontwikkeling en dat deze ontwikkeling zeer waarschijnlijk niet exploitabel kan worden gemaakt. Hiermee is er op korte termijn geen zicht op realisatie.



Analyse variant 3



#### 4.4. Beoordeling Variant 4

| Concentratie                             | Huis van de Buurt  | Voorstraat 88 in gebruik  | Ontmoeting en vergroening  | Afstoten vastgoed  | Realisatiesnelheid  |
|--|--|---|--|--|---|
| ++                                       | +  | +   | 0  | ++   | 0/+   |
| Optimale concentratie van alle functies. | Tussen Kerk en Wittebruglocatie, aan de rand van het centrum | Er wordt een functie op de begane grond met een publiek karakter als randvoorwaarde meegegeven. | Er wordt geen extra ruimte in de Voorstraat voorzien. Er wordt een nieuw dorpsplein bij de kerk gemaakt. | Voorstraat 88 wordt verkocht in De Veiling wordt op termijn verkocht | Niet op eigen gronden, maar wel met een partij die zelf al initiatief genomen heeft.<br>BP wijziging nodig? |

#### Participatie:

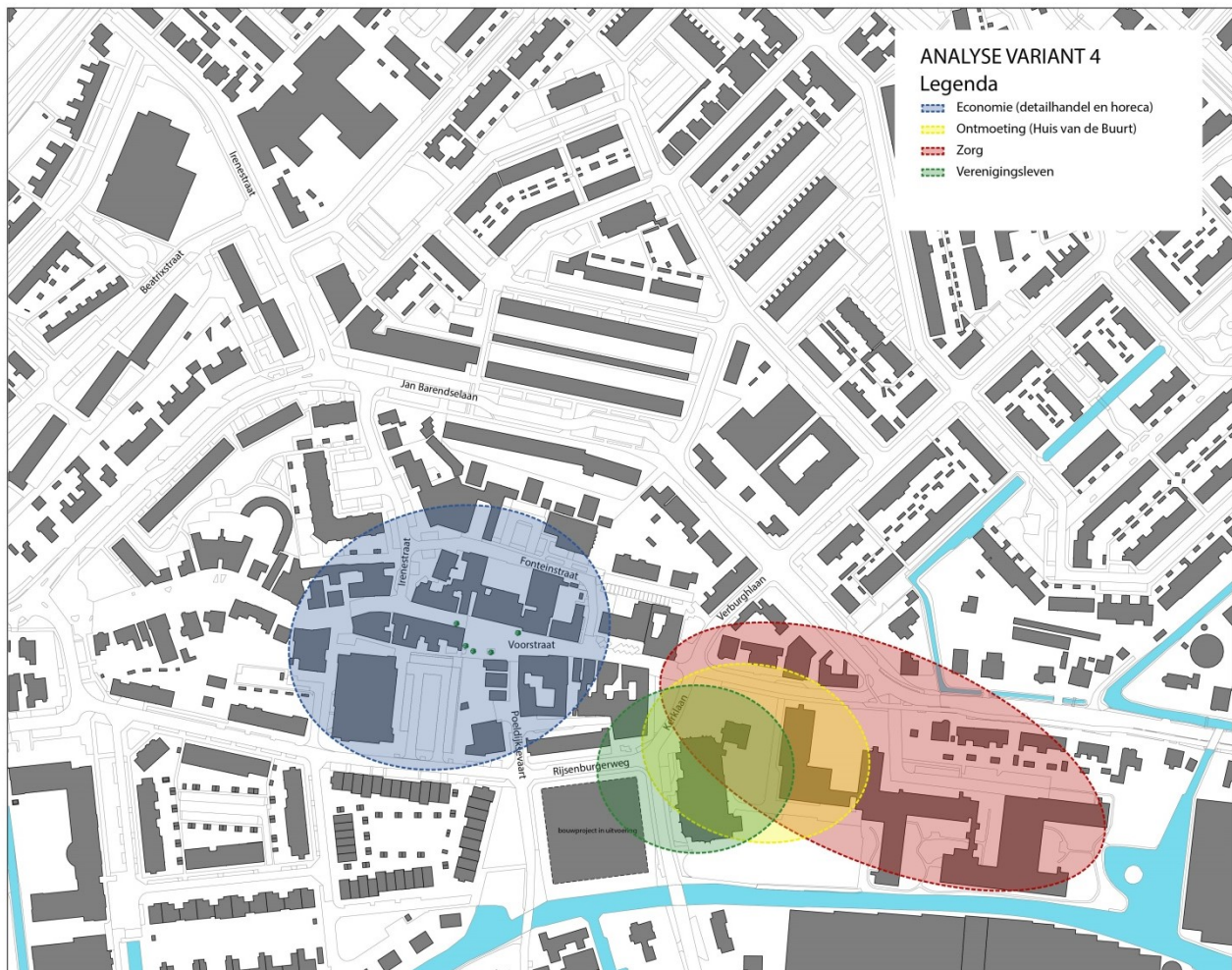
Door Voorstraat 88 te verkopen krijgt het een nieuwe bestemming, met de randvoorwaarde dat er een (commerciële) publieksfunctie op de begane grond moet komen. De ontmoeting wordt geconcentreerd in of en bij de kerk. De kerk als ontmoetingscentrum is niet in het participatie traject genoemd, maar is daarmee ook niet uitgesloten. Het volledige sociaal maatschappelijke programma van De **Veiling** krijgt een plek in en nabij de kerk. De Veiling wordt op langere termijn alleen een zalencentrum. Er wordt een nieuw dorpsplein ingericht dat extra parkeerruimte biedt.

#### Financiën:

Verkoop van Voorstaat 88 met een commercieel programma op de begane grond en vrije sector woningen op de verdieping kan ca. 1,5 mln opbrengen.

#### Samenvattend:

Deze variant scoort inhoudelijk en financieel goed. De ontwikkeling van de parochie in combinatie met de locatie van Pieter van Foreest zou kostenneutraal kunnen worden uitgevoerd, als de maatschappelijke voorzieningen ('Huis van de Buurt') hierin worden ondergebracht. Daarnaast biedt de verkoop van Voorstraat 88 een positief saldo. Deze variant heeft een optimale clustering van sociaal maatschappelijke voorzieningen (wens in het participatie traject), aan de rand van het centrum en heeft – door het aanwezig zijn van het maatschappelijk initiatief – zicht op realisatie. Tegelijkertijd is altijd tegen de parochie gezegd dat we optimale medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de parochie, maar deze (wettelijk) gezien niet kunnen / willen subsidiëren door maatschappelijke functies daar te huisvesten.



Analyse Variant 4





#### 4.5. Conclusie: voorkeursvariant: Variant 5

Het werken met de varianten en de weging daarvan heeft het inzicht opgeleverd dat een combinatie van varianten het optimale resultaat oplevert. Het gaat hierbij om een combinatie van elementen uit de varianten 1 en 4. Deze voorkeursvariant voorziet in een Huis van de Buurt in de Voorstraat 88 en het faciliteren van het maatschappelijk initiatief Huis van Poeldijk.

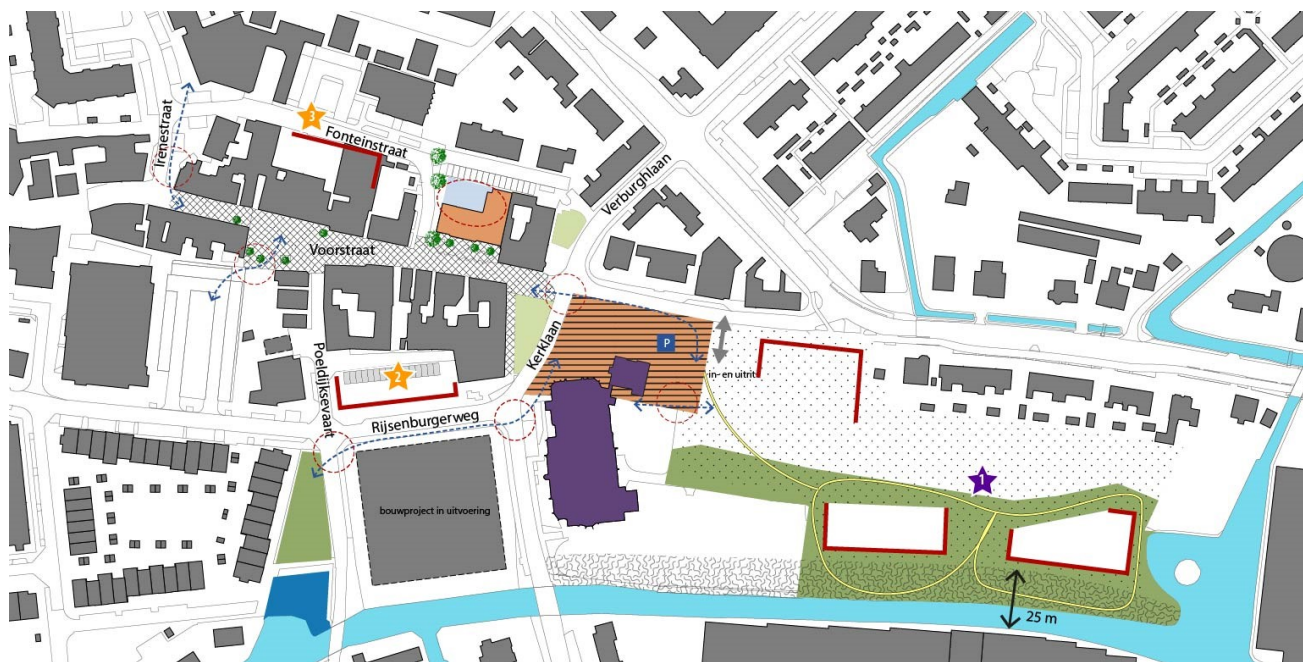
Vanuit de participatie bestaat de voorkeur om een snelle invulling (met voorkeur voor een maatschappelijke invulling) van Voorstraat 88 te realiseren. Dat is een locatie in het centrum. Daarin voorziet variant 1. Daarnaast is er een maatschappelijk initiatief dat voorziet in o.a. zorgwoningen waaraan ook een grote behoefte bestaat (variant 4).

**Voorstaat 88** wordt in deze variant in de huidige staat verkocht (geen sloop van de vleugels) waarbij onderzocht moet worden in de komende periode welke wijze van verkoop het meest gunstig is. Het kan dan gaan om volledige verkoop met de voorwaarde dat er op de begane grond een maatschappelijke functie wordt ingericht. Of gedeeltelijke verkoop van het gebouw, waarbij de plint mogelijk in eigendom blijft. De bibliotheek en Vitis kunnen hier een plek krijgen. Op de verdiepingen is er mogelijkheid tot wonen, waarbij maatschappelijke innovatieve woonvormen (zoals een Knarrenhof, of zorg en wonen) de voorkeur hebben. Uiteindelijk worden vorm en programma overgelaten aan de initiatiefnemer, waarbij respect voor het monumentale gedeelte van het gebouw, het straatbeeld en het opvangen van parkeervraag op eigen terrein uitgangspunt zijn. De voorkeur is dat er een beeldbepalende herbouw/renovatie kan plaatsvinden, ook qua gevel.

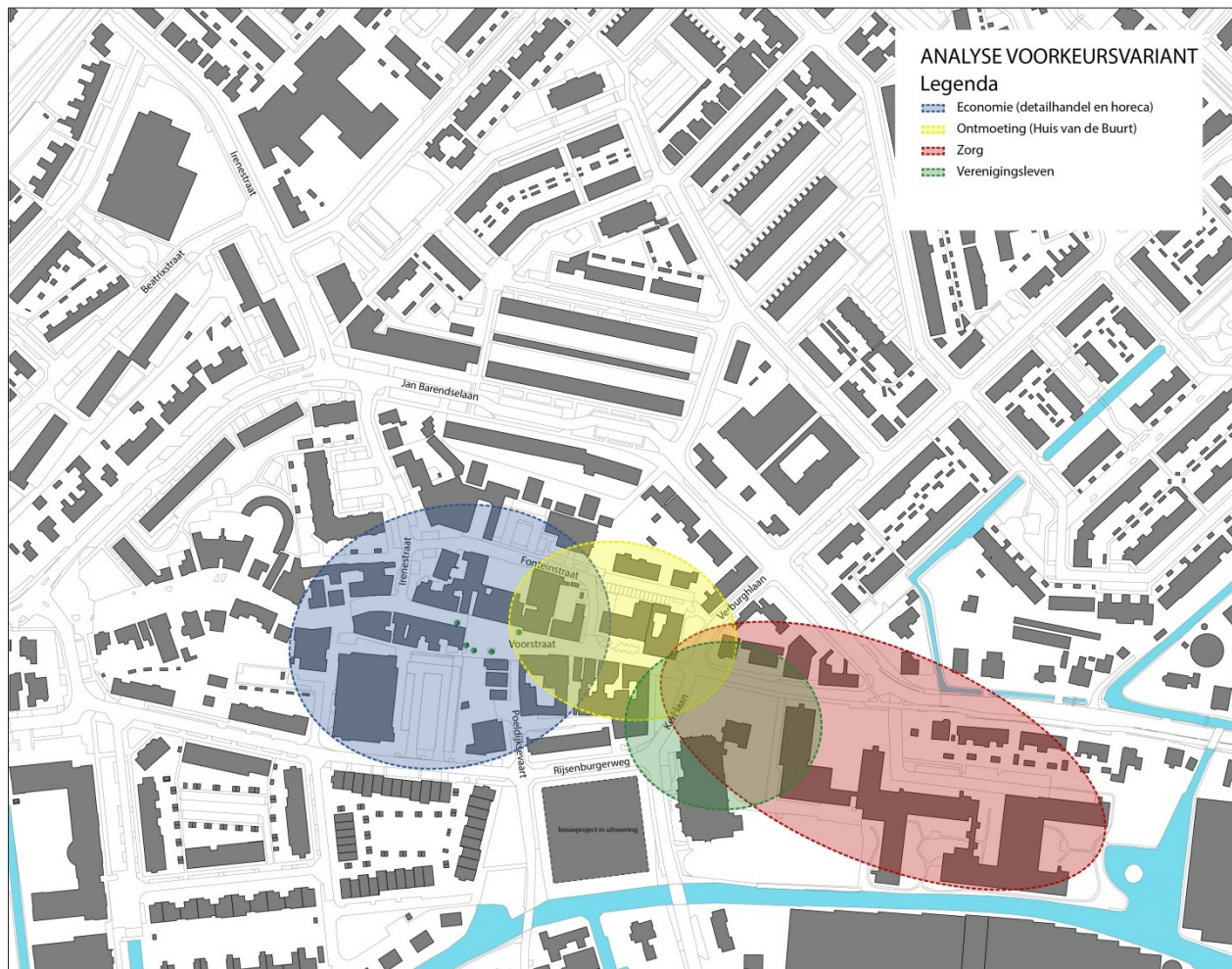
Verkoop van Voorstraat 88 met een maatschappelijk programma op de begane grond en een sociaal woonprogramma op de verdieping kan ca. € 400.000 opleveren. De verhuizing van de bibliotheek en Vitis zijn hier niet bij inbegrepen. Naar verwachting zal een extra investering gedaan moeten worden in de openbare ruimte van ca. € 200.000 ten behoeve van de Voorstraat (autovrij maken).

De initiatieven van Middin met zorg en zorgappartementen en het burgerinitiatief "Hart van Poeldijk" kunnen binnen deze kaderstelling verder worden gebracht. Uitgangspunt is dat er ruimhartig wordt meegewerkt aan herbestemming van de kerk, maar er blijft wel sprake van een burgerinitiatief. De gemeente neemt een faciliterende rol, maar zorgt niet actief voor invulling van de gewenste maatschappelijke ruimtes. Omdat er extra parkeerruimte nabij de kerk wordt gerealiseerd kan er een grote autovrije zone worden ingericht. Extra parkeren is dan op loopafstand gerealiseerd. Nader aandachtspunt is bijvoorbeeld de vormgeving van het kerkplein (dorpsplein) en de inrit naar de Wittebrug. Gemeentelijk is er een voorkeur deze meer naar de kerk toe te halen i.v.m. veiligheid. Het initiatief ziet deze op de bestaande plek.

Aandachtspunten in de openbare ruimte zijn verder dat de looproutes en de inrichting moeten worden verbeterd van het parkeerterrein bij de supermarkt naar het kernwinkelgebied en van de Irenestraat naar de Voorstraat. En na de definitieve herinrichting van het gebied Poeldijksevaart/Rijsenburgerweg/Kerk ook naar de kruising Kerklaan/Verburglaan/Voorstraat.



Afbeelding: Voorkeursvariant (zie ook, bijlage)



Afbeelding: Analyse Voorkeursvariant (zie ook, bijlage)

## 5. Vervolgtraject en uitvoeringsagenda

Als de raad instemt met het voorkeursmodel dienen de volgende stappen en vervolgerkenningen worden gedaan.

### 5.1. Korte termijn (2020/2021/2022)

Uitwerking voorkeursvariant. Dit behelst het opstellen en besluitvorming projectopdracht centrumplan Poeldijk met dekkingsvoorstel naar aanleiding van het nader onderzoek o.a. ten behoeve verkoop Voorstraat 88. Projectopdracht is naar verwachting gereed 3e kwartaal 2020.

Studiefase Voorstraat 88. Het gebouw wordt geheel of gedeeltelijk verkocht, een gedeelte van de randvoorwaarden is al geschetst met een maatschappelijke functie op de begane grond. De parkeerbehoefte wordt opgelost op eigen terrein. Afhankelijk van de wijze van verkoop en plannen van beoogd koper zal het Bestemmingsplan gewijzigd kunnen worden. Projectopdracht is naar verwachting gereed 3<sup>e</sup> kwartaal 2020.

Studie optimalisatie openbare ruimtes en looproutes in relatie tot het nieuw te realiseren maatschappelijk programma in en bij de Voorstraat. Verwachting gereed 1e kwartaal 2021

Opstarten overleg over planvorming Hart van Poeldijk met initiatiefnemers en grondeigenaars. Nader uitwerken van randvoorwaarden, overeenkomsten, etc. verwachting gereed 2021

Opstarten overleg voor herontwikkeling Wittebrug met grondeigenaars, opstellen overeenkomsten en nader uitwerken randvoorwaarden. Verwachting gereed eind 2021.

Onderzoek wegencategorisering in Poeldijk

Onderzoek geografische afbakeningen van de kernwinkelgebieden Westland. Inclusief Poeldijk verwachting gereed 2021

### 5.2. Lange termijn (2022-2030)

Uitvoering optimalisaties openbare ruimte en looproutes (2022)

Bestemmingsplanwijziging voor Wittebrug en kerk gereed (2022)



## Bijlage 1

Tekeningenset met hierin:

Variant 1: Voorstraat 88 als Huis van de Buurt

Variant 1: Analyse van de functies

Variant 2: Voorstraat 88 als commercieel ontmoetingscentrum

Variant 2: Analyse van de functies

Variant 3: Zorg en ontmoetingscluster Wittebrug

Variant 3: Analyse van de functies

Variant 4: Hart van Poeldijk

Variant 4: Analyse van de functies

Voorkeursvariant

Voorkeursvariant: Analyse van de Functies