



VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de Visie centrum Monster
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_51682.docx Visie centrumplan Monster (20-0065925) Essentie van de visie (20-0191868) Uitvoeringsplan (20-0182191)
agendapunt	17.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD
1. De Visie centrum Monster vast te stellen 2. De financiële gevolgen die voortvloeien uit de Visie centrum Monster voor wat betreft de herbestemming van de beschikbare middelen uit het MIP, te verwerken bij het eerstvolgende P&C product.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)
Argumenten: 1.1 De Visie is nodig om sturing te geven aan een duurzame sociaaleconomische en ruimtelijke ontwikkeling van het centrum van Monster. 1.2 Het ontbreekt momenteel aan één samenhangend en integraal toetsingskader voor de kern Monster voor de langere termijn. 1.3 Vanuit verschillende beleidsvelden, onderzoeksuitkomsten en de resultaten van het participatieproces blijkt op dit moment een zekere urgentie om te komen tot een koers ('realisatie') 1.4 De motie was aanleiding voor verbreding van de visie, door het vaststellen van deze visie wordt de motie afgedaan. 2.1 Het beschikbaar stellen en (deels) herbestemmen van beschikbare MIP middelen is noodzakelijk voor uitvoering van de visie. Risico's: 1.1 Mogelijk worden niet alle maatregelen volgens planning en/of fasering gerealiseerd Kanttekeningen: 1. Het bij de Visie centrum Monster behorende Uitvoeringsplan wordt aan de raad ter kennisgeving aangeboden.

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Visie centrum Monster

AANLEIDING

Sinds 2014 is gewerkt aan een gebiedsvisie voor het centrum van Monster, waarin met name de locatie van het voormalige gemeentekantoor een belangrijke rol had. Deze visie was hoofdzakelijk gericht op de mogelijkheden voor herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor en de directe omgeving. De aanleiding voor het opstellen van deze visie was de verhuizing van de gemeentekantoren in de diverse dorpen naar de twee nieuwe gemeentekantoren in Naaldwijk.

Deze eerdere visie is nooit vastgesteld, enerzijds vanwege de keuze voor hergebruik of sloop van het voormalige gemeentekantoor, anderzijds vanwege de wens tot verbreding van de visie om ook andere opgaven in de kern mee te nemen. Zo is de parkeerdruk in het centrum van Monster op sommige momenten hoog en door de nieuwbouw in de loop der jaren is dit niet verminderd. De visie vormt een richting gevende basis om dit verder uit te werken.

Gezien de dubbele status van de visie als gebiedsvisie en het inzoomen op de herontwikkeling van de gemeentehuislocatie, zijn er zowel uitspraken op hoofdlijnen opgenomen als concrete uitgangspunten voor de locatie van het voormalige gemeentehuis.

In de centrumvisie zijn vier varianten beschreven voor herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor en herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de diverse varianten verschillen van elkaar op detailniveau. De verschillen betreffen op grote lijnen; bebouwing grotendeels op poten of zoveel mogelijk vanaf maaiveld, minimaal of maximaal herinrichten van de openbare ruimte, de voetbalkooi laten staan of verplaatsen. De voorkeursvariant is variant 1, waarbij het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een grote rol speelt. Het vergroten van de sociale controle en levendigheid en de neutrale tot positieve parkeerbalans hebben o.a. ook aan voorkeur voor deze variant bijgedragen.

De visie wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, waardoor het als beleidskader richting kan geven in het planproces voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor en de investeringen in de buitenruimte die opgenomen gaan worden in de uitvoeringsprogramma's vanaf 2021.

DOELSTELLING

Op dit moment ontbreekt het de gemeente aan visie voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum van Monster: er is geen kader om de wenselijkheid of mogelijke gevolgen van nieuwe initiatieven te beoordelen.

De visie geeft sturing aan de ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkeling van het centrum van Monster voor 2030 met een doorkijk tot 2040. Daarnaast geeft de visie handvaten mee voor de herontwikkelingslocatie van het voormalig gemeentekantoor in Monster.

RAADSVORSTEL

ARGUMENTATIE

- 1.1. *De visie is nodig om sturing te geven aan een duurzame sociaaleconomische en ruimtelijke ontwikkeling van het centrum van Monster.*
Met de visie wordt richting gegeven aan ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 5 jaar, richting 2030 en op de lange termijn. Er is gezocht naar een heldere koers met integrale beleidsdoelstellingen waarop proactief kan worden gehandeld en waarmee het risico op ad-hoc beslissingen op ruimtelijke initiatieven wordt beperkt.
- 1.2. *Het ontbreekt momenteel aan één samenhangend en integraal toetsingskader voor de kern Monster voor de langere termijn.*
In deze visie komen sociaal, economische, milieutechnische, verkeerskundige en ruimtelijke ambities samen. De dubbele status van de visie laat zien dat er op korte termijn actie ondernomen dient te worden (herontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor), maar de gebiedsvisie kan ook op de lange termijn als toetsingskader dienen.
- 1.3. *Vanuit verschillende beleidsvelden, onderzoeksuitkomsten en de resultaten van het participatieproces blijkt op dit moment een zekere urgentie om te komen tot een koers ('realisatie'):*
Inzet van gemeentelijk bezit (voormalig gemeentekantoor Monster) maakt het mogelijk om op korte termijn tot herontwikkeling van dit gebied te komen.
- 1.4. *De motie was aanleiding voor verbreding van de visie, door het vaststellen van deze visie wordt de motie afgedaan.*
Het verzoek is om deze motie als afgedaan te beschouwen, omdat de Noviteit in een separaat traject wordt opgepakt. Hierbij wordt de haalbaarheid van de vestiging van een huis van de buurt met een daarbij passende verbouwing onderzocht.
- 2.1. *Het beschikbaar stellen en (deels) herbestemmen van beschikbare MIP middelen is noodzakelijk voor uitvoering van de visie.*

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's:

1.1 Mogelijk worden niet alle maatregelen volgens planning en/of fasering gerealiseerd.

De uitvoering van de maatregelen is afhankelijk van de beschikbaarheid van de budgetten. Specifiek voor de herontwikkeling van de gemeentehuislocatie zijn al enkele budgetten beschikbaar.

Kanttekeningen:

1. *Het bij de Visie centrum Monster behorende uitvoeringsplan wordt aan de raad ter kennisgeving aangeboden*

RAADSVORSTEL

FINANCIËN

In het ter informatie bijgevoegde **Uitvoeringsplan** zijn de gewenste maatregelen en voornemens opgenomen. Dit plan geeft een beeld van de vervolgacties die nodig zijn om de visie ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Er wordt onderscheid gemaakt naar maatregelen tot 2025, maatregelen tussen 2025-2030 en maatregelen na 2030.

In de Visie centrum Monster zijn meerdere varianten beschreven van een herontwikkeling van het gemeentekantoor en herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte. De kostenramingen van de verschillende herinrichtingsvarianten ontlopen elkaar niet veel. Daarom is puur op basis van *kwalitatieve* aspecten variant 1 voorgesteld.

Binnen deze variant 1 is ook herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor bedacht. Om hieraan uitvoering te kunnen geven zou een grondexploitatie geopend kunnen worden. Volgens een aangenomen amendement zal er op de oude locatie van het gemeentekantoor een gemengd (woon)programma moeten verrijzen met goedkopere / middel dure koop- en (sociale) huurappartementen.

Ten behoeve van deze gebiedsvisie is een indicatie gegeven van een mogelijke grondopbrengst binnen een bandbreedte. Deze bandbreedte wordt bepaald door een ondergrens in grondopbrengst bij een programma met 100% sociale huurwoningen en een bovengrens die hoort bij een grondopbrengst welke past bij een programma met 100% goedkopere koopwoningen. De werkelijke grondopbrengst zal blijken uit het definitieve programma.

Uit een scan op basis van kencijfers blijkt dat de bandbreedte in de grondwaarde onder een toekomstige ontwikkeling zich ergens zal bevinden tussen € 672.000,- en € 1.388.190,--. Dit is afhankelijk van het te vast te stellen programma en de inschrijving. Dit zijn de opbrengsten in een te openen grondexploitatie en zullen dus naar verwachting binnen deze marge variëren. In de gemeentelijke begroting is reeds rekening gehouden met een voorzienbaar tekort van €1.700.000,- op de sloop en herontwikkeling van het oude gemeentehuis. In die zin is de voorgestelde visie op de herontwikkeling van het gemeentehuis en de directe omgeving dus passend binnen de begroting.

In het uitvoeringsplan is aangegeven voor welke maatregelen en voornemens budget beschikbaar is. De focus is nu op de maatregelen tot 2025, te weten:

- Sloop & herontwikkeling gemeentekantoor: hier wordt een grondexploitatie voor uitgewerkt zoals in de alinea hierboven beschreven. Er zijn middelen voor gereserveerd in de begroting. Hier is nu geen besluit voor nodig.
- Herinrichting openbare ruimte: er zijn middelen in het MIP gereserveerd voor o.a. een aantal maatregelen in de openbare ruimte in Monster. Een aantal van deze maatregelen zijn niet meer relevant n.a.v. deze visie.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in een –op later moment– voor te stellen begrotingswijziging.



RAADSVOORSTEL

	Afschrijvings termijn	Begroting 2020 (MIP 2020-2024)	Visie Monster
Voorzienbaar tekort grondexploitatie	1 jaar €	1.700.000,00	€ 1.700.000,00
restauratie fruitmuur	25 jaar €	281.000,00	
aanleg verbeterd groen	25 jaar €	60.000,00	
aankoop Choorstraat 19 (deels herbestemmen)	1 jaar €	706.000,00	
sloop gebouw 2 ballonnen (deels herbestemmen)	1 jaar €	500.000,00	
opknappen parkeerterrein/voetbalkooi	1 jaar €	28.000,00	
Ingrepen openbare ruimte	25 jaar		€ 660.000,00
Totaal	€	3.275.000,00	€ 2.360.000,00

We stellen een herbestemming van deze middelen voor t.b.v. de inrichting van de openbare ruimte zoals voorzien in de visie. Ons voorstel is deze (financiële) herbestemming van de middelen mee te nemen in de reguliere P&C cyclus. Hiervoor wordt een raadsvoorstel opgesteld.

- Verbetering van de parkeersituatie: hier zijn middelen voor beschikbaar in het MIP en zodra het concrete maatregelenpakket bekend is wordt de gemeenteraad gevraagd hiervoor de middelen beschikbaar te stellen.
- Uitbreiding fietsparkeren: dit moet nog nader worden onderzocht qua kosten. Dekking loopt via het fietsbeleidsplan dat in 2021 zal worden opgesteld en/of via het reeds toegekende exploitatiebudget voor centrumplannen.
- Retailbeleid/Detailhandelsvisie: onderzocht wordt welke maatregelen nodig zijn. Eventuele dekking hiervan kan gevonden worden via de detailhandelsvisie en/of via het reeds toegekende exploitatiebudget voor centrumplannen.

Conclusie:

- In de exploitatie is rekening gehouden met voorzienbaar tekort in de grondexploitatie van € 1,7 miljoen.
- Ingrepen openbare ruimte kunnen gedekt worden door herbestemming van de middelen uit MIP (te verwerken bij de eerstvolgende P&C product)
- Voor de verbetering van de parkeersituatie zijn middelen opgenomen in MIP
- Voor de uitbreiding fietsparkeren en Retailbeleid moeten de totale kosten nog nader onderzocht worden, dekking voor deze kosten kan gevonden worden in de reeds beschikbare exploitatiebudget voor centrumplannen.

Bovenstaande financiële punten hebben geen negatieve gevolgen voor de huidige begroting.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De Visie Centrum Monster is tot stand gekomen door middel van meerdere participatiemomenten met diverse doeleinden. Dit heeft te maken met de lange doorlooptijd van het proces en de verschillende aanvullingen en aanpassingen van de opdracht. Het laatste participatiemoment op 14 november 2019 bestond uit een presentatie van de resultaten van het parkeeronderzoek en de



RAADSVOORSTEL

eerste opzet voor de Visie Centrum Monster, inclusief de eerste randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de gemeentehuislocatie. Bewoners hadden de mogelijkheid om te reageren op de presentatie.

Een aandachtspunt in het centrum van Monster en hetgeen ook naar voren is gekomen tijdens de participatiemomenten is de hoge parkeerdruk op sommige momenten. Daarvoor is een apart traject gestart, waar een klankbordgroep onderdeel van uitmaakt.

Na het vaststellen van de visie zal een informatieavond worden georganiseerd voor de voorkeursvariant. Dit is voor belanghebbenden.

EXTERN OVERLEG

Voor deze visie is overleg geweest met de BedrijfsInvesteringsZone (BIZ)

VERVOLGTRAJECT

- De herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor en directe omgeving wordt op basis van de in deze visie gestelde uitgangspunten opgepakt.
- De investeringen in de buitenruimte zoals benoemd in deze visie en het bijbehorende uitvoeringsplan zullen worden opgenomen in de GGP uitvoeringsprogramma's, zodra de dekking is verwerkt via de reguliere P&C cyclus.
- De motie, aangenomen op 19 februari 2019, inzake kern monster roept op tot verbreding van een visie. De motie is meegenomen in dit traject. De ontwikkeling van de Noviteit wordt in een separaat traject opgepakt. Wanneer u deze visie aanneemt, beschouwen wij deze motie als afgedaan.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020, met de volgende bijlage(n):

- Visie centrum Monster (20-0065925)
- Essentie van de visie (20-0191868)
- Uitvoeringsplan (20-0182191)

gelet op het bepaalde in artikel 108, lid 1 en artikel 160, lid 1, onder b van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 8 september en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluiten:

1. De Visie centrum Monster vast te stellen.
2. De financiële gevolgen die voortvloeien uit de Visie centrum Monster voor wat betreft de herbestemming van de beschikbare middelen uit het MIP, te verwerken bij het eerstvolgende P&C product.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 22 september 2020,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends