



**VOORBLAD COMMISSIE**

| ONDERWERP EN BEHANDELING |                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| onderwerp                | Voorstel tot vaststelling Variantenstudie Centrumplan Poeldijk                                                                                 |
| vertrouwelijk            | Nee                                                                                                                                            |
| portefeuillehouder       | Wethouder Gardien-Reinders, J.A.                                                                                                               |
| bijlagen                 | Voorstel: Voorstel_50528.docx<br>tekeningenset Variantenstudie Poeldijk Centrum (20-0075586)<br>onderbouwing Centrumplan Poeldijk (20-0066149) |
| agendapunt               | 10.                                                                                                                                            |

| VOORGESTELD BESLUIT RAAD                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Besluiten om variant 5 als toetsingskader voor de ontwikkelingen in het centrum van Poeldijk te hanteren.</li><li>2. Opdracht te geven om variant 5 verder uit te werken inclusief het starten van de verkoop van Voorstraat 88, om realisatie mogelijk te maken.</li></ol> |

| ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Argumenten</u></b></p> <p><i>1. Door te kiezen voor één voorkeursvariant wordt er richting gegeven aan de ontwikkelingen en de voorkeursvariant doet het meeste recht aan de gestelde kaders en het maatschappelijke draagvlak</i></p> <p><b><u>Kanttekening</u></b></p> <p><i>1. De voorkeursvariant moet verder worden uitgewerkt</i></p> |

## RAADSVORSTEL

### ONDERWERP

#### Variantenstudie Centrumplan Poeldijk

In de afgelopen periode zijn vier varianten voor de ontwikkeling van Poeldijk Centrum onderzocht om de koers voor dit gebied te bepalen (variantenstudie is [bijlage 1](#)). Het doel is 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. De varianten gaan in op o.a. het situeren van maatschappelijke functies op verschillende locaties. De varianten zijn getoetst op de uitgangspunten, op financiële consequenties en op de uitkomsten van het doorlopen interactieve participatietraject.

Een combinatie van elementen uit 2 varianten lijkt de meest optimale koers te bieden ('vijfde', ook wel voorkeursvariant, zie par. 4.5 van de variantenstudie). In deze voorkeursvariant wordt het gemeentelijk vastgoed Voorstraat 88 in huidige staat verkocht met als randvoorwaarde dat op de begane grond maatschappelijke functies (Huis van de Buurt) worden gehuisvest. Dit brengt levendigheid in het centrum. Uit het participatietraject bleek vooral de wens Voorstraat 88 een nieuwe bestemming te geven. Tegelijkertijd wordt meegewerkt aan een maatschappelijk initiatief vanuit de Bartholomeuskerk en Middin voor een herontwikkeling van de pastorie en het Wittebrug terrein voor o.a. zorgwoningen (Hart van Poeldijk initiatief).

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

Het college ziet graag dat de raad deze koers bevestigt voordat er nader zaken in ontwikkeling worden gezet.

### AANLEIDING

In de raadsvergadering van 12 december 2017 heeft uw 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. U 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).

We beginnen in Poeldijk niet op 'nul'. De dossiers die van belang zijn voor dit Centrumplan worden hieronder kort genoemd. Voor een verdere uitgebreidere toelichting wordt er naar de bijlage van dit voorstel verwezen.

#### De Veiling (Voorheen De Leuningjes)

In 2015 is er een asbestbesmetting (in destijds nog) De Leuningjes ontdekt en is het centrum gesloten. In de raadsvergadering van 12 december 2017 is ingestemd met het tijdelijk in gebruik nemen en hiervoor is krediet beschikbaar gesteld van €1,8 miljoen dat is opgehoogd in 2018 met €211.000 De grote zaal is schoongemaakt en gerenoveerd, de kleine zaal nog niet.

#### Maatschappelijk Initiatief Hart van Poeldijk

## RAADSVORSTEL

In 2017 heeft het bestuur van de Bartholomeusparochie plannen gepresenteerd voor het aanbieden van multifunctionele ruimtes, de pastorie te herontwikkelen en de voortuin van de pastorie tot een dorpsplein te transformeren. Inmiddels werkt de parochie samen met Middin en ligt er een initiatief om ook (zorg)woningen te realiseren op het Wittebrug terrein.

### Stedenbouwkundig visie

Er is van najaar 2016 tot en met 2017 een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze geeft inzicht in de mogelijkheden de sociaal-maatschappelijke activiteiten te clusteren en de mogelijkheden tot herontwikkeling van de locatie De Veiling. De wens om activiteiten te clusteren komt voort uit het burgerinitiatief, Hart van Poeldijk.

### Participatietraject Poeldijk

In maart 2017 is gestart met de Pilot Omgevingsplan Poeldijk. Het participatietraject Plan Poeldijk had als doel om een zo breed mogelijke raadpleging van Poeldijkse burgers te realiseren. Omdat er overlap bleek met dit te ontwikkelen Centrumplan is de participatie samengepakt en is tijdens dit traject aandacht besteed aan wat Poeldijkers verstaan onder een "levendig centrum". De eindrapportage van het participatie traject is op 31 oktober 2019 aan u toegestuurd. De pilot omgevingsplan Poeldijk en dit centrumplan hebben nog een relatie, de koers wordt vertaald na goedkeuring van de raad. Echter is met het uitstellen van de Omgevingswet (ingangsdatum nog onduidelijk) het tijdspad van het omgevingsplan is op dit moment nog niet helder.

### Centrumplan Poeldijk

In oktober 2018 is gestart met dit Centrumplan. De ruimtelijke afbakening is het gebied rond de Voorstraat, vanaf de splitsing met de Jan Barendselaan tot aan de Wittebrug en de Gantel. De Leuningjes wordt niet direct meegenomen in de visie.



## RAADSVOORSTEL



### Voorkeursvariant Centrumplan Poeldijk

Er is in de bijlage gewerkt met een aantal varianten die hebben geleid tot de voorkeursvariant. (variant 5) voor een uitgebreide toelichting en toetsing wordt verwezen naar de bijlage.

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. Deze wordt in de variant verkocht waarbij nader onderzocht moet worden welke wijze van verkoop het meest gunstig is. Bijvoorbeeld verkoop met randvoorwaarden, of gedeeltelijke verkoop van het gebouw.

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. Respect voor het monumentale gedeelte van het gebouw, het straatbeeld is uitgangspunt zijn.

De initiatieven van Middin met zorg en zorgappartementen en het burgerinitiatief "Hart van Poeldijk" kunnen binnen kaderstelling van deze variant verder worden gebracht. Uitgangspunt is dat er

## RAADSVORSTEL

ruimhartig wordt meegewerkt aan herbestemming van de kerk, maar er blijft wel sprake van een burgerinitiatief. De gemeente neemt een faciliterende rol. Omdat er extra parkeerruimte nabij de kerk wordt gerealiseerd kan er een grote autovrije zone worden ingericht met een dorpsplein met ruimte tot ontmoeting. De nieuwe functies zorgen ervoor dat er aandacht moet zijn voor looproutes en de inrichting moeten worden verbeterd. Bijvoorbeeld van het parkeerterrein bij de supermarkt naar het kernwinkelgebied en (na de definitieve herinrichting van het gebied Poeldijksevaart/Rijsenburgerweg/Kerk) ook naar de kruising Kerklaan/Verburglaan/Voorstraat.

### DOELSTELLING

De raad voor te stellen te kiezen voor de voorkeursvariant variant 5 als basis voor de uitwerking van het centrum van Poeldijk, en daarmee ook opdracht te geven om deze variant verder uitwerken tot een voldragen centrumplan. Voor de uitwerking zijn middelen uit de begroting 2020 & 2021 beschikbaar (zie financiën)

### ARGUMENTATIE

#### **1. Het ontbreekt momenteel aan één samenhangend en integraal toetsingskader voor het centrum van Poeldijk voor de langere termijn;**

Door te kiezen voor één voorkeursvariant wordt een einde gemaakt aan de onzekerheid voor inwoners van Poeldijk en andere belanghebbenden en kan er richting gegeven worden aan de ontwikkelingen. Voor een integrale benadering moet daarbij gedacht worden aan o.a.: de specifieke woningbehoefte van Poeldijk i.r.t. de Woonvisie, de toekomst van de detailhandel, ruimtelijke samenhang en kwaliteiten, ontwikkelingskansen en –potenties inclusief financiële consequenties.

#### **2. 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 maakt het mogelijk om op korte termijn te komen tot realisatie. Daarom spelen Voorstraat 88 en gebouw de Veiling een grote rol in de varianten. Het initiatief van de Bartholomeus Parochie en Middin (variant 4) geeft zeker ook zicht op realisatie.

#### **3. Variant 5 biedt mogelijkheden voor een kostenneutrale ontwikkeling;**

De verkoop van Voorstraat 88 biedt een positief saldo (inschatting: 4 ton) en op termijn kan de Veiling worden verkocht, mogelijk met een positief saldo. Er is een investering in de openbare ruimte voorzien, welke is geschat op 200.000 euro.

Aan het initiatief Hart van Poeldijk werken we mee, maar het is aan de partijen zelf om het benodigde budget en programmatische invulling voor de ontwikkelingen te organiseren.

### RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

#### **Risico's van ontwikkeling variant 5**

##### **1. De verkoop van Voorstraat 88 onder voorwaarden loopt niet soepel of het lukt niet goed om de voorwaarde voor de maatschappelijke functie te realiseren;**

Het realiseren van een Huis van de Buurt is wenselijk, maar vanuit de gemeente zal dit niet gebeuren tegen elke prijs. Daarbij leren we van eerdere ervaringen, bijvoorbeeld de

## RAADSVOORSTEL

herontwikkeling van het gemeentehuis in Wateringen. Indien er onverhoopt financiële consequenties zitten m.b.t Huis van de Buurt dient dit te worden opgelost en/of gaat de verkoop niet door.

### Kanttekeningen

#### **1. Het verkopen van Voorstraat 88 onder voorwaarden (maatschappelijke functies op de begane grond) zorgt voor minder opbrengst dan een verkoop zonder voorwaarden**

Daarentegen geldt dat het opnieuw in gebruik nemen van Voorstraat 88 een van de belangrijkste uitkomsten was van het participatieproces.

#### **2. Keuze voor variant 5 kan invloed hebben op de bedrijfsvoering van de Veiling;**

Het op termijn wegvallen van de bibliotheek (verhuizing naar de Voorstraat) zal invloed hebben op de bedrijfsvoering van de Veiling. In overleg met de stichting kan worden gekeken of er andere functies een plek zouden kunnen krijgen. Daarnaast geldt dat de huurovereenkomst met de Veiling dient te worden aangepast, los van de toekomst van de bibliotheek,

## FINANCIËN

- In de begroting is in 2020 en 2021 rekening gehouden met een bedrag van € 250.000 (in totaal dus € 500.000) voor de planvorming van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen. Het gaat om De Hoge Bomen, de Naald, basisschool Hoogeland en Huis van de Buurt in Poeldijk. Dit budget is bedoeld voor nadere planvorming. (Een gedeelte van) de planvorming voor het Huis van de Buurt kan hier uit worden gedekt. Het resterende gedeelte kan mogelijk worden gedekt uit de verkoop van de Voorstraat 88.
- De voorkeursvariant (variant 5) bevat het realiseren van een autovrije zone rond de Voorstraat, de kosten hiervan worden geraamd op 2 ton. Dit zal waarschijnlijk uit de verkoop van de Voorstraat 88 kunnen worden gedekt. Dit dient nader onderzocht te worden.
- De voorkeursvariant (variant 5) behelst het verkopen van het gebouw. Daar kan een eventueel restant aan kosten worden gedekt. De wijze waarop de dekking gaat plaatsvinden is onderdeel van de studiefase (start na besluitvorming van dit voorstel)

## COMMUNICATIEPARAGRAAF

In de voorkeursvariant die wordt voorgelegd aan de raad wordt het gemeentelijk vastgoed Voorstraat 88 verkocht met als randvoorwaarde dat op de begane grond maatschappelijke functie (Huis van de Buurt) wordt gehuisvest.

Uit het interactieve participatietraject bleek de wens Voorstraat 88 een nieuwe bestemming te geven en, omdat dit levendigheid in het centrum brengt. De (her)ontwikkeling van Voorstraat 88 heeft prioriteit.

Tegelijkertijd kan binnen deze variant worden meegewerkt aan een maatschappelijk initiatief bekend onder "Hart van Poeldijk" vanuit de Bartholomeuskerk en Middin voor een herontwikkeling van de pastorie en het Wittebrugterrein dat voorziet in zorgwoningen, een dorpsplein nabij de kerk. De ontwikkelingen rond de Bartholomeus kerk kunnen worden opgepakt door de parochie.

## EXTERN OVERLEG

## RAADSVOORSTEL

Het voorstel is gebaseerd op uitkomsten van het participatietraject Plan Poeldijk. Er is breed met de inwoners en ondernemers in Poeldijk gesproken. De eindrapportage van het participatie traject is op 31 oktober 2019 aan u toegestuurd waarbij de inbreng die onder “Wat verstaan Poeldijkers onder een levendig centrum” vooral van toepassing is voor dit plan.

### VERVOLGTRAJECT

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

- Uitwerking voorkeursvariant. Dit behelst het opstellen en besluitvorming projectopdracht centrumplan Poeldijk met dekkingsvoorstel naar aanleiding van het nader onderzoek. Er is budget beschikbaar uit de begroting voor de studiefase (zie financiën). Verwachting gereed 3<sup>e</sup> kwartaal 2020.
- Opstellen randvoorwaarden voor verkoop Voorstraat 88. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de verschillende opties voor verkoop in relatie tot opbrengsten. Verwachting gereed 3<sup>e</sup> kwartaal 2020
- Studie optimalisatie openbare ruimtes en looproutes. Verwachting gereed 1<sup>e</sup> kwartaal 2021
- Opstarten overleg voor herontwikkeling Wittebrug met grondeigenaars, opstellen en nader uitwerken randvoorwaarden verwachting gereed eind 2021.
- Onderzoek naar kernwinkelgebieden Westlandbreed. Poeldijk wordt hierin meegenomen. Verwachting gereed 2021.

#### Lange termijn (2022-2030)

- Uitvoering optimalisaties openbare ruimte en looproutes na realisatie diverse deelprojecten gereed 2022
- Bestemmingsplanwijziging voor Wittebrug en kerk verwachting gereed 2022

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 <datum>, met de volgende bijlage(n):

- 20-0066149 (onderbouwing varianten Centrumplan Poeldijk
- 20-0075586 (tekeningenset bij Variantenstudie

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, juncto 147 van de Gemeentewet en de Wet Ruimtelijke Ordening en op het bepaalde in artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet en in artikel 10, lid 2 onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur;

gehoord het advies van de commissie commissie Ruimte van <datum> en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

### **besluit:**

1. Te besluiten om de vijfde variant (de voorkeursvariant) als toetsingskader voor de ontwikkelingen in het centrum van Poeldijk te hanteren

2. Opdracht te geven om de vijfde variant (de voorkeursvariant) verder uit te werken om realisatie mogelijk te maken;

3. Als onderdeel de vijfde variant (de voorkeursvariant), het gebouw De Veiling niet te verkopen aan de Stichting;

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van <datum>,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends