



**VOORBLAD RAAD**

| ONDERWERP EN BEHANDELING |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| onderwerp                | Voorstel tot instemming voor de sloop van het voormalig gemeentekantoor in Monster                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| vertrouwelijk            | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| portefeuillehouder       | Wethouder Snijders, L.K.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| bijlage(n)               | Voorstel: Voorstel_42903.docx<br>Bijlage: Monster, overzicht scenario's voormalig gemeentekantoor (19-0048200)<br>Bijlage: Monster, memo met overzicht-sloop-hergebruik (19-0048248)<br>Amendement GBW inzake besluit sloop voormalig gemeentekantoor Monster INGETROKKEN (G19-001124)<br>Amendement VVD-CDA-LPF-CUSGP inzake sloop gemeentehuis Monster AANVAARD (G19-001194) |  |
| agendapunt               | 13.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| publiceren               | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |

| BESLISPUNTEN (RAAD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ten behoeve van de toekomst van de locatie van het voormalige gemeentekantoor Monster :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster en de gebiedsvisie uit te werken met kleinschalige nieuwbouw als uitgangspunt;</li> <li>2. een krediet beschikbaar te stellen van € 535.000,- excl. BTW voor de voorbereiding en sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster.</li> </ol> |

| ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD) |
|-------------------------------|
|-------------------------------|



**RAADSVOORSTEL**

**ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)**

**Argumenten**

1. *Sloop biedt meer kans voor een kwalitatieve (groene) impuls van het gebied.*
2. *Sloop biedt kans de parkeerdruk in het centrum van Monster te verlichten in plaats van te verzwaren.*
3. *Voor sloop is er draagvlak bij de omwonenden.*
4. *Bij hergebruik krijgt het voormalige gemeentekantoor waarschijnlijk een ander aanzicht.*
5. *De benodigde financiële middelen voor de variant sloop en nieuwbouw en de bijbehorende investeringen in groen en buitenruimte conform de concept gebied visie zijn al opgenomen in het MeerjarenInvesteringsPlan (MIP).*
6. *Sloop biedt kansen voor een levendiger straatbeeld*

**Risico's**

1. *Hergebruik is een goed uitgangspunt vanuit de gedachte van circulaire economie.*
2. *Er is draagvlak voor hergebruik van het gebouw.*
3. *Er zijn verwachtingen gewekt over hergebruik van het voormalige gemeentekantoor.*
4. *De variant hergebruik kan afhankelijk van het woningbouwprogramma geld opleveren.*
5. *Bij herontwikkeling is de variant met alleen sociale huur of zorg goedkoper dan bij sloop - nieuwbouw.*
6. *Hergebruik biedt meer kansen op het toevoegen van betaalbare woningen conform de gemeentelijke Woonvisie.*
7. *Hergebruik biedt meer kansen voor het invullen van de opgave op het gebied van zorg voor ouderen.*
8. *Bij hergebruik blijft het beeldbepalende karakter van het gemeentehuis behouden.*

**Kanttekening**

1. *Voor het voorbereiden van de planvorming is een krediet noodzakelijk*



## RAADSVORSTEL

## ONDERWERP

Raadsvoorstel voor sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster

## AANLEIDING

Het gemeentekantoor in Monster aan de Choorstraat is niet meer in gebruik. Er wordt voor de ontwikkeling van deze locatie en de directe omgeving gewerkt aan een gebiedsvisie. Deze schetst de ontwikkeling van de voormalige gemeentehuislocatie en de directe omgeving. Een gebiedsvisie bewaakt een integrale ontwikkeling en geeft houvast voor de verdeling van de benodigde middelen, zoals tijd en geld. Het gemeentekantoor en de direct omliggende omgeving is voornamelijk gemeentelijk eigendom en daarmee ligt de sturing op de gewenste ontwikkeling van het gebied direct bij de gemeente. Het wel of niet behouden van het gebouw is dus een fundamentele keuze die als uitgangspunt voor de verdere uitwerking moet dienen. Er kunnen allerlei varianten uitgewerkt worden in een gebiedsvisie, maar de voor- en nadelen van zowel sloop of hergebruik veranderen daarmee niet. Door te kiezen kan er eveneens een eind worden gemaakt aan de onzekerheid voor omwonenden en belanghebbenden over de toekomst van het gebied.

Ter verhoging van de inzichtelijkheid is als bijlage een document opgenomen waarin het totaaloverzicht aan argumenten van zowel sloop als hergebruik op een rij is gezet vanuit de verschillende disciplines zoals wonen, zorg, verkeer, financiën, stedenbouw en groen. Beide varianten zijn op basis van een ingeschat woningbouwprogramma globaal financieel uitgewerkt. Op dit moment is het *niet* de bedoeling al een keuze te maken uit de genoemde scenario's. De scenario's zijn richtinggevend en alleen ontwikkeld om de gevolgen inzichtelijk te maken.

Historie

Op 16 maart 2016 is de concept gebiedsvisie gepresenteerd tijdens een raadsinformatieavond. Eveneens zijn in april 2016 en oktober 2016 participatieavonden met omwonenden en ondernemers gehouden. Het gepresenteerde voorkeursmodel was destijds sloop van het gemeentekantoor. De concept-gebiedsvisie is nog niet vastgesteld, door verschillende oorzaken. In september 2017, vooruitlopend op de behandeling van de vaststelling van een gebiedsvisie, is een raadsvoorstel voorgelegd om het benodigde krediet voor sloop van het voormalige gemeentekantoor aan te vragen. Er is toen een amendement aangenomen om opnieuw onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor hergebruik van het gemeentekantoor, omdat externe partijen mogelijkheden zien. In december 2017 is dit door middel van een marktconsultatie onderzocht. Er blijkt echter geen duidelijke voorkeur voor hergebruik of sloop en nieuwbouw. Het openbare verslag van de marktconsultatie is eerder aan u verstrekt.

Er wordt momenteel gezocht naar manieren om de parkeerdruk te verlichten. De verlichting van de daadwerkelijke parkeerdruk is mede afhankelijk van de keuze die wordt gemaakt voor de variant sloop of hergebruik van het gebouw.

Op 28 november 2018 heeft er een verkennende discussie plaatsgevonden in de commissie EFO. Uit deze discussie is geen éénduidig standpunt naar voren gekomen. Zoals ook al blijkt, kennen beide opties voor- en nadelen. De voorkeursvariant van het college is te besluiten tot sloop van het voormalige gemeentekantoor. Sloop verbetert de ruimtelijke kwaliteit, de sociale veiligheid en de mogelijkheden om de parkeerdruk te verlagen zijn groter bij de keuze voor sloop.

## RAADSVOORSTEL

De gebiedsvisie wordt verder uitgewerkt, waarbij sloop van het voormalige gemeentekantoor met (kleinschalige) nieuwbouw het uitgangspunt is. De focus ligt op de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en verlichting van de parkeerdruk. De ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Monster kan versterkt worden, als de verschillende functies op deze plek: groen, spelen, ontmoeting en parkeren meer van elkaar gaan profiteren. Sloop van het gemeentekantoor biedt hiervoor de meeste kansen. Uit een gehouden enquête onder omwonenden en ondernemers van het centrum komt naar voren dat parkeren een belangrijk aandachtspunt is dat adequaat kan worden opgelost als het gebouw wordt gesloopt. In de bijlage zijn scenario's te vinden voor invulling van zowel sloop (S1-S7) en hergebruik (H1-H4)

### DOELSTELLING

Te besluiten over sloop van het voormalige gemeentekantoor Monster, dit wordt het uitgangspunt voor de in voorbereiding zijnde gebiedsvisie.

### ARGUMENTATIE

#### **1.1 Sloop biedt meer kans voor een kwalitatieve (groene) impuls van het gebied;**

Het voormalige gemeentekantoor is een gebouw met een grote footprint. Het toevoegen van extra groen is daarmee niet of nauwelijks mogelijk indien het gebouw gehandhaafd blijft. Sloop van het bestaande gebouw biedt de mogelijkheid om in groen en de openbare ruimte te investeren, en beperkte kleinschalige bebouwing terug te bouwen. Deze bebouwing kan dan zodanig geplaatst worden binnen het groen, waardoor de sociale veiligheid vergroot wordt en ontmoeting wordt gestimuleerd. Dit draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van het gebied.

#### **1.2 Sloop biedt kans de parkeerdruk in het centrum van Monster te verlichten in plaats van te verzwaren;**

Er is een hoge parkeerdruk in het centrum van Monster. Er wordt gezocht naar maatregelen om dit te verlichten. Sloop van het voormalige gemeentekantoor biedt (optioneel) de kans om extra parkeercapaciteit te realiseren direct aan de Choorstraat (S2). Dit draagt bij aan het verlichten van de parkeerdruk in de directe omgeving. Hergebruik van het gebouw met appartementen levert ten opzichte van de voormalige situatie juist extra parkeerdruk op buiten de kantoor tijden. Op drukke zaterdagen of op avonden dat er bijeenkomsten of activiteiten zijn in de Noviteit, verhoogt dit de parkeerdruk verder.

#### **1.3 Voor sloop is er draagvlak bij de omwonenden;**

Er is in een tweetal participatieavonden met de omwonenden en ondernemers gesproken over het voorkeursmodel van de gebiedsvisie: sloop. Vele aanwezigen konden zich vinden in het voorkeursmodel waarin er meer kwaliteit in de vorm van groen, parkeren en minder bebouwing in het gebied terugkomt. Voor beide opties, sloop of hergebruik, zijn zowel positieve- als negatieve reacties uit de omgeving ontvangen. Het voormalige gemeentekantoor ligt in het centrum van Monster, dus deze verdeeldheid is vanwege de verschillende belangen binnen het gebied begrijpelijk.

## RAADSVORSTEL

### **1.4 De benodigde financiële middelen voor de variant sloop en nieuwbouw en de bijbehorende investeringen in groen en buitenruimte conform de concept gebiedsvisie zijn al opgenomen in het meerjareninvesteringsplan (MIP).**

In lijn met de concept gebiedsvisie, is in het MIP een investeringsbudget opgenomen. Deze middelen moeten nog afzonderlijk ter autorisatie worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. Als gekozen wordt voor de variant sloop wordt er naar verwachting in 2019 een grondexploitatie aan u voorgelegd. In de begroting 2018 is een bedrag geraamd van € 1,7 mln. als dekking voor deze grondexploitatie.

### **1.5 Sloop biedt kansen voor een levendiger straatbeeld**

Het gesloten karakter van het voormalige gemeentekantoor maakt plaats voor ééngezinswoningen, met leefruimtes aan de straat.

### **2.1 Voor het voorbereiden en de daadwerkelijke sloop is een krediet noodzakelijk.**

Voor de sloop van het voormalige gemeentekantoor is nog geen krediet beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Met dit voorstel wordt het volledig benodigde bedrag voor de sloop van het pand aangevraagd, dit is onderdeel van het bedrag genoemd bij argument 1.5. Door beschikbaar stellen van het krediet, kan er zo spoedig mogelijk met de voorbereidende werkzaamheden worden gestart. In dit bedrag is ook het aanvragen van de benodigde ontheffing op de Wet Natuurbescherming opgenomen.

## RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

### **1.1 Hergebruik is een goed uitgangspunt vanuit de gedachte van circulaire economie.**

Het voormalige gemeentekantoor is een bestaand gebouw. In de huidige tijd wordt steeds vaker gekeken naar de mogelijkheden voor transformatie van bestaande gebouwen. Slopen van het voormalige gemeentekantoor kan worden gezien als kapitaalvernietiging.

### **1.2 Er is draagvlak voor hergebruik van het gebouw.**

Er zijn belanghebbenden die aangeven dat het gebouw geschikt is voor hergebruik en het gebouw wordt als karakteristiek beschreven.

### **1.3 Er zijn verwachtingen gewekt over hergebruik van het voormalige gemeentekantoor.**

In de pers zijn diverse berichten verschenen door externe partijen waarin wordt aangegeven mogelijkheden te zien voor hergebruik. Het kan verwarrend zijn voor omwonenden en belanghebbenden dat in de eerdere gecommuniceerde concept gebiedsvisie is uitgegaan van sloop en nieuwbouw en vervolgens toch weer hergebruik. De gemeente heeft zelf altijd gecommuniceerd dat er onderzoek gedaan wordt naar hergebruik en dat er nog geen definitieve keuze gemaakt is.

### **1.4 De variant hergebruik kan afhankelijk van het woningbouwprogramma geld opleveren.**

Hergebruik van het voormalige gemeentekantoor kan afhankelijk van het uiteindelijk te kiezen woningbouwprogramma geld opleveren, ook met inachtneming van de boekwaarde van het pand. Voor scenario's met 100% sociale woningbouw en of een invulling met zorg en geldt dit niet.

## RAADSVOORSTEL

### **1.5 Bij herontwikkeling is de variant met alleen sociale huur of zorg goedkoper dan bij sloop - nieuwbouw.**

Indien de gemeente bereid is geld te investeren om meer sociale woningbouw mogelijk te maken dan geldt dat de variant hergebruik met alleen sociale huur of zorgwoningen goedkoper is dan ditzelfde scenario bij de variant sloop- nieuwbouw.

### **1.6 Hergebruik biedt meer kansen op het toevoegen van betaalbare woningen conform de gemeentelijke Woonvisie.**

Bij hergebruik liggen de aantallen (betaalbare/ sociale) appartementen voor lokale woningbehoefte die daarin gerealiseerd kunnen worden hoger dan die bij nieuwbouw. Een schatting is dat bij hergebruik in totaal circa 40 wooneenheden gerealiseerd worden en bij sloop – nieuwbouw maximaal 29. In de bijlage is een globale invulling van de hergebruiksvarianten weergegeven (H1-H3)

### **1.7 Hergebruik biedt meer kansen voor het invullen van de opgave op het gebied van zorg voor ouderen.**

Er is in Monster veel behoefte aan woonvormen voor senioren. Naast vergrijzing algemeen kent Monster in verhouding t.o.v. Westland meer 'grijze druk'. Van de huidige volkshuisvestelijk woningvoorraad in Monster is slechts 10% als seniorwoning te bestempelen. Daarnaast zijn aan de zuid en zuidoostelijk kant van het centrum nagenoeg geen woningen beschikbaar voor ouderen die als geschikt- of verzorgd wonen kunnen classificeren. Wat geldt voor argument 1.6 geldt ook hier; deze woonvormen kunnen ook bij nieuwbouw gerealiseerd worden maar bij hergebruik zijn de toe te voegen aantallen woningen naar verwachting hoger.

### **1.8 Bij hergebruik blijft het beeldbepalende karakter van het gemeentehuis behouden;**

Uit de marktconsultatie komt naar voren dat externe partijen mogelijkheden zien voor hergebruik. Een argument voor hergebruik is het behouden van het straatbeeld bepalende karakter van het gemeentekantoor. Het is de vraag in hoeverre dit karakter stand kan houden in verband met de huidige wensen en eisen zoals isolatie en daglichttoetreding.

### **2.1 Voor het voorbereiden van de planvorming is een krediet noodzakelijk.**

Voor het voorbereiden van de planvorming is een voorbereidingskrediet nodig, dit geldt voor zowel sloop als voor hergebruik. Het voorbereidingskrediet is voor sloop hoger dan voor hergebruiksvarianten (dat zou neerkomen op € 100.000,- excl. btw). Voor een marktselectie, die bij hergebruik noodzakelijk is, is nog geen rekening gehouden in dit krediet. Dit krediet wordt meegenomen bij vaststelling van de gebiedsvisie. Indien in een later stadium gekozen wordt voor een scenario met sociale huur of zorgappartementen dan vraagt dit mogelijk om een (extra) gemeentelijke investering, deze zou dan eventueel gedekt kunnen worden uit het gereserveerde bedrag in het MIP.

## FINANCIËN

Voor het inzichtelijk maken van de financiële consequenties zijn verschillende scenario's op basis van een geschat woningbouwprogramma op hoofdlijnen doorgerekend.

Deze scenario's zijn *niet* bedoeld om een keuze te maken in scenario, maar vooral om de financiële mogelijkheden en consequenties van de varianten inzichtelijk te maken. In de bijlage is het globaal berekend resultaat weergegeven.

## RAADSVOORSTEL

Voor de in voorbereiding zijnde gebiedsvisie voor Monster is in totaal rekening gehouden met een bedrag van € 3.270.410. Hiervan is € 1.695.410,- bedoeld als dekking in het tekort voor de variant sloop. Naar verwachting wordt er in 2019 een grondexploitatie opgesteld voor de ontwikkeling van de gemeentehuislocatie. Vooruitlopend op de nog door uw raad vast te stellen grondexploitatie is een voorbereidingskrediet benodigd van € 535.000,- excl. BTW voor het in gang zetten van de voorbereiding en de sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster.

### COMMUNICATIEPARAGRAAF

- De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de te verwachte behandeling van het raadsvoorstel over de sloop van het voormalige gemeentekantoor.
- Als uw gemeenteraad besloten heeft, worden omwonenden eveneens per brief geïnformeerd over de te nemen vervolgstappen.

De gebiedsvisie wordt verder uitgewerkt op basis van het gekozen uitgangspunt. Deze wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De uitwerking vindt plaats door middel van verdere voortzetting van het in 2016 gestarte participatietraject op basis van verschillende workshops met omwonenden en belanghebbenden.

### EXTERN OVERLEG

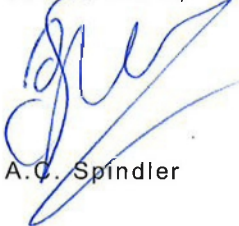
Bij het opstellen van de marktconsultatie is een extern inkoop- en adviesbureau betrokken. Voor het flora- en faunaonderzoek is een extern bureau ingeschakeld.

### VERVOLGTRAJECT

Na het besluit door uw gemeenteraad worden de stappen zoals beschreven in de als bijlage toegevoegde memo genomen. Als eerste zal het participatietraject voor de afronding van de gebiedsvisie verder worden opgepakt. De gebiedsvisie zal vervolgens ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. De gebiedsontwikkeling start na vaststelling van de gebiedsvisie.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,



A.C. Spindler

de burgemeester,



B.R. Arends

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum>, met de volgende bijlage(n):

- *Memo toelichting varianten (19-0048248)*
- *Overzicht varianten (19-0048200)*

gelet op het bepaalde in artikel 192 van de Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie EFO van 8 mei 2019 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

gelezen het ter vergadering te dezer zake ingediende en aangenomen amendement (van hetwelk een kopie hieraan is gehecht);

### **besluit: (met inachtneming van het bovengenoemde amendement):**

1. In te stemmen met het voorkeursscenario voor sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster en de gebiedsvisie uit te werken met kleinschalige nieuwbouw als uitgangspunt;
2. een krediet beschikbaar te stellen van € 535.000,- excl. BTW voor de voorbereiding en sloop van het voormalige gemeentekantoor in Monster.
3. Een scenario te ontwikkelen waarbij circa 40 (sociale en middensegment) huur en (betaalbare) koop appartementen voor onder meer starters en senioren worden gerealiseerd waarbij geparkeerd wordt op maaiveldniveau, onder het gebouw.

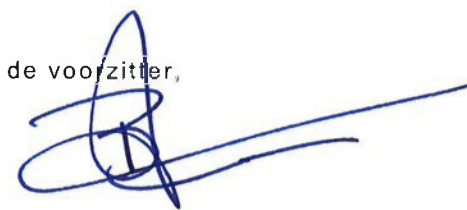
Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 21 mei 2019,

de griffier,



A.P.M.A.F. Bergmans

de voorzitter,



B.R. Arends







**Amendement behorende bij agendapunt "Voorstel tot instemming voor de sloop van het voormalig gemeentekantoor in Monster"**

De gemeenteraad van Westland in vergadering bijeen op dinsdag 21 mei 2019,

- Gelezen het raadsvoorstel tot instemming voor de sloop van het voormalig gemeentekantoor in Monster;
- Gehoord de beraadslagingen in de commissie EFO van 8 mei 2019.

**Overwegende dat**

- Sloop van het voormalig gemeentekantoor in Monster meer kansen biedt voor een groen impuls in het centrum van Monster met meer mogelijkheden rond de Noviteit om deze als locatie voor ontmoeting en verlevendiging verder te ontwikkelen en daarbij "de handen vrij hebbend" om dit gebied ook beter te laten aansluiten op het winkelcentrum.
- Na de sloop – middels het weer opstarten en afronden van het participatietraject – een gebiedsvisie zal worden voorgelegd aan de Raad;
- In de bijlagen diverse scenario's voor de herontwikkeling van het gebied zijn genoemd;
- De voorkeur uit gaat naar een nieuw scenario waarbij circa 40 appartementen worden gerealiseerd voor onder meer starters en senioren. Dit zouden zowel (sociale en middensegment) huur als betaalbare koop appartementen moeten worden waarbij geparkeerd wordt op het maaiveld, onder het gebouw.

|        | V  | T    |
|--------|----|------|
| CDA    | 10 | PvdA |
| LPF    | 7  | SGP  |
|        |    | S'BW |
|        |    | WV   |
| VVD    | 3  |      |
| D66    | 2  |      |
| CU-SGP | 2  |      |
|        | 23 | 16   |

**Vult in verband hiermee het voorliggende besluit als volgt aan:**

- 3. Besluit een scenario te ontwikkelen waarbij circa 40 (sociale en middensegment) huur en (betaalbare) koop appartementen voor onder meer starters en senioren worden gerealiseerd waarbij geparkeerd wordt op maaiveldniveau, onder het gebouw.

Namens de fracties

VVD Westland

Geraldine van der Knaap

CDA Westland

Jenny Vermeer

LPF Westland

Dave van Koppen

CU/SGP Westland

Willy de Zoete

*Naar vaud, met 23 stemmen  
voor en 16 tegen*

LPF Westland CU/SGP Westland  
Dave van Koppen Willy de Zoete

*A. Bergman, griffier*