

**B&W AGENDAPOST**

Agenderen voor de vergadering van het college van B&W d.d.:	12-5-2015	Registratienummer:	1126143
--	-----------	---------------------------	---------

Onderwerp	Planontwikkeling Centrum Westwijk
Type	BenW-voorstel
Opsteller	

Parafen			
Functie	Naam	Datum	Paraaf
Gemeentecontroller			
Gemeentesecretaris			
Portefeuillehouder			

Inhoud en motivering**Inleiding**

Voor de ontwikkeling van het centrum van de Westwijk worden al lange tijd plannen ontwikkeld. De meest recente plannen zijn niet doorgestaan, doordat de Argos Zorggroep zich twee jaar geleden op het laatste moment heeft teruggetrokken vanwege gewijzigd rijksbeleid. In het vervolg is door de gemeente en Waterweg Wonen doorgewerkt aan een masterplan voor het centrum van de Westwijk, waarin vijf specifieke locaties een rol spelen: het Erasmusplein, de sporthallocatie, de Valkenhof, de Floris de Vijfdelaan en de Van Baerlestraat. Na lange tijd is er nu een op zichzelf financieel haalbaar plan ontwikkeld, afgezien van de hoge boekwaarden die historisch zijn opgebouwd. Daarnaast is de noodzaak ontstaan om de bestaande verouderde en te kleine sporthallen te vervangen.

Belang van de ontwikkeling

De Westwijk behoort al jaren tot de laagstgeklasseerde wijken van Vlaardingen. Vooral sociaal-economisch gezien staat de wijk er niet goed voor. Dit gecombineerd met het feit dat de voorgenomen grootschalige herstructurering van het gebied is getemporeerd en voorrang is gegeven aan het afmaken van de herstructurering van de Babberspolder en het opstarten van Holy-Zuid, maakt het gebied kwetsbaar.

In de gebiedsvisie in het kader van het Actieplan Wonen is als kernopgave benoemd: 'De opbouw van de wijk vanuit een nieuw centrum'. Deze opgave is ook benoemd in het gebiedsprogramma West 2015-2018. Een eerste aanzet is gegeven door het recentelijk heringerichte Plein West. De nu voorliggende ontwikkeling draagt in hoge mate bij aan de doelstellingen uit het Coalitieakkoord, waarin het belang van de uitvoering van het Actieplan Wonen wordt onderstreept. In de actualisatie van het Actieplan Wonen is voorts afgesproken een integraal plan voor de Westwijk op te stellen. De voorstellen daartoe worden voorbereid door de Stuurgroep Westwijk 2020, waarin de gemeente en Waterweg Wonen zijn vertegenwoordigd.

Het masterplan

In het masterplan is de herontwikkeling van het Erasmusplein, voorheen Stelcolocatie, uitgangspunt geweest. In het vervolg zijn daarnaast vier locaties betrokken waar zich knelpunten en ook kansen



voordoen: de sporthallocatie, de Valkenhof, de Floris de Vijfdelaan en de Van Baerlestraat. Er bestaat namelijk synergie tussen de locaties: zo is het mogelijk om een van de huidige sporthallen, die in een zeer matige kwaliteit van onderhoud verkeren, te verplaatsen naar het Erasmusplein. Hiernaast is aandacht besteed aan de Heemtuin, die meer betrokken zou moeten worden bij de wijk als geheel en aan de mogelijkheid om een randweg aan te leggen. Het laatste element is echter voor de langere termijn en om die reden nog niet meegenomen in het masterplan. Op gronden die in bezit zijn bij de gemeente zullen 150 woningen worden gebouwd. Dit is dus exclusief het aantal te bouwen woningen op gronden van Waterweg Wonen (De Valkenhof en de Floris de Vijfdelaan).

De basis voor de verdere planontwikkeling is de ontwikkelingsvisie (bijlage 1). Die visie is ontwikkeld op basis van de studie die in samenwerking met Waterweg Wonen is uitgevoerd door Kuiper Compagnons (bijlage 2). Door het Bureau Stedelijke Planning is in opdracht van de gemeente onderzocht welke functies en voorzieningen toegevoegd kunnen worden aan het centrumgebied van de Westwijk (bijlage 3). Deze drie documenten zijn tijdens een eerste marktconsultatie op 1 oktober 2014 voorgelegd aan marktpartijen, ontwerpers en makelaars. De bevindingen en opmerkingen uit die consultatie treft u aan in bijlage 4.

Ontwikkelingsvisie: Erasmusplein

Belangrijk gespreksonderwerp tijdens de marktconsultatie is de vraag geweest welke functies op het Erasmusplein een plaats zouden moeten krijgen. Een conclusie was dat het centrumgebied, naast aanvullende woningbouw, vooral een verblijfsplein nodig heeft, waaromheen een aantal voorzieningen zijn gelegen die bijdragen aan de levendigheid op en rondom het plein. Een van de voorgestelde voorzieningen is een nieuwe sporthal.

Ontwikkelingsvisie: Sporthallocatie

De bestaande twee sporthallen aan de Frank van Borselenstraat zijn grotendeels afgeschreven. Een hal is sterk verouderd en renovatie vergt een grote investering. Renovatie is mogelijk en de kosten daarvan zijn begroot; echter, voor een beperkte extra investering kan een nieuwe, moderne hal worden gerealiseerd die aan alle hedendaagse eisen voldoet. Een ander nadeel van renovatie is dat dat de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw beperkt. Er zijn naar aanleiding van de marktconsultatie verschillende scenario's onderzocht om te komen tot een passende sportvoorziening in de wijk (bijlage 5). De voorkeursvariant bestaat uit het bouwen van een nieuwe sporthal op het Erasmusplein en het gebruiken van de vrijkomende ruimte voor woningbouw, zo mogelijk gecombineerd met een herontwikkeling van de Valkenhof. Om naast de verplichte ruimte voor bewegingsonderwijs voor basisscholen voldoende capaciteit te houden voor sportverenigingen, hebben de verenigingen aan de Claudius Civilislaan -als particulier initiatief- een voorstel gedaan om op hun terrein een sportzaal te bouwen (bijlage 6). Hiernaast is dit randvoorwaardelijk voor het vrijmaken van de sporthallocatie voor woningbouw. Dit idee wordt verder uitgewerkt tot een concreet plan dat aan uw college zal worden voorgelegd, inclusief de voorwaarden waaronder een en ander kan plaatsvinden. De planning voor ontwikkeling van het Erasmusplein gaat er van uit dat een nieuwe sporthal eind 2017 wordt opgeleverd (bijlage 7). De sloop van de huidige hallen vindt aansluitend plaats.

Ontwikkelingsvisie: Valkenhof

Het complex Valkenhof staat bij Waterweg Wonen op de planning voor herontwikkeling in 2018. Bij Valkenhof (hoog) zijn door Waterweg Wonen de mogelijkheden van renovatie en behoud van het casco onderzocht. Dat is allebei, met name door de hedendaagse eisen die het Bouwbesluit stelt, niet mogelijk. Daarmee staan beide complexen, Valkenhof (laag) en (hoog), op de nominatie om gesloopt te worden. Over de fasering is overlegd met Waterweg Wonen. De grond is bij hen in erfpacht.

Ontwikkelingsvisie: Floris de Vijfdelaan

Het woon- en (voorheen) winkelcomplex van Waterweg Wonen aan de Floris de Vijfdelaan staat eveneens op de nominatie om gesloopt te worden. Dit is gezien de bouwkundige staat onvermijdelijk. Over een versnelling in de fasering van de sloop, die nu staat gepland voor 2020, wordt met Waterweg Wonen overlegd.



Ontwikkelingsvisie: Van Baerlestraat

Detailhandel en nieuwe horeca zijn in de Van Baerlestraat niet gewenst, omdat daardoor de loopstroom en de bestedingen versnipperd raken. Dit verstoort het functioneren van ondernemers aan het Plein. Mogelijke andere functies aan de Van Baerlestraat: eerste lijnszorg, huisarts(en), apotheek, fysiotherapeut, tandarts, maatschappelijk werk, ambacht en kledingreparatie, financiële en particuliere dienstverlening stomerij, tweedehands bedrijvigheid, maatschappelijke en culturele dienstverlening (werk)atelier.

Aangrenzend beleid

In de Horecanota 2010 staat dat er 'in de Westwijk de komende jaren een grote herstructurering in het kader van het Actieplan Wonen zal plaatsvinden. De huidige horeca in het gebied is mager en een kwaliteitsimpuls is gewenst. Gedacht moet worden aan een lunchroom bij het nieuwe winkelcentrum en een eetcafé/restaurant. Ook ligt er een wens om een theetuin te vestigen in het Marnixplantsoen.' De Horecanota geeft geen beperking voor wat betreft van het aantal vierkante meters horeca.

Horeca van de categorie 1 (lichte horeca / dagzaken; winkelondersteunende horeca zonder alcoholvergunning) en categorie 2 (horeca; onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden) zijn gewenst in de Westwijk. Daarbij de kanttekening dat het aantal shoarma- en pizzeriazaken voor alleen afhaal beperkt zal moeten worden. Dit is te ondervangen door eet-en zitgelegenheid als strikt vereiste op te nemen. Maar wellicht zijn ook andere vormen niet onwenselijk, bijvoorbeeld hybride vormen die volgens de nota niet als categorie 1 of 2 kunnen worden aangemerkt. Als andere dan de voornoemde vormen van horeca in het plan worden opgenomen, dan is het spanningsveld tussen levendigheid en overlast aandachtspunt. Van belang is het genereren van levendigheid overdag en voorkomen van overlast in de avond en nacht.

De Detailhandelsnota 2013 geeft aan dat de niet-dagelijkse sector vooral in het centrum en op de perifere locaties te vinden is en niet in de wijk- en buurtcentra. Dat beleid wordt gevolgd, zodat u wordt voorgesteld om de in het onderzoek voorgestane uitbreiding van 1000 m² niet-dagelijks aanbod niet over te nemen. Die lijn wordt verder ondersteund door de huidige ontwikkelingen in de detailhandel, waar de leegstand blijft toenemen en er geen zicht is op verbetering daarvan.

Vervolg

Na uw besluit wordt, in samenwerking met Waterweg Wonen, een voorstel uitgewerkt voor de ontwikkelstrategie dat vooral de meest ideale manier om deze ontwikkeling in de markt te zetten betreft. Naar verwachting kan dat voorstel in september 2015 aan uw college worden voorgelegd. Zodra zich daarbij concrete ontwikkelingen voordoen die niet passen binnen de bestaande beleidsafspraken, wordt dat aan u voorgelegd. Zie voor een gedetailleerde planning ook bijlage 7.

Relatie met coalitieakkoord en strategisch beleid

Financiële gevolgen

Voor de ontwikkeling van de sporthallocatie met grondgebonden woningen en de centrumlocatie met een sporthal en appartementen zijn aparte haalbaarheidsberekeningen gemaakt. Daarmee kan enerzijds een vergelijking gemaakt worden met de huidige grondexploitatie Centrum Westwijk en anderzijds kan de ontwikkelwaarde van de sporthallocatie beoordeeld worden. Zodra er duidelijkheid is over deze ontwikkeling en een besluit genomen is, kunnen de haalbaarheidsberekeningen omgezet worden in twee grondexploitaties die als één geconsolideerde grondexploitatie kan worden gepresenteerd.

Bij de haalbaarheidsonderzoeken is er vanuit gegaan, dat de panden aan de Van Baerlestraat tegen verwervingsprijs uit de grondexploitatie worden gehaald en tegen taxatiewaarden ingebracht worden als materiele vaste activa.

[Redacted text block]



Zie voor meer gedetailleerde financiële informatie met betrekking tot het voorstel ook bijlage 8.

Consequenties voor hoogte leenschuld
Geen.

Consequenties voor risicoprofiel c.q. benodigde weerstandscapaciteit
Indien de afboeking voor de panden Van Baerlestraat gelijk is aan de vrijval van de getroffen voorziening, heeft dit geen consequenties voor het weerstandsvermogen.

Consequenties voor stand Algemene Reserve
Geen.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatiegevolgen

Er wordt, analoog aan Plein West, een communicatieplan opgesteld.

Toelichting besluitenlijst:

Het college heeft kennisgenomen van de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de Westwijk en besloten die visie als uitgangspunt te nemen voor de aanbesteding en voorbereiding van de realisatie van de woningbouw en de bouw van een nieuwe sporthal aan het Erasmusplein. Hiertoe worden ook de mogelijkheden en consequenties van het particuliere initiatief voor de bouw van een verenigingshal aan de Claudius Civilislaan onderzocht.

Ambtelijke adviezen

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling: akkoord.

Afdeling Middelen / Financien: akkoord.

Afdeling Openbare Werken: akkoord.

Afdeling Facilitair VIA: akkoord.

Gevraagde beslissing

1. Kennisnemen van de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de Westwijk.
2. De Ontwikkelingsvisie, met uitzondering van de uitbreiding van detailhandel, benutten als uitgangspunt voor de aanbesteding en voorbereiding van de realisatie van de woningbouw en de bouw van een nieuwe sporthal aan het Erasmusplein.
3. De mogelijkheden en consequenties van het particuliere initiatief voor de bouw van een verenigingshal aan de Claudius Civilislaan laten onderzoeken.
4. Raadsmemo Centrum Westwijk conform vaststellen.

Bijlagen

Naam van de bijlage	Registratienummer Verseon
1. Ontwikkelingsvisie Centrumplan Westwijk	1126349
2. Visie Kuiper Compagnons	1126794
3. Marktconsultatie Westwijk	1126809
4. Notitie sporthallen	1126810

Gebieds- en Stedelijke Programma's

Leiding en Staf Stedelijke Programma's



Gemeente Vlaardingen

5.	Notitie Verenigingshal Claudius Civilislaan	1126811
6.	Herijking programma en visie BSP	1129076
7.	Planning Centrum Westwijk	1133599
8.	Financiele uitgangspunten Centrum Westwijk	1139416
9.	Geheim Raadsmemo Centrumplan Westwijk	1144314



B&W BESLUIT

Agenderen voor de vergadering van het college van B&W d.d.	12-5-2015	Registratienummer:	1126143
VERTROUWELIJK			
Onderwerp	Planontwikkeling Centrum Westwijk		
Type	BenW-voorstel		
Opsteller	[REDACTED]		
Portefeuillehouder	[REDACTED]		

Gevraagde beslissing

1. Kennisnemen van de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de Westwijk.
2. De Ontwikkelingsvisie, met uitzondering van de uitbreiding van detailhandel, benutten als uitgangspunt voor de aanbesteding en voorbereiding van de realisatie van de woningbouw en de bouw van een nieuwe sporthal aan het Erasmusplein.
3. De mogelijkheden en consequenties van het particuliere initiatief voor de bouw van een verenigingshal aan de Claudius Civilislaan laten onderzoeken.
4. Raadsmemo Centrum Westwijk conform vaststellen.

Besluit d.d. 12-5-2015

Gewijzigd conform

1. Kennis genomen van de Ontwikkelingsvisie voor het centrum van de Westwijk.
2. De Ontwikkelingsvisie, met uitzondering van de uitbreiding van detailhandel, benutten als uitgangspunt voor de aanbesteding en voorbereiding van de realisatie van de woningbouw en de bouw van een nieuwe sporthal aan het Erasmusplein.
3. De mogelijkheden en consequenties van het particuliere initiatief voor de bouw van een verenigingshal aan de Claudius Civilislaan laten onderzoeken.
4. Raadsmemo Centrum Westwijk gewijzigd conform vastgesteld.

NB:

1. Zin aan raadsmemo toevoegen: als raad dat wenselijk acht graag bereid een nadere toelichting te geven en dat de stedenbouwkundige aspecten -zonder de financiële onderbouwing- tijdens aparte bijeenkomsten zullen worden besproken met de pers en klankbordgroepen.
2. Apart persmoment organiseren over stedenbouwkundige ontwikkeling en bespreken met klankbordgroepen.
3. Als ontwikkelingsvisie ooit openbaar gemaakt wordt dan ook aangeven dat de uitbreiding detailhandel niet wordt ondersteund.