

Nr. 3. Bestuur\2935
B&W-besluit 28-02-2012
Informatiebijeenkomst 29-03-2012
Voorronda
Raad
Agendanummer

Onderwerp:

Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitplan St. Jozefpark

Wij stellen voor:

1. af te wijken van het ruimtelijk kader (Nota van Uitgangspunten St. Jozefpark (2005)) door:
 - a. De invulling van een groene parkzone bij te stellen;
 - b. De woonzorgeenheden van Ons Tweede Thuis als sociaal te labelen;
 2. het Stedenbouwkundig Kader St. Jozefpark (2012) als actueel ruimtelijk kader vast te stellen;
 3. het Beeldkwaliteitplan St. Jozefpark (2012) als aanvulling op de welstandsnota vast te stellen.
-

Bestaand kader/doelstelling:

- Effectueren actie uit Actielijst Raad 26-08-2010: "als de eigenaar van de kerk een ontwikkelingsplan indient, dat na ambtelijke toetsing volgens het college voldoet aan de stedenbouwkundige en andere te stellen ruimtelijke eisen, dit aanbieden aan de raad voor besluitvorming"
 - Bestaand kader:
 - Nota van Uitgangspunten/Stedenbouwkundige randvoorwaarden St. Jozefpark (raad 9 februari 2006; registratienr. 14948)
 - raadsbesluit 8 januari 2009 over St. Jozefpark en huisvesting moskee Al Ansaar
 - Doelstelling: gemeentelijk kader vaststellen voor verdere planuitwerking teneinde herontwikkeling van het St. Jozefpark mogelijk te maken
-

Inleiding:

Dit voorstel dient als uitvoering van de actie op de Actielijst van de Raad van 26 augustus 2010. Horsman & Co. heeft recent (samen met Ons Tweede Thuis) een schetsplan voor herontwikkeling van het St. Jozefpark ingediend ([bijlage 1](#)). Conform de actielijst wordt dit voor besluitvorming aan de raad aangeboden.

Het plan van Horsman omvat 4 volumes: 2 als vrije sector appartementen (1 x 11 in 2-3 lagen (A) en 1 x 14 in 4 lagen (B)) en 2 als zorgappartementen voor Ons Tweede Thuis, hierna OTT (C in 3 lagen en D in 2 lagen). De vrije sector appartementen zijn ca. 85-90



m2 en kosten € 250–260k (middeldure segment). De gebouwen van OTT bevatten ca. 35 zorgappartementen voor de doelgroep.

Geconstateerd wordt dat dit plan op twee onderdelen van de bestaande kaders (Nota van Uitgangspunten St. Jozefpark 2005; NvU) afwijkt:

- 1 De ambitie om “een parkzone als maximale groene invulling te realiseren” wordt anders ingevuld en;
- 2 Het percentage sociale woningbouw van 30 % wordt niet gehaald, omdat het woonzorgprogramma van Ons Tweede Thuis strikt genomen niet als sociaal kan worden gelabeld.

Als stedenbouwkundige beoordeling is een Stedenbouwkundig Kader en Beeldkwaliteitplan (hierna: BKP) opgesteld (bijlage 2) met randvoorwaarden voor volumes, parkeren, ontsluiting, water etc. Dit kader is reeds afgestemd met de welstandscommissie.

Doel van dit voorstel is om de raad in te laten stemmen met afwijking van de bestaande kaders en een actueel stedenbouwkundig en beeldkwaliteitskader vast te stellen. Daarna kan verdere planuitwerking plaatsvinden.

Argumenten:

1.1 Dit stedenbouwkundig model van Horsman maakt ontwikkeling van het Jozefpark mogelijk met behoud van de Jozefkerk.

Het plan van Horsman wijkt af van de NvU uit 2005 om “een parkzone als maximale groene invulling te realiseren”. In het plan worden nu 4 losse gebouwen in een carré rondom een (kleinere) groene ruimte gesitueerd. Dit is op basis van de stedenbouwkundige beoordeling echter wel acceptabel en ruimtelijk goed inpasbaar. Evenzo belangrijk is, dat in het plan de St. Jozefkerk als bijzonder gebouw en gemeentelijk monument behouden blijft en een goede vervolgfunctie krijgt op sociaal-maatschappelijk vlak.

In het plan is verder te zien dat het gebouw van muziekvereniging Crescendo moet wijken. De gemeente overlegt momenteel met Crescendo over de terugkoopregeling (uit 1991), waarbij de gemeente eerste terugkooprecht heeft van hun perceel. Zie verder bijlage 2.

1.2 Door de zorgwoningen te bestempelen als sociaal wordt voldaan aan het uitgangspunt 30% sociale woningbouw.

Het plan wijkt ook af van de ambitie voor sociale woningbouw. Uitgangspunt is 30 % sociale woningbouw van het programma. De woon(zorg)eenheden van OTT kunnen strikt genomen niet als sociaal worden gelabeld op basis van de begrippen en definities in de regionale woonvisie, maar zijn wel specifiek voor een bepaalde zorgbehoevende doelgroep. Dit past in beginsel binnen de regionale prestatieafspraken 'Wonen, Zorg en Welzijn' om sociaal-maatschappelijke gerelateerde (zorg)huisvesting te realiseren en daarom is het legitiem de zorgeenheden mee te tellen in het sociale programma. In het plan wordt dan ruimschoots voldaan aan de 30 % norm: van de ca. 60 wooneenheden wordt ca. 60 % in de zorg gerealiseerd.

1.3 Verdere planuitwerking vindt plaats binnen de nieuwe kaders

Het college gaat na vaststelling van de kaders de planuitwerking met Horsman ter hand nemen. Thema's die daarbij extra aandacht vragen zijn het parkeren, water, ontsluiting voor auto's en fietsers/voetgangers en de inrichting van de parkachtige ruimte tussen de gebouwen. Een zorgvuldige communicatie met de buurt over het ontwerp en de planologische procedure horen daar ook bij.

Het college gaat in het kader van die planuitwerking met Horsman afspraken vastleggen over verhaal van gemeentelijke plankosten, planschade en inbreng gemeentegrond.

Kantttekeningen:

N.v.t.

Financiële dekking:

Over de planvoorbereiding en -uitwerking worden afspraken met Horsman gemaakt.

Uitgangspunt is dat de gemeente haar kosten verhaalt op Horsman.

Indien het project voor 1 januari 2015 gereed is, kan worden voldaan aan de prestaties uit de ISV-1 subsidie. Instandhouding van deze subsidie is van belang voor de uiteindelijke haalbaarheid van het project.

Communicatie/Participatie:

Na vaststelling van het gewijzigde kader gaan wij met de inwoners / de omgeving in gesprek over het plan.

Urgentie:

Vanwege de deadline van de ISV1 -subsidie is het belangrijk dat besluitvorming op zo kort mogelijke termijn plaatsvindt.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

J. Broekhuis
burgemeester

Ter inzage gelegd:

- bijlage 1: Stedenbouwkundig kader en Beeldwaliteitplan St. Jozefpar dd 20-02-2012

- bijlage 2: Stedenbouwkundig model/planpresentatie St. Jozefpark dd 17-02-2012

Informatie bij: dhr. B. Dijkerman, b.dijkerman@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 304