

Bijlage Bestuursopdracht St. Jozefpark en Leembruggenstraat e.o.

Inleiding

In het gebied rond de st. Jozefpark en het aanliggende gebied rond de Leembruggenstraat doen zich ontwikkelingen voor die aanleiding geven tot andere inzichten voor de ruimtelijke invulling van dit gebied. Om een heroverweging te kunnen maken voor:

- de al ingezette uitvoering van eerdere besluiten voor het gebied rond de St. Jozefkerk en
- het inspelen op de kans op een andere invulling van het gebied bij de Leembruggenstraat,

is het nodig om een bestuursopdracht te formuleren.

Heroverweging besluitvorming

In 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de een plan voor de ontwikkeling van de St.Jozefkerk en de omliggende ruimte door projectontwikkelaar Horsman (zie figuur 1).



figuur 2. Faseplan behorend bij het herontwikkelplan van Horsman

Dit plan had voor de gemeente een tweetal aantrekkelijke componenten: het woningbouwprogramma zou voor circa 30% bestaan uit (sociale) zorgenheden en de sociaal maatschappelijke functie van de kerk zou behouden kunnen blijven.

In 2005 heeft de gemeenteraad een ruimtelijk kader vastgesteld voor het St. Jozefpark. Het plangebied voor dit kader bestond uit de parochietuin van de St. Jozefkerk en het achtergelegen gebied ten oosten daarvan. Het doel bij herontwikkeling van deze locatie was het realiseren van een parkzone die het groen en water van de begraafplaats/wetering moest verbinden met de pastoorstuin. De ambitie was om 'een parkzone als maximale groene invulling te realiseren', gebaseerd op de buurtvisie Havenkwartier van 2001 (zie ook figuur 2). In die buurtvisie was aangegeven dat er behoefte was aan meer ruimtelijke samenhang tussen het gebied rondom de St. Jozefkerk en de buurten rond de Leembruggenstraat. Het gebrek aan ruimtelijke samenhang kon worden verbeterd door elkaar te koppelen met behulp van groen en langzaam-verkeer-verbindingen. Hierdoor zouden de gebieden aan belevingswaarde van de totale buurt worden vergroot en bijzondere plekken beter worden benut. Er werd bijvoorbeeld voorgesteld om de grote groene ruimte achter de kerk (parochietuin), het gebied rond de huidige moskee en de begraafplaats, het water van de oude beekloop Avenbeek en langs de woonbuurt Avenbeek meer betekenis te geven door dit gebied als één geheel te beschouwen en er een groene, aaneengesloten structuur te realiseren.

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad besloten om van dat ruimtelijk kader af te wijken om een herontwikkelingsplan van ontwikkelaar Horsman in te kunnen passen. Het plan van Horsman omvatte een programma met 25 vrije sector appartementen en circa 35 zorgwoningen (30% sociaal) voor Ons Tweede Huis. Het plan was om 4 losse gebouwen rond een groene ruimte te situeren. De St. Jozefkerk zou bovendien als monument behouden kunnen blijven. De stedenbouwkundige inpassing van dit plan was "acceptabel" maar week wel af van het doel om een "parkzone als maximale groene invulling te realiseren".



Figuur 2. Verbetering ruimtelijke samenhang uit buurtvisie Havenkwartier (2001)

De huidige stand van zaken is dat Ons Tweede Huis (OTT) zich heeft teruggetrokken als afnemer van de zorgwooneenheden en afziet van de sociaal maatschappelijk functie in de kerk. Daarmee wordt duidelijk dat de ontwikkelaar er niet in slaagt om

de eerder geplande zorgwoningen te realiseren en de sociaal maatschappelijke functie van de kerk te behouden. De herontwikkeling van het gebied St. Jozefpark kan daardoor niet uitgevoerd worden zoals in 2012 in de gemeenteraad is besloten. De ontwikkelaar wil het commerciële woningbouwprogramma handhaven/uitbreiden en heeft de wens om de herontwikkeling door te zetten.

In 2009 is besloten om Al Ansaar toe te staan om nieuwbouw te plegen voor een nieuwe moskee in “de oosthoek van het St. Jozefpark”. Hiervoor is vervolgens een inrichtingsplan gemaakt waarin 18 openbare parkeerplaatsen werden voorzien en een toegangsweg naar deze parkeerplaatsen. De moskee is eind 2012 in gebruik genomen en de parkeerplaatsen zouden eind 2013 moeten worden aangelegd. De voorbereidingen voor de aanleg zijn stilgelegd om de mogelijkheid op een groene verbinding open te houden. Op bestuurlijk niveau is met het moskeebestuur afgesproken dat samengewerkt wordt aan een goede andere inpassing van de parkeerplaatsen. Dan zal ook nog moeten worden onderzocht of de hekken rond de elektriciteitsgebouwen naast de moskee zo verplaatst kunnen worden, dat een goede doorgang voor een fietspad/voetpad mogelijk is.

Bij de andere locatie, het gebied rond de Leembruggenstraat, ziet het gemeentebestuur kansen om ter plaatse een nieuwe groenzone aan te brengen en die te verbinden met het groen rond de St. Jozefkerk. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke groenstructuur in dat deel van het dorp. Woningcorporatie Stek heeft de gemeente plannen voorgelegd voor de herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) van woningen in de Leembruggenstraat. Stek zou de door sloop vrijgekomen ruimte min of meer volledig met nieuwbouw willen invullen. De gemeente ziet een uitgelezen kans om een deel van de vrijgekomen ruimte met groen in te vullen om dit vervolgens aan te takken op het Jozefpark. Als de gemeente die groene verbinding wil realiseren, dan zullen afspraken met Stek moeten worden gemaakt om voorgenomen plannen van Stek aan te passen.

Om een eerste indruk te krijgen van de consequenties voor het St. Jozefgebied is in figuur 3 weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting er uit zou kunnen zien als het gebied als park wordt ingericht.



Figuur 3. Schets van een mogelijk groenere inrichting van het St. Jozefpark

Bestuursopdracht: Heroverweging eerdere besluiten

Het college van B&W ziet aanleiding en mogelijkheden om terug te keren naar de visie van 2001 het gebied rondom het St. Jozefpark en de Leembruggenstraat een invulling te geven als parkzone. De bestuursopdracht houdt in dat moet worden nagegaan of een herziening van de plannen mogelijk en haalbaar is. Er zijn ook afspraken gemaakt met verschillende betrokken partijen die niet zonder overleg kunnen worden veranderd.

De bestuursopdracht luidt als volgt:

1. Een stedenbouwkundige uitwerking

Beschouw het gebied tussen St.Jozefkerk/St. Jozefpark en de woonwijk in de Leembruggenstraat en geef aan wat er nodig is om hiervan een parkachtig gebied te maken met zo min mogelijk versterking. Om alle ruimtelijke consequenties te kunnen overzien zal duidelijkheid moeten worden gegeven over verschillende schijnbaar geïsoleerde projecten in het totale gebied: hergebruik St. Josefkerk, bebouwing van

het Jozefpark, aanleg parkeerplaatsen bij de moskee (inclusief het maken van ruimte door de hekken bij de elektriciteitsgebouwen verplaatst te krijgen) en het vernieuwen van de wijk Leembruggenstraat. Al deze projecten kunnen afzonderlijk tot een goed einde gebracht worden, maar moeten wel gezamenlijk tot een mooier centrum leiden in lijn met de buurtvisie Havenkwartier.

2. Een verkenning van de haalbaarheid

De haalbaarheid betreft de financiële consequenties en een inventarisatie van het draagvlak bij grondeigenaren en belanghebbenden om mee te werken aan een andere invulling van het gebied. Hierbij is het volgende van belang:

- Als de gemeente besluit tot een groenere invulling dan is de consequentie dat de gemeente gronden moet verwerven. Rond de St. Jozefkerk heeft de gemeente de meeste grond niet in bezit. Bij de Leembruggenstraat is de te verwerven grond in bezit van Stek. Er zal onderzocht moeten worden onder welke zakelijke voorwaarden de gronden te verwerven zijn en wat hiervan de financiële consequenties zijn.
- In het gebied rond de St. Jozefkerk zal nagegaan moeten worden in hoeverre bestaande gebouwen gehandhaafd, hergebruikt kunnen worden en in hoeverre nieuwe bebouwing mogelijk is. Dit hangt ook af van de stedenbouwkundige uitwerking (zie 1).
- Consequenties van wijziging van afspraken met contractpartijen: Gemeentelijke verplichtingen uit hoofde van bestaande afspraken die niet kosteloos kunnen worden gewijzigd moeten worden aangegeven.
- De inrichtingskosten voor de openbare ruimte die wordt gecreëerd zal moeten worden geraamd. Deze raming zal een schatting zijn op basis van een schetsontwerp.
- De dekking van de grondkosten, meerkosten uit bestaande afspraken en de inrichtingskosten zullen moeten worden aangegeven.
- De bestuursopdracht heeft betrekking op het gebied St. Jozefpark, het gebied Leembruggenstraat en het gebied dat deze delen verbindt. Het totale gebied bestaat uit deelprojecten met verschillende plannings. Deze deelprojecten zullen globaal moeten worden geïdentificeerd op inhoud (inclusief + en -) , financiën, planning.
- Op de korte termijn:
 - o Zal de inpassing van de parkeerplaatsen en de ontsluiting van de moskee-ingang moeten worden geregeld.
 - o Zal de haalbaarheid moeten worden onderzocht of de hekken rond de elektriciteitsgebouwen zo verplaatst kunnen worden, dat een goede doorgang voor een fietspad/voetpad mogelijk is.
 - o Gesprekken met Stek, Horsman en de grondeigenaar vinden nu al plaats om het proces van beleidswijziging fatsoenlijk te laten plaats vinden.

3. Bestaand kader

De volgende kaderstellende raadsbesluiten dienen bij de uitvoering van de bestuursopdracht te worden betrokken:

- Buurtvisie Havenkwartier (2001) en bestemmingsplan “havenkwartier” (2004)
- Nota van uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden St. Jozefpark (2005)
- Raadsbesluit aanwijzing vestigingslocatie Al Ansaar (2009)
- Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan St. Jozefpark (2012)
- Kredietaanvraag uitvoering infrastructurele werkzaamheden oosthoek St. Jozefkerk (2012)

4. Uitvoering bestuursopdracht

Om de bestuursopdracht uit te voeren zijn de volgende capaciteiten nodig:

- Stedenbouwkundige expertise,
- Planeconomische expertise,
- Inrichtingskosten deskundigheid voor het ramen van de inrichtingskosten.

Deze expertise is niet volledig beschikbaar binnen de ambtelijke organisatie. Het voorstel is om voor externe kosten een budget van € 25.000 beschikbaar te stellen, met als dekking het ambtelijk onderzoeksbudget van de afdeling RO. De ambtelijke capaciteit van de gemeente Hillegom die hiervoor nodig is, wordt geraamd op 100 uren, te leveren door de teams van Ruimtelijke Ordening en Openbare Ruimte. Voor de uitvoering van de opdracht is ongeveer 6 weken doorlooptijd nodig. Inclusief de tijd die nodig is om het resultaat in de gemeenteraad te bespreken is de doorlooptijd 12 weken. Voor het zomerreces zou het resultaat besproken kunnen worden in de gemeenteraad.