GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSVOORSTEL

Nr.	3. Bestuur\3034
B&W-besluit	03-04-2012
Informatiebijeenkomst	
Voorronde	26-04-2012
Raad	26-04-2012 (o.v.b.)
Agendanummer	

Onderwerp:
Fase 2 Woonzorgzone: aanpassing ruimtelijk kader

Wij stellen voor:

1. Het ruimtelijk kader voor fase 2 van de Woonzorgzone aan te passen.
2. De kaders aan te passen door:
   a. het half-ondergronds parkeren te laten vervallen en te vervangen door parkeren op maaiveld onder het gebouw;
   b. de ontsluitingsstructuur passend binnen de stedebouwkundige analyse op te lossen;
   c. aan beslispunten 2a en 2b de voorwaarde te verbinden, dat de parkeerbalans hierdoor niet negatief wordt beïnvloed door het parkeren zoveel mogelijk onder het gebouw op maaiveld te situeren en het parkeren in de openbare ruimte tot een minimum te beperken.
3. De door woningstichting Stek gevraagde aanpassing af te wijzen.

Bestaand kader/doelstelling:

- Raadsbesluit 8 juni 2006: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan woonzorgzone
- Samenwerkingsovereenkomst Woonzorgzone gemeente-Stek-Hozo (2007)
- Doel: planontwikkeling en realisatie fase 2 Woonzorgzone

Inleiding:
Woningstichting Stek is de beoogde ontwikkelaar van fase 2 van de Woonzorgzone. Stek heeft voor ontwikkeling van deze fase de gemeente verzocht het bestaande ruimtelijke kader aan te passen (Beeldkwaliteitplan en Stedenbouwkundig Plan, 2006 (bijlage 1). In het Beeldkwaliteitplan (blz. 5) is bepaald dat parkeren half-ondergronds moet. Stek stelt in haar verzoek (bijlage 2) dat zij parkeren niet half-ondergronds, maar op maaiveld wil realiseren. Dit verzoek wijkt af van de kaders en daarom ligt dit raadsvoorstel voor. Het verzoek is stedenbouwkundig getoetst (bijlage 3). Onder voorwaarden is er bereidheid om met Stek de planuitwerking voor fase 2 verder ter hand te nemen. De gemeente hecht waarde aan het realiseren van deze fase, omdat deze voorziet in zorgappartementen voor psychogeriatrische cliënten van Zorgbalans.

Argumenten:

1.1 Stek wil het parkeren niet half-ondergronds, maar om financiële redenen op maaiveld oplossen

Stek stelt dat de halfondergrondse parkeergarage leidt tot een extra onrendabele investering van € 960.000, die het plan onhaalbaar maakt. De exploitatieopzet (bijlage 4) laat zien dat Stek geen dekking heeft tegenover de investeringen voor de halfondergrondse parkeergarage. Stek stelt als alternatief voor de parkeerplaatsen in de omliggende openbare ruimte op maaiveld te realiseren. Dit wijkt af van de kaders. Een extra argument voor Stek om geen parkeergarage te maken, is dat noch zij, noch de gemeente, zo'n gebouwde parkeervoorzieningen wil exploiteren en beheren. Partijen spraken nl. eerder in de Samenwerkingsovereenkomst (2007) af het ondergronds parkeren samen nader uit te werken. Dit lijkt nu geen haalbare kaart.

1.2 Het verzoek van Stek mag de parkeerbalans niet negatief beïnvloeden

Ten tijde van de planvorming rondom fase 1 is besloten ondergronds parkeren achterwege te laten en op maaiveld in de openbare ruimte te parkeren. Dit leidde tot een tekort in de parkeerbalans voor de hele Woonzorgzone, waarvoor partijen hebben afgesproken dit in fase 3 op te lossen (huidige Paulusschoollocatie).
Het verzoek van Stek voor fase 2 mag niet leiden tot vergroting van het parkeertekort. Uitgangspunten voor het parkeren van fase 2 zijn, dat:

1. voldaan wordt aan de geldende parkeernormen
2. zoveel mogelijk parkeren onder het gebouw plaatsvindt (op eigen terrein);
3. de openbare ruimte zo min mogelijk *extra* wordt belast met parkeren en;
4. het tekort in de parkeerbalans minimaal gelijk blijft en bij voorkeur afneemt.

Deze uitgangspunten vormen het kader voor de verdere planuitwerking.

1.3 De stedenbouwkundige analyse laat zien dat het voorstel van Stek niet acceptabel is, maar dat parkeren op maaiveld onder het gebouw goed kan en zelfs leidt tot een betere ruimtelijke invulling

Het verzoek van Stek is stedenbouwkundig beoordeeld. In bijlage 3 zijn daarvoor drie mogelijke modellen te zien (model 1 is het voorstel van Stek). In de modellen 2, 3 en 4 is sprake van een andere én meer optimale situering en geleding van het gebouw en variatie in de ligging van de ontsluitingsweg. De beoordeling laat zien dat het voorstel van Stek en model 4 ruimtelijk niet gewenst zijn en dat de modellen 2 en 3 beter scoren vanwege de stedenbouwkundige kansen:

1. De groene ruimte tussen de gebouwen van fase 1 en 2 wordt vergroot, omdat parkeerplaatsen op maaiveld onder het gebouw worden gesitueerd en deels worden verplaatst naar de Elsbroekerlaan. Model 4 valt hierdoor af: al het parkeren ligt daarin in de openbare ruimte wat een *te* grote claim op die – toch al schaarse – openbare ruimte is;
2. het tekort in de totale parkeerbalans kan verlaagd worden.
3. op de westelijke kop van het gebouw kan door het realiseren van voorzieningen (behorende bij de zorgvoorzieningen) een 'smoel' worden gecreëerd.

Deze kansen leiden alle tot een betere ruimtelijke kwaliteit, zowel voor de architectuur van het gebouw als voor de aangrenzende buitenruimte.

Financiële dekking:
N.v.t.

Communicatie/Participatie:
N.v.t.

Urgentie:
Om de snelheid in de planvorming voor fase 2 te houden, is besluitvorming op zo kort mogelijke termijn gewenst.

Kanttekeningen:
Zodra de kaders zijn bijgesteld, nemen college en Stek de planuitwerking ter hand, waarbij het optimale programma, de parkeerbalans en het plan verder worden uitgewerkt. Ook de architectonische oplossing van parkeren op maaiveld onder het gebouw vraagt aandacht. Verder is van belang dat de noordzijde van het gebouw in fase 1 goed ontsloten blijft voor bevoorrading van Hozo.
Voor elke volgende fase van de Woonzorgzone wordt overigens bezien of de geldende kaders uit 2006 nog voldoende actueel en flexibel zijn om – ook in de huidige vastgoedcrisis – realistische plannen en programma's te maken. Het is niet ondenkbaar, dat het kader uit 2006 daarin (deels) niet meer voorziet en dat partijen samen per fase op dat moment bezien wat de markt vraagt en aankan.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	J. Broekhuis
secretaris	burgemeester

Ter inzage gelegd:
- Stedenbouwkundig kader 2006 Gemeente/Croonen (bijlage 1)
- Brief Stek d.d. 05-12-2011 incl. eerste notitie d.d. 17-06-2011 en referentiebeelden (bijlage 2)
- Advies stedenbouwkundig supervisor met 3 modellen (T. Algra) d.d. augustus 2011 (bijlage 3)
- Overzicht stichtingskosten (Stek) d.d. 01-02-2012 (bijlage 4 – vertrouwelijk)
Informatie bij: dhr. B. Dijkerman, b.dijkerman@hillegom.nl, tel.nr. 14 0252