

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom T 0252 - 537 222
 Postbus 32, 2180 AA Hillegom F 0252 - 537 290
 E info@hillegom.nl
 I www.hillegom.nl

Nr. BW-09-00366
 B&W 08-06-2009
 Rcie R&W 23-06-2009

Voorstel voor de vergadering van de raad van: 09-07-09

Agendanummer: 7

Onderwerp:

Ontwikkelingen St. Jozefpark inclusief locatie Al Ansaar

Wij stellen voor te besluiten:

1. kennis nemen van de drie stedenbouwkundige modellen van de Ontwikkelcombinatie voor herinrichting van het St. Jozefpark
2. instemmen met:
 - a. de beoordeling van de modellen door het college en;
 - b. de conclusie dat geen van de drie modellen geheel voldoet aan de gemeentelijke kaders en daarom
3. aan de Ontwikkelcombinatie meegeven dat de verdere invulling van het gebied zodanig moet worden aangepast en verbeterd, dat wel wordt voldaan aan de gemeentelijke kwaliteitskaders
4. in afwijking van uw besluit van 8 januari 2009, de locatie aan de oostrand van het St. Jozefpark, zoals in model B en C aangegeven, aanwijzen als nieuwe vestigingslocatie voor de moskee Al Ansaar. Dit gebaseerd op het voorstel van begin juni van de ontwikkelcombinatie aan Al Ansaar (ligt bij de stukken ter inzage).
5. gekoppeld aan punt 4 van dit besluit het eerdere beslispunt 2 van uw besluit van 8 januari 2009 in te trekken (mogelijkheid tot vestiging Al Ansaar op huidige locatie).

Bestaand kader:

Raadsbesluit 8 januari 2009 dat Al Ansaar nieuwbouw mag plegen in het St. Jozefpark op de huidige plek van de moskee. De effectuering van dit besluit is opgeschort tot 15 juni 2009. De raad heeft het college opgedragen om de Ontwikkelcombinatie de tijd te geven tot de raadsvergadering van juli 2009 om de haalbaarheid van een integraal plan voor het St. Jozefpark te onderzoeken.

Inleiding:

In de raadsvergadering van 8 januari jl. is een besluit genomen over de huisvesting van Al Ansaar (zie bijlage 1 Raadsbesluit). Het raadsbesluit is het vertrekpunt en speelveld voor de verkenning voor herontwikkeling van de locatie.

De Ontwikkelcombinatie (Eigen Haard, STEK, Horsman) is de initiatiefnemer en heeft drie modellen bij de gemeente ingediend ter toetsing (bijlage 2: boekje Stedenbouwkundige verkenning 2 d.d. 15-4-2009). Deze modellen zijn getoetst aan de gemeentelijke kaders (bijlage 3) en besproken met de Ontwikkelcombinatie. In de tussentijd is er ook overleg geweest tussen Al Ansaar en de Ontwikkelcombinatie en tussen Al Ansaar en gemeente (ambtelijk en bestuurlijk). Beide partijen hebben in de aanloop naar dit voorstel brieven gestuurd naar het college (bijlage 4).

Gedurende de planvorming door de Ontwikkelcombinatie is er regelmatig overleg geweest met de gemeente (over inhoud en proces). Recent heeft de Ontwikkelcombinatie aan Al Ansaar een voorstel gedaan om via grondruil en vergoeding van eventuele additionele planschadeclaims de vestiging van een moskee aan de oostrand van het St. Jozefpark voor Al Ansaar mogelijk te maken. Met dit voorstel komt de Ontwikkelcombinatie volledig tegemoet aan de in een eerdere fase geuite bezwaren van het bestuur van Al Ansaar betreffende de concrete beschikbaarheid van een bouwlocatie

RAADSVORSTEL

en mogelijke financiële bezwaren door planschadeclaims op een nieuwe locatie van de moskee. Dit voorstel heeft nog niet geleid tot overeenstemming met Al Ansaar. Punt van discussie op 08-06-2009 is met name de prijs die Al Ansaar bereid is te betalen voor de aan te kopen grond.

Argumenten:

1. De modellen zijn getoetst aan de gemeentelijke kaders en de conclusie is dat geen van de 3 modellen daaraan geheel voldoet

Zie bijlage 2 en 3. De modellen zijn beoordeeld op de stedenbouwkundige kwaliteit, de inrichting van de openbare ruimte (w.o. parkeren) en het woningbouwprogramma. Uit de beoordeling van de modellen blijkt dat géén van de 3 modellen geheel aan de gemeentelijke criteria voldoet. De belangrijkste twee constatering zijn dat:

- te weinig is gedaan met het eerdere stedenbouwkundig advies van de gemeente (advies SRO 16/2 jl.) Door het grote programma worden er grote gebouwmassa's en hoge/ lange wanden voorgesteld. De vraag is wat hiervan de woonkwaliteit is; dit is een grote zorg.
- niet wordt voldaan aan de minimale parkeernorm van 1,5 per woning

Beide zijn terug te voeren op het forse woningbouwprogramma: veel woningen op een te kleine ruimte. De modellen zullen dan ook in programma en volume naar beneden moeten worden bijgesteld.

2. De locatie voor de moskee Al Ansaar als weergegeven in model B en C als voorkeur aan te wijzen

In de stedenbouwkundige modellen is ook specifiek gekeken naar de plek van de moskee. In A is dat de bestaande plek en in B en C dezelfde nieuwe plek aan de oostrand van het plangebied. Deze nieuwe plek verdient vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur omdat hiermee de parkgedachte (Buurtvisie 2001) het beste tot zijn recht komt. Belangrijke succesfactor voor deze locatie is of de Ontwikkelcombinatie met Al Ansaar tot overeenstemming kan komen (zie onder 3).

3. Vóór de raadsbehandeling dient de Ontwikkelcombinatie op papier aan te tonen met Al Ansaar tot overeenstemming te zijn gekomen over een alternatieve plek voor de moskee in het St. Jozefpark

Met de Ontwikkelcombinatie wordt momenteel verkend hoe Al Ansaar met de nieuwe locatie kan instemmen. Definitieve afspraken hierover tussen partijen moeten nog gemaakt worden. Op basis van het voorstel aan het bestuur van Al Ansaar is het college van mening dat de Ontwikkelcombinatie bereid en in staat is tegemoet te komen aan de voorwaarden van het Al Ansaar-bestuur.

4. Snelheid in de besluitvormingsprocedure is geboden.

Al Ansaar heeft belang bij een snelle bouwprocedure. Een bouwvergunning aanvragen voor herbouw op de bestaande plek, die past in het geldende bestemmingsplan, geeft Al Ansaar de snelste bouwmogelijkheid. De mogelijke twee sporen in procedures voor de moskee zijn in bijlage 5 weergegeven.

Van belang is dat u in juli 2009 op basis van het doorlopen proces vanaf januari 2009 een definitief standpunt kunt innemen over de locatie Al Ansaar (dit cfm. raadsbesluit 8/1/09).

Zie verder onder Kanttekeningen.

Financiële dekking:

De gemeentelijke planvoorbereidings- en begeleidingskosten tussen januari en juni 2009 (€ 28.000) worden verhaald op de Ontwikkelcombinatie.

Uw besluit heeft tot gevolg dat wij (een deel van) ons perceel verkopen aan de Ontwikkelcombinatie indien de moskee wordt verplaatst. Ook is van belang dat een ISV-1

subsidie is toegekend van maximaal € 720.000,- mits wordt voldaan aan de voorwaarden in de beschikking van de provincie. Een van de voorwaarden is dat voor 1 januari 2010 het project moet zijn voltooid. Die deadline wordt niet gehaald. Uit navraag bij de provincie blijkt dat de deadline mogelijk kan opschuiven, mits de gemeente dit jaar met een actuele voortgangsrapportage ISV komt, waarin ook wordt gemotiveerd waarom de deadline moet opschuiven.

De ISVI-bijdrage is o.a. aan te wenden voor herinrichting van het gebied (parkaanleg), verleggen van kabels en leidingen, geluidsreductie van de trafo en sloop van tijdelijke opstallen.

Urgentie:

Besluitvorming is urgent, gelet op de deadline in het raadsbesluit van 8/1/09 om in de raad van juli 2009 duidelijkheid te verschaffen over de locatie van de moskee.

Kanttekeningen:

Locatie en belang Al Ansaar

De modellenstudie van de Combinatie leidt niet tot een integraal plan dat voldoet aan de gemeentelijke kaders. Ook is er nog geen overeenstemming tussen de partijen in het gebied (Ontwikkelcombinatie - Al Ansaar).

Indien alsnog door de raad besloten wordt de huidige plek van de moskee te handhaven, komt de vraag op hoe dan de oorspronkelijke parkgedachte uit de Buurtvisie 2001 nog gerealiseerd kan worden bij een situering van de moskee min of meer centraal in het park. Stedenbouwkundig wordt ook dan een park wel realiseerbaar geacht, mits de nieuwe moskee als een losstaand object vrij in het park staan (sloop omliggende bebouwing). Zie ook de vergelijking in bijlage 5.

Dit vraagt om een nadere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking met een actieve rol van de gemeente.

Accent in besluitvorming ligt op aanwijzen locatie Al Ansaar

De gevraagde besluitvorming heeft nu uitsluitend betrekking op de locatie van Al Ansaar en niet op een instemming met één van de modellen. De verdere planverkenning van die modellen is nl. niet direct gekoppeld aan de besluitvorming in de raadsvergadering van juli 2009.

Behoud St. Jozefkerk

Momenteel zet een groep prominente Hillegommers zich in voor behoud van de kerk en is ook bereid daarin te investeren. De groep voert daarover momenteel overleg met het Bisdom en de Parochie. De uitkomst van dit overleg is nog niet bekend en kan gevolgen hebben voor de herontwikkeling van het St. Jozefpark (zowel planinhoudelijk als financieel).

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

drs. A. Mans
voorzitter

Ter inzage gelegd:

- *Bijlage 1: Raadsbesluit dd 08-01-2009 inzake huisvesting Al Ansaar*
- *Bijlage 2: Stedenbouwkundige verkenning St. Jozefpark april 2009 SVP Architectuur en Stedenbouw*
- *Bijlage 3: Beoordelingsmatrix St. Jozefpark dd 16-04-2009*
- *Bijlage 4: Reactie Al Ansaar dd 15-04-2009 en 2x Ontwikkelingscombinatie St. Jozef: dd 17-04-2009 en emailbericht dd 27-04-2009*
- *Bijlage 5: Vergelijking scenario's herhuisvesting Al Ansaar dd 29-04-2009*
- *Bijlage 6: Voorstel ontwikkelcombinatie juni 2009*

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom T 0252 - 537 222
Postbus 32, 2180 AA Hillegom F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

Nr. BW-09-00366
B&W 08-06-2009
Rcie R&W 23-06-2009

Agendanummer: 7
Ontwikkelingen St. Jozefpark inclusief locatie Al Ansaar

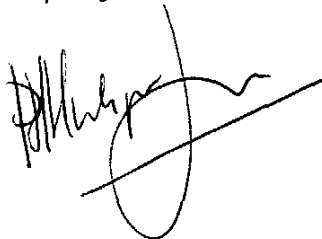
De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders,

besluit:

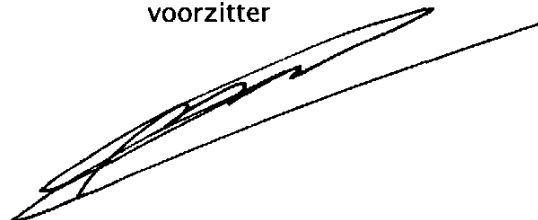
1. kennis te nemen van de drie stedenbouwkundige modellen van de Ontwikkelcombinatie voor herinrichting van het St. Jozefpark;
2. in te stemmen met:
 - a. de beoordeling van de modellen door het college en
 - b. de conclusie dat geen van de drie modellen geheel voldoet aan de gemeentelijke kaders en daarom
3. aan de Ontwikkelcombinatie mee te geven dat de verdere invulling van het gebied *zodanig moet worden aangepast en verbeterd, dat wel wordt voldaan aan de gemeentelijke kwaliteitskaders;*
4. in afwijking van zijn besluit van 8 januari 2009, de locatie aan de oostrand van het St. Jozefpark, zoals in model B en C aangegeven, aan te wijzen als nieuwe vestigingslocatie voor de moskee Al Ansaar;
5. gekoppeld aan punt 4 van dit besluit het eerdere beslispunt 2 van zijn besluit van 8 januari 2009 in te trekken (mogelijkheid tot vestiging Al Ansaar op huidige locatie).

Aldus besloten in de vergadering van 9 juli 2009.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier



drs. A. Mans
voorzitter



RAADS
BESLUIT