

Nr.	3. Bestuur\4664
B&W-besluit	18-02-2014
Uitwisseling	13-03-2014
Raad	26-03-2014
Agendanummer	9

---

**Onderwerp:**Herontwikkeling Leembruggenstraat

---

**Wij stellen voor:**

1. Een budget van 750.000 euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van ca. 3.000 m<sup>2</sup> grond aan de Leembruggenstraat en voor de herinrichting als openbaar groengebied.
  2. Begrotingswijziging nr. A5 vaststellen.
- 

**Bestaand kader:**

- Buurtvisie Havenkwartier (2001);
- Bestemmingsplan Elsbroek (2013).

**Doelstelling:**

Duurzaam verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit en vergroten van de belevingswaarde in de wijk Havenkwartier.

---

**Inleiding:**

Woningcorporatie Stek bezit woningen aan de Leembruggenstraat. De Leembruggenstraat is gesitueerd tussen de Brouwerlaan, de begraafplaats en de parochietuin van de St. Jozefkerk. Omdat 40 van deze woningen aan verbetering toe zijn en tevens funderingsproblemen hebben, heeft Stek besloten tot sloop en nieuwbouw van de woningen.

Hillegom staat positief tegenover de voorgenomen herontwikkeling van de woningen aan de Leembruggenstraat van Stek. Wel zijn er vraagtekens geplaatst bij het terugbouwen van zoveel mogelijk woningen, vanwege de ruimtelijke kwaliteit, de grote dichtheid en de beperkte parkeermogelijkheden. Vervangende nieuwbouw zal de situatie er niet beter op maken. Ruimtelijke eisen t.a.v. woningbouw en huidige parkeernormen maken met name de ruimte voor groenvoorzieningen tot sluitpost.

Een stedenbouwkundige inventarisatie leert dat de openbare ruimte in de wijk onder druk staat. Niet alleen in de Leembruggenstraat, maar vrijwel overal in het zogenoemde Havenkwartier zijn de wegprofielen smal, de parkeerdruk hoog en groenvoorzieningen ver beneden de norm. De woonbuurten zelf beschikken over niet



al te veel groen. Er zijn zelfs woonstraten waar geen boom te vinden is. Wel is er een aantal groene (speel)plekken in de buurtjes. Een aantal daarvan ligt aan het water. Dit water, de oude Avenbeek, loopt als het ware ongezien door de buurt. Met name de achterkanten van woningen, de dichte bossages er langs en de ontoegankelijkheid voor de buurtbewoners is hiervan de oorzaak. Het ontbreekt de buurt aan een duidelijke groenstructuur. De grote, overwegend groene binnenruimte nabij de St. Jozefkerk en aansluitend de begraafplaats vormen de grootste aaneengesloten groene ruimtes. Helaas is een groot deel van dit gebied niet openbaar en zorgen hekwerken en opstallen ervoor dat de ruimte versnipperd wordt. Groenvoorzieningen in naastgelegen wijken zijn weinig toegankelijk vanwege de afstand en stedenbouwkundige barrières (Olympiaweg, Leidsestraat, Hillegommerbeek en Hoofdstraat).

Het initiële plan van Stek betreft de sloop van 40 woningen en de nieuwbouw van 36–37 woningen. De groenvoorziening in dit plan betreft maximaal het behoud van de huidige twee groenplekjes aan de Leembruggenstraat, die in eigendom zijn van de gemeente.

In samenwerking met Stek is er een alternatief verkavelingsplan ontwikkeld met een lager woningbouwprogramma en een hogere norm voor de aanleg van groen. Uitgangspunt daarbij is het met meer groen omzomen van de Avenbeek. De aanleg van een brede groenstrook maakt deze oude waterloop weer toegankelijk en legt een verbinding met de parochietuin van de St. Jozefkerk. Niet alleen in ruimtelijke, maar ook in fysieke zin middels de aanleg van een langzaamverkeerroute door het groengebied. In de toekomst kan deze groene route mogelijk nog verder de wijk in worden getrokken over de herontwikkelingslocatie van de huidige Savioschool.

#### **Waardebepaling:**

De gemeente bezit twee kleine groengebiedjes in de Leembruggenstraat. Om de realisatie van een brede groenstrook langs de oude Avenbeek mogelijk te maken moet de gemeente een deel van de grond, ter grootte van 14 bestaande woonpercelen, van Stek overnemen. In gezamenlijke opdracht is door Twijnstra Gudde gekeken naar een passende vergoeding voor de aankoop. Belangrijk uitgangspunt daarbij is de inbrengwaarde van de bestaande woningen.

Gerelateerd aan de WOZ-waarde vertegenwoordigen de 14 bestaande woningen een geschatte waarde van ca. 80.000 euro per woning. Dit is de getaxeerde waarde die de woningen op de koopwoningmarkt zouden opleveren. Een gezamenlijke grondexploitatie voor het gehele plangebied, waarbij wordt gerekend met een inbrengwaarde van 80.000 euro per woning, geeft een exploitatietekort van ca. 2,5 miljoen euro. Op basis van de grondexploitatiewet zou dit deficit door de gemeente aan Stek moeten worden betaald. Beide partijen realiseren zich dat op deze basis het plan niet haalbaar is.

Vervolgens is gezocht naar een andere benadering van het waarderingsvraagstuk.

Stek heeft daarbij aangegeven te willen meewerken aan de wens van Hillegom, maar verwacht wel een reële financiële compensatie voor het verlies van de bouwpotentie en voor gemaakte kosten. Door de gewenste planwijziging wordt het voor Stek onmogelijk om alle geplande nieuwbouwwoningen aan de Leembruggenstraat te realiseren. Daarnaast zijn er door Stek al plankosten gemaakt en moeten er nog kosten worden gemaakt om de woningen leeg aan de gemeente op te leveren. In deze opzet wordt er gerekend met een vergoeding van 20.000 euro per woonperceel. Dit is de momenteel geldende kavelprijs voor een sociale woningbouwkavel. Met deze vergoeding kan Stek, indien gewenst, een andere (nader te bepalen) bouwkavel terug kopen. Op basis van deze uitgangspunten komt de berekening uit op een totale vergoeding door de gemeente aan Stek van 410.000 euro. Hiermee komen de woonpercelen, met een omvang van ca. 3.000 m<sup>2</sup>, in het bezit van de gemeente. Inclusief het slopen van de woningen komt de berekening uit op 450.000 euro.

Concluderend kan worden gesteld dat de insteek van Stek om een vergoeding van kosten en niet van de (markt)waarde te vragen, voor de gemeente voordelig is en een opening biedt. Een onoverbrugbare patstelling was ontstaan, als Stek zich vergelijkbaar met een reguliere particuliere eigenaar of commerciële partij had opgesteld.

#### **Argumenten:**

##### *1. Dit sluit aan op de Buurtvisie Havenkwartier.*

Eind 2001 heeft de gemeente de Buurtvisie Havenkwartier laten opstellen als basis voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is voor de bestaande wijken in hoofdzaak conserverend opgesteld. Maar de Buurtvisie heeft niet aan kracht ingeboet. Op basis van een ruimtelijke en functionele analyse geeft de Buurtvisie een probleemanalyse en doet op basis van een ruimtelijk streefbeeld aanbevelingen. Door de drukte van de winkels in de nabijheid en de toch al hoge parkeerdruk van bewoners is de parkeeroverlast groot. Op sommige plekken is het probleem zelfs zo groot dat onveilige situaties ontstaan. Oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte vormt een bedreiging voor de leefbaarheid. In een aantal straten bepalen geparkeerde auto's het beeld.

Om een meer samenhangend geheel te krijgen en meer structuur in de buurt wordt, waar mogelijk, voorgesteld om een relatie tussen de verschillende groenplekken te leggen. Daarin heeft de oude beekloop Avenbeeck een belangrijke functie. Het water vormt het lint waaraan de diverse groenplekken liggen.

##### *2. Dit sluit aan bij het Groenbeleidsplan (in ontwikkeling).*

De gemeente wil in 2014 een vernieuwd Groenbeleidsplan laten vaststellen. Een eerste inventarisatie op wijkniveau laat zien dat de hoeveelheid groen in de wijk Havenkwartier ver beneden de regionaal vastgestelde norm ligt en t.o.v. andere wijken in Hillegom het laagst is. De omgeving van de Brouwerlaan scoort slecht op de oppervlakenorm én heeft geen enkel park binnen de wijk. Een eerste

aanbeveling luidt om het groenareaal in dit gebied uit te breiden en nieuw groen te concentreren in de vorm van groenzones of een park.

*3. De door Stek voorgenomen herontwikkeling van de Leembruggenstraat biedt een eenmalige kans.*

Een nieuw aangelegde woonwijk kent een theoretische levensduur van 50 jaar. De herontwikkeling van de Leembruggenstraat biedt een uitgelezen, maar bovenal eenmalige kans om de buurt in stedenbouwkundige zin de benodigde kwaliteitsimpuls te geven en de belevingswaarde te vergroten.

**Financiële dekking:**

De gemeente heeft overeenstemming met Stek over de aankoop van de benodigde 14 woonpercelen, incl. het slopen van de bestaande woningen, voor 450.000 euro. Hierbij komen nog de kosten voor de herinrichting als groengebied. Inclusief de twee naastgelegen bestaande groengebieden omvat het herin te richten gebied in totaal een kleine 4.000 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een gemiddeld inrichtingsniveau met zoveel mogelijk groene open ruimte, een langzaamverkeerverbinding, enkele voorzieningen en plankosten worden de kosten voor herinrichting geraamd op 300.000 euro.

De aankoop van de grond, incl. het slopen van de woningen en tezamen met herinrichting en plankosten, vraagt een investering van maximaal 750.000 euro (excl. BTW). Dit kan worden gedekt uit de algemene reserve.

Gevolgen voor de exploitatiebegroting bestaan in ieder geval uit kapitaalslasten en kosten verbonden aan groenonderhoud. Wanneer de raad besluit tot de grondaankoop en herinrichting dan verwerken wij de extra kapitaalslasten en exploitatiekosten in de begroting.

**Participatie:**

Zie bijgevoegde communicatieparagraaf.

**Urgentie:**

De factor tijd is voor Stek van groot belang. Het plan is voor Stek alleen haalbaar wanneer de besluitvorming en effectuering op korte termijn plaatsvindt. Stek had de plannen voor de sloop-nieuwbouw grotendeels gereed. Het gemeentelijk verzoek doorkruist de plannen. Stek heeft al uitplaatsingsprocedures ingezet en afspraken gemaakt met de huurders, en derft huurinkomsten door de leegstand en de tijdelijke huurcontracten. Besluitvorming in uw raad van 26 maart 2014 is voor Stek voorwaarde voor een haalbare transactie.

**Kanttelingen:**

*Herontwikkeling St. Jozefpark*

De parochietuin bij de St. Jozefkerk maakt onderdeel uit van de buurtvisie Havenkwartier en speelt een belangrijke rol bij de aanbevelingen om tot een betere

en meer samenhangende groenstructuur te komen. Een belangrijke doelstelling van de beoogde groenstrook in de Leembruggenstraat is om een relatie te leggen tussen verschillende groenplekken in de wijk, waarbij de parochietuin als grootste groene ruimte de afsluiting vormt.

De herontwikkeling van het St. Jozefpark door ontwikkelaar Horsman is onzeker vanwege belangrijke wijzigingen in het ontwikkelprogramma. Hierdoor zijn de eerder door uw raad vastgestelde ontwikkelingskaders niet haalbaar. Er ligt ook een bestuursopdracht ter besluitvorming voor om de herontwikkelingsmogelijkheden van het Jozefpark nader te onderzoeken. Deze willen wij u gelijk met dit voorstel aanbieden.

Echter los van de herinrichting van de parochietuin is er voldoende aanleiding voor de voorgestelde aanpak in de Leembruggenstraat. De uiteindelijke ontwikkelingsvariant van het St. Jozefpark is van belang, echter worden er met de aanleg van de groenstrook langs de oude Avenbeeck voldoende doelstellingen bereikt om deze aanpak nu te rechtvaardigen.

#### *Volkshuisvesting*

De aankoop van de grond van Stek heeft als direct gevolg dat er minder woningen worden teruggebouwd dan gesloopt. Ten opzichte van het herontwikkelingsplan van Stek gaat het echter om een beperkt aantal woningen. Het alternatieve plan omvat de nieuwbouw van ca. 27 woningen t.o.v. 36-37 woningen in het initiële plan. Met Stek is de afspraak gemaakt dat van de 27 nieuwbouwwoningen er minimaal 12 als sociaal worden verhuurd. Ook wanneer dit wordt afgezet tegen het initiële plan voldoet dit aan de 30%-eis.

#### *Financiën*

Op dit moment staan de algemene reserve en de reserve algemene investeringen (RAI) onder druk. Wanneer alle mogelijke en geplande investeringen de komende twee jaar in de berekening worden betrokken, zal de algemene reserve in 2015 en 2016 onder de minimum omvang van € 6 miljoen duiken (Programmabegroting 2014). Dit wordt veroorzaakt door vertragingen in het incasseren van grondopbrengsten. Mocht de algemene reserve en de RAI op termijn het minimum niveau niet halen wegens tegenvallende grondexploitatie opbrengsten, dan zullen wij u daar nader over adviseren.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop  
secretaris

J. Broekhuis  
burgemeester

---

*Ter inzage gelegd:*

- Schets situatie en huidige verkaveling*
- Schets huidige verkaveling Leembruggenstraat en aanleggebied brede groenstrook*
- Alternatief verkavelingsplan, variant 1 en 2*
- Communicatie herontwikkeling Leembruggenstraat dd 11-02-2014*
- Buurtvisie Havenkwartier, 2<sup>e</sup> concept dd 16-08-2001*

*Vertrouwelijk ter inzage gelegd:*

- Rapport Twijnstra Gudde*

*Informatie bij: dhr. R. van Thienen, r.vanthienen@hillegom.nl, tel.nr. (06) 5382 5671*

Nr.	3. Bestuur\4664
B&W-besluit	18-02-2014
Uitwisseling	13-03-2014
Raad	26-03-2014
Agendanummer	9

---

**Onderwerp:**  
Herontwikkeling Leembruggenstraat

---

De Raad van de gemeente Hillegom,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,  
gelet op het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet,

**besluit:**

- Een budget van 750.000 euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van ca. 3.000 m<sup>2</sup> grond aan de Leembruggenstraat en voor de herinrichting als openbaar groengebied.
- Begrotingswijziging nr. A5 vaststellen.

Aldus besloten in de vergadering van 26 maart 2014.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

J. Broekhuis  
voorzitter