

**Onderwerp: Vaststellen kaders ontwikkeling Meerwijk Centrum locatie 1**  
**BBV nr: 2015/198741**

## 1. Inleiding

Het (grex)project Meerwijk Centrum (zie bijlage I) bestaat uit 7 deelprojecten, die grotendeels zijn afgerond. Alleen deelproject 1, woningbouw op de hoek Bernadottelaan/Stresemalaan door Ymere, moet nog gerealiseerd worden. Ymere heeft in het verleden een bouwvergunning verkregen voor een plan met 26 dure koopwoningen. Het bouwplan is in de verkoop gebracht maar de woningen bleken te duur en daardoor niet verkoopbaar. Inmiddels hebben Ymere en gemeente op hoofdlijnen overeenstemming over een aangepast bouwplan (zie bijlage II). Dit plan bestaat uit 31 eengezinswoningen, grotendeels sociale koop (grondprijs conform woonvisie Haarlem op basis van koopprijs lager dan €215.000 v.o.n.). Ten behoeve van deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan aangepast worden (zie bijlage II voor de wijzigingen).

Met deze nota stelt het college de globale kaders van het nieuwe ontwikkelvoorstel vast (stedenbouwkundig, woningprogramma en financiën), op basis waarvan het plan verder uitgewerkt wordt.

## 2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In te stemmen met de wijzigingen in het ruimtelijke kader conform bijlage II en dit kader op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 'Meerwijk'. E.e.a. onder voorbehoud van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, in welk kader nog inspraak zal plaatsvinden op deze ruimtelijke kaders.
2. In te stemmen met het gewijzigde woningprogramma: 31 sociale koopwoningen i.p.v. 26 dure koopwoningen .
3. In te stemmen met de financiële kaders voor deze herontwikkeling en op basis daarvan de verkoopovereenkomst op te stellen, dit is in lijn met het MPG 2015.
4. In te stemmen met het wijzigen van de bij de toekenning van de 'Stimuleringsbijdrage woningbouw' (Collegebesluit 2013/319129 d.d. 1-10-2013) gestelde voorwaarde dat start bouw binnen 2 jaar na toekenning van de subsidie dient plaats te vinden en deze termijn met 1 jaar te verlengen.
5. Dit besluit ter bespreking toe te zenden aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van de globale kaders waarbinnen het plan voor de ontwikkeling van Meerwijk Centrum locatie 1 verder uitgewerkt kan worden met als uiteindelijke doel de herontwikkeling van Meerwijk Centrum af te ronden.

## 4. Argumenten

### *Haalbaar plan in huidige markt*

In het eerdere plan heeft Ymere 26 dure koopwoningen op de markt gebracht. Dit plan bleek niet verkoopbaar en daarom is het plan aangepast naar een in deze tijd haalbaar plan met behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In het nieuwe plan is het programma gewijzigd van 26 dure koop- naar 31 sociale koopwoningen. Indien kopers dit wensen, is een extra bouwlaag mogelijk. Hiermee kan, indien gewenst vanuit marktinteresse, ook het middeldure segment bediend worden.

### *Het programma past binnen de woonvisie Haarlem*

Het college is van mening dat het goed is dat er gebouwd gaat worden en er meer (grondgebonden) woningen komen, zeker in Schalkwijk. De woonvisie streeft voor Schalkwijk differentiatie na. Dit betekent concreet het bevorderen van meer middeldure en dure woningbouw. Het oude plan van Ymere met dure woningen voldeed met het oog op de gewenste differentiatie in Schalkwijk beter aan de woonvisie dan het nieuwe plan. Echter, met het feit dat er in ieder geval woningen gebouwd worden en de insteek van Ymere om te blijven proberen (een deel van het bouwplan) in het middeldure koopsegment te blijven ontwikkelen, blijft het plan binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

### *De parkeernorm is realiseerbaar*

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient minimaal gelijk te zijn aan het aantal parkeerplaatsen dat reeds aanwezig is in het plangebied met daaraan toegevoegd de extra parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen:

- Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie: 68
- De extra parkeerbehoefte nieuwe woningen: 37,2

*(31 woningen x de norm voor sociale woningbouw van 1,2 = 37,2)*

In het plangebied zijn in totaal 107 parkeerplaatsen voorzien, hiermee wordt voldaan aan de totale behoefte van  $(68+37,2=)$  105,2 parkeerplaatsen. Van de 38 extra parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het plan worden er 31 op eigen terrein van Ymere, achter de nieuwe woningen gerealiseerd. De overige 7 benodigde parkeerplaatsen zijn niet realiseerbaar op eigen terrein van Ymere, daar waar in het oude plan alle extra benodigde parkeerplaatsen (op basis van het oude plan circa 40) in de openbare ruimte gerealiseerd zouden worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om op passende wijze de resterende 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied te realiseren. Het college zal hiervoor te zijner tijd ontheffing verlenen.

### *Vrijheid voor koper*

Ymere wil kopers inspraak geven in het ontwerp van de woningen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen conform het bouwconcept dat men in Amsterdam West realiseert ([www.wonenophetleukstepunt.nl](http://www.wonenophetleukstepunt.nl)).

Ymere heeft een samenwerkingsverband met diverse bouwbedrijven gesloten waarbij kopers voor een aanvaardbaar bedrag een woning naar eigen smaak kunnen laten bouwen.

### *Participatie en inspraak*

In april 2014 zijn diverse varianten voor een aangepast plan besproken met de buurt. Belangrijkste aandachtspunten tijdens de bijeenkomst waren behoud van een groenstrook (het zogenaamde 'groentje') en aandacht voor de verkeersontsluiting en parkeren. De gekozen variant houdt daar het meeste rekening mee en was dan ook de voorkeursvariant van de aanwezigen.

De wijkraad is in het kader van het bestemmingsplan 'Meerwijk' geïnformeerd over de variant die voor Meerwijk Centrum opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

### *Geen toename van areaal*

Ten behoeve van het plan wordt een perceel grond verkocht en wordt de omringende openbare ruimte opnieuw ingericht. Dit heeft geen areaaluitbreiding tot gevolg.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *Grond en medewerking Pré Wonen nodig*

Om het plan in zijn huidige vorm te kunnen realiseren is een strook grond van Pré nodig. Zonder de medewerking van Pré Wonen zal een knelpunt ontstaan in het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Op basis van de contacten met Pré Wonen lijkt dit vooralsnog geen belemmering te worden. Formele vastlegging van deze afspraken moet plaatsvinden voorafgaand aan het afsluiten van de verkoopovereenkomst met Ymere.

### *Inspraak op ruimtelijke wijzigingen moet nog plaatsvinden*

In verband met de relatief kleine aanpassingen in het bestemmingsplan is gekozen geen apart inspraaktraject te lopen voor deze locatie, maar de inspraak onderdeel te laten uitmaken van het inspraaktraject voor het totale ontwerpbestemmingsplan Meerwijk dat binnenkort zal plaatsvinden. Dit is ook de reden waarom de besluitvorming over de ruimtelijk kaders gebeurt onder voorbehoud van de vaststelling van het bestemmingsplan. Immers, de kaders kunnen niet worden vastgesteld zonder inspraak/besluitvorming raad.

### *Verlengen termijn toekenning 'Stimuleringsbijdrage woningbouw' noodzakelijk*

De grondexploitatie kent een bijdrage van €291.765 uit de 'ISV reserve Wonen' (Collegebesluit 2013/319129 d.d. 1-10-2013). Dit is een gemeentelijke stimuleringsbijdrage om stagnerende woningbouw vlot te trekken. In het besluit (d.d. oktober 2013) is als voorwaarde opgenomen dat start bouw binnen 2 jaar na toekenning van de subsidie dient plaats te vinden. Start bouw zou dus in oktober 2015 moeten plaatsvinden, echter dit is niet haalbaar. De termijn zal met een jaar verlengd moet worden tot oktober 2016.

## **6. Financiële paragraaf**

1. De financiële afspraken zijn in lijn met het MPG 2015.
2. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2015 bedraagt 5,5 miljoen negatief. Voor dit bedrag is reeds een voorziening getroffen.
3. Het bouwplan wordt gedeeltelijk op gemeentegrond en gedeeltelijk op grond van Ymere gerealiseerd. Op basis van oude afspraken betaald Ymere de grondprijs per woning voor alle 31 woningen, daar waar 13 woningen gerealiseerd worden op eigen terrein van Ymere. Ymere betaald de gemeente €1.021.912 excl. kosten koper en exclusief btw. Daarnaast maakt de gemeente kosten voor het bouw- en woonrijp maken van ca €470.000.
4. De grondprijs is als volgt opgebouwd:
  - a. €826.243 (31 woningen x €26.653 sociale grondprijs).
  - b. €195.669 (toeslag conform eerdere afspraken, zijnde de helft van het verschil tussen de grondprijs van het vorige plan en de grondprijs van het nieuwe plan).
5. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn als volgt verdeeld:
  - a. Binnen het bouwplan van Ymere voor rekening Ymere.
  - b. Openbare ruimte buiten bouwplan (en binnen de plangrenzen) voor rekening gemeente.
  - c. De raming gemeentelijke kosten bouw- en woonrijp maken bedraagt ca. € 470.000. Dit bedrag is reeds voorzien in de grex.
6. De koopovereenkomst wordt momenteel opgesteld en zal na ondertekening door Ymere ter instemming worden voorgelegd.
7. De overdracht van de grond vindt plaats nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, naar verwachting in 2016.
8. De stimuleringsbijdrage voor de stagnerende woningbouw wordt na oplevering van de woningen toegekend.

## **7. Uitvoering**

Daags na het collegebesluit:

1. Worden de ruimtelijke kaders verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan voor Meerwijk. Conform planning wordt deze medio oktober 2015 behandeld in de commissie. Formele besluitvorming over het bestemmingsplan volgt in maart 2016.
2. Wordt de verkoopovereenkomst opgesteld. Het streven is de verkoopovereenkomst, na ondertekening door Ymere, in het najaar van 2015 te laten vaststellen.
3. Wordt (na het vaststellen van de verkoopovereenkomst) het ontwerptraject voor de openbare ruimte gestart.

## **8. Bijlagen**

- |             |  |
|-------------|--|
| Bijlage I   | - Locatieschets Meerwijk Centrum                                   |
| Bijlage II  | - Stedenbouwkundige schets nieuwe bouwplan Ymere                   |
| Bijlage III | - Overzicht ruimtelijke wijzigingen bouwplan voor Meerwijk Centrum |

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester