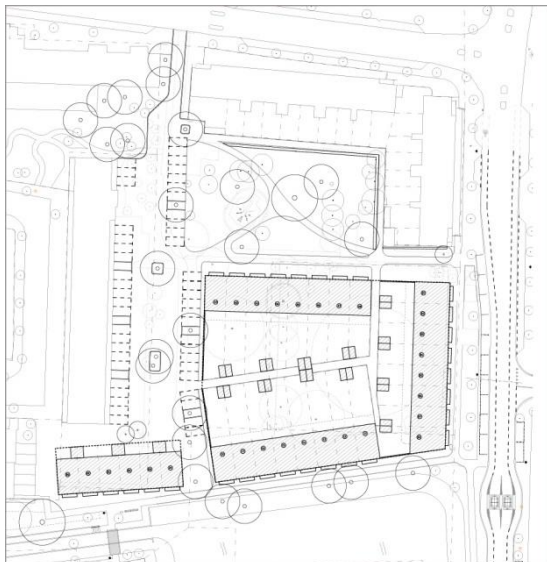


Bijlage III - Overzicht ruimtelijke wijzigingen nieuwe bouwplan voor Meerwijk Centrum Locatie 1

Inleiding

Meerwijk is de afgelopen jaren flink veranderd. In het hart van de wijk is op een eiland omringd door water, een nieuw centrum gekomen. Daar omheen is een aantal woningbouwlocaties ontwikkeld. Eén locatie in het totale plan voor Meerwijk Centrum is nog niet tot ontwikkeling gekomen en dat is Meerwijk Centrum Locatie 1. Hier staat een oud schoolgebouw dat plaats moet maken voor woningen. In het bestemmingsplan Meerwijk Centrum (2004) was reeds in woningbouw op deze locatie voorzien. Voor deze ontwikkeling is in 2005 een bouwvergunning verleend aan Ymere. Woningcorporatie Ymere, die eigenaar van een deel van het terrein is en deze locatie wil ontwikkelen, heeft aangegeven dat het bouwplan zoals dat er lag financieel niet uitvoerbaar is gebleken. De middeldure koopwoningen zijn in de voorverkoop geweest maar daar was geen belangstelling voor. Hierop is besloten het plan licht te wijzigen.



Bouwplan 2005

Bouwplan 2005

Dit bouwplan betreft de realisatie van 30 grondgebonden woningen, waarvan 24 met en 6 zonder tuin. Deze woningen zouden zich onder andere oriënteren op de Bernadottelaan en de nieuwe watergang door Meerwijk.

De bestaande groenplek met speelvoorziening direct achter de woningen op de hoek van de Bernadottelaan-Stresemannlaan zou behouden blijven (dit is ook als zodanig in het Bestemmingsplan van 2004 opgenomen). Het parkeren vindt plaats in een ruim opgezet (niet efficiënt ingedeelde) openbaar parkeerterrein achter de hoge flat aan de Baden Powellstraat.

Bij nadere bestudering in 2014 bleek dat er in dit plan onvoldoende parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd.



Voorstel 2015

Voorstel 2015

Dit nieuwe voorstel gaat nagenoeg uit van dezelfde indeling als het oude plan, met dien verstande dat de strook van zes woningen direct ten zuiden van de hoge flat aan de Baden Powellstraat is komen te vervallen. Deze woningen komen wel terug aan de westzijde van het nieuwe woningbouw carré. Door deze iets gewijzigde opstelling van de woningen is er meer zicht op de openbare ruimte aan de westzijde van de locatie, hetgeen de sociale veiligheid daar bevordert. Daarnaast zorgt deze situering ervoor dat er minder woningen in het plan zitten met een op het noorden georiënteerde tuin, hetgeen de bezonning van de tuinen verbetert.

De rooilijn van de woningen aan de zuidzijde van het plan liggen iets verder van het wandelpad langs het water af. Hierdoor krijgt het wandelpad een ruimere en groenere uitstraling en voorbijgangers lopen niet meer direct voor het raam langs. Bovendien biedt dit de mogelijkheid om hier een bruikbare voortuin op het zuiden te maken.

Evenals in het oude plan blijft de bestaande groenplek met speelvoorziening direct achter de woningen op de hoek van de Bernadottlaan-Stresemannlaan behouden.

Het parkeren wordt anders dan in het oude plan niet op een groot openbaar parkeerterrein opgelost maar opgeknipt in twee delen. Hierdoor is het parkeren minder massaal en dominant aanwezig in het gebied. Het bewonersparkeren kan nu op eigen terrein gerealiseerd worden. Het binnenterrein achter de woningen wordt bij de woningen uitgegeven aan de toekomstige eigenaren. Dit plan voldoet in tegenstelling tot het eerdere plan wel aan de parkeernorm.

Resumé: de ruimte die gevonden is in de woninggrootte, de grootte van de tuinen en het parkeerterrein, heeft geleid tot een plan met meer omgevings- en woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners, een extra woning, meer groen en meer parkeerplaatsen.

Parkeerbilans

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dient minimaal gelijk te zijn aan het aantal parkeerplaatsen dat reeds aanwezig is in het gebied (en bij herontwikkeling gecompenseerd moet worden) met daaraan toegevoegd de extra parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen.

- Het aantal parkeerplaatsen huidige situatie: 68 (*achter de woningen op de hoek Stresemannlaan-Bernadottelaan (15), achter de flat aan de Baden Powelstraat (35) en de Bernadottelaan (18) samen*)
- 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 37 extra parkeerplaatsen die benodigd zijn voor het plan worden er 31 op eigen terrein van Ymere, achter de nieuwe woningen gerealiseerd. De overige 6 benodigde parkeerplaatsen zijn niet realiseerbaar op eigen terrein van Ymere, echter het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om op passende wijze de resterende 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied te realiseren.