

Onderwerp: Meerwijk Centrum – Verkoop grond aan Ymere
BBV nr: 2016/68888

1. Inleiding

Het (grex)project Meerwijk Centrum (zie bijlage 1) bestaat uit 7 deelprojecten, die grotendeels zijn afgerond. Hiervoor is in 2002 tussen gemeente en Ymere (destijds nog ‘De Woonmaatschappij’) een Realisatieovereenkomst gesloten en is een grondexploitatie ingericht. Inmiddels zijn er woningen, winkels, een parkeergarage en een school gebouwd op het Leonardo da Vinciplein. Er is nieuwbouw langs de Bernadottelaan gerealiseerd en het gebouw Loevestein is gebouwd. Alleen deelproject 1, woningbouw op de hoek Bernadottelaan/Stresemalaan door Ymere, moet nog gerealiseerd worden.

Deze ontwikkeling levert de gemeente en Meerwijk het volgende op:

- Een bijdrage aan de woningbouwopgave (uitgangspunt van het college);
- Mogelijkheid tot doorstroming en bevordering van de wooncarrière;
- Een fijnere en veiligere leefomgeving;
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Afname van het areaal;
- Het na 15 jaar afronden van de herontwikkeling van Meerwijk Centrum.

Achtergrond

Ymere heeft in het verleden voor deze locatie een bouwplan gemaakt met 30 dure koopwoningen (waarvan 24 met en 6 zonder tuin). In 2007 zijn voor dit bouwplan verkoopafspraken gemaakt, het plan is opgenomen in het bestemmingsplan en Ymere heeft een bouwvergunning gekregen, welke nog altijd van kracht is. Het bouwplan is in de verkoop gebracht, echter de woningen bleken te duur en daardoor niet verkoopbaar. In overleg tussen Ymere en gemeente is het bouwplan aangepast naar 32 grondgebonden eengezinswoningen (zie bijlage 2), waarvan 16 sociale en 16 middeldure koop. Het nieuwe plan borduurt ruimtelijk voort op het oude plan uit 2007 (zie bijlage 3).

Op 2 juni 2015 is de nota ‘Vaststellen kaders ontwikkeling Meerwijk Centrum locatie 1’ (BBV 2015/198741) vastgesteld. Met die nota zijn de globale kaders van het nieuwe ontwikkelvoorstel vastgesteld. Op basis daarvan is het bestemmingsplan, de verkoopovereenkomst (zie bijlage 4) en het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk.

Het benodigde kavel voor het bouwplan is circa 4.700 m². Hiervan is circa 2.400m² reeds in eigendom van Ymere en vraagt Ymere circa 2.300m² te koop van de gemeente. De openbare ruimte rondom het bouwplan wordt ingericht door en op kosten van gemeente. Vanwege de onlosmakelijke samenhang worden de nota ‘Meerwijk Centrum – Verkoop grond aan Ymere’ (BBV 2016/68888) en de nota ‘Meerwijk Centrum - Vrijgave Voorlopig Ontwerp voor inspraak (BBV 2016/181547) gelijktijdig vastgesteld door het college.

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot verkoop aan Ymere van een perceel gemeentegrond, gelegen op de hoek Bernadottelaan/Stresemalaan te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummer 1238 en 1289 (beiden gedeeltelijk) groot totaal circa 2.300 m², zoals aangegeven op tekening nummer 15168 met groen kruislingse arcering aangegeven, voor een koopsom van €1.035.237 exclusief 21% btw en exclusief overige kosten koper, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. De baten van het besluit bedragen € 1.035.237. Deze baten zijn voorzien binnen de grondexploitatie Meerwijk-Centrum (complex 043).
3. Het college zendt het besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
4. Het college verzoekt de raad binnen 6 weken haar zienswijze te geven op het hierboven genoemde besluit.

3. Beoogd resultaat

Het afronden van de herontwikkeling van Meerwijk Centrum door een stuk grond te verkopen om de realisatie van 32 grondgebonden woningen door Ymere mogelijk te maken.

4. Argumenten

Plan geeft invulling aan vastgestelde kaders

Het college heeft in juni 2015 de kaders voor het plan vastgesteld en besproken met de commissie Ontwikkeling (BBV 2015/198741). Het huidige plan op basis waarvan de grond verkocht wordt sluit aan bij deze kaders, behoudens dat er nu in plaats van 31 woningen, 32 worden gerealiseerd (50% sociaal en 50% middelduur).

Onderhandelresultaat

Voor deze verkoop is geen standaard grondprijsberekening mogelijk. Een deel van het plan wordt namelijk gerealiseerd op door Ymere aan te kopen gemeentegrond en een deel op eigen grond van Ymere. Het onderhandelresultaat is als volgt:

- Ymere betaalt de gemeente voor alle woningen (dus ook de woningen op eigen grond van Ymere) aan gemeente de grondprijs voor sociale koop;
- Ymere betaalt de gemeente de helft van het verschil tussen de grondprijs van het oude plan uit 2007 en de grondprijs van het nieuwe plan;
- Het bestemmingsplan en de verkoopovereenkomst bieden Ymere flexibiliteit om afhankelijk van de vraag uit de markt voor maximaal 50% van de woningen een derde woonlaag en daarmee middelduur te bouwen.

Verkoop past binnen MPG 2015

Op basis van bovenstaand onderhandelresultaat betaalt Ymere de gemeente € 1.035.237 exclusief kosten koper en exclusief btw. Deze prijs is als volgt opgebouwd:

- a. €852.896 (32 woningen x €26.653 sociale grondprijs).
- b. €182.341 (helft verschil oude en nieuwe grondprijs).

De financiële afspraken zijn in lijn met het MPG 2015.

Afspraken bouw- en woonrijpmaken zijn voorzien in MPG 2015

Het onderhandelresultaat voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn als volgt:

- a. Binnen het bouwplan van Ymere voor rekening Ymere.
- b. Openbare ruimte buiten bouwplan Ymere (en binnen de plangrenzen) voor rekening gemeente.

De raming gemeentelijke kosten bouw- en woonrijp maken bedraagt ca. €490.000. Dit bedrag is voorzien binnen de grondexploitatie Meerwijk-Centrum (complex 043).

5. Risico's en kanttekeningen

Er zijn ontbindende voorwaarden van kracht

De overdracht van grond vindt plaats nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, naar verwachting eind 2016. Daarnaast is er een ontbindende voorwaarde dat als 30 april 2017 niet minimaal 70% van de nieuw te bouwen woningen is verkocht, partijen kunnen overgaan tot schriftelijke ontbinding van de overeenkomst.

Verkoop heeft geen consequenties voor begroting beheer en onderhoud

Het totale vierkante meters areaal neemt af als gevolg van de verkoop van grond en de herinrichting van de openbare ruimte. Er is daarnaast een verschuiving van groen naar grijs, waardoor de onderhoudskosten per vierkante meter licht stijgen. Alles bij elkaar genomen nemen de totale jaarlijkse kosten voor beheer en onderhoud onderaan de streep licht af met circa €800/jaar. De extra kosten voor het legen van de ondergrondse afvalcontainer(s) zijn €4.800, deze kosten worden gedekt uit de toename van opbrengsten uit afvalstoffenheffing. De begroting voor de kosten voor beheer en onderhoud hoeft daarom niet aangepast te worden.

Aanleg extra parkeerplaatsen in openbare ruimte

In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente verplicht is tot het in de openbare ruimte aanleggen van de voor het bouwplan benodigde 10 bezoekersparkeerplaatsen. In het vergunde plan uit 2007 werden alle 40 extra benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze benodigde 10 extra parkeerplaatsen worden deels binnen het plangebied en deels langs de Bernadottelaan gerealiseerd.

De kosten voor de aanleg van deze 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien binnen de grondexploitatie Meerwijk-Centrum (complex 043).

6. Groenparagraaf

Met de verkoop van de grond wordt doorgang gegeven aan het bouwplan en daarmee indirect met het kappen van bomen. Ten behoeve van het bouwplan moeten bomen worden gekapt, te weten 2 kapvergunningplichtige bomen (beiden in goede staat) op gemeentegrond die wordt verkocht aan Ymere en 31 bomen op eigen grond Ymere. In de opnieuw in te richten openbare ruimte rondom het bouwplan moeten 7 kapvergunningplichtige bomen worden gekapt, waarvan 2 in goede, 3 in redelijke en 2 in slechte staat.

Hieronder bevinden zich geen monumentale bomen, wel bomen van circa 45 jaar oud. In het oude, vergunde plan uit 2007 zouden deze bomen ook gekapt worden. Ymere is nadrukkelijk gevraagd in de verdere planuitwerking te streven naar behoud van een of twee bestaande bomen op het binnenterrein (tussen de parkeervakken).

Voor zowel de 7 kapvergunningplichtige bomen op gemeentegrond, als de 31 kapvergunningplichtige bomen op eigen grond Ymere, wordt de herplantplicht opgelegd. Herplant is niet volledig mogelijk binnen het plangebied, hiervoor wordt ook naar andere locaties gekeken.

In het stedenbouwkundige plan is, mede op basis van afstemming met de buurt, het behoud van de bestaande groenstrook met speelvoorzieningen aan de noordzijde van het bouwplan een belangrijk punt. De twee bestaande kleine, rommelige parkeerplaatsen (respectievelijk 7 en 8 parkeerplaatsen) worden opgeheven om hier groen te maken. Verder is gekozen langs de westzijde van deze groenstrook (aan de zijde van de flat aan de Baden Powellstraat) geen parkeerplaatsen te realiseren, om daarmee de groenstrook open te houden en beter uit te laten komen. Bovendien sluit hierdoor de groenstrook aan op het plantsoen aan de noordzijde van de flat aan de Baden Powellstraat. Hiermee winnen beide groengebieden aan betekenis.

7. Uitvoering

Na het verlopen van de zienswijzentermijn van de raad wordt bij een onherroepelijke omgevingsvergunning en 70% verkochte woningen de grond overgedragen aan Ymere. Indien dit niet uiterlijk 30 april 2017 is gerealiseerd kunnen beide partijen overgaan tot ontbinden van de koop.

8. Bijlagen

1. Locatieschets Meerwijk Centrum
2. Stedenbouwkundige schets
3. Overzicht ruimtelijke wijzigingen bouwplan voor Meerwijk Centrum
4. Koopovereenkomst Meerwijk / Ymere, inclusief bijlagen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester