

Onderwerp: Meerwijk Centrum - Vrijgave Voorlopig Ontwerp voor inspraak
BBV nr: 2016/181547

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/Stremanlaan 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, waarvan 16 sociale en 16 middeldure koop. Het nieuwe plan borduurt ruimtelijk voort op het oude plan uit 2007.

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 en het Voorlopig Ontwerp (zie bijlage 2) 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 besluit het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte rondom bouwplan Meerwijk Centrum vast te stellen en deze ter inzage te leggen gedurende een periode van 6 weken;
2. Dit besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het college stuurt dit besluit ter informatie aan de commissie Beheer.

3. Beoogd resultaat

(Her)inrichting van de openbare ruimte rondom het bouwplan Meerwijk Centrum locatie 1 om daarmee realisatie van 32 woningen mogelijk te maken en de openbare ruimte daaromheen een kwaliteitsimpuls te geven.

4. Argumenten

Afronding van langlopende ontwikkeling

Met de herinrichting van de openbare ruimte rondom het laatste verkochte stuk grond onder de grondexploitatie Meerwijk Centrum, wordt een langlopende herontwikkeling afgerond die al is gestart in 2002. Na de herinrichting kan de grondexploitatie afgesloten worden.

Plan geeft invulling aan vastgestelde kaders

Het college heeft in juni 2015 de kaders voor de ontwikkeling vastgesteld en besproken met de commissie Ontwikkeling (BBV 2015/198741). Het Voorlopig Ontwerp dat nu vastgesteld wordt sluit aan bij deze kaders.

Openbare ruimte krijgt impuls

Met de keuze in 2002 om het gebied te gaan herontwikkelen en een grondexploitatie te openen, is de keuze gemaakt hier een stuk groen te laten verdwijnen. Met dat gegeven als vertrekpunt is de overgebleven openbare ruimte zo optimaal mogelijk ingericht. Doordat iedere nieuwe woning een parkeerplaats op eigen terrein krijgt en de rest van het parkeren zo compact mogelijk op is gelost, vermindert de dominantie van het parkeren in de openbare ruimte. Door het laten vervallen van het appartementenblokje en het iets terugschuiven van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied krijgt de openbare route langs het water een meer groene en ruimere uitstraling.

Herinrichting is voorzien in MPG 2015

In de verkoopovereenkomst van de grond aan Ymere (BBV 2016/68888) is afgesproken dat de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van gemeente zijn. De raming voor deze kosten bedraagt circa €490.000. Dit bedrag is voorzien binnen de grondexploitatie Meerwijk-Centrum (complex 043).

Voorlopig ontwerp 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.

5. Risico's en kanttekeningen

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 collegebesluit;

1. wordt het Voorlopig Ontwerp ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken;
2. worden belanghebbenden worden geïnformeerd over de inspraakprocedure;
3. wordt na afloop van de inspraakprocedure het Definitief Ontwerp vastgesteld;
4. Realisatie is gepland in 2018, ná realisatie van het bouwplan.

8. Bijlagen

1. Locatieschets Meerwijk Centrum
2. Tekening Voorlopig Ontwerp Meerwijk Centrum

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester