

Inleiding

Op 11 september 2006 vroegen wij u in te stemmen met het bouwplan voor de MEAS-locatie. Dit plan behelsde de bouw van een complex met 72 appartementen aan de Van der Valk Boumanweg op de plek waar nu het Shell tankstation en de Ford-garage zijn gevestigd. U ging niet akkoord met dit bouwplan. U vond het plan te massaal en de vormgeving van de bouwmassa voldeed niet aan de verwachtingen die u had bij het vaststellen van de randvoorwaarden in oktober 2003.

Ons college kreeg de opdracht om de randvoorwaarden scherper te formuleren en met een aangepast bouwplan te komen. De omwonenden moesten hierbij betrokken worden.

In december 2006 hebben wij commissie 2 aangepaste randvoorwaarden voorgelegd die als basis moesten dienen voor het overleg met de omwonenden, verenigd in de stichting Wijkteam Ockenrode Nijenrode en omgeving. De commissie heeft zich niet uitgesproken over deze uitgangspunten maar adviseerde om gezamenlijk met het wijkteam tot stedenbouwkundige randvoorwaarden te komen.

Sinds januari zijn wij met het wijkteam in gesprek over de randvoorwaarden en het ontwerp van de MEAS-locatie. Het bureau IMI heeft dit interactieve proces begeleid.

Overeenstemming is bereikt over de architectonische vormgeving, een halfverdiepte parkeeroplossing, het groen inrichten van de omgeving rond het gebouw en de globale plek van het voet- en fietspad. Op basis van deze overeenkomsten, heeft Kuiper Compagnons een ontwerp voor de locatie gemaakt, dat voorziet in 60 appartementen. Dit aantal bleek voor de omwonenden echter niet acceptabel. Het wijkteam heeft daarom zelf een aangepast ontwerp gemaakt met 38 appartementen met een kleinere bouwmassa, de overige uitgangspunten zijn gelijk gebleven.

Hoewel het overleg met het wijkteam zeer constructief is geweest, moeten wij helaas concluderen dat wij over het aantal appartementen niet tot overeenstemming zullen komen.

Ons college heeft een sterke voorkeur voor het plan van KuiperCompagnons met 60 woningen. Belangrijkste reden is dat hierin 30% sociale woningbouw is verwerkt. Ook is het plan voor projectontwikkelaar Van der Plas en van de grondeigenaar MEAS financieel acceptabel en uitvoerbaar. De projectontwikkelaar heeft ons bovendien een goed grondbod gedaan.

Daarom stellen wij u voor in te stemmen met het plan van Kuiper Compagnons. De argumenten hiervoor leest u in dit raadsvoorstel. Met het wijkteam is afgesproken dat wij ook zijn plan aan u presenteren, zodat u tot een afgewogen oordeel kunt komen. In bijlage I zijn beide plannen beschreven en met elkaar vergeleken.

Beoogd effect

Nieuwbouw van woningen mogelijk maken op de zogenoemde MEAS-locatie.

Argumenten

1. In te stemmen met het stedenbouwkundige ontwerp voor de MEAS-locatie betreffende een appartementengebouw van 60 woningen waarvan 30% sociaal.

Het ontwerp zoals beschreven in bijlage I past stedenbouwkundig in zijn omgeving.

Het ontwerp van KuiperCompagnons legt de nadruk op de kwaliteit van de locatie. Deze kwaliteiten zijn de openruimte aan de zijde van het rosarium, de Rijnsoever en de verbindingsas met het centrum. Het bouwvolume is geleed in kleinere eenheden met naar de verschillende kanten een verschijningsvorm die beantwoordt aan de specifieke situatie. Langs de Rijn is door hoekverdraaiing ten opzichte van de kade en de geleiding in kleinere bouwvolumes voorkómen dat hier een strakke, langgerekte bebouingswand ontstaat, in het vorige plan was dit wel het geval. Op de hoek van de Ockenrode en Van der Valkboumanweg zit in het ontwerp een hoogteaccent, deze bebouwing markeert het einde van de Laan van Ouderenzorg waar zich een groene ruimte en de Oude Rijn bevinden. Door de grote groene ruimte is een hoogte accent als tegenhanger gewenst. Door de vormgeving, ondermeer door het gebruik van overstekende kappen, oogt het ontwerp niet massaal en is er een goede overgang tussen de lagere bebouwing van de bestaande woningen in de omgeving en het hoogte accent in het ontwerp. Door het hogere gedeelte niet af te platten is voorkomen dat het ontwerp plomp is geworden.

Het ontwerp voorziet met 18 sociale woningen in 30% sociale woningbouw.

In het vorige plan was geen sociale woningbouw aanwezig, in de nieuwe onderhandelingen met de projectontwikkelaar is besloten om wel 30% sociale woningbouw te bouwen. De raad heeft immers recent aangegeven ook in lopende plannen te willen vasthouden aan 30% sociale woningbouw.

Het grondbod van €500.000 is in de combinatie met 30% sociale huurwoningen een goed onderhandelingsresultaat.

Bij het bouwplan voor 76 woningen van 2005 was een grondprijs overeengekomen voor de gemeentegrond van €660.000,-. Het huidige plan betreft 60 appartementen waarvan 18 in de sociale huursector. Dit betekent dat de waarde van de grond ook vermindert. De exploitatie van appartementen in de sociale huursector brengt minder op dan de vrije verkoop van luxe appartementen, daarom is een prijs van €500.000 voor de gemeentegrond een goed resultaat.

Het rosarium blijft behouden en er wordt extra groen gecreëerd.

Het rosarium is een speciale plek langs de Oude Rijn en is voor de mensen uit de omgeving belangrijk. Het wijkteam heeft in de gesprekken met de gemeente aangegeven dat een groene invulling van de buitenruimte belangrijk is voor de wijkbewoners. Door het rosarium niet te bebouwen en extra groen te creëren langs het gebouw en langs de Oude Rijn wordt de bestaande kwaliteit vergroot en beter beleefd. De huidige verharding van de Ockenrode langs het MEAS-terrein is namelijk erg breed en heeft weinig gebruikswaarde. De optie om de weg te laten vervallen en dit grotendeels als groen in te richten heeft instemming van omwonenden mits de ontsluiting van de wijk goed geregeld is. Voor hulpdiensten blijft het gebied rond het nieuwe gebouw bereikbaar. De drie grote elzen (*Alnus glutinosa* 'Laciniata') blijven behouden en hoeven in tegenstelling tot het plan van 2006 niet te worden verplaatst. Het fietspad en voetpad langs de Oude Rijn blijven belangrijke elementen in het plan en krijgen een aftakking langs het rosarium naar de Van der Valk Boumanweg.

Het ontwerp is financieel uitvoerbaar.

De randvoorwaarden bij het ontwerp maken het plan voor de projectontwikkelaar Van der Plas en de eigenaar MEAS financieel een uitvoerbaar plan. De grondprijs die Van der Plas betaalt voor de gronden van MEAS is gerelateerd aan het aantal te

realiseren woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en het uitgangspunt van 42 vrije verkoop en 18 sociale woningen resulteert in een voldoende hoog grondbod van Van der Plas aan de MEAS holding. Daarbij is er rekening mee gehouden dat naast de aankoopkosten van de grond ook de saneringskosten en kosten voor het slopen en bouwrijp maken door de MEAS moet worden betaald. Dit betekent dat indien het grondbod voor de MEAS te laag is, er geen project van de grond komt. Er komt dan ook geen sociale woningbouw en evenmin de bijdrage aan het centrumplan. Sterker nog, de gemaakte plankosten van €160.000 dienen ten laste te worden gebracht van deze grondexploitatie.

Het parkeren vindt grotendeels half verdiept plaats.

De parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen komen in de halfverdiepte kelder. Het parkeren voor bezoekers moet gemakkelijk voor iedereen toegankelijk zijn. Enkele parkeerplaatsen kunnen langs de van der Valk Boumanweg, het merendeel wordt in het middengebied van de MEAS-locatie geplaatst. Deze worden door begroeiing en/of een aarden wal zoveel mogelijk aan het zicht ontnomen van de omliggende woningen aan de Nijenrode en de Van der Valk Boumanweg.

Het transformeren van de bestaande oude bedrijfslocatie naar een hoogwaardig plan voor 60 woningen is planologisch een logische keuze..

De huidige invulling en gebruik van het terrein betreft een garagebedrijf en tankstation binnen een woonwijk. Het beleid van de gemeente is om tankstations buiten de bebouwde kom of langs doorgaande wegen te plannen, dit heeft ook met de externe veiligheid te maken. Het garagebedrijf is een functie die meer thuishoort op het bedrijventerrein de Baanderij. Een plan met woningbouw op deze locatie is daarom een betere invulling van dit gebied. Het aantal van 60 appartementen sluit aan op het beleid van het rijk om in te zetten om binnenstedelijk te verdichten, zonder daarmee de leefbaarheid aan te tasten.

Het plan voor 60 woningen vindt het college op diverse punten sterker dan het voorstel van het wijkteam van 38 woningen.

- In tegenstelling tot het plan van het wijkteam is het plan van de 60 woningen voor de gemeente financieel een goed resultaat. Onderzoek toont aan dat een plan van 38 woningen financieel niet haalbaar is. De projectontwikkelaar heeft overigens aangegeven daar ook geen mogelijkheden voor te zien. In bijlage XII wordt dit verder toegelicht. Dit betekent in dat geval dat er dan voorlopig geen opbrengsten zijn uit grondverkoop voor de gemeente, er geen woningen komen, geen sociale huurwoningen komen, het groen niet wordt uitgebreid en de bestaande locatie niet veranderd.
- In het plan van de 60 woningen worden 18 sociale huurappartementen gerealiseerd, in het plan van het wijkteam zijn deze er niet. Het alsnog inbrengen van sociale woningbouw als randvoorwaarde voor het ontwerp van 38 woningen maakt dit plan financieel minder uitvoerbaar, zelfs als rekening gehouden wordt met de suggestie van het wijkteam om enkele woningen dan extra te realiseren. Deze 30% sociale woningbouw is conform het beleid van de gemeente en sluit aan op de grote vraag naar betaalbare woningen.
- Het college is van mening dat het stedenbouwkundige ontwerp voor de 60 woningen passend is op deze locatie en door de verschillende variatie in hoogte een markanter ontwerp is dan het ontwerp van het wijkteam. In het ontwerp van het wijkteam mist er ritme in de bebouwing langs de waterzijde en is het hele ontwerp afgeplat. Met name het stedenbouwkundig gewenste hoogteaccent ontbreekt en dreigt een enigszins lomp gebouw te worden.

In bijlage I zijn de beide ontwerpen verder beschouwd en worden zij ook met elkaar vergeleken.

2. In te stemmen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden behorend bij dit ontwerp, waarbinnen het plan verder wordt uitgewerkt.

Deze randvoorwaarden zijn zo opgesteld dat het karakter van het ontwerp van KuiperCompagnons in het uit te werken plan blijft behouden.

Er is duidelijkheid over waar de grenzen van de bebouwing komen en op welke plek welk aantal bouwlagen is toegestaan. De vast te stellen randvoorwaarden staan voor beide plannen in een tabel en kadastrale ondergrond in bijlage II.

De voorgestelde randvoorwaarden behorend bij het ontwerp van KuiperCompagnons komen op veel punten overeen met de randvoorwaarden behorend bij het stedenbouwkundige ontwerp van het wijkteam.

Beide ontwerpen laten het rosarium onbebouwd en streven naar een groene inrichting rond het gebouw. Ook is in beide ontwerpen een bufferzone aangegeven tussen de bovengrondse parkeerplaatsen en de achtertuinen van de omliggende bewoners.

Kanttekening bij deze randvoorwaarden is dat er wat betreft de hoogte wordt afgeweken van de randvoorwaarden die door de raad in 2003 zijn gesteld.

In 2003 is door de raad een maximum hoogte van 18 m gesteld voor bebouwing in en aan de zijde van het rosarium. De randvoorwaarden behorend bij het nieuwe gebouw geven een maximum aantal bouwlagen van 8 op een halfverdiepte parkeerlaag aan, dit is hoger dan 18 m. Uitgaande van een onderlaag van maximaal 1,5 m, ongeveer 3 m per verdieping en een puntige kap van 3 m is het hoogste punt ongeveer 28,5 m. Door echter op die plek een hoger punt te maken dan de eerder gestelde 18 m wordt het gebouw in breedte en lengte kleiner en minder massaal. In de totale vormgeving is een hoger punt te verkiezen boven een in de breedte en lengte uitgesmeerde bebouwing. Het afwijken van deze randvoorwaarde wordt op basis van het gepresenteerde ontwerp door het college als acceptabel geacht.

3. In te stemmen met de aangepaste GREX en de daarbij horende inkomsten en nog te verwachten uitgaven.

De inkomsten uit het vorige plan van 72 woningen bedroegen €630.000, door het verkleinen van het plan en het inbrengen van sociale woningbouw is een grondbod overeengekomen van €500.000. De reeds gemaakte kosten voor de locatie zijn zoals gemeld €170.000. Rekening houdend met de nog te maken (ambtelijke) begeleidingskosten blijkt er een netto contact resultaat over te zijn van €235.000. Wij stellen voor dit positieve resultaat conform eerdere besluitvorming in het kader van de GIG te betrekken bij alle Centrumplannen. De aangepaste grondexploitatie ligt voor uw raad ter inzage.

4. In te stemmen met het starten van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 of lid 2 zodra het plan is uitgewerkt.

Voor het plan is een vrijstelling nodig van het bestemmingsplan.

De huidige bestemmingen in het bestemmingsplan Zuid West op de plaats van het stedenbouwkundige ontwerp (bedrijven en wegen) laten geen woningbouw toe. Ook wordt de maximale hoogte overschreden. Voor het voorliggende ontwerp kan alleen een bouwvergunning worden afgegeven indien er een vrijstelling is van het bestemmingsplan.

Wanneer een uitgewerkt plan van het appartementengebouw en omgeving is gemaakt kan een vrijstellingsprocedure worden gestart.

Op dit moment is nog niet bekend of een vrijstelling noodzakelijk is op basis van artikel 19 lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 1 is een langere procedure en behoeft een specifieke goedkeuring van Gedeputeerde Staten (GS). Voor de vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 2 is dit niet het geval. GS heeft voor de vrijstellingsgevallen een aparte lijst opgesteld waarbij een specifieke verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Voor beide procedures is een goede ruimtelijke

onderbouwing noodzakelijk en dienen allerlei onderzoeken te worden gedaan naar onder meer luchtkwaliteit en bodemverontreiniging. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek naar de luchtkwaliteit en archeologie moet een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 of 2 worden gevoerd.

5. In te stemmen met het voorgestelde interactief proces bij het vormgeven van de buitenruimte.

Het voorgestelde proces geeft omwonenden de mogelijkheid om in enkele fases van het ontwerptraject hun reactie te geven en ideeën aan te dragen voor de vormgeving. Zij zijn, naast de toekomstige bewoners van het appartementgebouw, ook hoofdgebruiker van de groene ruimte rond het gebouw. Het is daarom wenselijk om een buitenruimte te maken waar de gebruikers ook tevreden over zijn. Het voorgestelde proces biedt omwonenden de mogelijkheden om plaats te nemen in een klankbordgroep. De klankbordgroep wordt gevraagd om met reacties op en ideeën komen voor verschillende stadia van het ontwerp van de buitenruimte. In bijlage IV bevindt zich de 'Vragenboom interactief werken' met een nadere toelichting over het gekozen planproces.

Kanttekeningen

De buurtbewoners vinden het ontwerp van KuiperCompagnons niet acceptabel.

Het wijkteam heeft beide plannen voorgelegd aan haar achterban tijdens een bijeenkomst op 10 mei. Hieruit is duidelijk naar voren gekomen dat het plan van de 60 woningen geen ondersteuning vond bij aanwezigen. Het plan voor 38 appartementen dat het wijkteam heeft gepresenteerd aan de omwonenden beschikt wel over draagvlak bij de wijkbewoners en bewoners van het Waardeiland. Meer informatie over het proces met het wijkteam en de wijkbijeenkomst bevindt zich onder het kopje Draagvlak en in bijlage III.

Bezien moet worden of men bereid is "medewerking te verlenen" aan de uitwerking van een plan waar men als geheel bezwaren tegen maakt.

Om het plan voor de buitenruimte in samenspraak met omwonenden vraagt van hen tijd en input. Indien zij tegen het hele plan zijn is het niet zeker dat omwonenden hierin willen investeren.

Draagvlak

Het afgelopen half jaar is getracht om samen met een vertegenwoordiging van de wijkbewoners tot nieuwe randvoorwaarden te komen voor nieuwbouw op de MEAS-locatie. Dat is gedeeltelijk gelukt. Overeenstemming is bereikt over de architectonische vormgeving, een halfverdiepte parkeeroplossing, het groen inrichten van de omgeving rond het gebouw en de globale plek van het voet- en fietspad. Deze randvoorwaarden zijn door Kuiper Compagnons vormgegeven in een stedenbouwkundig ontwerp, dat beide partijen qua architectonische vormgeving geslaagd vinden. Het wijkteam kan zich echter niet vinden in de omvang van het plan dat voorziet in 60 woningen. Het wijkteam heeft daarom zelf een kleiner ontwerp ontwikkeld, die door de buurt is goedgekeurd. Het ontwerp van KuiperCompagnons wordt door de omwonenden niet geaccepteerd. Zij houden vast aan een maximum van 38 woningen en 5 bouwlagen op een halfverdiepte parkeergarage. Geconcludeerd moet dus worden dat het plan van Kuiper Compagnons niet op draagvlak uit de buurt kan rekenen. In bijlage III wordt het planproces beschreven.

Bij het afsluiten van de Ockenrode zet het wijkteam mede na overleg met de wijkbewoners enkele kanttekeningen. De wijkbewoners zijn bezorgd ten aanzien van het in- en uitrijden van wijk wanneer de Ockenrode wordt afgesloten. Het verkeer zal dan voornamelijk via de Tollenaersingel de wijk moeten verlaten. Tijdens een file op de Van der Valk Boumanweg wordt de kruising tussen de Tollenaersingel en de Van der Valk Boumanweg niet altijd goed vrijgelaten. Bewoners zijn bang dat het in- en uitrijden verslechterd. De gemeente is van mening dat het afsluiten niet tot grote problemen zal leiden. De omvang van de wijk is dusdanig dat deze niet veel verkeer genereert, een grote wachtrij voor het oprijden van de Van der Valkboumanweg is daarom niet de verwachten. Door afsluiting van de Ockenrode verdwijnt een sluiproute door de wijk, dit kan automobilisten bij de Van der Valk Boumanweg

bewegen hoffelijker te zijn bij het voorlaten van automobilisten uit de Tollenaersingel. In bijlage VII wordt het onderwerp afsluiting Ockenrode apart behandeld.

Planning/Procedure

Indien de raad akkoord gaat met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een plan van 60 woningen inclusief de 18 sociale huurwoningen wordt een proces gestart waarin het plan verder moet worden uitgewerkt. Zowel de bebouwing zelf als de buitenruimte moeten nader worden vormgegeven. De architectonische vormgeving van de bebouwing wordt door de stedenbouwkundige die het stedenbouwkundige ontwerp heeft gemaakt, gevolgd en beoordeeld. Hierdoor wordt het idee dat aan de raad is gepresenteerd behouden. Het ontwerp van de buitenruimte ziet het college als een mogelijkheid om omwonenden bij de planvorming te betrekken.

Wanneer een uitgewerkt plan is gemaakt en aan alle onderzoekseisen is voldaan (zoals luchtkwaliteit) kan het plan met de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing in procedure. Dit betekent dat het plan ter inzage komt te liggen en een ieder de mogelijkheid heeft hierop te reageren. Het college neemt vervolgens een besluit over het verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning.

Kosten, baten en dekking

De opbrengsten uit de grondverkoop bedraagt €500.000. Voor het project zijn al €160.000 aan kosten gemaakt. Een gedeelte hiervan is als historische geboekte kosten aangemerkt uit het centrumplan. Het plan moet verder worden uitgewerkt en ook de buitenruimte moet worden vormgegeven. Na de nog te maken (ambtelijke) begeleidingskosten blijkt er een netto contact resultaat over te zijn van €235.000, dit is een afname van €30.000 ten opzichte van de vastgestelde GIG. In bijgevoegde grondexploitatie en toelichting worden de verandering weergegeven. Zoals onder beslipunt 5 al gemeld stellen wij voor dit positieve resultaat conform eerdere besluitvorming in het kader van de GIG te betrekken bij alle Centrumplannen.

Risico's

2007

VOORSTELLEN

Nr. 07127

(12)

De Gemeente hoeft voor het grondbod de gronden niet bouwrijp op te leveren. Dit betekent dat er minder financiële risico's zijn in de uitvoering van de bouwrijp maak werkzaamheden. Het bedrijf MEAS zal de gronden bouwrijp maken en zorg dragen voor het eventueel verleggen van kabels en leidingen. Er is een risico met betrekking tot eventuele aanwezige historische vervuiling in de over te dragen gedeelten gemeentegrond, echter verkennend bodemonderzoek wijst uit dat dit op één locatie is en een gevolg is van de bestaande vervuiling op de MEAS-locatie. Deze vervuiling wordt gevolgd opdat deze zich verder verspreid of niet.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

A.H. Schouten

M. Zonnevylle

Bijlagen meegestuurd:

Bijlage I

omschrijving ontwerpen en visualisaties.

Bijlage II

randvoorwaarden

Bijlage III

beschrijving planproces met wijkteam

Bijlage IV

vragenboom interactief werken

Bijlagen ter inzage Raad:

Bijlage V

gespreksverslagen overleg wijkteam

Bijlage VI (vertrouwelijk)

Grondexploitatie

Bijlage VII

advies verkeer afsluiting Ockenrode

Bijlage VIII

brieven wijkteam 16 mei, 21 juni 30 juli 2007

Bijlage IX

raadsbesluit 11 september 2006

Bijlage X

Bezonningsdiagram

Bijlage XI (vertrouwelijk)

Juridisch advies betreffende bestaande
exploitatie overeenkomst

Bijlage XII (vertrouwelijk)

Financiële toelichting bij haalbaarheid
ontwerpen.