

Aan de Commissie Raadsvoorbereiding

## **Informatienota Ontwikkeling Sectorpark (vervolgstappen)**

Geachte commissie,

In de Structuurvisie 2035 (juli 2012) is het Sectorpark in Halfweg genoemd als potentiële woningbouwlocatie. Wij zijn al langer de mogelijkheid tot herontwikkelen van dit terrein aan het onderzoeken. De correspondentie hierover met derden voert terug tot in ieder geval 2003. De gemeente heeft in 2008 een quickscan uitgevoerd om voor intern gebruik de mogelijkheden op een rij te hebben. Dit betrof vooral een inschatting van de marktwaarde van het perceel o.b.v. een residuele grondwaardeberekening. De quickscan is gebaseerd op gegevens die gangbaar waren vóór de financiële crisis. In de quickscan kon daarom nog niet worden geanticipeerd op de gevolgen van de forse teruggang in nieuwe woningbouw-ontwikkelingen.

### **Ontwikkelingsvisie 2012**

Om een actueel inzicht te krijgen in de potenties van het gebied is in onze opdracht in oktober 2012 een globale ontwikkelingsvisie voor het Sectorpark opgesteld. Een ontwikkelpartij is vrijblijvend bij de opstelling betrokken geweest. Deze ontwikkelingsvisie schetst op hoofdlijnen ideeën voor verkaveling (numeriek), doelgroepen, blokfasering en projectproces. Ruimtelijke kwaliteit en risico's zijn nog niet nader bepaald. Wij hebben ook twee andere ontwikkelpartijen benaderd om vrijblijvend ideeën aan te dragen voor een mogelijke ontwikkeling van het sectorpark. Daardoor is een eerste beeld ontstaan waar marktpartijen aandacht voor vragen inzake deze locatie en welke kijk zij hebben op ontwikkeling van het gebied. De partijen zijn in januari 2013 per brief bedankt voor hun ideeën. Na bespreking in uw raadscommissie zullen wij bepalen of er reden is deze partijen te betrekken bij vervolgstappen.

### **Aanvullend onderzoek nodig**

De ontwikkelingsvisie is te globaal om besluiten te nemen. Ook de kenbaar gemaakte ideeën van de drie ontwikkelaars kennen onvoldoende handvatten om keuzes te maken. In ieder geval zullen een stedenbouwkundig plan, beschrijving gewenste kwaliteit en een inschatting kopersmarkt nodig zijn om keuzes voor een vervolg te onderbouwen. Tevens is nadere afweging nodig welke wijze van ontwikkeling uiteindelijk het beste ingezet kan worden en de rol van derden daarin, inclusief mogelijkheden voor particuliere zelfbouw.

Gezien de huidige marktomstandigheden zal ook goed afgewogen moeten worden of deze locatie geschikt is om snel op te starten. Naast verminderde kopersbelangstelling in algemene zin is er namelijk veel 'concurrentie' van andere woningbouwlocaties in de directe omgeving. Dit heeft mogelijk een prijsdrukkend effect. De locatie kan een fraaie invulling krijgen en heeft een aantal gunstige omgevingskenmerken (water, verhoogde ligging, bosperceel, station en recreatiegebied nabij). Evenwel is de locatie niet vrij van hinder door trein- en vliegverkeer. Daarom zal een beter beeld nodig zijn welke methoden en factoren potentiële kopers kunnen verleiden voor deze locatie te kiezen en hier een woning te kopen.

### **Duurzaam-, onderscheidend en vraaggericht bouwen**

Voorts wil het college zich nader verdiepen in de mogelijkheid hier een woonwijk te ontwikkelen met een energie-duurzaam karakter. Een combinatie van (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO) en losse kaveluitgifte is hierbij goed mogelijk, waardoor een kwalitatief interessant woonmilieu kan ontstaan. Met name vanuit een kenschets van Halfweg als Experimenteedorp (zoals genoemd in het perspectievenrapport van de Taskforce Ruimtelijke winst van de Provincie Noord-Holland) en de toenemende tendens naar flexibel vraaggericht bouwen, biedt dit zelfs op landelijk niveau grote kansen. Hoe meer het project zich onderscheidt van andere projecten in de regio, hoe meer kans op realisatie in combinatie met veiligstellen van opbrengsten.

### **Methoden grondverkoop**

Indien en zodra start van het project haalbaar blijkt, zal een keuze nodig zijn voor de wijze van grondverkoop. Hiervoor zijn vier te onderscheiden methoden mogelijk:

- A. grondverkoop door de gemeente aan een ontwikkelaar op basis van de huidige bestemming (risico op mogelijkheid voor ontwikkeling ligt bij koper). Grondverkoop op risico van de ontwikkelaar is in de huidige markt niet aannemelijk (tenzij een heel laag grondbod wordt geaccepteerd); de gewenste opbrengst is dan niet haalbaar.
- B. grondverkoop op basis van een vastgesteld nieuw bestemmingsplan waarin de nieuw gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt (koper weet waar hij aan toe is). Een dergelijke verkoop kan het best via een openbare inschrijving, waarbij de gemeente gunt aan de hoogste bidder.
- C. Een andere optie, waarbij Europese regelgeving geldt, is gebiedsontwikkeling in een samenwerkingsverband (PPS) met zeggenschap/risico voor de gemeente. In dat geval is het gangbaar een Europese aanbesteding te houden om risico van claims van derden (niet benaderde partijen die daardoor geen kans hebben kunnen maken op een winstpotentie) te voorkomen.
- D. Vierde optie is om uitgifte van kavels te doen direct aan particulieren. In dat geval is op basis van een bestemmingsplan, een verkavelingsplan en een beeldkwaliteitplan directe verkoop van grond door de gemeente mogelijk. Ook combinatie met collectief particulier opdrachtgeverschap is hierbij mogelijk.

### **Vervolgstappen college**

Het college zoekt een balans waarin toevoeging van een kwalitatief interessant woonmilieu samengaat met een optimale grondopbrengst. Als een participerend deelrisico van de gemeente bijdraagt aan een hoger rendement zal dat betrokken worden bij de afweging. Het college gaat uit van flexibel vraaggericht bouwen, middels een plan dat in delen en verspreid in de tijd (fasering) uitvoerbaar is.

Om beter te kunnen bepalen of en wanneer deze locatie tot ontwikkeling gebracht kan worden, zal het college eerst een inschatting van de kopersmarkt opstellen. Dit acht het college nodig gezien de huidige marktomstandigheden. Daarbij wordt in beeld gebracht welke methoden en factoren potentiële kopers kunnen verleiden voor deze locatie te kiezen en hier een woning te kopen. Een van de opties die het college daarbij betreft is een nadere oriëntatie op een (experimentele) aanpak met een energie-duurzaam karakter.

Als hier een positief beeld uit ontstaat zullen wij vervolgens een aantal aanvullende (technische) zaken onderzoeken:

1. uitzoeken geluidsaspecten, grondverontreiniging, contractafspraken zendmast, alternatieven buitendienst;
2. inschatting doelgroepen (gezinnen, senioren, starters) en segment (koop, huur);
3. nadere afweging op wijze van ontwikkeling (rol van derden daarin, inclusief mogelijkheden voor particuliere zelfbouw);
4. actualisatie inschatting opbrengstpotentie, inclusief kosten bouwrijp maken.

### **Volgende bespreking in commissie**

Wij gaan er van uit de inschatting kopersmarkt en (eventueel) bovengenoemde punten 1 t/m 4 rond het zomerreces op een rij te hebben. Het resultaat leggen wij voor aan de commissie. Dan zijn er twee mogelijkheden:

- ofwel er zijn te veel risico's en we adviseren de commissie de ontwikkeling van deze locatie enkele jaren uit te stellen;
- ofwel er zijn voldoende aanwijzingen dat deze locatie (in een gepast tempo) kan worden opgestart.

Indien blijkt dat gestart kan worden, zullen wij na het zomerreces de volgende stappen aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorleggen (inclusief dekkingsvoorstel):

1. opstellen Plan van Aanpak en Programma van Eisen;
2. opstellen ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, inclusief oplossingen voor parkeren binnen het plangebied;
3. opstellen bestemmingsplan.

### **Bijlage**

Bijgevoegd is achtergrondinformatie over het Sectorpark.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
de secretaris, de burgemeester,

(mr. B.J. Huisman)

(P.J. Heiliegers)

## Bijlage bij Informatienota Ontwikkeling Sectorpark (vervolgstappen)



1. spoorlijn verscholen achter glooiing



2. Zijkanaal F, rietland



3. sportveld



4. bestaande bebouwing en zendmast



5. hoogte verschil

### 1. Kenmerken

**Locatie:** Het Sectorpark te Halfweg ligt ingeklemd tussen Teding van Berkhoutweg, Kanaalweg, Spoorlijn Haarlem-Amsterdam en het Zijkanaal F. Het grondoppervlak bedraagt 21.148 m<sup>2</sup>. Het huidig verhard oppervlak bedraagt volgens opgave ca. 4.900 m<sup>2</sup>. Het maaiveld ligt ongeveer drie meter hoger en loopt verder op richting het spoor en sluit aan op het dijklichaam aan de westzijde. Tussen dijklichaam en zijkanaal F bevindt zich rietland. Het gebied heeft een groene uitstraling.

**Huidige invulling:** op het terrein bevinden zich:

- sportveld
- twee zendmasten o.a. C2000
- kantoorgebouw / gemeentewerf
- opslag asphalt/afval
- rioolpersleiding (gemaal Kanaalweg- Halfweg west)

Omgeving: Aan de oostzijde van het plangebied ligt een particuliere kavel met vrijstaande woning. Aan de noordzijde ligt een laagbouw woonwijk met vrijstaande en rijwoningen. In het zijkanaal ligt langs de oevers een aantal woonboten. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de spoorlijn, een strook met gemengde bebouwing en de N205 (Haarlemmerweg). De locatie ligt dichtbij de aanvliegroute van Schiphol.

Ruimtelijk kader: Het vigerend bestemmingsplan geeft aan bestemming Bijzondere Doeleinden. Voor elk ander gebruik is een procedure tot bestemmingswijziging nodig. In de Structuurvisie 2035 (juli 2012) is aangegeven dat de locatie binnen bestaand bebouwd gebied ligt en mogelijkheden voor grondgebonden woningbouw biedt. Tevens wordt als strategie aangegeven dat de gemeente voor deze locatie een actief grondbeleid wil voeren.

## **2. Analyse locatie**

Om de bestemming te kunnen aanpassen dienen, naast de gebruikelijke aspecten zoals flora en fauna, archeologie, verkeer, met name de volgende zaken nader onderzocht te worden: geluid, veiligheid, grondverontreiniging, waterhuishouding, zendmasten.

Geluid: Op basis van eerste berekening is, dankzij het niveauverschil ten opzichte van de spoorlijn, woonbebouwing op 11 meter van de spoorlijn mogelijk. Op die afstand geldt een verhoogd geluidniveau van 68 dB. De betreffende woningen dienen hierop ontworpen te worden. Inzake geluidhinder ten gevolge van vliegtuigen worden geen belemmeringen verwacht (binnenstedelijke locaties bebouwen is toegestaan) maar nader onderzoek naar het geluidsniveau is wel wenselijk.

Veiligheid: Gezien de ligging bij de spoorlijn en de nabijheid van de aanvliegroute, is aandacht voor de externe veiligheid (BEVI) noodzakelijk. Op basis van de verkregen informatie blijkt hier thans geen sprake te zijn meer te zijn van vervoer gevaarlijke stoffen over spoor maar een quick scan in het kader van een dergelijke nieuwe ontwikkeling is wel zinvol.

Grondverontreiniging: Op het terrein is een mogelijk vervuild grond/asfaltdepot aanwezig. Een inventariserende meting dient uitgevoerd te worden om vast te stellen of er en zo ja, van welke grond – en mogelijk grondwaterverontreiniging sprake is.

Zendmasten: Nader overleg is nodig tussen gemeente en rijksoverheid over het hebben, onderhouden en weghalen van de masten.

### Waterhuishouding:

Uit een eerste gesprek met Hoogheemraadschap blijkt:

- Waterkering: kruin dijklichaam is grens plangebied, bouwen op dijklichaam is mogelijk na instemming.
- Buitendijks bouwen, verleggen waterkering, verwerving buitendijkse gronden is bespreekbaar maar de vraag is of de hiermee gepaard gaande kosten en risico's opwegen tegen de voordelen.
- Watercompensatie: 15% van de toename in verhard oppervlak (thans 4.900 m<sup>2</sup>) dient gecompenseerd te worden in binnendijks gebied. Optie is extra sloot langs Kanaalweg.
- HWA: directe afvoer HWA op zijkanaal F is mogelijk, koppeling HWA aan bestaand gemengd systeem (woonwijk noordzijde) is ook een optie.
- Riolering: DWA stelsel kan aangesloten worden op bestaand systeem in de Kanaalweg. Er is voldoende afvoercapaciteit. Aansluiting op persleiding is ook mogelijk via project rioolgemaal.