

Plan van aanpak 'gebiedsvisie dorpskern Halfweg'

1. Inleiding

Lange tijd kon in Halfweg nauwelijks gebouwd of ontwikkeld worden, m.n. door beperkingen van Schiphol. De laatste jaren komt er beweging en versoepeling in de wetgeving en kan er weer nagedacht worden over ontwikkeling. Het college acht het van belang dat er weer geïnvesteerd wordt in vastgoed of openbare ruimte en een upgrade gemaakt wordt naar hedendaagse behoeften. Om een eerste overzicht van mogelijkheden in beeld te krijgen, heeft het college recent de Taskforce Ruimtewinst (TFR) van de provincie Noord-Holland benaderd voor advies. De TFR heeft onderzoek gedaan en haar advies vastgelegd in het rapport 'Perspectieven dorpskern Halfweg' (juli 2012).

De commissie Raadsvoorbereiding heeft 8 januari 2013 de Informatienota 'participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg' besproken. De commissie heeft in die vergadering kennis genomen van het provinciaal adviesrapport en van de ontwikkelingsrichting die het college voorstaat. De commissie heeft tijdens die vergadering ingestemd met een participatieproces over de ontwikkelingsrichting voor de dorpskern Halfweg. In de Informatienota staat aangekondigd dat door het college – als vervolg op het TFR-adviesrapport - een gebiedsvisie voor de dorpskern van Halfweg wil opstellen om ruimtelijke keuzes te maken. Het college heeft in de Informatienota aangegeven de raad bij de opstelling van de gebiedsvisie te betrekken. Dit Plan van aanpak voorziet daarin.

2. Opdracht en doel

Dit Plan van aanpak dient als bestuurlijke kaderstelling voor de op te stellen gebiedsvisie dorpskern Halfweg. Algemeen uitgangspunt is dat in de dorpskern gezocht wordt naar ruimte voor nieuwe woningbouw en maatschappelijke functies. Aanleiding voor dat uitgangspunt zijn de Structuurvisie 'Samen naar 2035' (juli 2012) en het hierboven genoemde provinciaal adviesrapport.

In de Structuurvisie is in het belang van de bewoners een aantal ruimtelijke ontwikkelingen afgesproken over de dorpskern van Halfweg. Twee opgaven zijn belangrijk als kaderstelling voor de gebiedsvisie Halfweg:

- **binnenstedelijke vernieuwing** van het centrumgebied van Halfweg (omgeving Oranje Nassastraat en Doctor Schaepmanstraat): tezamen gaat het om vernieuwingen waardoor er ruimte ontstaat voor culturele en onderwijsfuncties, specifieke centrumfuncties en woningen voor ouderen en starters mogelijk. Lichte vormen van gestapelde bouw worden niet uitgesloten, mits passend in de directe omgeving.
- **ruimte voor onderwijsvoorzieningen**: Voor de drie Halfwegse basisscholen wordt een duurzame oplossing onderzocht in de vorm van een centraal onderwijspunt in de kern van Halfweg. De gemeente wenst hiervoor fysiek ruimte te reserveren, bijvoorbeeld aan de aan de Doctor Schaepmanstraat. Doel hiervan is het op niveau houden van het onderwijsaanbod in Halfweg. Hierbij wordt aandacht besteedt aan een veilige verkeerssituatie en voldoende parkeervoorzieningen voor het brengen en ophalen van leerlingen.

De gebiedsvisie is gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden in de dorpskern. Het college zoekt naar een balans waarin toevoeging van kwalitatief interessante woningen samengaat met een aantal maatschappelijke ontwikkelingen (basisscholen, parochie OLV Geboorte). Daarbij worden de

mogelijkheden voor grondopbrengsten in ogenschouw genomen. Het college gaat uit van een in de tijd flexibel uitvoerbaar plan, dat in delen (fasering) uitvoerbaar is.

Het doel van de gebiedsvisie voor de dorpskern van Halfweg, is te komen tot een samenhangende ruimtelijke visie, met uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden. Waar zijn verbeteringen in kwaliteit nodig? Wat willen we graag behouden? Waar is ruimte voor veranderingen? Waar kan bijgebouwd worden en waar willen we het juist open houden? Wat doen we op belangrijke zichtlocaties? Welk soort nieuwe of andere functies is gewenst? Kunnen functies ook verschuiven? Hoe worden bereikbaarheid en parkeren opgelost? En niet in de minste plaats, is het ook haalbaarheid: wat zien bewoners en belanghebbenden wel en niet zitten, is het betaalbaar wat wenselijk is?

Dat gebeurt niet helemaal blanco. De in het TFR-rapport al benoemde potentierijke gebieden zijn daarvoor op een rij gezet. In de gebiedsvisie worden dit 'verandergebieden' genoemd (zie paragraaf 4). Binnen die gebieden zijn er veranderingen die al bekend zijn of verwacht worden: recent de vernieuwing van de brandweerkazerne, het voornemen van de Keizerskroon om zijn hotel uit te breiden, de drie basisscholen die nadenken over intensievere samenwerking - misschien wel in één gebouw, de kerken in het dorp, waarbij momenteel het parochiebestuur OLV Geboorte voor een aantal keuzes staat om haar gebouwen en terrein op te waarderen.

Het TFR-adviesrapport bevat veel analyse- en onderzoeksgegevens. Deze vormen vertrekpunt voor de gebiedsvisie. Om die reden zal in de gebiedsvisie voor veel achtergronden en motivaties verwezen worden naar het TFR-adviesrapport.

3. Tijdslijn visieontwikkeling dorpskern Halfweg

Periode 1970-2010: weinig ontwikkelingen

In de dorpskern van Halfweg hebben gedurende bijna 40 jaar weinig ontwikkelingen plaatsgevonden, vooral door strikte wetgeving in relatie tot luchthaven Schiphol (milieucontouren). Daarnaast vormt de hinder van de Amsterdamsestraatweg (de provinciale weg N200). Er zijn nauwelijks nieuwe woningen gebouwd in die periode. De leefbaarheid is daardoor onder druk komen staan en de ruimtelijke kwaliteit is achteruit gegaan.

Taskforce Ruimtewinst (2011-2012)

Omdat nieuwe regelgeving (beperkte) stedelijke en dorpse vernieuwing toelaat, is er weer ruimte om na te denken over vernieuwing van de dorpskern van Halfweg. Die vernieuwing zal afgewogen moeten worden op ontwikkelingen in de directe omgeving van het dorp: Zwanenburg en Sugarcity. Ook een blik op de ruimere omgeving hoort daar bij: wat gebeurt er in Haarlem, Amsterdam en Hoofddorp? En hoe stemmen we ideeën voor ons dorp af met plannen in de regio?

Het college wil voorkomen dat ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar plaatsvinden, dat er geen samenhang tussen zit. Als vertrekpunt was een eerste overzicht nodig over de mogelijkheden binnen Halfweg en de verbanden daartussen. Het college heeft daartoe recent de hierboven genoemde Taskforce Ruimtewinst (TFR) van de provincie Noord-Holland benaderd voor advies bij de revitalisatie

van de dorpskern. Door de TFR is een advies-rapport “Perspectieven Dorpskern Halfweg” uitgebracht, waarin een lange termijn perspectief van het dorp is onderzocht. Het advies van de Taskforce heeft de gemeente allerlei invalshoeken en oplossingsrichtingen aangereikt om samen met eigenaren de dorpskern Halfweg op te waarderen. Het college ziet veel waarde in de beschreven perspectieven; elk daarvan voegt interessante elementen toe aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het dorp. In juli 2012 heeft de TFR haar rapport aangeboden aan de gemeente.

Opmaat tot Gebiedsvisie Halfweg (2013)

De raadscommissie heeft het TFR rapport ter kennisname aangenomen. Bestuurlijk heeft het college een voorkeur voor een **ontwikkelingsrichting** aangegeven, waarin het bestaande karakter van het dorp zoveel mogelijk wordt bestendigd. Het college heeft aangegeven haar keuzes te willen vastleggen in een Gebiedsvisie Halfweg en deze aan de raad aan te bieden. De commissie heeft kennis genomen van deze ontwikkelingsrichting en ingestemd met het starten van een participatieproces (Informatienota ‘participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg’ (8-1-2013)).

Conform die Informatienota heeft het college een **participatieavond voor bewoners** van Halfweg georganiseerd om bij te polsen welke ontwikkelingswensen er leven. Deze avond heeft plaatsgevonden op 21 mei 2013 in het gemeentehuis. De raadsleden waren uitgenodigd deze bijeenkomst te volgen. De opbrengst van de participatieavond wordt betrokken bij de opstelling van de Gebiedsvisie Halfweg (zie paragraaf 5). Op de gemeentelijke website (onder ‘projecten’) is een impressie van de avond beschreven, alsmede een overzicht van de belangrijkste resultaten.

Het college heeft in de Informatienota tevens aangegeven in gesprek te zijn met de belangrijkste **stakeholders** in het gebied (parochiebestuur van OLV Geboorte, hotel Keizerskroon en de drie Halfwegse basisscholen). Deze partijen staan voor (investerings)-keuzes die ruimtelijke consequenties hebben. De stand van zaken daarvan is als volgt:

- Met de **Keizerskroon** zijn afspraken vastgelegd over de uitbreiding (vastgelegd in door de raad op 25 juni 2013 vastgestelde Omgevingsvergunning) en parkeren en over te verkopen en verhuren grond. De eigenaar is inmiddels begonnen de uitbreiding te realiseren.
- Met het **parochiebestuur** van OLV Geboorte heeft het college afgesproken samen op te trekken in de ideevorming voor ontwikkeling van haar terrein en gebouwen. Daarover heeft het college op 14 mei 2013 de Informatienota ‘herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (procesafspraken)’ aan de commissie aangeboden. In die nota staat beschreven dat het college met het parochiebestuur verkent welke mogelijkheden er zijn voor opwaardering en gedeeltelijke herontwikkeling van het kerkterrein en -gebouwen. Daarbij wil het college bekijken of beperkt woningbouw en een brede school toegevoegd kunnen worden. Tevens geeft het college middels de nota globale kaders mee en beschrijft kort de vervolgstappen. De mogelijkheden voor het kerkterrein worden opgenomen in de Gebiedsvisie. Het college zal binnenkort een Intentieovereenkomst met het parochiebestuur afsluiten om de (mate van) samenwerking te omschrijven. Zodra de Intentieovereenkomst gereed is zal het college de commissie van de inhoud op de hoogte brengen.

- In een bestuurlijk overleg tussen **scholen** en gemeente is op 6 februari en 2 oktober 2013 gesproken over toekomstige samenwerking in Halfweg. Daarbij is als uitgangspunt benoemd dat gezocht wordt naar een samenwerkingsmodel in de vorm van een brede school, zo mogelijk op één locatie. Onderzocht wordt welke maatschappelijke en/of ondersteunende functies in de brede school een plek kunnen krijgen. Voor de scholen is een nieuwe leerlingenprognose opgesteld (juli 2013). Deze vormt mede de basis voor toekomstig beleid inzake huisvesting. Bijzondere bijkomstigheid is de herkomst van veel leerlingen van buiten de gemeente. Vooral voor de Halfwegse scholen geldt dat ongeveer de helft van de leerlingen uit m.n. Amsterdam Nieuw-West komt.

Op ambtelijk niveau wordt contact met de **provincie** gehouden. In een gesprek op 20 augustus 2013 is met de provincie besproken dat de gemeente het TFR-rapport wil uitwerken in een Gebiedsvisie. De provincie heeft in dat gesprek aangegeven te waarderen de wijze waarop het TFR-rapport door de gemeente wordt opgepakt. Het TFR-rapport werkt goed door en heeft nut voor de gemeente om als eerste basis te dienen voor een vertaling in een gebiedsvisie voor de dorpskern. De provincie ziet duidelijke raakvlakken waarin haar beleid en dat van de gemeente elkaar aanvult en versterkt. Voor de provincie is het van belang dat er in de gebiedsvisie - naast de ontwikkelopgaven in het dorp - een relatie gelegd wordt met:

- provinciale infrastructuur (N200),
- bereikbaarheid station en ontwikkeling daarvan als HUB (Ontwikkelperspectief Bufferzone),
- milieucontouren (Schiphof),
- vitaliteit kernen (Sociale Agenda 2012-2015),
- het behoud van kerktorens als bakens in het landschap (provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2010).

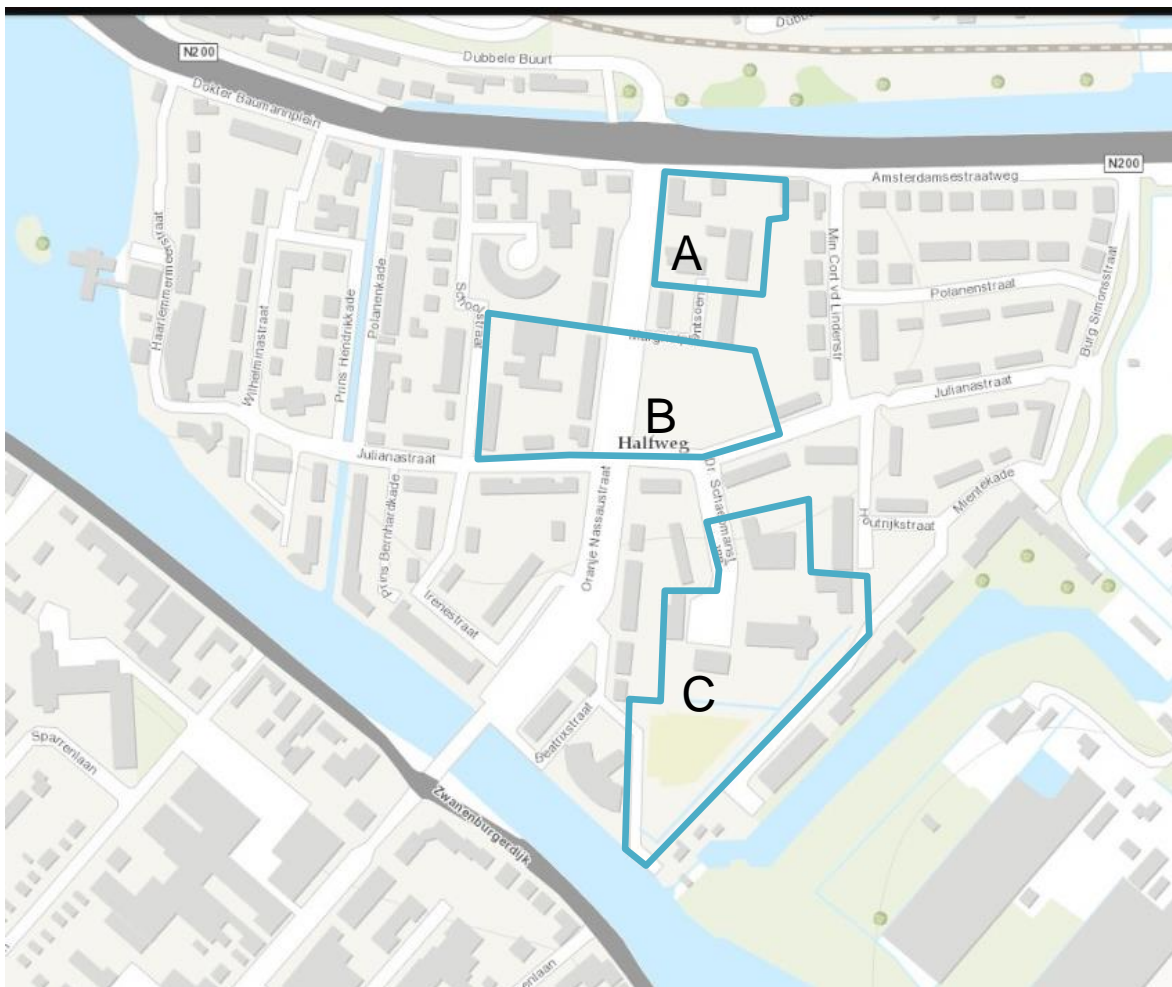
Om die reden adviseert de provincie de gebiedsvisie niet 'te smal' te maken en duidelijk de link te houden met bovengenoemde aspecten.

4. Gebiedsvisie Halfweg

Het advies van de TFR, de gesprekken met de stakeholders en de resultaten van de participatieronde vormen samen de basis voor de gebiedsvisie voor de dorpskern Halfweg. De gebiedsvisie zal dienen als een integrale visie op de hele dorpskern en maakt ruimtelijke keuzes inzichtelijk. Het wordt daarmee voor het gemeentebestuur mogelijk een samenhangende afweging te maken van ontwikkelingen en belangen op ruimtelijk en maatschappelijk gebied, inclusief inzicht in de belangrijkste financiële componenten.

Een vastgestelde gebiedsvisie vormt een bestuurlijk en beleidsmatig kader voor (gefaseerde) uitvoeringsplannen van zowel de gemeente als derden. De gebiedsvisie behoudt enige globaliteit; dit biedt ruimte om bij uitwerkingen in bouwplannen nog nadere keuzes te maken. Individuele eigenaren behouden de vrijheid hun eigen plan tot ontwikkeling te brengen, mits dat passend is binnen de gebiedsvisie. De gebiedsvisie vormt ook de basis voor een herziening van het bestemmingsplan om gewenste ontwikkelingen juridisch vast te leggen.

De gebiedsvisie heeft met name betrekking op de middenzone van het dorp, rondom de Oranje Nassaustraat. Op onderstaand kaartje zijn de verandergebieden aangegeven. Voor de overige delen van het dorp zijn geen specifieke veranderingen beoogd.



- Gebied A: In dit gebied vindt uitbreiding plaats van hotel De Keizerskroon, is er ruimte om op de hoekkavel nieuwbouw te realiseren en wordt de kavel Margrietschool betrokken in ideevorming voor een brede school.
- Gebied B: De kavel Halverwegeschool wordt betrokken in ideevorming voor een brede school en er wordt gezocht naar nieuw elan voor de winkelstrip en het Margrietplantsoen.
- Gebied C: De kavel Jozefschool wordt betrokken in ideevorming voor een brede school, de Rooms Katholieke kerk wil haar gebouwen en terrein vernieuwen en onderzoekt of op een deel van het terrein woningbouw mogelijk is.
- In zowel kavel A, B als C ligt een basisschool. De aantallen leerlingen van de drie Halfwegse basisscholen lopen de laatste jaren gestaag terug. De gebouwen zijn daardoor samen te groot geworden en de scholen onderzoeken de mogelijkheid voor meer samenwerking, wellicht een brede school met aanverwante voorzieningen. Tevens hebben de scholen behoefte aan een nieuwe gymzaal.

5. Proces

Op basis van het provinciaal adviesrapport, gesprekken met stakeholders, de resultaten van de participatieavond en eigen onderzoek stelt het college de gebiedsvisie op. Daarin wordt gepresenteerd hoe het college verwacht de 'verandergebieden' in het dorp vorm te geven (eventueel met varianten). Het college zal de commissie uitnodigen haar ideeën aan te geven over de concept gebiedsvisie in een themabijeenkomst. Daarna volgen (een tweede) raadpleging bij bewoners op digitale wijze, vaststelling van een ontwerp gebiedsvisie en een formele inspraakperiode (inclusief een inspraakbijeenkomst). In die periode kan eenieder formeel reactie geven op de visie. Nadat het college alle reacties op een rij heeft gezet, zal zij kijken of en hoe de ontwerp gebiedsvisie kan worden verbeterd en zal een definitief voorstel gedaan worden aan de gemeenteraad. Op dat moment – zomer 2014 – zal de gemeenteraad gevraagd worden een besluit te nemen over de gebiedsvisie en deze vast te stellen.

Samengevat wordt het volgende proces beoogd (data onder voorbehoud):

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Plan van Aanpak in Raad (kaderstelling) | (november) |
| 2. themabijeenkomst met commissie over een aantal ruimtelijke scenario's | (december/januari) |
| 3. gebiedsvisie op hoofdlijnen in B&W | (februari) |
| 4. tweede (digitale) raadpleging bij bewoners over gebiedsvisie op hoofdlijnen:
participatieperiode, incl. gebruikmaking van een maquette | (februari) |
| 5. verwerken reacties en vertalen in Ontwerp Gebiedsvisie | |
| 6. ontwerp Gebiedsvisie in B&W | (april *) |
| 7. ter visie legging (inspraak) | (mei) |
| 8. verwerken reacties: B&W-besluit in nota zienswijzen | (juni) |
| 9. vaststelling Gebiedsvisie in Raad | (juli) |
| 10. juridisch vastleggen in bestemmingsplannen / omgevingsvergunningen | |

* *uitgaande van behandeling door nieuw bestuur*