

TER



PERSPECTIEVEN

**DORPSKERN
HALFWEG**



Deze studie is verricht in opdracht van TaskForce Ruimtwinst van de Provincie Noord-Holland:

Shirin Jaffri (Provincie Noord-Holland)

Jantine Gerbscheid (Provincie Noord-Holland)

Klankbordgroep

Peter de Bois (TU-Delft en Hogeschool van Amsterdam)

Daphne Rigter (Provincie Noord-Holland)

Bart Witteman (Provincie Noord-Holland)

Joop Slangen (Provincie Noord-Holland)

Ernst van der Kleij (Provincie Noord-Holland)

Corine Meijer (Provincie Noord-Holland)

Silvia van der Meij (Provincie Noord-Holland)

Marjolein Geirnaert (Provincie Noord-Holland)

Ingrid Speekenbrink (Provincie Noord-Holland)

Inhoud

Tess Broekmans (Urhahn Urban Design)

Northon Flores Troche (Urhahn Urban Design)

Eriko Watanabe (Urhahn Urban Design)

Toine Hooft (Bureau Stedelijke Planning)

Joris Quaedflieg (Bureau Stedelijke Planning)

Patrick Nan (Planmaat)

Herman Groeneveld (Planmaat)

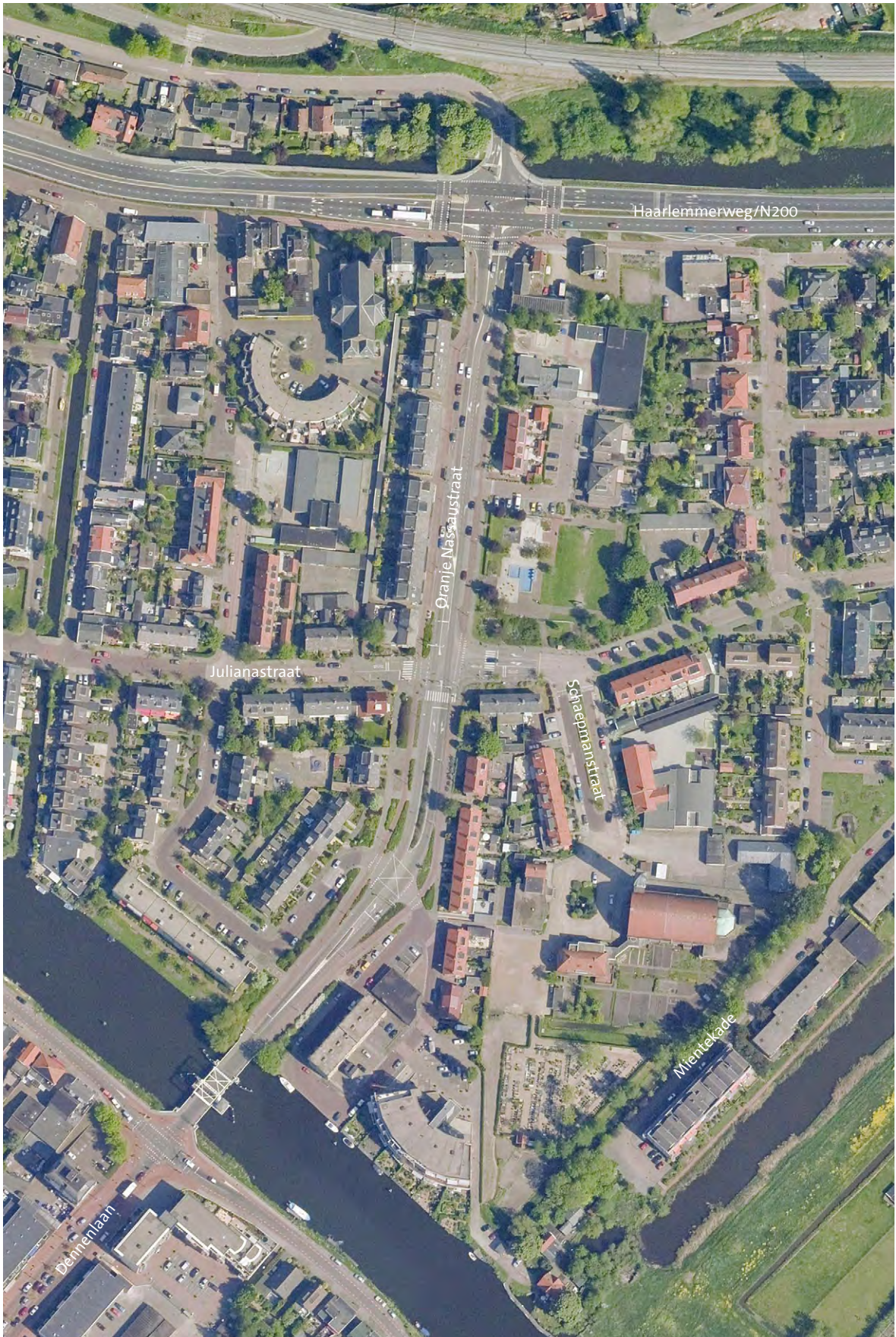
12 juli 2012

PERSPECTIEVEN DORPSKERN HALFWEG

Taskforce Ruimtewinst (provincie Noord-Holland)

Inhoudsopgave

- 5 Inleiding
- 6 De positie van de dorpskern Halfweg
- 15 Perspectieven voor Halfweg/Zwanenburg
- 25 Ontwikkelstrategie voor de dorpskern
- 42 Aanbevelingen
- 46 Bijlage 1: rekenmodellen
- 49 Bijlage 2: lijst van geïnterviewden



INLEIDING

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft de Taskforce Ruimtelijke (TFR) van de provincie Noord-Holland benaderd voor advies bij de revitalisatie van de dorpskern van Halfweg. In de dorpskern hebben lange tijd nauwelijks ontwikkelingen plaatsgevonden, vooral door strikte wetgeving in relatie tot Schiphol (20ke contour van de Zwanenburgbaan). Bovendien werkt de overlast van de Amsterdamsestraatweg (de provinciale weg N200) en Schiphol belemmerend. Het gevolg is verval en achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit. Sinds kort laat nieuwe regelgeving (beperkte) stedelijke vernieuwing toe.

Er spelen veel initiatieven en vragen tegelijkertijd, zowel in het plangebied (de dorpskern van Halfweg) als in de directe omgeving. De dynamiek in de omgeving van Halfweg biedt kansen, maar vraagt ook om keuzes om deze daadwerkelijk te verzilveren. In de afgelopen jaren is mede door de economische crisis de financiële ruimte en bereidheid om te investeren bij zowel marktpartijen als overheid afgenomen. Voor alle partijen zijn de risico's gegroeid. De opgave is daarom complex.

Ontwikkelingen rondom de dorpskern Halfweg:

- Eind 2012 opent de Nederlandse Spoorwegen een nieuw station Halfweg-Zwanenburg.
- Het aan het nieuwe station gelegen voormalige CSM-terrein, sinds 2000 Sugar City genaamd, wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel complex met werklocaties/showrooms, horeca, een casino, een hotel, een supermarkt (Dirk van den Broek) en een outlet center.
- Recreatieschap Spaarnwoude intensificeert (openlucht)recreatie en horeca in Houtrak, het deel wat direct grenst aan het nieuwe station.
- Onder de naam Hart van Zwanenburg investeert Haarlemmermeer de komende jaren in het dorpshart van Zwanenburg, de Dennenlaan. Een dorpsplein met een nieuw dorps huis en sporthal maakt deel uit van de plannen.

Ontwikkelingen plangebied:

- De rooms-katholieke kerk aan de Dr. Schaepmanstraat wil een kleiner gebouw. De bestaande kerk kampt met achterstallig

onderhoud, is veel te ruim voor de huidige parochiegemeenschap, niet meer betaalbaar en niet meer functioneel. Ook de jeugdvereniging Don Bosco is gevestigd op het terrein van de kerk.

- De drie scholen in Halfweg – Margriet (openbaar), Sint Jozef (rooms-katholiek) en Halverwege (protestants-christelijk) – zijn te klein en onderzoeken de mogelijkheid voor een brede school met aanverwante voorzieningen. Op korte termijn hebben ze behoefte aan een nieuwe gymzaal.
- Diverse objecten in het plangebied en delen van de openbare ruimte verkeren in verouderde of vervallen staat, zoals het pierenbadje, de panden op de hoek van de Oranje Nassaustraat en de Haarlemmerweg en de winkelstrip aan de Oranje Nassaustraat.
- De brandweerkazernes van Zwanenburg en Halfweg worden samengevoegd op het terrein van Halfweg, op de hoek Beatrixstraat-Oranje Nassaustraat.

Vraagstelling

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft behoefte aan een integrale visie op de dorpskern van Halfweg. Wat zijn de ruimtelijke, programmatische en financiële mogelijkheden om de dorpskern van Halfweg te revitaliseren, gegeven de ontwikkelingen in het (boven)lokale krachtenveld? Daar Halfweg zeer verbonden is met Zwanenburg, (de ontwikkelingen in) SugarCity en het recreatiegebied Spaarnwoude is eerst het brede perspectief verkend. Er zijn gesprekken gevoerd met de Dorpsraad, de initiatiefnemer van SugarCity, de gemeente Haarlemmermeer en het Recreatieschap Spaarnwoude. Vervolgens is concreet ingezoomd op het plangebied en zijn interviews afgenomen met de parochie en het bidsom, de schooldirecties, de gemeente en de Dorpsraad.

Gedurende het traject is de klankbordgroep van de Taskforce Ruimtelijke in wisselende samenstelling twee maal bijeen gekomen. Tijdens deze besprekingen zijn de tussentijdse resultaten gepresenteerd en hebben de deelnemers gereflecteerd op de uitkomsten. Op 12 juli wordt dit onafhankelijk advies gepresenteerd aan de gemeente, provincie, betrokkenen en geïnteresseerden..

POSITIE DORPSKERN HALFWEG

Cultuurhistorie

Een rijke geschiedenis in het teken van 'het water'...

Halfweg ontleent zijn naam aan de ligging halverwege de steden Amsterdam en Haarlem. Vanwege de situering binnen een historisch-waterstaatkundige infrastructuur heeft het bijzondere cultuurhistorische waarde. Aan de noordzijde vormde de Spaarndammerdijk eeuwenlang de scheiding tussen de watermassa's van het Haarlemmermeer en het open IJ. In 1632 werd de trekvaart tussen Amsterdam en Haarlem in gebruik genomen. Deze was halverwege onderbroken door het sluiscomplex, waardoor reizigers moesten overstappen. Dit was de basis voor het ontstaan van het dorp.

Langs de Haarlemmertrekvaart werd een jaagpad aangelegd. Het jaagpad werd uiteindelijk de Haarlemmerweg, de A/N200, die het dorp nog steeds doorsnijdt. Langs de Haarlemmerweg ligt ook de oudste spoorlijn van Nederland (Amsterdam – Haarlem, 1839). De trein werd al snel een concurrent voor de trekschuiten. Het station Halfweg is in 1927 gesloten voor reizigersvervoer, maar eind 2012 komt er een nieuw station Halfweg-Zwanenburg (4 sprinters per uur). Dit maakt Halfweg aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven en voorzieningen.

... een uniek cultuurhistorisch erfgoed achterlatend

- De stenen sluisen. Al in de 15de eeuw werden er houten afwateringssluizen in de Spaarndammerdijk aangelegd. Later werden deze vervangen door de drie stenen sluisen die er tot op de dag van vandaag liggen: de Westsluis (1558),

Middelsluis (1583) en Oostsluis (1566).

- Het Gemeenlandshuis Swanenburg. Sinds 1648 staat in Halfweg het Gemeenlandshuis Swanenburg, aanvankelijk gebouwd voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. In 1862 werd het huis Swanenburg opgenomen in de nieuw opgerichte Suikerfabriek Holland. Het dorp Zwanenburg ontleent zijn naam aan dit Gemeenlandshuis.
- Stoomgemaal Halfweg. Dit stoomgemaal werd in 1852 gebouwd om de afwatering van Rijnland te verbeteren. Na de droogmaking van de Haarlemmermeer werd het stoomgemaal vervangen. Het oude gemaal doet nu dienst als museum en rijksmonument en draait enkele dagen per jaar onder stoom.
- Suikersilo's. Naast het Gemeenlandshuis Swanenburg werd na de drooglegging een fabriek voor de verwerking van suikerbieten gebouwd, die tot 1991 productief is geweest, en sinds 2000 wordt herontwikkeld als Sugar City. In 2007 is Sugar City opgenomen in de HollandRoute van de Europese Route van het Industrieel Erfgoed. Het dorpsgezicht wordt nog steeds gedomineerd door de 50 meter hoge suikersilo's. De silo's zijn getransformeerd tot kantoor en bedrijfsruimte en vormen een belangrijk herkenningspunt in het dorp.
- De protestantse kerk aan de Haarlemmerweg. Er is een sloopvergunning verleent om de kerk te vervangen door een appartementencomplex. Sloop zal pas plaatsvinden als er genoeg appartementen zijn verkocht.
- De rooms-katholieke Onze-Lieve-Vrouw-



Geboortekerk uit 1929, een ander markant en beeldbepalend gebouw. De kerk is ontworpen door architect Jan Kuyt in de stijl van de Amsterdamse school en heeft een dak en toren met een parabolische vorm. Het kerkgebouw verkeert in slechte staat. Een monumentenvergunning is aangevraagd en ligt bij de gemeente ter behandeling.

- Het plangebied: tussen de ringvaart en de sluizen ligt een centraal waterplein. Het plangebied ligt ten oosten van het waterplein, ten noorden van de ringvaart en ten zuiden van de trekvaart. De twee bovengenoemde kerken vallen in het plangebied en fungeren als bakens in het landschap. De bakens in het landschap zijn in de provinciale structuurvisie gedefinieerd als provinciaal belang.

De moderne geschiedenis:

dubbeldorp Halfweg-Zwanenburg

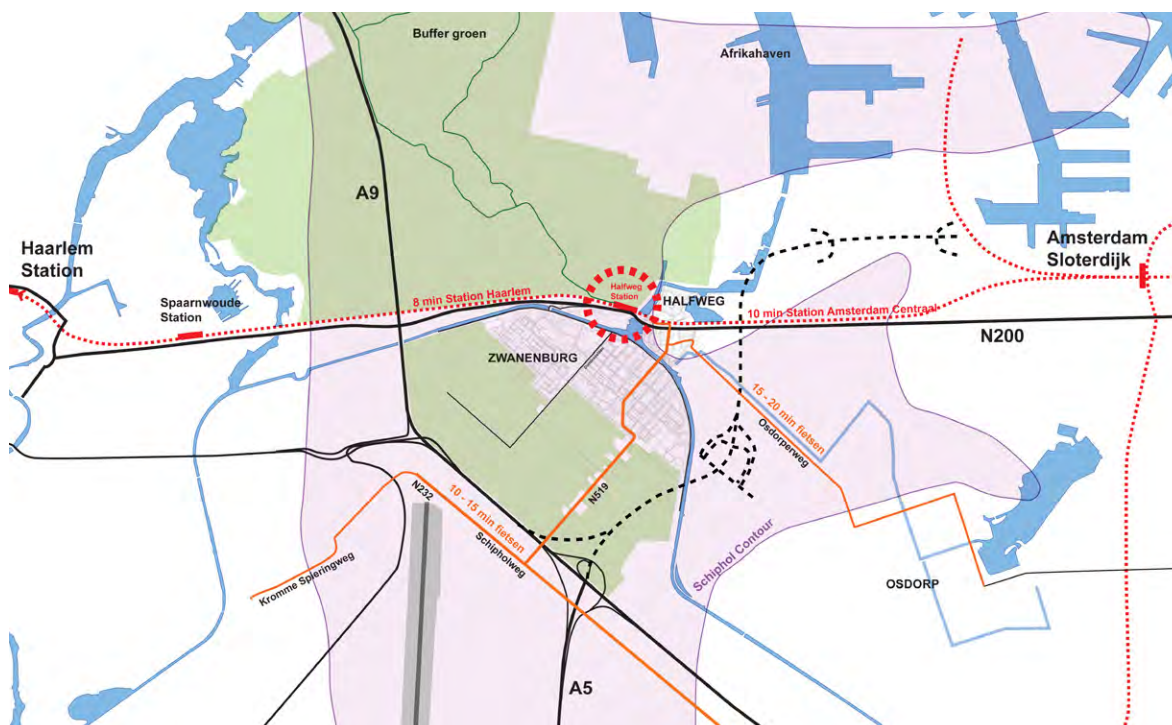
Nadat in 1852 het Haarlemmermeer werd drooggelegd was Halfweg niet langer volledig omringd door water. Aan de andere kant van de Ringvaart werden dijkhuisjes gebouwd. Pas in 1913 werd het officieel een dorp: Zwanenburg, genoemd

naar het gemeenlandshuis van Rijnland dat in Halfweg staat. Zwanenburg groeide al snel uit tot een behoorlijk dorp, dat altijd in een symbiose met Halfweg heeft verkeerd: gezamenlijk werd er naar school en kerk gegaan, en ook sportverenigingen en clubs zijn altijd van de twee dorpen samen geweest. Twee bruggen over de Ringvaart verbinden beide dorpen.

Halfweg en Zwanenburg ademen een dorpse sfeer uit, maar bevinden zich wel in een omgeving vol stedelijke dynamiek: tussen Amsterdam en Haarlem, nabij provinciale en rijkswegen, het spoor en aanliegroute van Schiphol. Het groen ligt echter om de hoek: recreatiegebied Spaarnwoude. Deze bufferzone is uniek door de diversiteit aan recreatieve voorzieningen en landschappen op relatief korte afstand van elkaar.

In de ontwerp structuurvisie 2035 van maart 2012 zet de gemeente in op het afwaarderen van de N200 zodat de weg niet langer een barrière in het dorp is. Het Doctor Baumannplein kan dan worden hersteld. Groei is geen ambitie, wel transformatie binnen de kern. Het landelijk karakter blijft behouden.

bereikbaarheid Halfweg: straks 4x per uur met de trein 15 min met de auto naar Amsterdam, en 10 minuten naar Haarlem, op de fiets naar Osdorp in 20 minuten.



Wonen

- Halfweg telt 2.330 inwoners, Zwanenburg 7.565.
- Het eigen woningbezit is 65%.
- Halfweg en Zwanenburg kennen relatief veel 'oudere' gezinnen. De leeftijdsgroep 45-65 jaar is sterk oververtegenwoordigd met 33%, zowel ten opzichte van het landelijk beeld als ook dat van de betreffende gemeenten. Het aantal 65-plussers ligt met 18% een fractie hoger dan gemiddeld.
- Halfweg en Zwanenburg kennen relatief hoge inkomens en een laag percentage uitkeringen (vergeleken met het landelijk gemiddelde). De verwachting is dat de ontgroening en vergrijzing zich verder manifesteert.
- Halfweg is een typische forenzenplaats: 82% forenst (Nederlands gemiddelde is 50%).
- Circa 50 % van de nieuwkomers in Halfweg komt uit Amsterdam of Haarlem. Ze opteren voor eengezinswoningen waar in deze stedelijke regio veel vraag naar is.
- De gemiddelde huizenprijs is vergelijkbaar met Haarlem en Amsterdam, maar de woningen in Halfweg bevatten gemiddeld gezien meer kamers.

Uit het leefbaarheidsonderzoek dat in 2006 is uitgevoerd door de dorpsraad blijkt dat een meerderheid (84%) van de inwoners het wonen en leven in Halfweg goed bevalt. Sterke punten van beide dorpen zijn: kleinschaligheid, saamhorigheid, bloeiend verenigingsleven, een uitgebreid vrijwilligersnetwerk en goede (onderwijs)voorzieningen. Er is sprake van een tekort aan starters- en seniorenwoningen in Halfweg (Structuurvisie 2035 en leefbaarheidsonderzoek dorpsraad Halfweg-Zwanenburg 2006).

Er staan geen grote woningbouwprojecten op stapel in beide dorpen. Dit heeft enerzijds te maken met de beperkte ruimte, anderzijds met de strikte regelgeving (Luchthavenindelingbesluit Schiphol, regels en beperkingen voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden). Volgens de structuurvisie 2035 is een aantal locaties beschikbaar voor woningbouw:

- Het Sectorpark naast de spoorlijn.
- Gebied tussen de Houtrakkerweg en de Burgemeester Michielsengeweg (nu een bedrijf).

SWOT Wonen

STERK

- Dorps woonmilieu en sociale cohesie (niche binnen de regio).
- Kwaliteiten in de context: groengebied, nabijheid kust, cultuur-historie, grootstedelijke centra.
- Aanbod ruimere eengezinswoningen in relatie tot de vraagprijs in Amsterdam en Haarlem.

ZWAK

- Imago Halfweg door verouderde uitstraling aan de hoofdroutes.
- Tekort aan woningen voor ouderen en starters.
- Overlast en strenge regelgeving door geluidscontour Schiphol, spoorlijn, Rijksweg en Oranje Nassastraat (vrachtverkeer).

KANS

- Nieuwe ontwikkelingen in het woonmilieu: NS-station Halfweg (verbeterde bereikbaarheid) en SugarCity (bovenlokale voorzieningen en werkgelegenheid).
- Grote verstedelijkingsdruk Amsterdam en Haarlem en vraag naar eengezinswoningen.
- Vrijkomende binnenstedelijke transformatielocaties.

BEDREIGING

- Verdere afname voorzieningenniveau (winkels, zorg, onderwijs, cultuur).
- Wegtrekken doelgroepen door gebrek aan passende woningen (grote groep 45-65jaar).
- Verdwijnen dorpse uitstraling en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

- Locatie Osdorperweg.
- Aan de Mientekade zijn inmiddels de oude bejaardenwoningen gesloopt. Op de locatie realiseert Ymere nieuwe appartementen voor ouderen.

Perspectief

Halfweg ligt centraal in de noordvleugel van de Randstad, in de nabijheid van zowel groen en recreatie als grootstedelijke voorzieningen, goed ontsloten per auto en binnenkort ook met HOV door de ontwikkeling van station Halfweg-Zwanenburg. Het dorps woonmilieu, de sociale cohesie en het cultuurhistorisch erfgoed zijn onderscheidende kwaliteiten van Halfweg binnen de regio. Ook zijn de woningen gunstig geprijsd. De overlast van vlieg-, vracht-, auto- en treinverkeer dient de bewoner voor lief te nemen.

Voorzieningen

Zwanenburg en Halfweg vormen samen één verzorgingsgebied en kennen een gemeenschappelijke dorpsraad. Deze dorpsraad is zeer actief en vormt een intermediair tussen inwoners en gemeente. De dubbeldorp-ontwikkeling staat hoog op de agenda in de structuurvisie Haarlemmermeer. Het merendeel van de voorzieningen is in Zwanenburg geconcentreerd.

In het leefbaarheidsonderzoek werden de onderstaande voorzieningen als positief ervaren:

- Ontspanningsaanbod voor kinderen van 8 – 12 jaar.
- Aantal en diversiteit aan verenigingen.
- Aanbod aan cultuur en cursussen.
- Mogelijkheid tot zinvolle tijdbesteding ouderen.
- Zorg voor hulpbehoevenden.
- Dorpsevenementen.

Commerciële functies

De commerciële functies zijn hoofdzakelijk in Zwanenburg te vinden. Het winkelgebied rond de Dennenlaan in Zwanenburg (Gemeente Haarlemmermeer) is het enige winkelcluster van betekenis (6.600 m² wvo). Verder is er sprake van een aantal kleine winkelstrips, zoals aan de Oranje Nassastraat. Deze strips hebben weinig toekomst als winkelgebied. Transformatie tot gemengde milieus (woonwerkseenheden, dienstverlening) ligt voor de hand.

Onder de naam Hart van Zwanenburg investeert de gemeente Haarlemmermeer de komende jaren in het dorpshart van Zwanenburg. Voor het gebied tussen de Dennenlaan, de Zwanenburgerdijk en de Nolenslaan en de Iepenlaan is een integrale ruimtelijke visie en programma opgesteld. De raad is onlangs akkoord gegaan met de realisatie van een dorpsplein, een nieuw dorps huis, bibliotheek en sporthal. Het is de bedoeling dat het dorpsplein op de plek van de Lidl komt. Over de toekomstige locatie voor Lidl wordt nog gesproken.

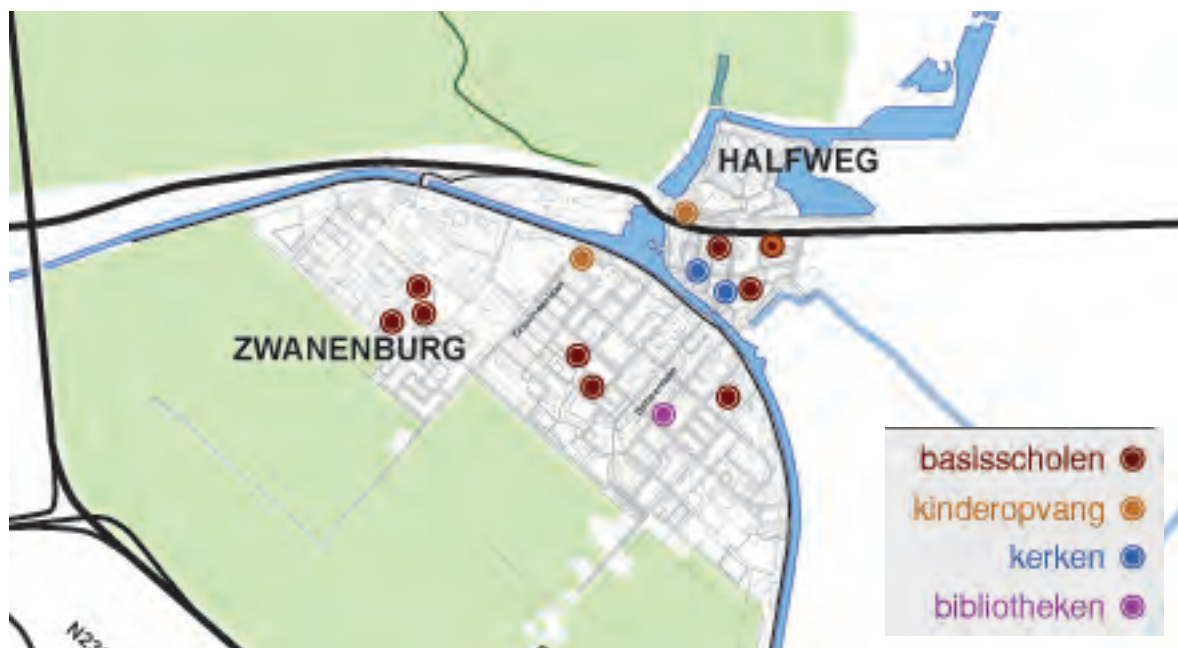
Naast de Dennenlaan verrijst een tweede cluster van commerciële voorzieningen op Sugar City. De plannen voorzien onder meer in horeca, een casino, een hotel, en een outlet center. Dirk van de Broek heeft een

intentieovereenkomst gesloten met Cobraspen voor de realisatie van 4.000 m² detailhandel in de Pulpstilo. De huidige supermarkt Dirk van de Broek aan de Dennenlaan wordt opgeheven (dit is het zwakste cluster aan de Dennenlaan). Er komt een directe langzaam verkeersverbinding vanuit Zwanenburg. Het gebied rondom Sugar City en het stoomgemaal leent zich voor verdere waterfrontontwikkeling, inclusief jachthaven, woningbouw en een directe verbinding.

winkelgebieden



maatschappelijke voorzieningen



Halfweg beschikt naast de drie scholen over twee buitenschoolse opvangen, twee kerken, een café, een hotel (Keizerskroon), een huisartsenpraktijk, een gezondheidscentrum, een museum, een politiebureau, het gemeentehuis en de brandweerkazerne.

Van de twee kerken staat de grote kerk aan de Haarlemmerweg op de nominatie voor sloop en nieuwbouw van appartementen. De rooms-katholieke kerk aan de dr. Schaepmanstraat zoekt naar een nieuwere en kleinere behuizing. Het kerkgebouw is te groot (600 zitplaatsen) en weinig functioneel (niet flexibel in te zetten) en te duur in de exploitatie (vanwege energie- en onderhoudslasten). Het parochiebestuur, het bisdom en Bouwfonds bestuderen de plannen voor een nieuw kerkgebouw van 150 zitplaatsen (kavel van 800 m2) in de nabijheid van de begraafplaats. Deze dient budgetneutraal gefinancierd te worden. Herbestemming van de bestaande kerkgebouwen is bespreekbaar, mits deze een passende en waardige bestemming krijgen.

Recreatie

In de ontwikkelstrategie voor de bufferzone (recreatiegebied tussen Amsterdam en Haarlem) is Halfweg een belangrijk knooppunt. Met de komst van het station kan Halfweg veel meer betekenen voor het

omliggende gebied. Vanuit hier is de hele bufferzone te bereiken. Het is een van de weinige plaatsen waar je van het noorden van het recreatiegebied door kan naar het zuiden. Met het station is Halfweg een belangrijk entree en transferium, voor alle modaliteiten (fiets, voet, trein, auto, maar ook water (trekvaart/ringvaart). Hier zouden nieuwe functies ontwikkeld kunnen/moeten worden als fietsverhuur, informatievoorzieningen, parkeren, overstaptelek, horeca om dit te versterken. Recreatieschap Spaarnwoude intensificeert (openlucht)recreatie en horeca in Houtrak, het deel dat direct grenst aan het nieuwe station. Hotel Keizerskroon wil uitbreiden op de locatie waar nu woningen staan aan de N200.

Perspectief

Van oudsher zijn cultuurhistorie (monumenten, erfgoed, museum) en maatschappelijke functies (zoals onderwijs, religie, jeugdvereniging, brandweer) sterk in Halfweg. Verdere clustering en samenwerking en gemeenschappelijk, flexibel en multifunctioneel gebruik van accommodaties is noodzakelijk vanuit efficiency-overwegingen en schaalvoordelen. De planlocatie biedt voor clustering van maatschappelijke functies uitgelezen mogelijkheden.

SWOT Voorzieningen

STERK

- Sociale cohesie, verbondenheid met de kern, levendig verenigingsleven en organisatie evenementen.
- Bovenlokale aantrekkingskracht van scholen en kerk.
- Aanwezigheid (potentieel) sterke voorzieningclusters (Dennenlaan lokaal winkelgebied, SugarCity met bovenlokale functies).

ZWAK

- Zwak winkelcluster Oranje Nassaustraat (smal draagvlak zonder bovenlokale functie, weinig perspectief).
- Sterke spreiding voorzieningen (zorg, welzijn, winkels en onderwijs) waardoor ze niet van elkaar kunnen profiteren.
- Geen aantrekkelijk verblijfsgebied en plek om te ontmoeten in Halfweg.

KANS

- Bereidheid tot samenwerken tussen maatschappelijke voorzieningen (scholen en kerk).
- "Reshuffle" voorzieningen Oranje Nassaustraat, Dennenlaan, SugarCity, RKK.
- Integrale aanpak en combineren van functies, cultuurhistorie en openbare ruimte.

BEDREIGING

- Concurrentie van (potentieel) sterke clusters rond Halfweg > bedreiging winkelfunctie.
- Verdwijnen van beeldbepalende gebouwen (kerk, industrieel erfgoed).
- Verdere afname draagvlak voor de voorzieningen, uitkleding basispakket voorzieningen.

Economie/bedrijvigheid

De ligging van de gemeente dichtbij luchthaven Schiphol, de steden Amsterdam en Haarlem en de rijkswegen A9 /A5 en N200 maakt Halfweg-Zwanenburg aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven. De werkgelegenheid is gedifferentieerd: niet alleen hoog gekwalificeerd werk, maar ook veel laaggeschoolde banen. Daarnaast is er sprake van een grote verwevenheid met de lokale bedrijvigheid.

De Weeren is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment met zowel lokaal-regionaal als landelijk opererende bedrijven. Bedrijventerrein De Weeren ligt ten westen van Zwanenburg. Het is een van de oudste bedrijventerreinen binnen de gemeente Haarlemmermeer, toch is de belangstelling voor het terrein nog steeds groot. Een sterke kant van het terrein is de strategische ligging en goede bereikbaarheid.

Met de realisatie van bedrijventerrein PolanenPark wordt ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Het terrein is gelegen aan het Rottepolderplein (kruising N200 en A9). PolanenPark is bestemd voor regionale en internationale ondernemingen in de hogere milieucategorieën (ondermeer bedoeld voor uitplaatsingen bij herstructureringsopgaven).

Met de ontwikkeling van Sugar City en het NS station ontstaat ruimte voor nieuwe, specifieke bedrijvigheid. Daarmee kan een halt worden toegevoerd aan het verlies van arbeidsplaatsen. In de afgelopen periode zijn enkele grote bedrijven verdwenen zoals CSM, Byk en Wella.

Aan de Haarlemmerstraat in Halfweg ligt een aantal verouderde bedrijven. Revitalisatie is op termijn nodig. Met de concentratie van bedrijvigheid op Sugar City, de Weeren en Polanenpark lijkt het voor de hand te liggen om daar waar bedrijven verplaatsen of stoppen een functiewijziging naar wonen te realiseren. Voor de gemeente is dit niet het enige uitgangspunt. De combinatie van wonen en werken biedt mogelijkheden om de levendigheid in de woonmilieus te vergroten (Structuurvisie 2035).

Perspectief

Halfweg-Zwanenburg is door de strategische ligging (nabij Schiphol en Amsterdam) geschikt voor gemene bedrijvigheid. Met de ontwikkeling van Sugar City worden nieuwe doelgroepen aangeboord. De planlocatie leent zich niet voor intensieve bedrijvigheid, wel voor kleinschalige woon-werk-combinaties.

SWOT Economie

STERK

- Strategische positie tussen Schiphol, Haarlem en Amsterdam, in combinatie met zeer goede bereikbaarheid (HOV en auto).
- Grootste sectoren: commerciële dienstverlening en handel.
- Relatief weinig uitkeringen WW/AO/ AWB en hoger inkomen dan landelijk gemiddelde.

ZWAK

- Vitale werklocaties bevinden zich buiten Halfweg (SugarCity moet zich nog bewijzen).
- Relatief veel forensen, weinig werkgelegenheid in Halfweg zelf.
- Verouderde bedrijvenstrip en leegstand langs de N200.

KANS

- Relatief veel zelfstandig ondernemers in vergelijking met het landelijk gemiddelde.
- Samenwerking en afstemming sterke sectoren en werklocaties binnen de metropoolregio.

BEDREIGING

- Aanhoudende economische crisis.
- Onzekerheid over invulling kantoren en bedrijven SugarCity.
- Wegtrekken jongeren door onvoldoende aanbod woningen en voorzieningen.



economie/bedrijvigheid



Conclusies vanuit de analyse

Regionale ontwikkelingen

De ontwikkelingsmogelijkheden van de dorpskern Halfweg zijn niet los te zien van de regionale context. Belangrijke polen in de omgeving zijn Sugar City en de waterkom, recreatiegebied Spaarnwoude en het dorpshart van Zwanenburg. De huidige programma's en toekomstige ontwikkelingen hebben effect op de programmatische mogelijkheden van de dorpskern voor wonen, werken en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Tussen Zwanenburg en Halfweg ligt vooral een opgave op het gebied van:

- Draagvlak van en synergie tussen de winkelgebieden en publiekvoorzieningen.
- Samenwerking tussen de scholen en andere maatschappelijke voorzieningen.
- Werklocaties en woon-werk-combinaties.

Veel van deze ontwikkelingen vinden momenteel plaats zonder voldoende onderlinge afstemming, terwijl de opgave bij uitstek regionaal en over de gemeentegrenzen heen opgepakt dient te worden. Een betere samenwerking tussen partijen bij ondermeer de verdeling van het programma en het benutten van verschillende identiteiten is van groot belang. Investerings worden dan maximaal benut, voorzieningen krijgen een beter draagvlak.

De ontwikkeling van NS-station Halfweg-Zwanenburg, het nieuwe dorpshart Zwanenburg en Sugar City zetten Halfweg opnieuw op de kaart. Er is sprake van een nieuwe dynamiek waarop de dorpskern kan aansluiten.

Situatie dorpskern nijpend

In de dorpskern Halfweg is de achteruitgang zichtbaar. Binnen de dorpskern liggen concrete opgaven voor ondermeer onderwijs. In combinatie met de bovengenoemde ontwikkelingen is sprake van een 'schuifpuzzel' en mogelijke herverdeling van de programma's. Deze schuifpuzzel dienen de betrokken partijen te benutten om sterkere clusters binnen de regionale context te creëren.

Een sterke kwaliteit van de dorpskern is het dorpse

woonmilieu met enkele cultuurhistorisch markante gebouwen. Cultuurhistorische waarden in de buurt worden nog niet optimaal benut (leegstaande panden, stoomgemaal) en staan onder druk. Zo bestaan voor beide kerkgebouwen plannen voor herontwikkeling. Het dorpse karakter en de nabijheid van recreatiegebieden en cultuurhistorische waarden zijn een unique selling point voor de dorpskern binnen de omgeving. Een versterking van het dorpse karakter is ook mogelijk bij een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, vooral langs de belangrijke routes. Dit is integraal onderdeel van de herontwikkeling van de dorpskern.

Hoewel de scholen een belangrijke bovenlokale functie vervullen is het aantal scholen groot en lopen de leerlingenaantallen terug. Kansen liggen in een betere samenwerking en afstemming tussen de scholen. Van belang is om de verschillende (religieuze) achtergronden daarin een plek te geven. Er is wel behoefte aan goede aan de scholen gerelateerde voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Een nieuwe gymzaal voor de scholen en de brandweer is nodig. Als die ook gebruikt kan worden voor voorstellingen van de verenigingen zou dat een goede aanvulling zijn.

Voor overige maatschappelijke voorzieningen dient een goede afstemming met het toekomstige aanbod plaats te vinden. In het nieuwe dorpshart van Zwanenburg komen een nieuw dorps huis, sporthal en bibliotheek, aan de Mientekade medische voorzieningen. Er is daarmee weinig ruimte voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen aan de Oranje Nassaulaan.

De winkelstrip aan de Oranje Nassaustraat is verouderd. Clustering van winkels is een natuurlijk proces, met de ontwikkeling van een nieuw boodschappencentrum op SugarCity en een nieuw dorps hart aan de Dennenlaan. Het winkelstripje aan de Oranje Nassaustraat kan langzaam transformeren tot een woon-werk strip.

PERSPECTIEVEN VOOR HALFWEG-ZWANENBURG

Kiezen voor een duidelijke regionale positionering van de dorpskern

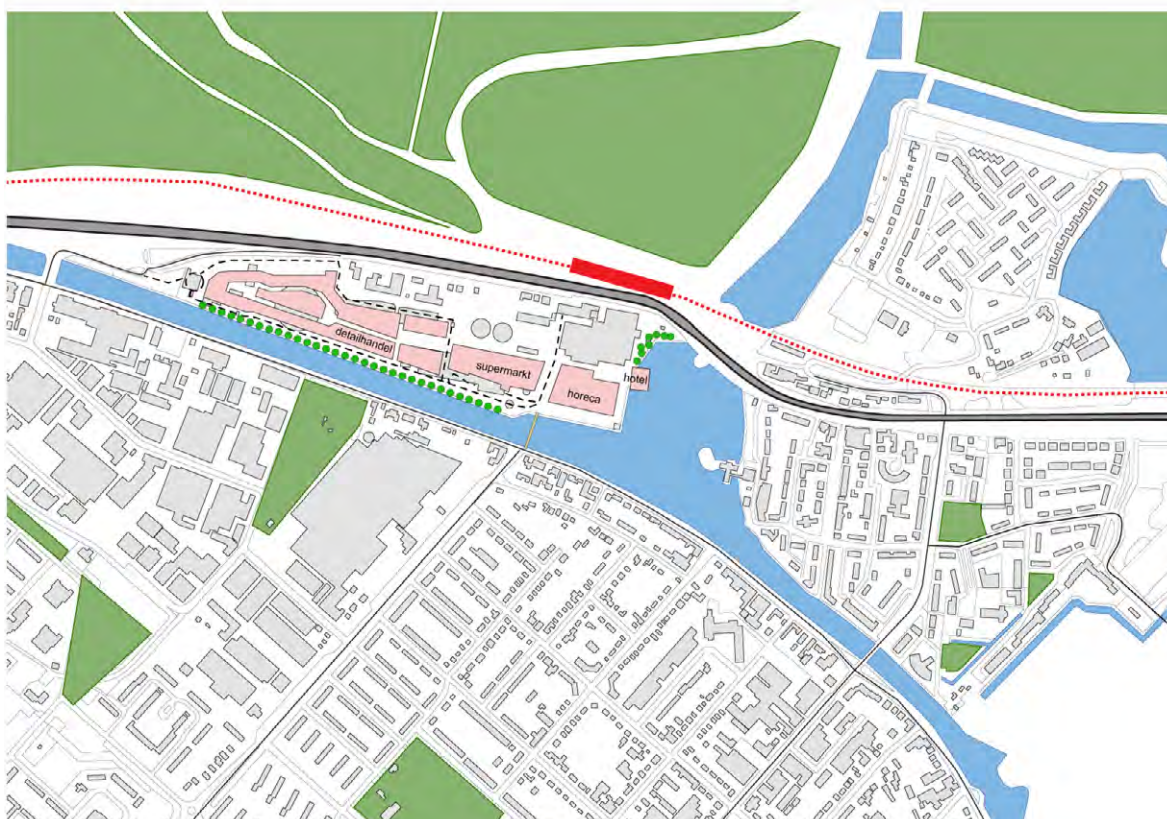
De dorpskern van Halfweg neemt een strategische positie binnen de regio in. De aanleg van het nieuwe NS-station versterkt die regionale positie. Voor de dorpskern is het van belang om een duidelijke eigen positie te kiezen tussen de drie polen Halfweg/Zwanenburg/SugarCity, omdat er veel concurrentie is op het gebied van wonen, werken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Herontwikkeling dient te leiden tot een toekomstbestendig en aanvullend programma op het gebied van wonen en vitale maatschappelijke voorzieningen.

In de eerste twee perspectieven staat het dorps karakter centraal. De kansen voor de dorpskern Halfweg liggen op het gebied van cultuurhistorie, het aanbieden van een dorps woonmilieu en een sterk cluster met maatschappelijke voorzieningen. Ondanks de ruimere regelgeving blijft de Schipholcontour beperkingen en mogelijk verhoogde bouwkosten opleggen. Het derde perspectief speelt hierop in door Halfweg tot een experimenteergebied te maken met een aanvullende verruiming van de regelgeving. Dit biedt nieuwe kansen en positioneert Halfweg in de regio als voorbeeld voor duurzame ontwikkeling.

Er zijn drie perspectieven opgesteld die de mogelijk kaders voor de verdere ontwikkeling van de dorpskern Halfweg vormen:

- Dubbeldorp
- Waterplein
- Expo dorp

huidige situatie: station opent in 2012, plannen voor SugarCity zijn goedgekeurd.





de kerk en de begraafplaats



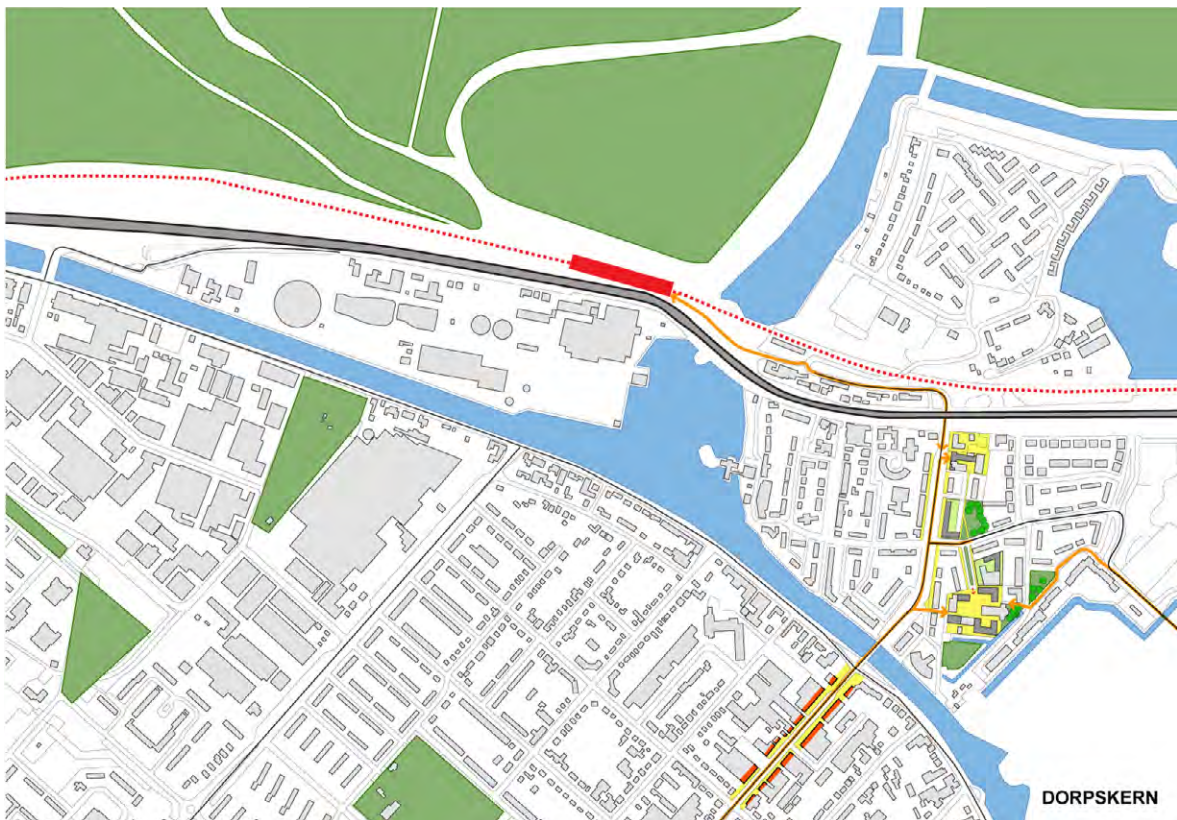
dorpsgevoel



dorpse schaal



sterk verenigingsleven



1. Dubbeldorp

Ambitie

Het perspectief dubbeldorp gaat uit van de huidige situatie, beperkte dynamiek en functioneren van het dorp op eigen kracht. Om het dorp Halfweg goed te laten functioneren is samenwerking met Zwanenburg cruciaal. Juist op het vlak van voorzieningen, maatschappelijk en commercieel is afstemming noodzakelijk zodat functies voldoende draagvlak hebben. Het dorpsmilieu is de basis voor een aantrekkelijk leefmilieu. Ontmoetingsplekken zoals scholen, kerken en verengingen spelen hierin een cruciale rol. Deze functies moeten voldoende ruimte krijgen en ook een plek in het dorp die mede vormgeeft aan het belang van de functie in het dorp. In dit perspectief ligt voor Halfweg de nadruk op de maatschappelijke voorzieningen, de commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd in Zwanenburg rond de Dennenlaan. De ontwikkeling van SugarCity is ongewis en wordt in dit perspectief beperkt meegenomen.

Consequenties voor de dorpskern

De maatschappelijke functies in Halfweg moeten samenwerken om sterk te kunnen staan. De scholen zijn nu te klein om zelfstandig te blijven, het draagvlak voor winkels is beperkt. Dit betekent één brede school in plaats van drie, een goede plek voor de kerk, samen nadenken over multifunctionele ruimtes die bruikbaar zijn voor uitvoeringen, vieringen en dorpsactiviteiten.

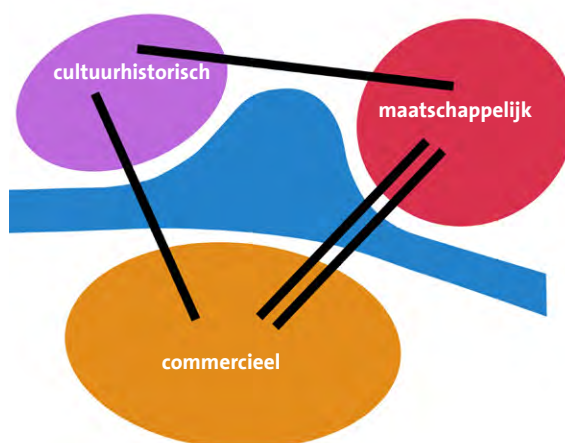
Het winkelstripje zal langzaam transformeren naar woningen met bedrijfsruimte en een enkele winkel. De dubbeldorp-gedachte kan ook tot uitdrukking komen in de openbare ruimte. De Oranje Nassaulaan en Dennenlaan zouden één straat kunnen worden in het beeld: meer dorpsachtig, zo mogelijk 30 km zone, smalle rijwegen, brede stoepen. Ook het toevoegen van groen zou de beleving ten goede kunnen komen. Ook de komst van het station vraagt om het versterken van de openbare ruimte structuur. De Julianastraat richting het Dokter Baumannplein is de prettigste route binnendoor naar het station, zodat het niet nodig is helemaal langs de N200 te lopen.

De verhuizing van de Dirk van den Broek van de Dennenlaan naar SugarCity is vrijwel zeker. Dit heeft gevolgen voor het winkelcentrum van Zwanenburg. Voor de Dennenlaan betekent het een grotere concentratie van voorzieningen, zodat het dorpshart niet te veel versnipperd wordt. De Zwanenburgerdijk zou aan kracht kunnen winnen door de nieuwe voetgangersbrug naar Sugar City. Voor Halfweg betekent dit een extra verbinding met SugarCity.

SugarCity: cultuurhistorie (huidige situatie)

Halfweg: maatschappelijk

Zwanenburg : commercieel





het gemaal als bakken aan het Waterplein



hergebruik silo's SugarCity



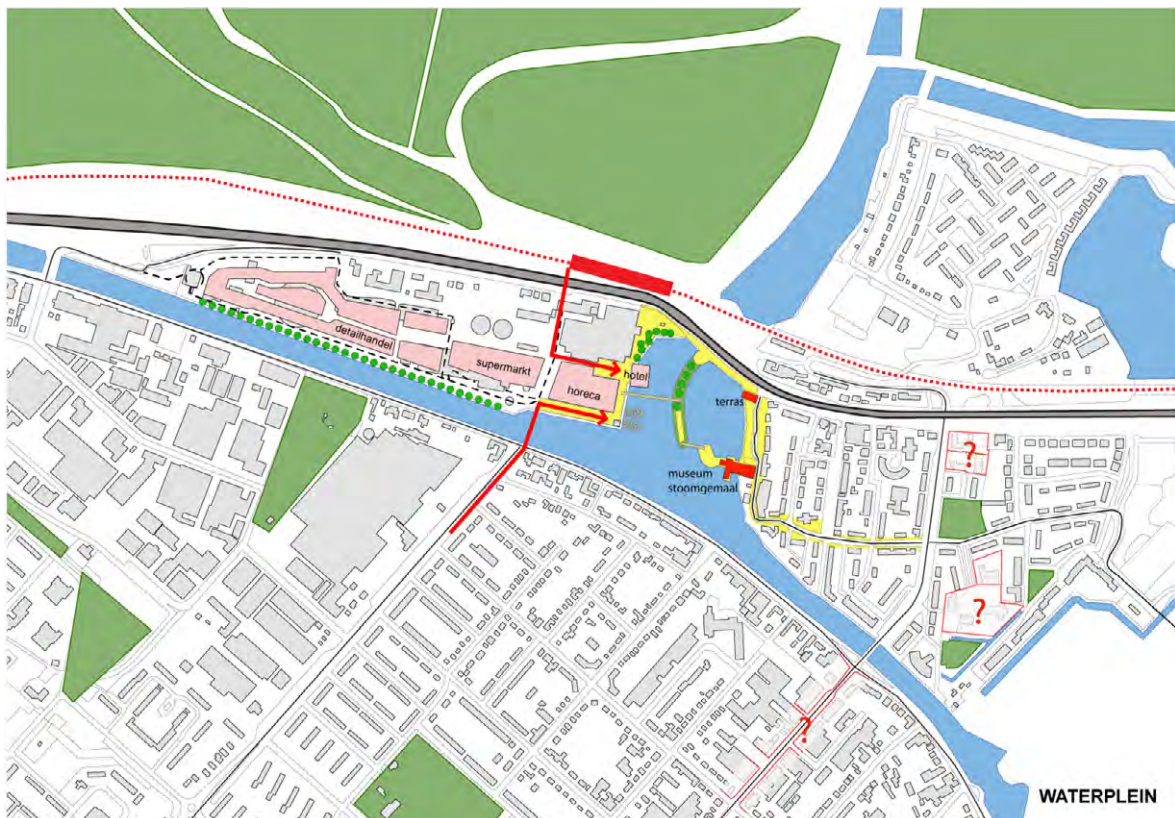
nieuwe brug tussen
Zwanenburg en SugarCity



historische bebouwing ana het Dr. Baumannplein



erfgoed SugarCity



2. Waterplein

Ambitie

In dit perspectief worden de drie polen Halfweg, Zwanenburg en SugarCity met elkaar in evenwicht gebracht. SugarCity wordt een onderdeel van het dorp met de komst van het station, de nieuwe voetgangersbrug en het huisvesten van de grootste supermarkt (Dirk van de Broek). Het zwaartepunt van het dorp verschuift, SugarCity wordt een bestemming voor de bewoners van Halfweg en Zwanenburg. De routes tussen de drie kernen worden belangrijker. Een nieuwe verbinding tussen Halfweg en Zwanenburg maakt het rondje compleet.

Het waterplein, centraal tussen de drie polen, onderscheidt zich door de maat van het water en de aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed rondom. Het is een unieke plek die veel beter tot zijn recht zou moeten komen. Met het station wordt deze cultuurhistorische attractie goed bereikbaar en kan deel gaan uitmaken van een recreatief rondje met recreatiegebied Spaarnwoude. Horeca rondom het Waterplein, herbestemming van de gebouwen van SugarCity, of tenminste de mogelijkheid van bezichtiging maken de plek aantrekkelijker.

Met de ontwikkeling van SugarCity moet gezocht worden naar een goede verdeling van functies tussen de drie polen. SugarCity is een kans voor Halfweg, hierdoor neemt de bestemmingswaarde van Halfweg toe. Functies als een hotel passen beter bij SugarCity, Halfweg zou zich moeten richten op maatschappelijke functies en woningbouw, wat niet mogelijk is op SugarCity onder de huidige regelgeving.

Consequenties voor de dorpskern

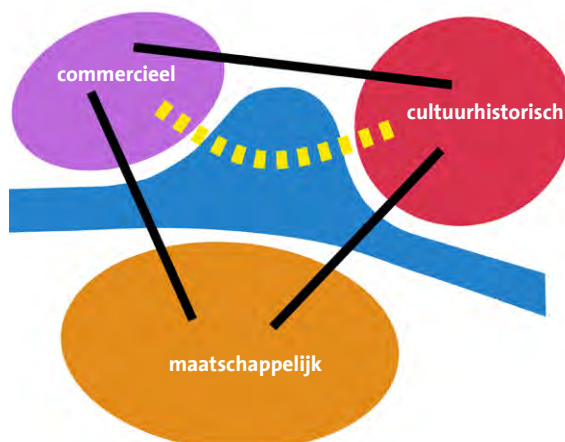
Voor de programmering van de kavels aan de Oranje Nassaulaan is het verschil tussen perspectief 1 en 2 niet groot. Maatschappelijke voorzieningen en wonen staan centraal. De kans bestaat dat de programmering onder druk komt als er ruimte ontstaat in Zwanenburg. Krimp in het winkelcentrum van Zwanenburg aan de Dennenlaan betekent dat er nog beter gekeken moet worden naar de verdeling van functies over Halfweg en Zwanenburg, aangezien er meer locaties beschikbaar zijn. In dit perspectief zou een brede school of kerk ook aan de Dennenlaan op zijn plek zijn, of bijvoorbeeld aan de Zwanenburgerdijk om het waterplein als centrale plek te benadrukken.

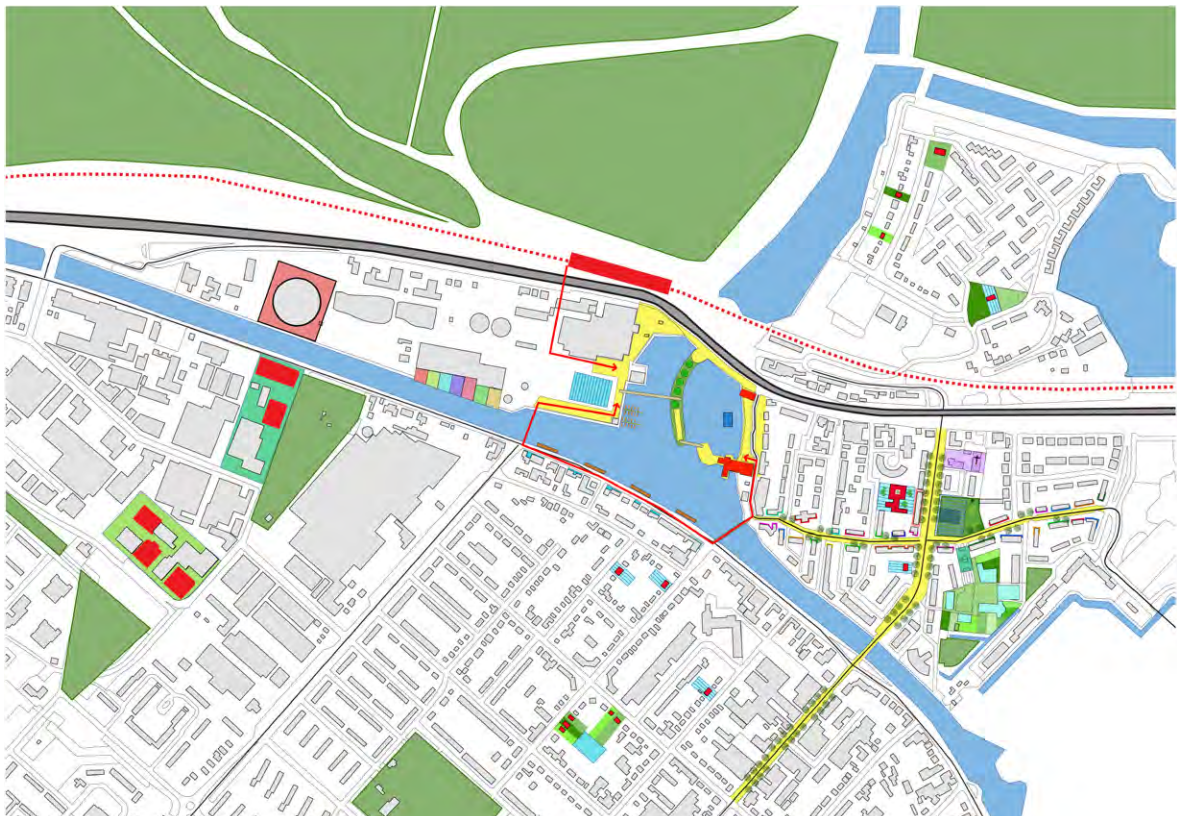
In de openbare ruimte staan de verbindingen met de andere polen en de cultuurhistorie centraal. Het gemaal, de kerken en de karakteristieke woonbebouwing worden gekoesterd. Met de nieuwe voetgangersverbinding over het Waterplein ontstaat tegelijk een nieuwe route van Halfweg naar het station. Ook de oever bij het gemaal kan een opknappbeurt gebruiken. Nog meer dan in het vorige perspectief is de Julianalaan een belangrijke schakel. Het dorp zou zich meer in oost-west richting kunnen versterken.

SugarCity: commercieel

Halfweg: cultuur historie

Zwanenburg : maatschappelijk





3. Experimentdorp

Ambitie

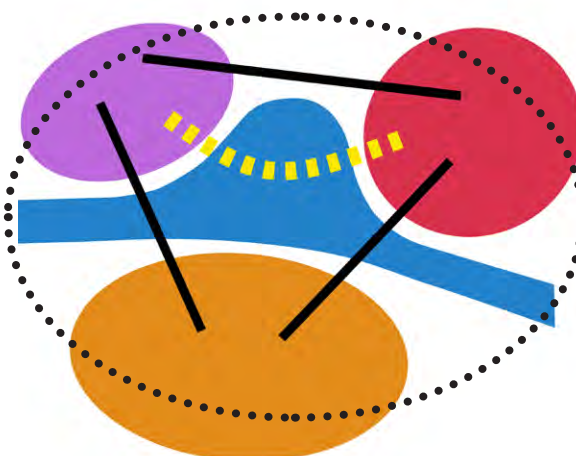
Halfweg heeft uitzonderlijke omstandigheden door de overlast van Schiphol, de N200 en het spoor. Mensen die hier gaan wonen hechten veel waarde aan factoren als woninggrootte, woningprijs en dorps wonen en nemen het lawaai voor lief. Daarbij is de centrale ligging tussen Amsterdam en Haarlem en de komst van het station van grote waarde. Dit alles en het feit dat het gaat om een dorp met beperkte omvang maakt Halfweg/Zwanenburg een perfecte locatie voor een experimenteedorp waar soepeler wordt omgegaan met de milieuregelgeving. Meer vrijheid ter compensatie van de hinder. Dat betekent ruimte voor woningbouw op SugarCity, meer mogelijkheden voor wonen of andere geluidsgevoelige functies aan de Haarlemmerweg, nadenken over functiemenging op het bedrijventerrein de Weeren. Alle actuele vraagstukken zijn hier voor handen.

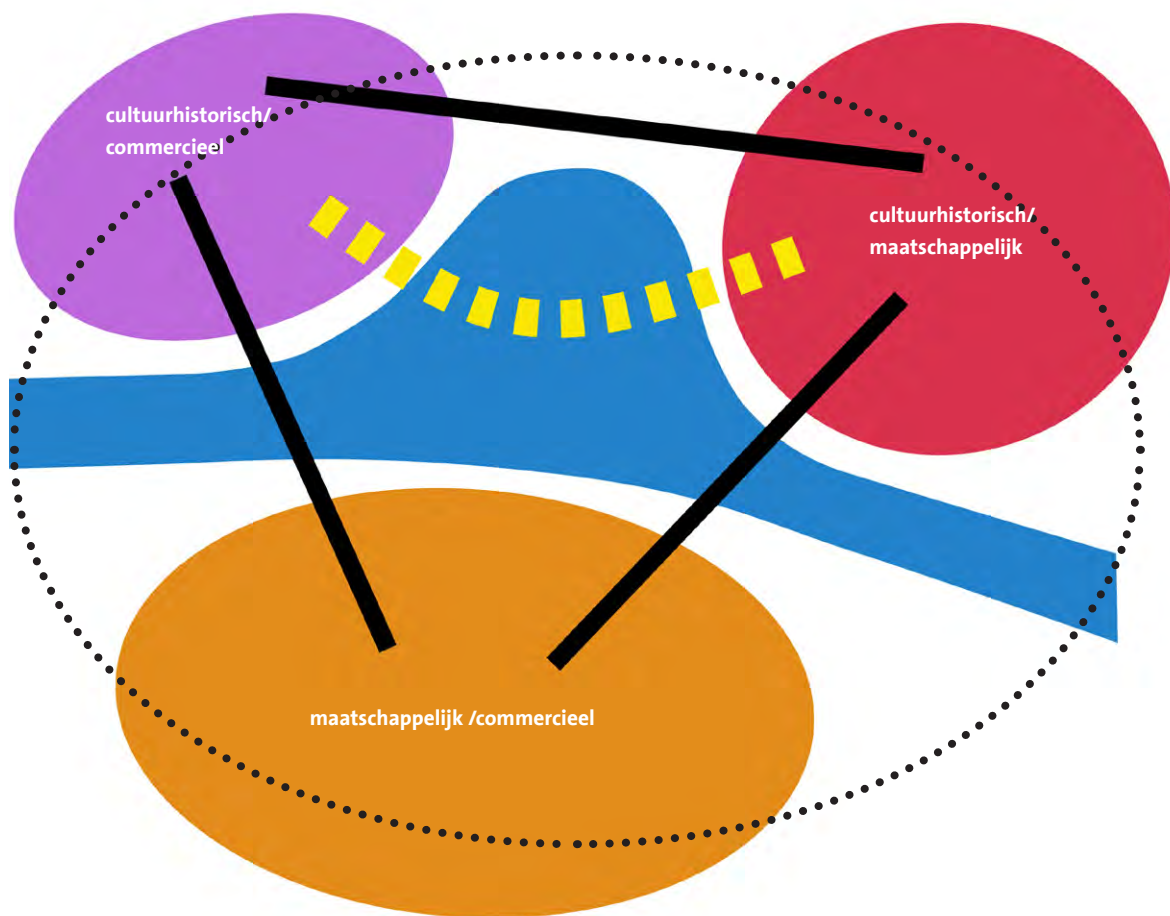
Aan die vrijheid kan de ambitie gekoppeld worden om Halfweg het meest duurzame dorp van de provincie te maken, een voorbeeldproject op het gebied van regelgeving en verduurzaming. Dit perspectief gaat uit van hoge ambitie, maximale betrokkenheid van de provincie en grote inzet van diverse stakeholders. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude kan dit niet alleen. De gemeente heeft beperkte mogelijkheden en zal zich alleen kunnen richten op faciliteren, niet op actief zelf ontwikkelen. Er moeten initiatiefnemers, bewoners, ondernemers of bedrijven zijn die dit perspectief vorm gaan geven. Ook provincie en rijk moeten faciliteren.

Consequenties voor de dorpskern

Met de mogelijkheid van woningbouw op Sugar City ontstaan er nieuwe kansen voor de maatschappelijke functies in Halfweg. Er ontstaat een betere balans tussen de drie polen en de maatschappelijke voorzieningen in het dorp hebben meer toekomst: er kan gedacht worden aan groei in plaats van krimp. Er wordt een uniek woonmilieu toegevoegd aan het dorp, het station krijgt genoeg reizigers. Dit perspectief biedt een heel andere toekomst voor Halfweg, een uitweg uit de impasse. Een belangrijke consequentie is dat er kansen komen voor woningbouw in SugarCity.

Een aantal plekken dat nu lastig is om te ontwikkelen, zoals de kavel direct aan de N200, krijgt nieuwe mogelijkheden. In dit perspectief wordt ook van de scholen en kerk verwacht dat ze hun ambitieniveau hoog leggen; een duurzame school, met schooltuinen, een eigen kas en misschien een specifiek onderwijssysteem zou hierbij aansluiten, kan leerlingen van buiten Halfweg trekken en zelfs een vestigingsfactor voor SugarCity zijn. Ook de kerk zou kunnen denken over dubbelgebruik en toegevoegde waarde voor het dorp.





Conclusies vanuit de perspectieven

Dubbeldorp en Waterplein zijn twee perspectieven die in elkaars verlengde liggen. Het verschil zit in de ontwikkeling van SugarCity. Die ontwikkeling heeft de gemeente niet in de hand, maar er kan wel samengewerkt worden met de ontwikkelaar om te komen tot een ontwikkeling die voor alle partijen aantrekkelijk is. De verbinding voor langzaam verkeer over het Waterplein is zo'n investering die voor beide partijen interessant is. De ontwikkeling op de kavels moet daarom in het licht worden gezien van tenminste een goede samenwerking. Uitgangspunt is dat Halfweg tenminste een goede school en een plek voor de kerk of andere ontmoetingsruimte moet kunnen bieden.

Door de twee eerste perspectieven over elkaar te leggen ontstaat het beeld van een dorp met drie polen met elk hun eigen kwaliteiten:

Sugar City: commercieel - cultuurhistorie

Halfweg: cultuurhistorie - maatschappelijk

Zwanenburg : maatschappelijk - commercieel

Voor Halfweg betekent dat goed nadenken over de mogelijkheden van het cultuurhistorisch erfgoed. Een kerk, zowel de hervormde aan de Haarlemmerweg als de katholieke kerk in het dorp, is een baken in het dorp en een herkenningspunt in de regio. De betekenis reikt verder dan alleen de functie of het dorp. Juist het zicht vanaf de ringvaart, de dijken bij het Noordzeekanaal of de Haarlemmerweg geven deze gebouwen hun betekenis voor de regio. Het verlies van de bakens betekent een verlies aan identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

Lokaal versus regionaal

De keuze voor het Experiment dorp is een expliciete keuze die door provincie en rijk genomen zou moeten worden. Het perspectief Experiment dorp gaat niet over een ruimtelijk model, maar over het vergroten van de mogelijkheden en het stellen van een hoge ambitie. Die ambitie moet duidelijk worden uitgesproken. Alle betrokken partijen moeten hier helemaal in meegaan. Daar liggen ook grote kansen: woningbouw op SugarCity zou een impuls zijn voor het dorp, kavels die nu al tijden niet te ontwikkelen zijn zoals langs de Haarlemmerweg kunnen ontwikkeld worden.

Ook lokale projecten, zoals de herhuisvesting van school en kerk, kunnen profiteren van de mogelijkheden en zich onderscheiden van een gewone school in Zwanenburg of Osdorp.



<p>1. Locatie Margrietschool</p>	<p>bestaande situatie (ep 1)</p>	<p>ep 1-A</p>	<p>ep 1-B</p>	<p>ep 1-C</p>	<p>ep 1-D</p>	<p>ep 1-E</p>
<p>2. Locatie pierbadje</p>	<p>bestaande situatie (ep 2)</p>	<p>ep 2-A</p>	<p>ep 2-B</p>	<p>ep 2-C</p>	<p>ep 2-D</p>	
<p>3. Locatie kerk + st. Jozefschool</p>	<p>bestaande situatie (ep 3)</p>	<p>ep 3-A</p>	<p>ep 3-B</p>	<p>ep 3-C</p>		
<p>4. Locatie Havenwegschool</p>	<p>bestaande situatie (ep 4)</p>	<p>ep 4-A</p>	<p>ep 4-B</p>			

ONTWIKKELSTRATEGIE VOOR DE DORPSKERN

De opgave

De perspectieven vormen de kaders voor revitalisering van de dorpskern. Op basis van een gekozen perspectief kunnen de beschikbare kavels aan de Oranje Nassaustraat worden herontwikkeld. Op welke (beschikbare) plek kun je het beste investeren om het Waterplein te realiseren? Wat is de rol van de pierenbad-locatie daarin?

Voor de dorpskern zijn de volgende opgaven leidend.

Scholen

De scholen zijn nu gehuisvest in drie gebouwen en hebben drie gezindten. Wat leerlingenaantal betreft zou één school voldoende zijn. Op korte termijn is er behoefte aan een nieuwe sportzaal die ook door de brandweer gebruikt kan worden. Het zou ideaal zijn als deze ook geschikt is voor het geven van voorstellingen en uitvoeringen. Het scholenprogramma behelst:

- Nieuwe gymzaal.
- Gemeenschappelijk, groot, flexibel, multifunctionele accommodatie: 16 lokalen, flexibel indeelbaar, multi-inzetbaar (ook voor en na schooltijd/buiten schooldagen), ook voor andere doelgroepen.
- Gemeenschappelijk speelplein.
- Koppeling met andere voorzieningen: BSO, GGD/zorgadvies/logopedie, aanverwante instanties.
- Alternatieve locatie voor jeugdvereniging Don Bosco.

Kerk

De bouw van een nieuw kerkgebouw met 150 zitplaatsen (kavel van 800 m²) in de nabijheid van de begraafplaats: De kerk heeft aangegeven een kleiner en beter bruikbaar gebouw te willen en hecht daarbij veel waarde aan een gebouw met een kerkelijke uitstraling.

Wonen

Verdichting met woningen en woonwerkseenheden. Aansluiten bij het unique selling point van dorps woonmilieu dicht bij stad en landschap. Betaalbare woningen voor starters en ouderen. Ruimere eengezinswoningen voor een stap in wooncarrière vanuit Amsterdam/Haarlem. Mogelijkheden om te experimenteren met CPO en/of mix wonen en werken onderzoeken.

De detailhandel aan de winkelstrip heeft weinig toekomst. De gemeente kan transformatie naar dienstverlening en woon-werk-combinaties faciliteren.

Openbare ruimte

De veranderingen in het dorp, met name door de komst van het station, vinden ook hun weerslag in de openbare ruimte: de Oranje Nassaustraat als verbinding met Zwanenburg, de Julianastraat als binnendoor route naar stoomgemaal en NS station, een nieuwe voetgangersverbinding naar Sugar City. Hierbij hoort opwaardering van de openbare ruimte rondom het pierenbadje en aangrenzende straten. Daarnaast speelt het verbeteren van de verkeersveiligheid rond de scholen: voor de leerlingen (onder meer oversteek Oranje Nassaustraat) en afwikkeling autoverkeer (kiss & ride plekken). Veel ouders brengen kinderen met de auto.

Beschikbare kavels

Aan de Oranje Nassaustraat zijn de volgende kavels beschikbaar voor herontwikkeling:

1. Hoekkavel aan de Haarlemmerweg
2. Prinses Margrietschool
3. Pierenbadje
4. Jozefschool
5. Onze-Lieve-Vrouw-Geboortekerk en de bijgebouwen: de pastorie, de ontmoetingsruimte en de kosterwoning
6. Winkelstripje aan de Oranje Nassaustraat
7. Halverwege school

Rekeninstrument

De toolbox voor Halfweg is gevuld met een stalenkaart van inrichtingsvarianten per deelgebied. De matrix geeft de mogelijkheden per kavel aan. Met behulp van de toolbox kunnen, door per deelgebied een inrichtingsvariant te selecteren, globale modellen samengesteld worden voor de toekomstige ontwikkelingsrichting voor het centrumgebied van Halfweg. De toolbox rekent dan direct door wat globaal de financiële gevolgen van het samengestelde model zijn.

Met de toolbox kunnen alle mogelijkheden getest worden. Het is daarbij niet zo dat alle modellen even goed zijn. Er zijn een aantal combinaties uitgewerkt rond 3 thema's:

- 1 minimaal ingrijpen
- 2 cultuurhistorie en maatschappelijke functies centraal
- 3 maximale verdien capaciteit

Vervolgens zijn die modellen getoetst op de criteria ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie, maatschappelijk rendement, planning /logistiek en financiën.

Rekenuitgangspunten

De berekeningen zijn zeer globaal en bedoeld om (financieel) kansrijke modellen van de kansarme modellen te kunnen onderscheiden. De resultaten kennen een forse bandbreedte, maar zijn wel waardevol in de onderlinge vergelijking van modellen. Er is met name gekeken naar de herontwikkeling van de drie scholen (Halverwege, Margriet en St. Jozef) en van een nieuw kerkgebouw, de kosten van bouwen en woonrijpmaken, de eventuele verwervingskosten zodra ontwikkeld gaat worden op grondgebied van derden, en de eventuele grondopbrengsten bij toevoeging van woningen. De ingrepen in de deelgebieden kunnen in de tijd worden gefaseerd, waarmee de saldi ook netto contant berekend kunnen worden. Bij nieuwbouw van scholen worden eventuele kosten van een tijdelijke huisvesting meegenomen. Normaliter kunnen de kosten van herontwikkeling van scholen (deels) gedekt worden uit bijdragen van het Rijk. De financieringsmogelijkheden van de nieuwbouw van scholen zijn echter nog NIET in de berekeningen verwerkt. Een negatief saldo hoeft dus nog niet te betekenen dat het plan financieel onhaalbaar is! Ook wordt er geen rekening gehouden met eventuele boekwaarden/inbrengwaarden van de scholen.

In bijlage 1 is een rekenvoorbeeld opgenomen met de gehanteerde kosten/opbrengstenposten en eenheidsprijzen. Er wordt financieel geen onderscheid gemaakt tussen hergebruik van bestaande gebouwen en nieuwbouw. Of hergebruik goedkoper of duurder is dan nieuwbouw vergt nader onderzoek.

Nulmodel

Zoals hiervoor al beschreven is doorrekening met de toolbox vooral geschikt om modellen met elkaar te kunnen vergelijken. Daarom worden de resultaten afgezet tegen de resultaten van een zogenoemd ijkmodel. Het nulmodel beschrijft de huidige situatie van een aantal plannen en ideeën zonder veel samenhang. Dit is de situatie die aanleiding is geweest voor deze assist.

Het nulmodel gaat uit van een situatie waarin:

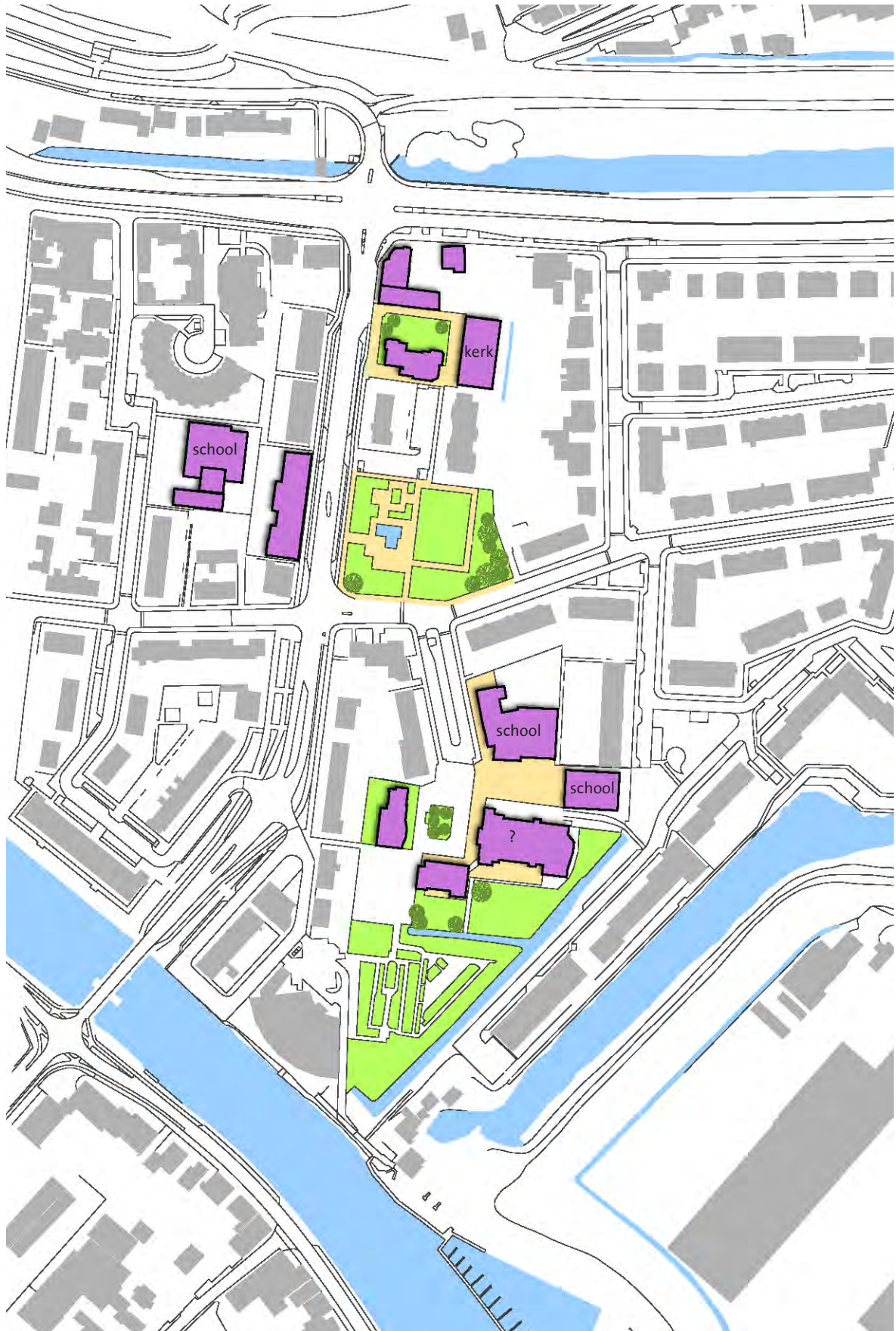
- geen samenwerking is tussen de scholen, ieder voor zich een nieuw schoolgebouw ontwikkelt met dezelfde omvang en op dezelfde locatie als de huidige school, en daarvoor ieder haar eigen tijdelijke huisvesting regelt;
- de kerk probeert om financieel zo gunstig mogelijk op haar eigen terrein te herontwikkelen (door uitgifte van woonkavels), zodat zij tegen zo laag mogelijke kosten een nieuw kerkgebouw kan betrekken;
- er nergens wordt geïnvesteerd in vernieuwing van het openbaar gebied, met uitzondering van het gebied rond de kerk (ivm de nieuwbouw van woningen, op kosten van de kerk).

De doorrekening laat voor de kerk een tekort zien van circa € 0,2 miljoen (gat tussen kosten van slopen, bouwrijp- en woonrijpmaken en bouwkosten nieuwe kerk en opbrengsten uit gronduitgifte t.b.v. woningen). Voor de 'overige partijen' (lees: scholen en gemeente) zijn de kosten circa € 5,9 miljoen (netto contant circa € 4,8 miljoen). In de bijlage is de onderbouwing van de berekening opgenomen, met een totaal negatief saldo van € 6,1 miljoen op prijspeil.

Doorrekening modellen

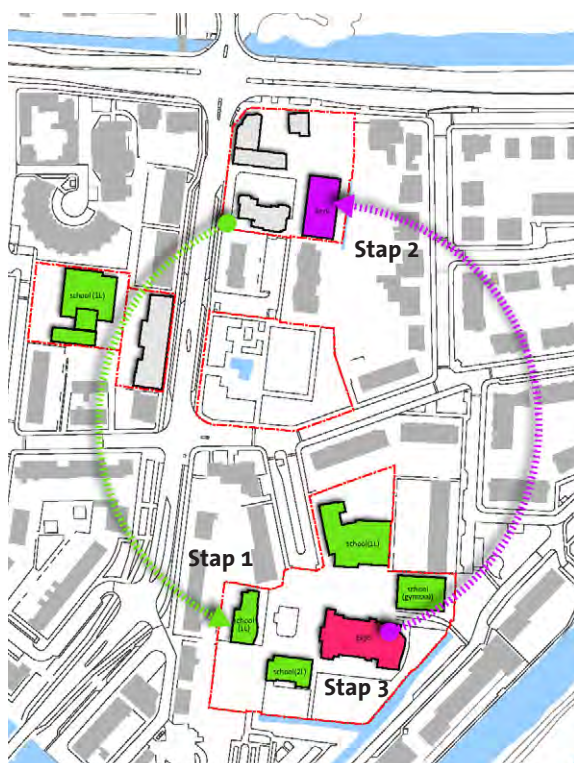
De modellen die in dit rapport zijn opgenomen zijn allen met de toolkit doorgerekend. Het zijn slechts ruwe berekeningen. Er zijn financieel forse verschillen tussen de modellen (zie overzicht in bijlage 1). Het is interessant dat er alternatieve modellen bestaan die financieel kunnen concurreren met het nulmodel, waarbij een groter deel van de karakteristieke gebouwen gehandhaafd kan worden, en waarbij meer openbaar gebied wordt vernieuwd. Wel worden de lasten en lusten op een andere manier verdeeld tussen de kerk en 'de overige partijen'. Ruimtelijke opties worden haalbaar door de samenwerking van planeigenaren binnen een vereveningsfonds.

behoud en hergebruik: gebouwen blijven zo veel mogelijk staan maar wisselen van gebruiker.



1 Behoud en hergebruik

In deze combinatie blijven alle gebouwen staan. Dit model is gemaakt om te onderzoeken of behoud en hergebruik financieel gunstig is en welke ruimtelijke kwaliteiten dit kan opleveren. Er wordt onderzocht in hoeverre dit mogelijkheden biedt voor de herhuisvesting van school en kerk. De Margrietschool en de Jozefschool fuseren op de locatie van de Jozefschool. Hiervoor zal beperkt uitgebreid moeten worden met een gymzaal en 2 klaslokalen. De tijdelijke huisvesting van Don Bosco moet hiervoor verdwijnen. De locatie van de Margrietschool komt dan beschikbaar voor de kerk. De school zou verbouwd kunnen worden tot kerk en de bebouwing van de buitenschoolse opvang kan gesloopt worden zodat er een voorplein aan de Oranje Nassaustraat ontstaat. Het huidige kerkgebouw komt leeg. De pastorie, kosterswoning en ontmoetingsruimte kunnen verkocht worden als woonhuis. Voor de kerk moet een nieuwe bestemming gezocht worden, eventueel in relatie tot de school.



Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

weinig toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande. De kerk is meer aan de straat te gesitueerd, maar heeft minder uitstraling. Onduidelijke bestemming van de kerk maakt dit model kwetsbaar.

Maatschappelijk rendement:

beide functies zijn geherhuisvest.

Planning /logistiek:

de functies komen in elkaars gebouwen, dat betekent dat de kerk moet wachten tot de scholen zijn samengevoegd. Dit creëert een ongewenste afhankelijkheid.

Mogelijke fasering:

Stap 1: Margrietschool trekt in bij Jozefschool, nieuwe sporthal op plek Don Bosco.

Stap 2: kerk verbouwt de Margrietschool tot nieuwe kerk.

Stap 3: verkoop vastgoed rondom de kerk als woningen, kerk hergebruiken als bedrijvent centrum/ bijzondere functie.

Financiën:

door het hergebruik lijkt dit model goedkoop, maar renovatie is vaak even duur als nieuwbouw. Daar is in de berekening van uitgegaan en daarom scoort dit model -€ 2,1 miljoen ten opzichte van het nulmodel.

Conclusie:

Dit model heeft als belangrijke kwaliteit dat het kerkgebouw blijft staan. Het mogelijk voordeel dat zou kunnen ontstaan door alle locaties samen te beschouwen wordt niet maximaal benut. Er wordt weinig kwaliteit toegevoegd aan het dorp. Het feit dat er geen nieuwe gebruiker is voor de kerk maakt dit model kwetsbaar: als niemand de kerk wil kopen gaat de ruil niet slagen. Er is geen functie toegekend aan de kerk. Het model zou aansluiten bij perspectief 1, dubbeldorp.



voorbeeld van een school in een kerk (Hengelo)

huidige kerk



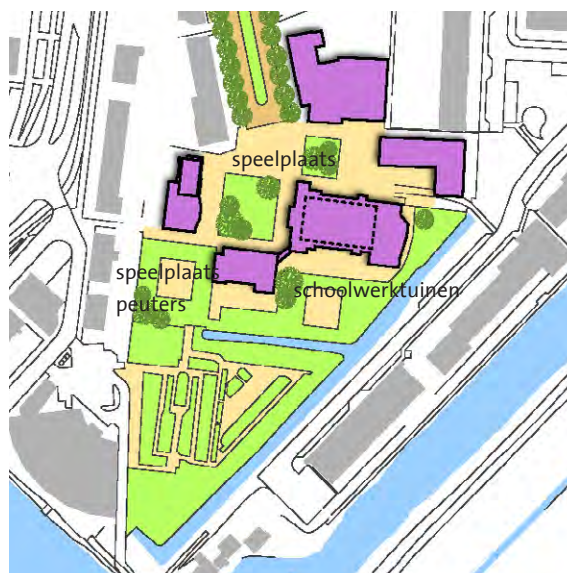
montage: door de kerk wit te schilderen ontstaat een heel andere ruimte



2 Behoud cultuurhistorisch waardevolle panden

In de modellen 2 wordt uitgegaan van het behoud van het kerkcluster. De scholen worden hiervoor de nieuwe gebruiker. Juist het feit dat het om een cluster van gebouwen gaat met een aantrekkelijke buitenruimte maakt het geheel zeer geschikt voor een school. De volkstuinten worden schooltuinen, er zijn twee speelpleinen voor onderbouw en bovenbouw en er is ruimte voor het toevoegen van nieuwbouw. Ruimtes zoals de pastorie of de ontmoetingsruimte lenen zich voor gebruik als naschoolse opvang. De kerk zelf kan verbouwd worden tot sportzaal annex buurtzaal. De scholen hebben behoefte aan een nieuwe sportzaal, maar er is ook vraag naar een ruimte waar de verschillende verenigingen hun uitvoeringen kunnen houden.

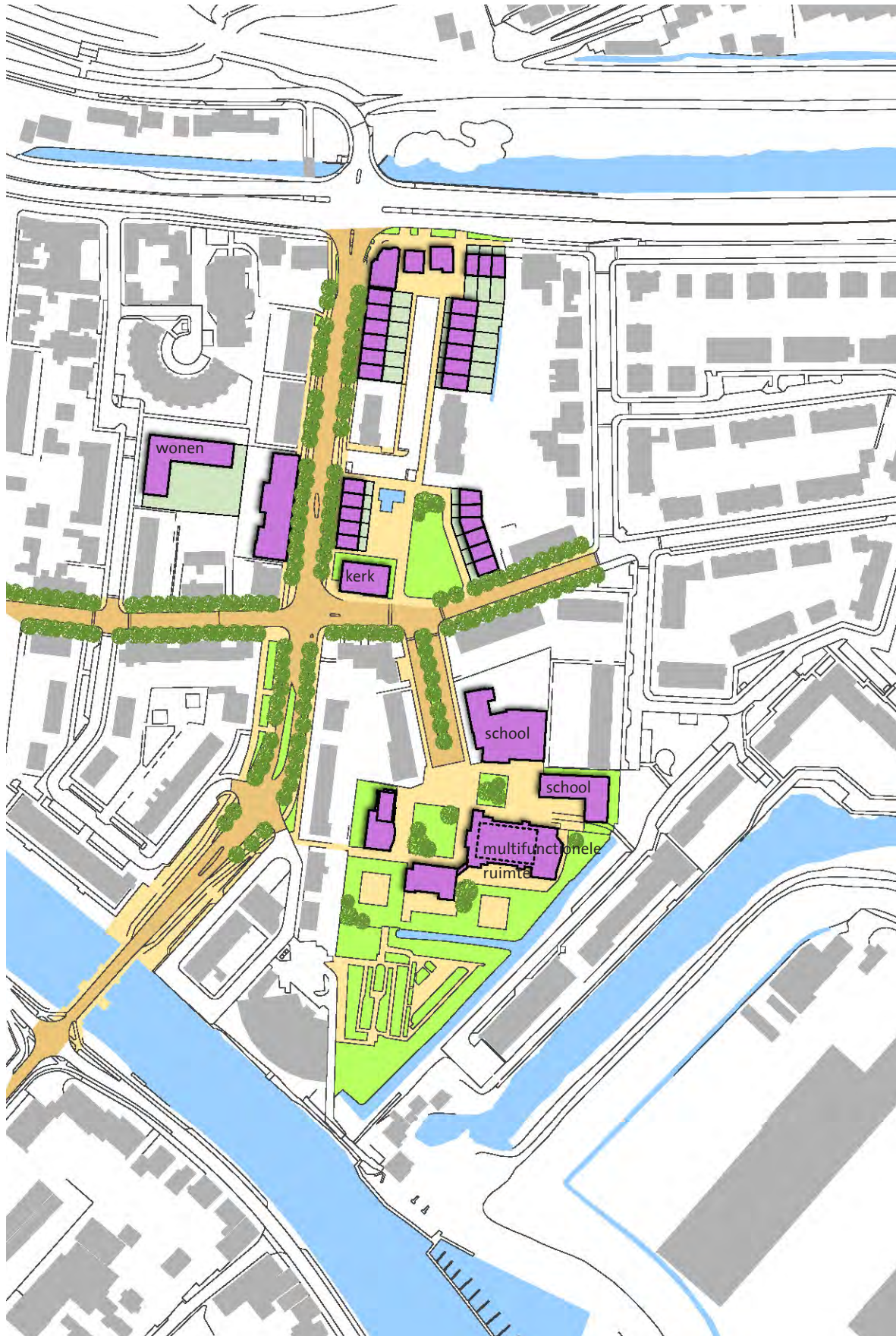
Daarnaast wordt in alle modellen de openbare ruimte structuur versterkt door bebouwing toe te voegen op de plek van het pierenbadje. Door de groene ruimte af te schermen van de drukke Oranje Nassaustraat en voorkanten aan het groen te maken ontstaat een nieuwe groene ruimte die aansluit op de openbare ruimte richting de kerk en richting de Margrietschool. Twee doodlopende straatjes vormen samen een nieuw plantsoen. De variabele in deze modellen is de positie van de kerk.



de verschillende buitenruimtes en gebouwen zijn goed bruikbaar voor een school.



In dit model komt de kerk op een prominente plek in het dorp te liggen, meer in het zicht. Achter de kerk ontstaat een aantrekkelijke nieuwe groene ruimte.



2A Kerk naast pierenbadje

Een nieuwe kerk zou goed op de kruising van de Oranje Nassaustraat en de Julianastraat gebouwd kunnen worden. De locatie is nu beschikbaar en door de ligging aan de centrale kruising van het dorp zeer geschikt voor een kerk. De Oranje Nassaustraat is de hoofdstraat richting Zwanenburg, de Julianastraat kan zich ontwikkelen tot de route naar het station en het gemaal. Bovendien ligt de andere kerk van het dorp aan deze route.

Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

veel toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande. De kerk komt op een prominente plek in het dorp, beter in het zicht. Het kerk cluster krijgt een sterke bestemming met de school.

Maatschappelijk rendement:
optimale herhuisvesting.

Planning /logistiek:

De kerk kan direct beginnen met parallel daaraan kan de Jozefschool worden uitgebreid, hiervoor hoeft de kerk niet te wijken.

Mogelijke fasering:

Stap 1: nieuwbouw kerk op pierenbadlocatie.

Stap 2: alle scholen samen in en rondom de kerk.

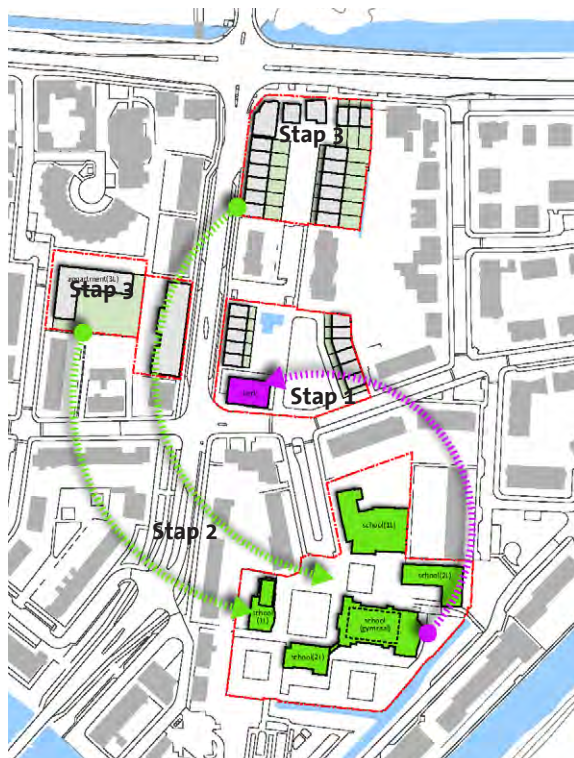
Stap 3: woningbouw op de schoollocaties .

Financiën:

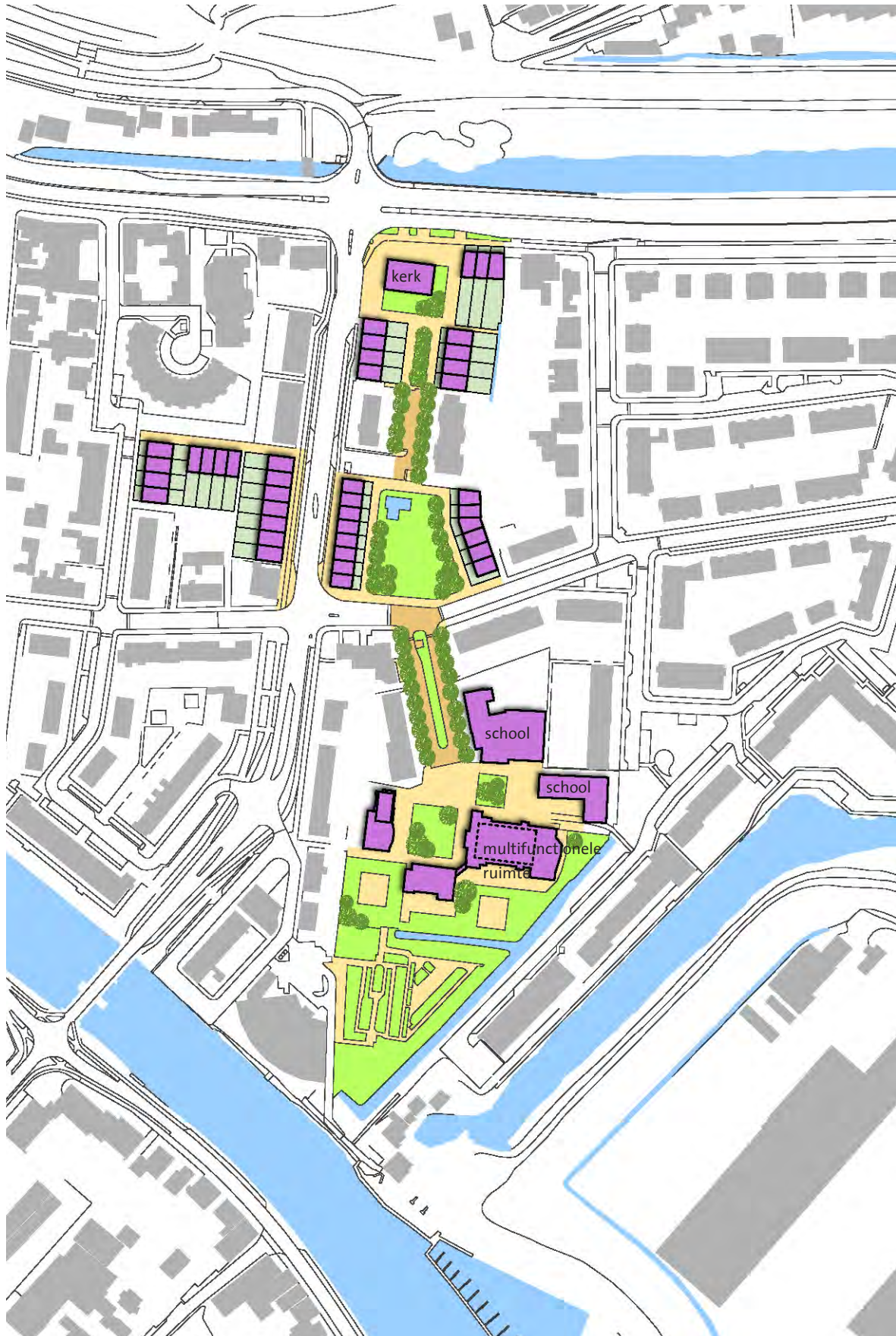
Dit model is € 0,5 miljoen duurder dan het nulmodel en daarmee relatief gunstig.

Conclusie

Dit model is ruimtelijk en programmatisch erg interessant. De kerk krijgt een prominente plek in het dorp, passend bij de functie. De route richting waterplein krijgt meer gewicht. De school in het kerkensemble is de goede match tussen gebouw en functie: in de luwte, genoeg buitenruimte, flexibel door de verschillende gebouwen. Het model vertegenwoordigt cultuurhistorie en maatschappelijke functies beide op een positieve manier. Dit model past goed in het perspectief waterplein.



De kerk aan de Haarlemmerweg, het herkenbare punt aan de N200. Een nieuwe openbare ruimte verbindt de kerk met de begraafplaats.

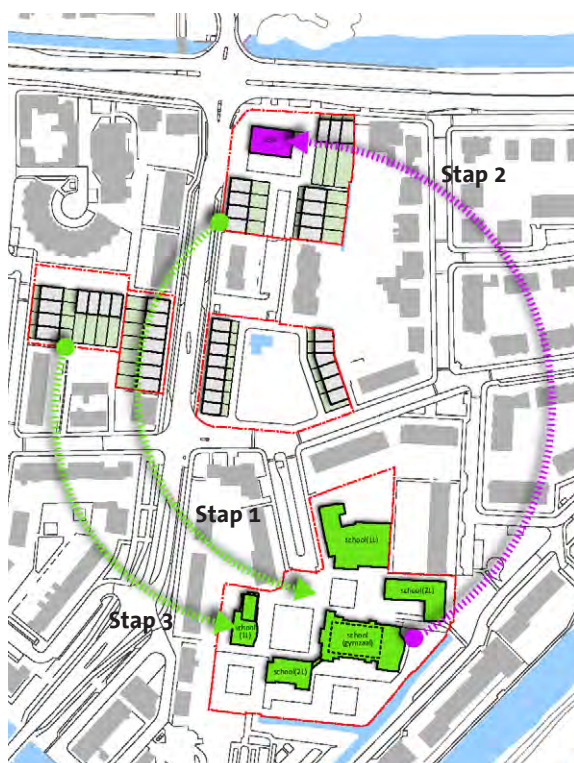


2B Kerk aan Haarlemmerstraatweg

Een andere interessante plek voor de kerk is aan de Haarlemmerstraatweg, bij de entree van het dorp. Voor de aanleg van de Haarlemmerstraatweg stond de kerk op het Doktor Baumannplein, ter plaatse van de Haarlemmerstraatweg. De kerk zou dus weer min of meer terugkomen op de oude positie. In dit geval is de nieuwe openbare ruimte parallel aan de Oranje Nassastraat niet alleen mooi, maar ook noodzakelijk voor het functioneren van de kerk. Hiermee ontstaat een nieuwe route binnendoor die de kerk verbindt met de begraafplaats, zodat bij begrafenissen een rustige route voor de rouwstoet mogelijk is.

Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

In dit model is de kerk bijna een vervanging van de hervormde kerk aan de Haarlemmerstraatweg. Goede architectuur, een bakken aan de straat is hierbij essentieel. Dat is tegelijk een risico, want het budget van de kerk zal niet heel groot zijn. Het kerk-cluster krijgt een sterke bestemming met de school.



Maatschappelijk rendement:

goede herhuisvesting, loopafstand naar begraafplaats iets langer

Planning /logistiek:

de bouw van de kerk kan direct beginnen en parallel daaraan kan de Jozefschool worden uitgebreid, hiervoor hoeft de kerk niet te wijken.

Mogelijke fasering:

Stap 1: Margrietschool fuseert met Jozefschool.
Stap 2: nieuwe kerk aan de Haarlemmerweg, nieuwe route binnendoor verbindt kerk met begraafplaats, woningen op locatie Margrietschool.
Stap 3: Halverwegeschool verhuist ook naar kerk, woningbouw op deze plek.

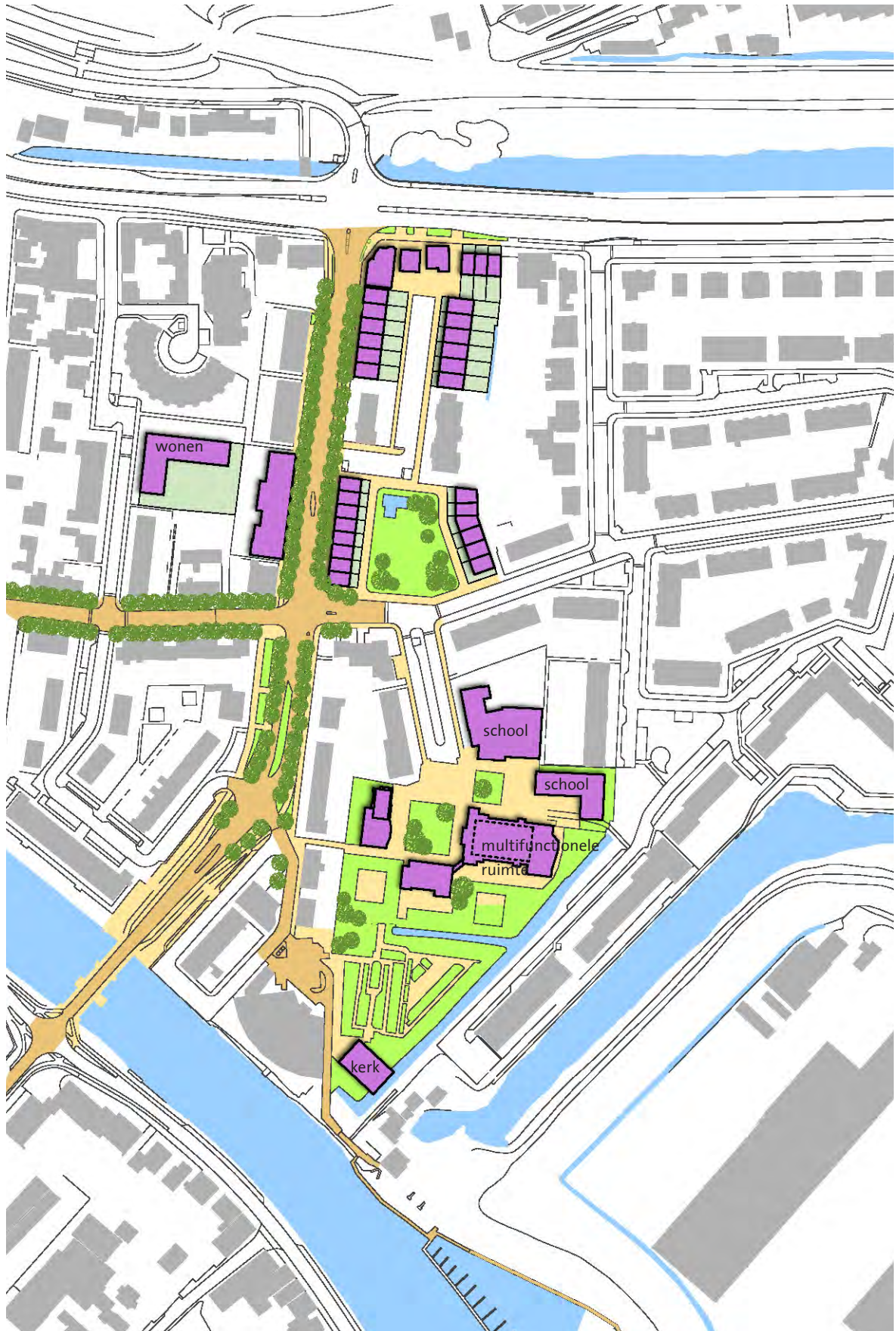
Financiën:

Dit model is € 2,1 miljoen duurder dan het nulmodel en daarmee relatief duur. De verwerving van de panden aan de Haarlemmerweg is daarin de belangrijkste factor.

Conclusie

In dit model is de afhankelijkheid tussen kerk en scholen iets groter. Het model is voor de kerk pas echt aantrekkelijk als de Margrietschool is verhuist en de route binnendoor is gerealiseerd. Dat is dan ook de grote kans van dit model: er ontstaat een nieuwe aantrekkelijke openbare ruimte die kerk en begraafplaats verbindt en structuur geeft aan een wat rommelig stukje met doodlopend straatje bij de Margrietschool.

De kerk mooi aan het water, maar minder verbonden met het dorp.



2C Kerk aan de ringvaart

Een derde optie voor de kerk is aan de Ringvaart op eigen terrein. De kerk ligt dan tegen de begraafplaats, aan de andere kant. Hier is de bereikbaarheid van de kerk een mogelijk knelpunt. De kerk kan via het Remisepad worden bereikt. De Mientekade of de Beatrixstraat kan de aanrijroute zijn. Deze plek is vanuit regionaal oogpunt interessant omdat nieuwe recreatieve routes ontstaan langs de Ringvaart die de haven en nieuwe voetgangersbrug verbinden met het dorp. Ook is de kerk een baken aan het water voor de recreatievaart. De Ringvaart is in Halfweg voor een groot deel geprivatiseerd, een maatschappelijke functie zou hier een toevoeging zijn.

Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

De kerk helpt de Ringvaart te versterken. Het kerk cluster krijgt een sterke bestemming met de school.

Maatschappelijk rendement:

goede herhuisvesting en koppeling aan begraafplaats

Planning /logistiek:

de bouw van de kerk kan direct beginnen met nieuwbouw en parallel daaraan kan de Jozefschool worden uitgebreid, hiervoor hoeft de kerk niet te wijken.

Mogelijke fasering:

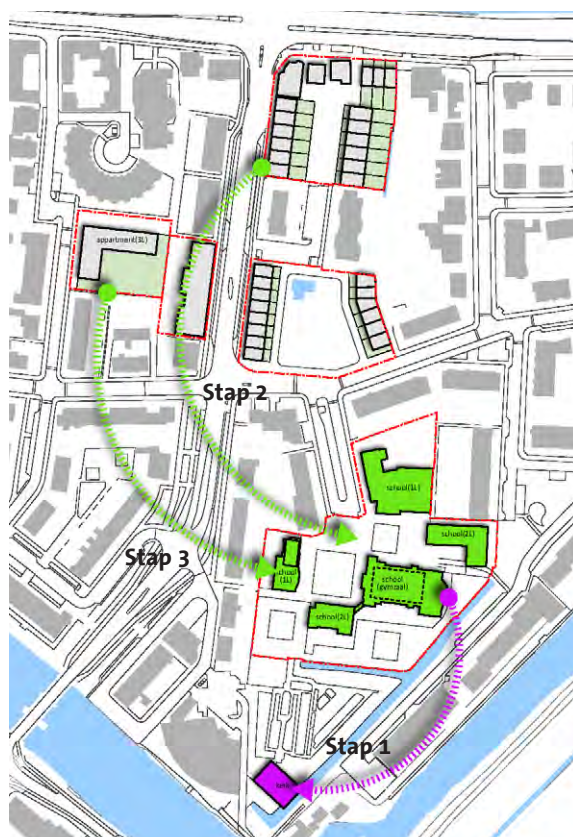
- Stap 1: nieuwbouw kerk aan de Ringvaart.
- Stap 2: alle scholen samen in en rondom de kerk.
- Stap 3: woningbouw op de schoollocaties.

Financiën:

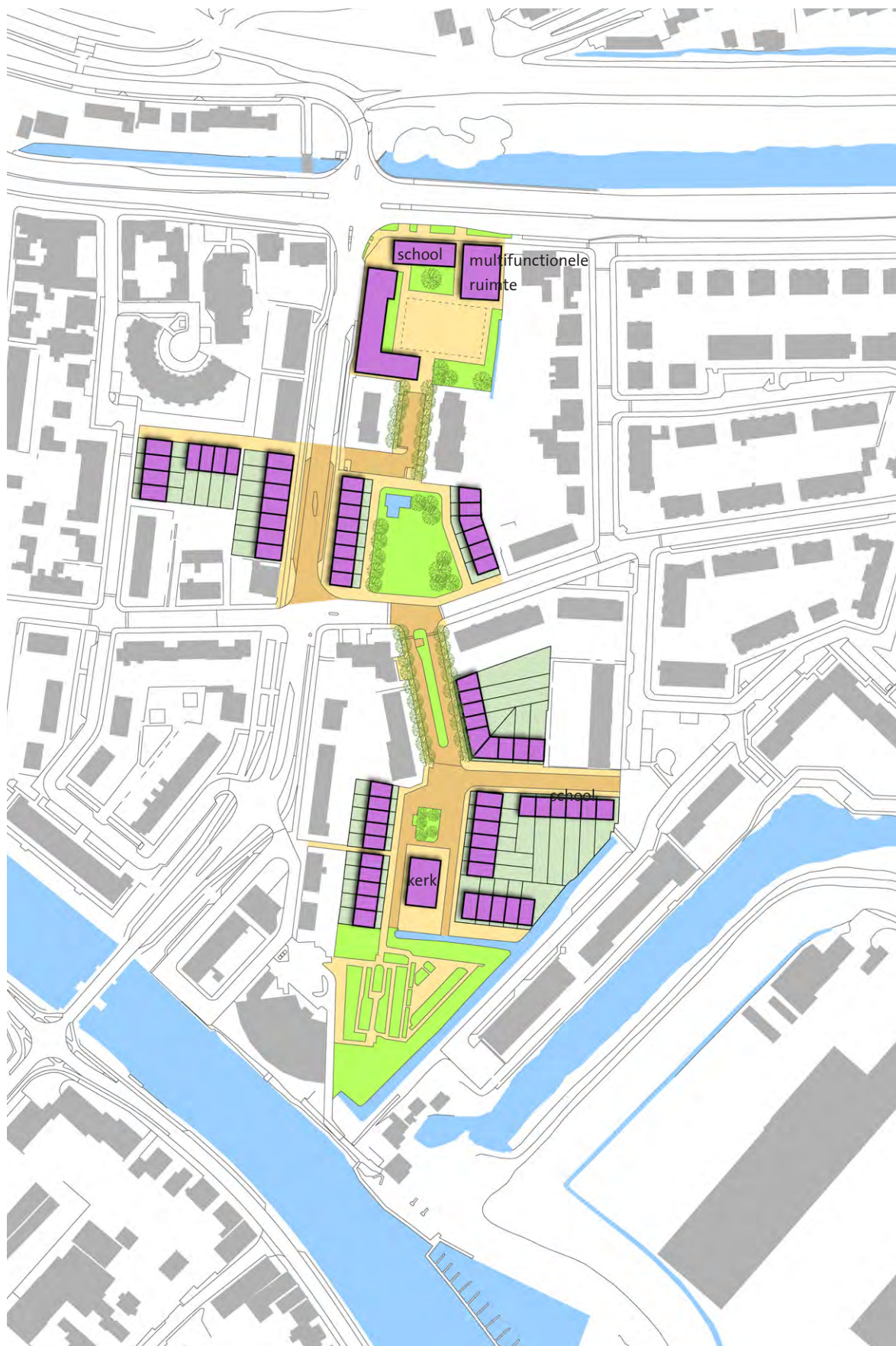
Dit model is € 0,7 miljoen duurder dan het nulmodel.

Conclusie

De kerk kan hier op eigen terrein bouwen. Voor het dorp is deze variant minder interessant, al is ook in dit model een groene op de plek van het pierenbadje voorzien. Ook zijn extra routes naar de ringvaart mogelijk.



In dit model blijft weinig over van de cultuurhistorische waarden rondom de Oranje Nassastraat.



3A Maximale nieuwbouw

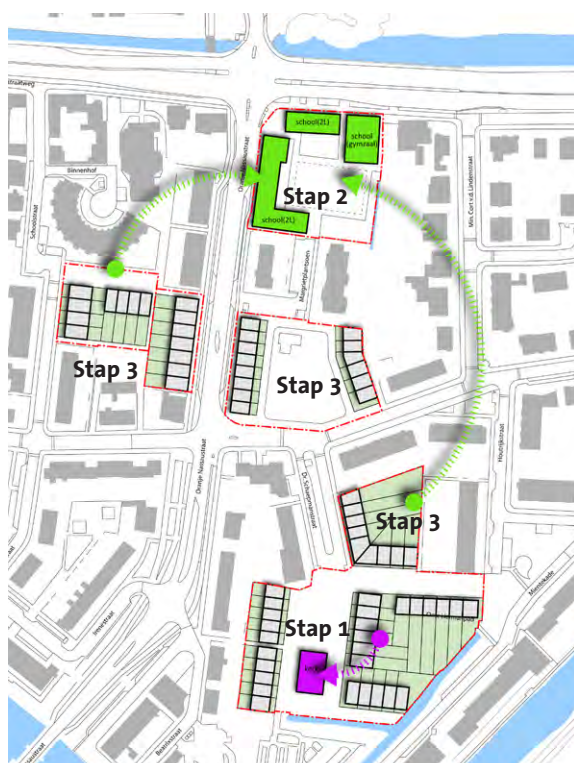
Dit model onderzoekt het maximale rendement van de locaties door uit te gaan van nieuwbouw op de locatie van de kerk. Hierbij gaat cultureel erfgoed verloren en komt veel wonen terug. De identiteit van het dorp zal hierdoor flink veranderen. De Oranje Nassastraat krijgt een nieuwe entree met de school. Het verlies aan cultuurhistorische waarde is hierin niet meegerekend.

Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

het kerkcluster en de bebouwing aan de Haarlemmerweg worden gesloopt. Hierdoor blijft er weinig over van de ziel van het dorp.

Maatschappelijk rendement:

De school ligt op een lastige plek aan de Haarlemmerweg, waarbij fijnstof en geluid belemmeringen zijn. De kerk ligt relatief verstopt.



Planning /logistiek:

nieuwbouw wordt beter als er eerst gesloopt wordt en daarna een nieuwe kerk gebouwd. De kerk heeft dan tijdelijke huisvesting nodig. Kerk en school zijn in dit model onafhankelijk van elkaar.

Mogelijke fasering:

Stap 1: kerk bouwt eigen gebouw op terrein, sloopt oude gebouwen en voegt woningen toe.

Stap 2: scholen fuseren op kavel van Margrietschool en zo nodig aan Haarlemmerweg.

Stap 3: andere kavels woningbouw.

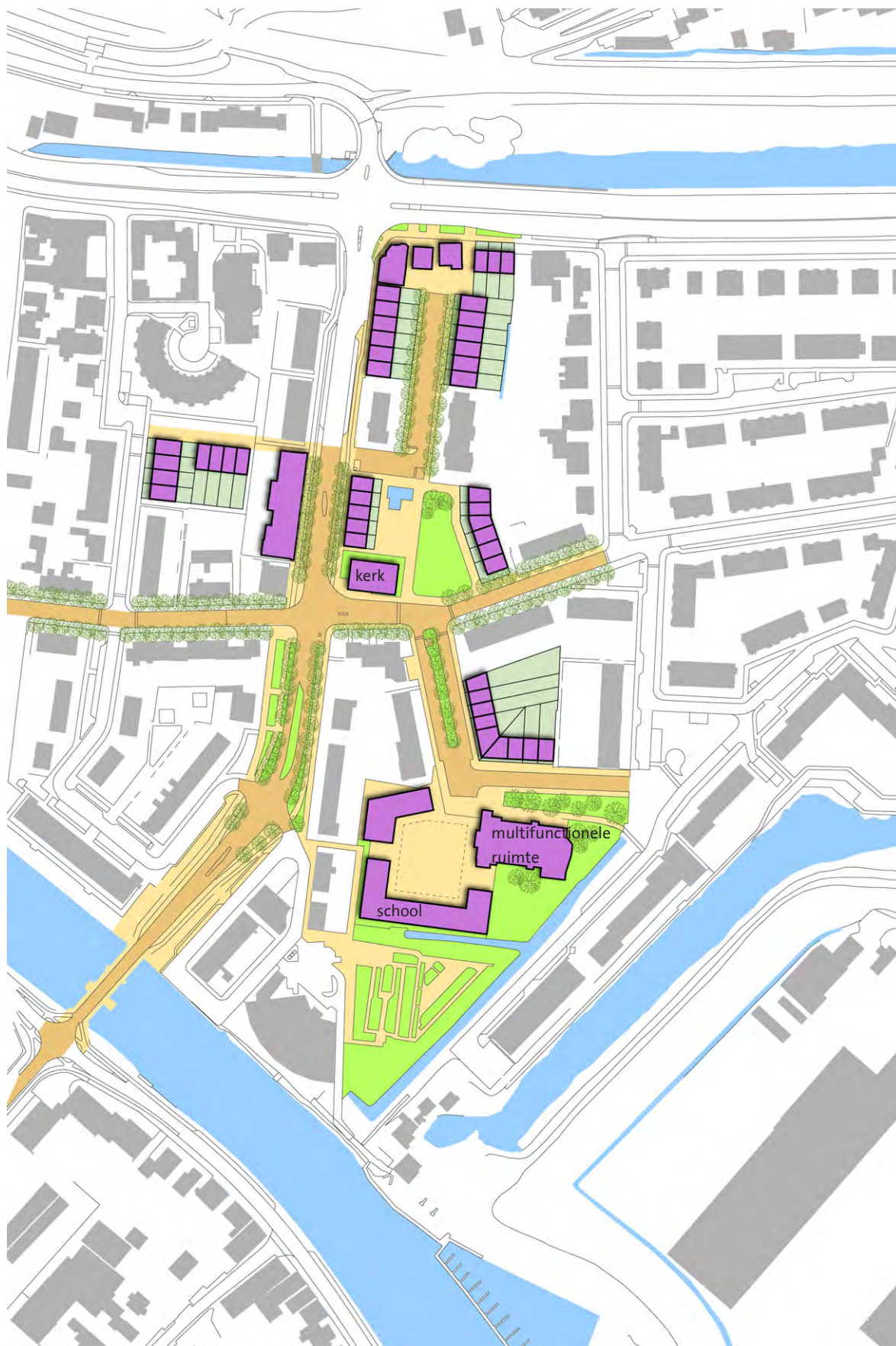
Financiën:

Dit model is € 0,3 miljoen beter dan het nulmodel en daarmee relatief gunstig.

Conclusie:

Financieel is dit het gunstigste model, maar op alle andere vlakken scoort dit model slecht. Het ensemble van de kerk gaat verloren en daarmee een baken in de regio. De school komt aan de Haarlemmerweg, hier verdwijnt ook historische bebouwing. De school ligt excentrisch en relatief ver van Zwanenburg, op een plek die belast is door geluid en fijnstof. Ook is de vraag of een school het beste uithangbord is voor Halfweg aan de N200. Een meer beschutte plek zou beter zijn. Wat betreft de afzetbaarheid van de woningbouw is het gevolg van de financieel-economische crisis op de woningmarkt dat de mobiliteit terugloopt en de vraag verschuift van duur naar goedkoop, en van koop naar huur. Een marktconforme aanpak impliceert dus voorlopig minder koopwoningen en meer ruimte voor huurwoningen. Dit heeft invloed op de opbrengsten van de woningen.

Dit model zoekt het midden tussen model 2A (ruimtelijke kwaliteit) en 3A (opbrengsten).



3B Kerk op pierenbadje, nieuwbouw op alle schoollocaties, kerklocatie als school

Dit model probeert de voordelen van de model 2A te combineren met het rendement van model 3A. Door de Jozefschool te vervangen door woningbouw wordt het model rendabeler. De kerk kan op de plek van het pierenbadje eenvoudig bouwen.

Ruimtelijke kwaliteit + cultuurhistorie:

de kerk blijft behouden, maar de vraag is of het cluster behouden kan worden.

Maatschappelijk rendement:

goede plek voor school en kerk.

Planning /logistiek:

de kerk kan direct beginnen met bouwen. Parallel daaraan kan de school gaan bouwen rond de kerk, dit zal impact hebben op de kerk. Andere optie is dat de scholen pas kunnen bouwen als de kerk verhuisd is.

Mogelijke fasering:

Stap 1: nieuwbouw kerk op pierenbadlocatie.

Stap 2: alle scholen samen in en rondom de kerk.

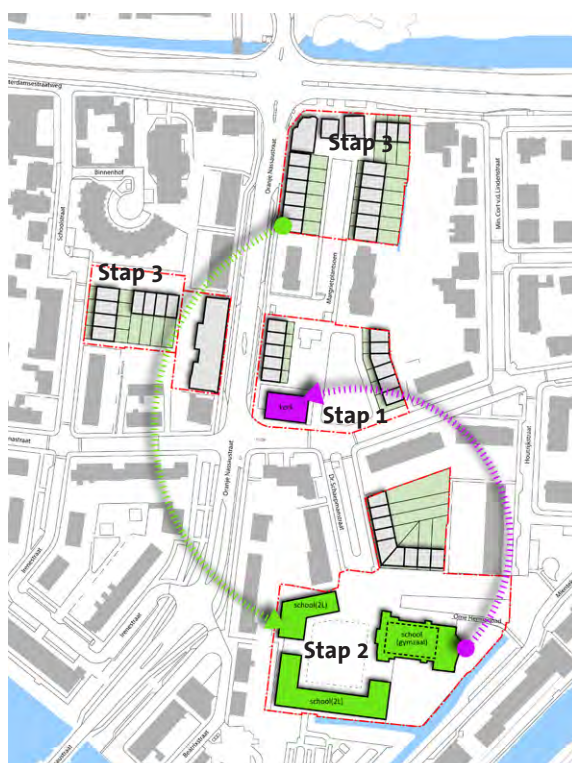
Stap 3: woningbouw op de schoollocaties.

Financiën:

Dit model is € 0,5 miljoen beter dan het nulmodel en daarmee gunstig.

Conclusie

Dit model is financieel gunstig door veel woningbouw. Door de Jozefschoollocatie te bebouwen komt het model boven het ijkmodel uit. Hierbij is echter niet gekeken naar de afzetbaarheid van de woningbouw en de mogelijkheden binnen de beperkingen van Schiphol. Het zal een hele toer worden om de school goed in te passen rondom de kerk. Hierbij zal niet het hele ensemble behouden kunnen blijven. Dit model is te lezen als het pragmatische tussenmodel: de kerk blijft staan, een mooie nieuwe plek voor school en kerk en een financieel haalbaar plan.



AANBEVELINGEN

Halfweg in de regio

Halfweg is een dorp met een eigen identiteit op een strategische plek in de regio. Het dorp onderscheidt zich door het specifieke dorpse woonmilieu met laagbouwwooningen, een sterk verenigingsleven en een groot groengebied op loopafstand. Alles op 15 minuten van Amsterdam en 10 minuten van Haarlem. De plek wordt versterkt door de komst van een station: 4 treinen per uur brengen je nog sneller in de stad.

Het dorp kent drie polen met elk hun eigen kwaliteiten:

- Sugar City: commercieel - cultuurhistorie
- Halfweg: cultuurhistorie - maatschappelijk
- Zwanenburg : maatschappelijk - commercieel

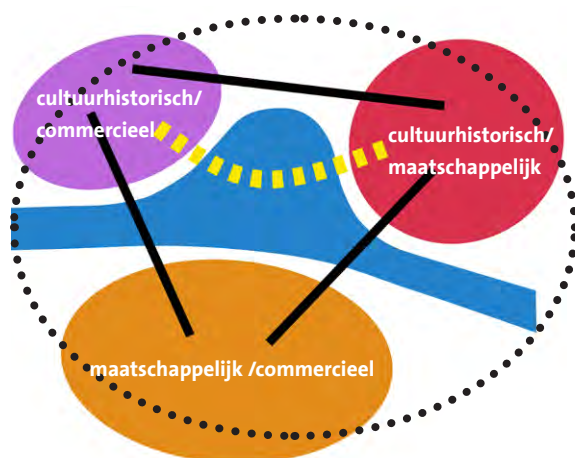
Op dorpsniveau is ingrijpen noodzakelijk. De verloedering moet tot staan worden gebracht. Er moeten ingrepen worden gedaan, de kerk wacht op een oplossing, de scholen hebben prioriteit. Als daarbij alleen wordt gekeken naar de belangen van eigenaren afzonderlijk op korte termijn, is dat een gemiste kans.

Lokaal gaat het om samenwerking tussen de gemeenten Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Haarlemmermeer en de ontwikkelaar van SugarCity. De drie polen kunnen elkaar versterken en moeten programma's onderling goed afstemmen. Kansen ontstaan door integraliteit. Door de wensen van de verschillende eigenaren te combineren met ambities van het dorp en de regio wordt gewerkt

aan waardecreatie. Deze ontbreekt als per kavel en per eigenaar naar een oplossing worden gezocht. Het geheel is meer dan de som der delen. Halfweg kan nu richting geven aan het karakter van het dorp.

Tegelijk moet er op regionaal niveau worden bepaald of de inzet op het gebied van cultuurhistorie als impuls voor de ontwikkeling van een duurzaam dorp kansrijk is. Dit is een langduriger traject, waarbij de provincie een belangrijke rol speelt.

Tenslotte ligt er een taak bij de provincie om na te denken over het Experimenteer dorp: is het interessant en mogelijk om Halfweg aan te wijzen als experimenteellocatie waarbij meer mag dan met de huidige milieuregels het geval is? De consequenties hiervan worden op de kavels van Halfweg niet direct zichtbaar, maar zullen voor het dorp als geheel en SugarCity in het bijzonder veel effect hebben.



balans zoeken tussen de drie kernen van Halfweg-Zwanenburg

Dorpskern Halfweg

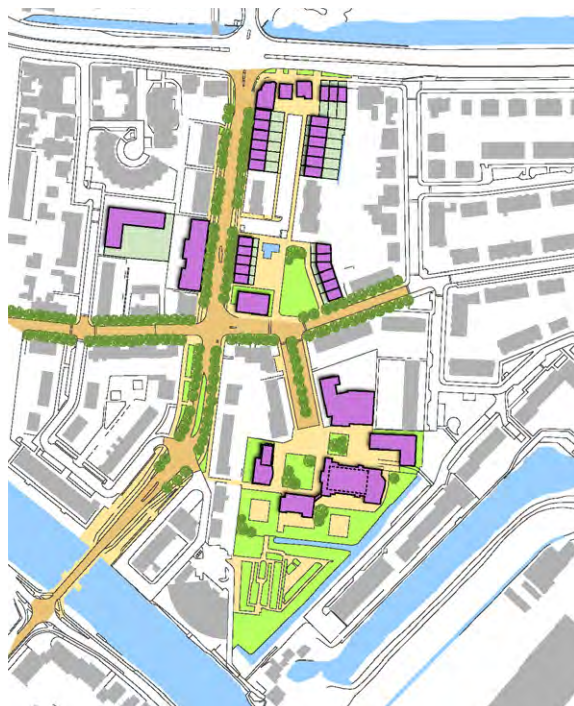
De dorpskern van Halfweg heeft ernstig te leiden onder achterstallig onderhoud. Het is duidelijk dat winkels hier te weinig draagvlak hebben. Maatschappelijke functies staan onder druk. Door samen te werken kunnen de maatschappelijke functies elkaar versterken en toekomstbestendig worden. De rijke historie van het dorp is afleesbaar aan de bebouwing: het gemaal, de kerken, de bebouwing aan de Haarlemmerstraatweg. Cultuurhistorie en maatschappelijke functies vormen samen de basis voor de dorpskern.

Aanbevolen wordt om de cultuurhistorie van Halfweg te behouden en te koesteren. Hiermee onderscheidt het dorp zich in de regio. Met behoud van de bakens in het landschap wordt ook een provinciaal belang gediend. Door het accent op cultuurhistorie te leggen wordt Halfweg toeristisch interessanter. Door haar strategische ligging nabij het recreatiegebied zal Halfweg dankzij het nieuwe station een belangrijk overstappunt worden. Versterking van het cultuurhistorisch karakter kan toeristen verleiden om niet alleen over te stappen maar ook te verblijven in Halfweg.

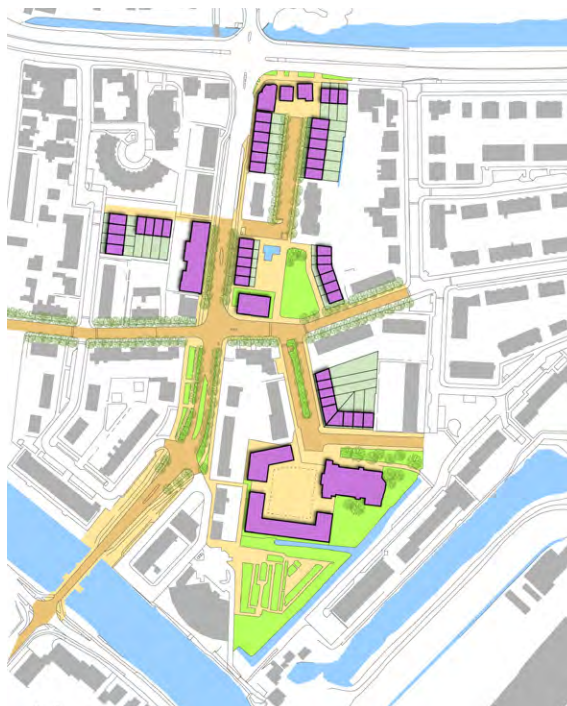
In dit licht bezien ontstaat een sterke voorkeur voor de modellen waarbij het ensemble van de katholieke kerk behouden blijft en een nieuwe functie krijgt. Ze sluiten aan bij de ambitie van Halfweg om dorps te blijven, het karakter te versterken en zich te onderscheiden in de regio.

Model 2A is sterk omdat het de structuur van het dorp verstrekt met de kerk op een prominente plek op de kruising en het kerkensemble in zijn geheel behouden blijft. Vanuit financieel oogpunt is model 3B interessant: behoud van de kerk, en het beste resultaat. Hierbij moet de inpassing van de school wel verder onderzocht worden. Beide modellen gaan uit van de kerk op de plek van het pierenbadje en woningbouw op de locaties van de scholen. Model 2A is 0,5 miljoen duurder dan het nulmodel, model 3B is 0,5 miljoen beter dan het nulmodel. Er zijn verschillen in de resultaten per eigenaar. Met een verevening tussen de eigenaren kan voorkomen worden dat de parochie de drager wordt van de hoogste lasten.

Model 2A: kerk ensemble volledig behouden



Model 3B: alleen de kerk behouden, school er omheen



Samenwerking tussen de maatschappelijke functies levert niet alleen interessantere modellen voor de dorpskern op, maar is ook op de langere termijn essentieel om het dorpsleven te faciliteren. Denk aan verdere samenwerking tussen kerk, scholen en verenigingen, gebruik maken van elkaars ruimtes en samen vormgeven aan de sociale identiteit van het dorp. Als het dorp de status van experimenteedorp krijgt zijn dit belangrijke partijen die vorm kunnen geven aan de ambitie een duurzaam, aantrekkelijk woonmilieu te worden op een bijzondere plek in de regio.

In alle gevallen is het cruciaal een manier te vinden om de schuifpuzzel van functies financieel vorm te geven. Voor de kerk zijn er interessante opties voor nieuwbouw aanwezig buiten hun eigen kavel. Er zal gezocht moeten worden naar bereidheid om dit samen te gaan onderzoeken.

Waar de bakens in het landschap zijn beschermd als rijksmonument en provinciaal monument kan de provincie helpen bij de instandhouding hiervan door middel van subsidies en laagrentedragende leningen. Door de subsidies in de monumenten komen middelen vrij die de gemeente elders in het plangebied kan inzetten. Waar de bakens leegstaan kan de provincie, ongeacht het al dan niet beschermd zijn, faciliteren bij het vinden van herbestemmingen. Het verlies van de bakens betekent een verlies aan identiteit en ruimtelijke kwaliteit in het bouwbestand. Halfweg heeft op dit gebied niet zoveel reserves.

Uit de globale financiële verkenning is een aantal zaken gekomen die kunnen helpen bij een verdere planvorming:

- Samenwerking van de scholen bij eventuele nieuwbouw kan leiden tot kostenbesparing door het delen of vermijden van tijdelijke huisvesting en verhuisbewegingen, door optimalisatie van het aantal klaslokalen en door het benutten van gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen.
- De ruimte bij het pierenbadje is zonder slopen van opstallen bouwrijp te maken, en daarom erg geschikt om een ontwikkeling met doorverhuizingen te starten.
- De verwervingskosten van opstallen langs de Haarlemmerweg kunnen door sloop/nieuwbouw waarschijnlijk niet worden opgebracht. De loods van de meubeldiscount wellicht wel.
- Bij clustering van de scholen nabij de huidige Jozefkerk lijkt hergebruik van de kerk als gymzaal kansrijk.
- Sloop/nieuwbouw van de winkels met bovenwoningen langs de Oranje Nassaustraat is vooralsnog financieel erg ongunstig.
- Financieel lijkt er weinig verschil te zijn tussen woningbouw ter plekke van de Halverwegeschool als eengezinswoningen of als 3 laagse appartementen, mits zonder gebouwde parkeervoorzieningen. Appartementen met gebouwde parkeervoorzieningen lijken financieel niet haalbaar.

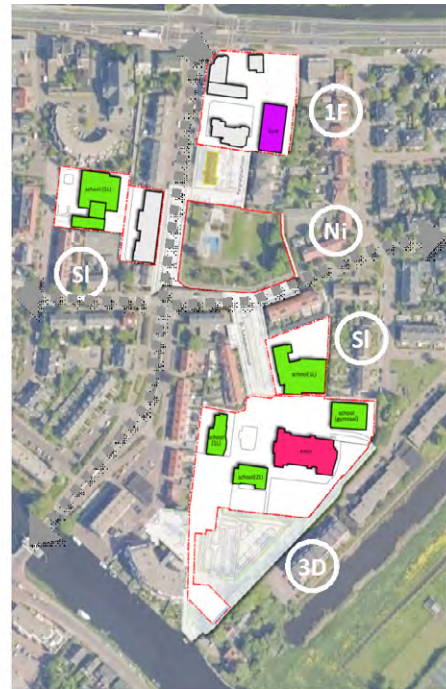
BIJLAGE 1: REKENMODELLEN

Nulmodel



	Prijspeil	NCW
Kerk	€ - mln	€ - mln
Overig	€ - mln	€ - mln
Totaal	€ - mln	€ - mln

Model 1A



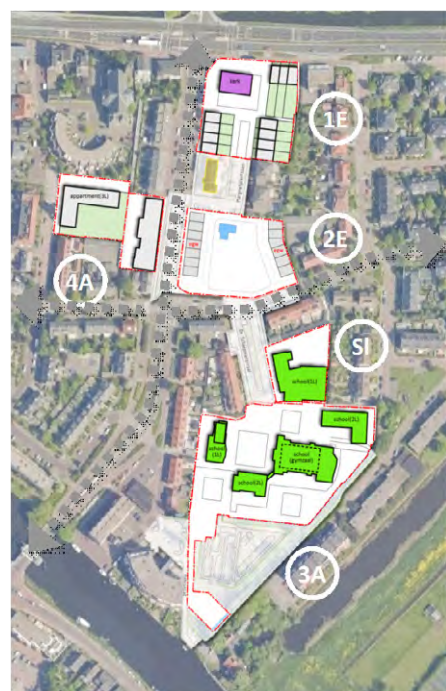
	Prijspeil	NCW
€	-2,6 mln	€ -2,3 mln
€	0,6 mln	€ 0,5 mln
€	-2,1 mln	€ -1,8 mln

Model 2A



	Prijspeil	NCW
Kerk	€ -2,7 mln	€ -2,4 mln
Overig	€ 2,2 mln	€ 1,8 mln
Totaal	€ -0,5 mln	€ -0,6 mln

Model 2B



	Prijspeil	NCW
€	-2,7 mln	€ -2,4 mln
€	0,5 mln	€ 0,3 mln
€	-2,2 mln	€ -2,1 mln

Model 3A



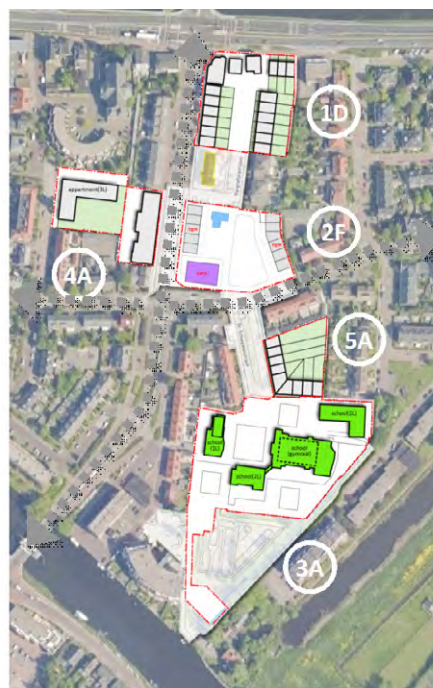
	Prijspeil	NCW
Kerk	€ - mln	€ - mln
Overig	€ 0,3 mln	€ -0,2 mln
Totaal	€ 0,3 mln	€ -0,2 mln

Model 2C



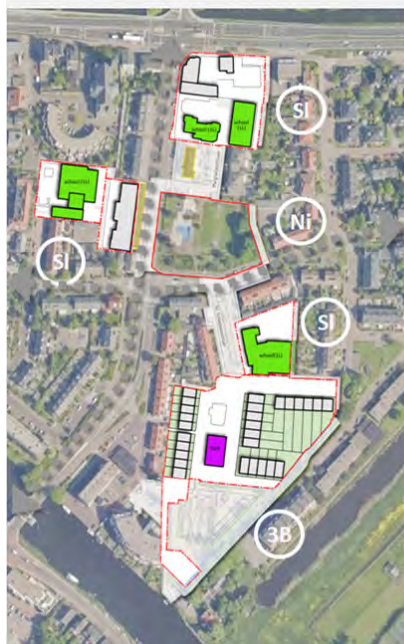
Prijspeil	NCW
€ -3,1 mln	€ -2,7 mln
€ 2,4 mln	€ 1,9 mln
€ -0,7 mln	€ -0,8 mln

Model 3B



Prijspeil	NCW
€ -2,7 mln	€ -2,4 mln
€ 3,2 mln	€ 2,2 mln
€ 0,5 mln	€ -0,2 mln

Achtergrondinformatie nulmodel



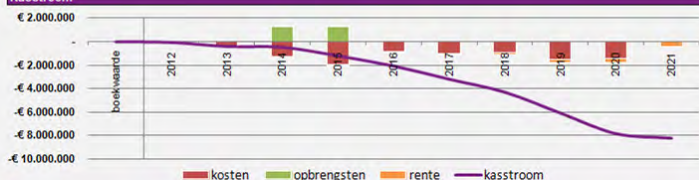
Halfweg TFR

www.planmaat.nl/plex

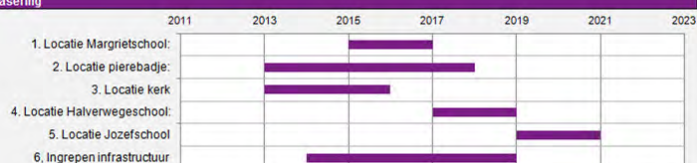
Saldo	pp	ncw
Kerk	€ -0,2	€ -0,2
Overig	€ -5,9	€ -4,8
Totaal	€ -6,1	€ -5,0

Overzicht aantallen				
	bestaand	gesloopt	nieuwbw.	eindsit.
kerken	1	1	1	1
scholen	3	3	3	3
lokalen	17	17	17	17
gymzalen	1	1	1	1
winkels	7	0	0	7
woningen	7	0	27	34
expo (m²)	0	0	0	0

Kasroom



Fasering



verwerving/inbreng				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
Amsterdams estraabweg	-	stukks	€ 500.000	-
tuuk /Amsterdamsestraatweg	-	stukks	€ 250.000	-
Meubeldiscount Noord	-	stukks	€ 500.000	-
Meubeldiscount Zuid	-	stukks	€ 500.000	-
Margrietschool incl BSO	1	stukks	-	-
St Jozefschool	1	stukks	-	-
Don Roscoe	1	stukks	-	-
Kerk	1	stukks	-	-
Pastorie	1	stukks	-	-
Koortswoning + zaal	1	stukks	-	-
7 woningen + winkelplint Oranje Nassastraat	-	stukks	€ 1.750.000	-
Halverwegeschool	1	stukks	-	-

bouwrijp maken				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
Opstallen slopen	30.070	m²	€ 20	721.400
Verharding verwijderen	2.996	m²	€ 15	44.943
Groen verwijderen	1.613	m²	€ 10	16.133
waterbassin verwijderen	-	stukks	€ 10.000	-
Riolering aanleggen/vervangen	269	m	€ 300	80.556
				€ 863.032

woonrijp maken				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
Aanleg groen op herten	372	m²	€ 50	16.111
Aanleg verharding incl verlichting	1.011	m²	€ 150	241.999
Aanleg waterbassin	-	m²	€ 500	-
				€ 257.780

plankosten				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
VTA	25%	percenta	1.120.812	€ 280.203
Onvoorzien	10%	percenta	1.401.015	€ 140.102
				€ 420.305

vastgoed				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
kerk	1	stukks	€ 1.500.000	1.500.000
basisschool	3	stukks	€ 400.000	1.200.000
klas lokalen	17	stukks	€ 150.000	2.550.000
gymzaal	1	stukks	€ 800.000	800.000
tijdelijke huisvesting school	3	stukks	€ 100.000	300.000
tijdelijke huisvesting per lokaal	17	stukks	€ 37.500	637.500
				€ 6.987.500

opbrengsten				
omschrijving	aantal	eenheid	prijs	totaal
Appartementen	-	stukks	€ 40.000	-
Eengezins compact	-	stukks	€ 50.000	-
Eengezins standaard	16	stukks	€ 80.000	1.280.000
Eengezins ruim	11	stukks	€ 100.000	1.100.000
				€ 2.380.000

resultaten		
kosten	(prijspeil)	(contante waarde)
verwerving en inbreng	-	-
bouwrijp maken	863.032	757.653
woonrijp maken	257.780	228.367
plankosten	420.305	369.587
overige kosten	6.987.500	5.144.066
totale kosten	8.528.617	7.099.673
opbrengsten		
grondruigte	2.380.000	2.082.773
overige opbrengsten	-	-
totale opbrengsten	2.380.000	2.082.773
resultaat	-6.148.617	-5.016.900

BIJLAGE 2: GEÏNTERVIEWDE PARTIJEN

- Dhr. M. Baas, directeur openbare school Margriet
- Dhr. H. van Raak, directeur rooms-katholieke school Sint Jozef
- Mevr. W. Veldhuizen, directeur protestants-christelijke school Halverwege
- Dhr. B. Bruin, burgemeester gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
- Mevr. H. Plukkel, gemeente Haarlemmermeer (projectmanager)
- Dhr. M. Vermeulen, gemeente Haarlemmermeer (gebiedsmanager Haarlemmermeer-Noord)
- Dhr. F. Kaaij, gemeente Haarlemmermeer (stadsarchitect)
- Mevr. A. Verweij, gemeente Haarlemmermeer (scholen locatieonderzoek)
- Mevr. M. Brouwer, Recreatieschap Spaarnwoude
- Mevr. M. Groot, dorpsraad van Halfweg en Zwanenburg
- Dhr. P. Vreeswijk, dorpsraad van Halfweg en Zwanenburg
- Dhr. J. van Egmond, dorpsraad van Halfweg en Zwanenburg
- Dhr. H. van der Elst, Detail Result
- Dhr. F. Litjens, pastor Rooms-katholieke kerk
- Dhr. J. van den Heuvel (Bouwfonds)
- Dhr. M. Frederiks (Bisdom Haarlem-Amsterdam)
- Dhr. P. van Geel (Bisdom Haarlem-Amsterdam)
- Dhr. S. Postumus (lid parochiebestuur OLVG kerk)
- Mevr. H. Terwijn (parochie OLVG kerk)
- Dhr. L. Prins, Cobraspen (ontwikkelaar Sugar City)

