

Ontwikkeling Sectorpark Halfweg

Plan van aanpak fase 2: stedenbouwkundig ontwerp

19-3-2014, Ben Mertens en Joeri Stork

1. Inleiding

Op 2 april 2013 heeft uw commissie raadsvoorbereiding ingestemd met een stappenplan om gefaseerd de haalbaarheid van de ontwikkeling van het Sectorpark Halfweg als nieuwe woonlocatie te onderzoeken. Per fase wordt de commissie gelegenheid geboden aan te geven of zij een volgende fase wenselijk vindt. Fase 1 betrof een inschatting kopersmarkt, waaronder een marktanalyse en een consumentenonderzoek. Op basis van de conclusies van het rapport is het college voorzichtig optimistisch over de ontwikkelkansen van het Sectorpark. Het beschreven gebiedsconcept past bij de actuele vraag van consumenten (duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw), is flexibel faseerbaar en biedt woonconsumenten een alternatief type aanbod in deze regio. Het college acht het daarom zinvol een vervolgonderzoek te starten (fase 2 stedenbouwkundig ontwerp).

Het resultaat van fase 1 heeft het college met uw commissie besproken op 7 januari 2014. De commissie gaf aan dit terrein bij uitstek geschikt te achten voor particulier opdracht-geverschap en heeft kennis genomen van de stand van zaken. Op basis van de besproken stukken start het college fase 2 en legt daartoe aan uw commissie dit plan van aanpak voor. Het plan van aanpak dient als bestuurlijke kaderstelling voor het vervolgonderzoek en beschrijft opdracht en doel, uitgangspunten, beoogd resultaat, planning en kosten.

2. Opdracht en doel

Met fase 2 wordt de opstelling beoogd van een stedenbouwkundig ontwerp en criteria ruimtelijke kwaliteit. Het **stedenbouwkundig ontwerp** bevat een of meer ontwerp-tekeningen die uitspraken doen over de toekomstige inrichting van het sectorpark. De tekeningen geven inzicht in de verkaveling en situering van bebouwing, groenvoorzieningen, water, parkeren, speelvoorzieningen e.d.. Daarmee wordt uitgewerkt waar welke functie gewenst is en welke bouwmassa's passend zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen vanuit de omgeving, zoals milieueisen en eisen vanuit ecologie, water en archeologie.

In de **criteria ruimtelijke kwaliteit** (globaal beeldkwaliteitplan) worden eisen opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en eisen ten

aanzien van de architectonische uitwerking (bijvoorbeeld eisen aan de gevel, kapvormen, kleurgebruik, etc.). De criteria ruimtelijke kwaliteit kunnen (later) tevens vastgesteld worden als onderdeel van een welstandsnota.

Tevens wordt in deze fase helderheid geboden over **milieuhygiëne** (geluidonderzoek, grondkwaliteit) en onderzoek m.b.t. verplaatsing van een aanwezige zendmast en eventuele andere randvoorwaarden. De voorstellen worden ook doorgerekend op **financiële haalbaarheid**.

3. **Uitgangspunten**

Het resultaat van het marktonderzoek uit fase 1 vormt een kader (c.q. uitgangspunten) voor fase 2. Het betreft de volgende punten:

- inhaken op actualiteit (energie-duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw);
- flexibel (plan kan in een aantal onafhankelijk delen, gefaseerd ontwikkeld worden);
- vraaggericht bouwen;
- woonconsumenten alternatief, onderscheidend type aanbod in regio bieden;
- deel van het terrein reserveren voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren;
- toevoeging kwalitatief interessant woonmilieu samen laten gaan met een optimale grondopbrengst. Als een participierend deelrisico van de gemeente bijdraagt aan een hoger rendement zal dat betrokken worden bij de afweging.
- geen tijdsdruk op het project zetten (tempo passend bij de marktopname). Rekening houden met meerdere jaren voordat het hele gebied ontwikkeld is; een bijkomend voordeel daarvan is dat de op de locatie gevestigde buitendienst voorlopig kan blijven zitten.

4. **Beoogd resultaat fase 2**

Vanuit de bovenbeschreven opdracht, doel en uitgangspunten zal fase 2 het volgende resultaat opleveren:

Uitwerking van de criteria voor ruimtelijke kwaliteit op gebiedsniveau

Deze uitwerking zal dienen als ruimtelijke onderbouwing en geeft aan hoe de ontwikkeling van het plangebied aan zijn omgeving wordt 'gehecht', met aandacht voor de wijze van ontsluiting en bereikbaarheid vanaf het station. De ruimtelijke onderbouwing vormt – voor de volgende fase - de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en geeft aan welke randvoorwaarden belangrijk zijn (m.n. verkeersgeluid). Ook de varianten in duurzaamheidsambitie en particulier

opdrachtgeverschap worden onder deze noemer uitgewerkt. Met de provincie wordt contact opgenomen om de mogelijkheden te bezien voor subsidie voor binnenstedelijk zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap. Programmatisch wordt onderbouwd hoeveel woningen en welke prijscategorie (op hoofdlijnen) hier passen, hoeveel m2 andere functie zoals, groen, water en of er mogelijkheden zijn voor collectief beheer. Uitgangspunten vanuit de omgevingsaspecten, zoals minimale afstand van woningen uit oogpunt van geluid of externe veiligheid, minimale eisen wateropgave, te behouden groen of bomen e.d..

Verkavelingsplan

Een faseerbaar en landschappelijk verkavelingsplan wordt ontworpen, geënt op een (experimentele) aanpak met een energie-duurzaam karakter. Kenmerken hierin zijn:

- groene randen en waterfront
- wadi
- alle kavels aan het landschap
- flexibele kavelgrootte
- meerdere verdelingen en typologieën mogelijk
- voor het deel van het terrein dat wordt gereserveerd voor starters en senioren wordt uitgegaan van levensloopbestendige bouw

Het plan wordt tot schetsniveau uitgewerkt met een inrichtingsplan, volumestudie, doorsneden e.d. Ruimtelijke uitgangspunten, zoals relatie met omliggende bebouwing, elementen uit de bestaande situatie die behouden dienen te blijven, belangrijke zichtlijnen worden hierin betrokken. Ook wordt onderzocht waar een speelveld ingepast kan worden.

Financiële haalbaarheid

Op basis van het verkavelingsplan worden de financiële varianten doorgerekend, met de mogelijke grondopbrengsten en kosten van inrichting en infrastructuur. Op basis van deze rekenmodellen kan de haalbaarheid en het optimum bepaald worden. Ook de vraag of een (ver doorgevoerd) duurzaamheidspakket tot voldoende rentabiliteit leidt zal hierbij aan de orde komen.

5. Planning

Als doorlooptijd voor een concept stedenbouwkundig ontwerp wordt een periode aangehouden van 3,5 maand (circa 15 maart - 1 juli). Na het zomerreces kan het bestuurlijk besluitvormingsproces over fase 2 gevoerd worden. Deze planning gaat er van uit dat gestart wordt zodra B&W met het Plan van Aanpak in maart heeft

ingestemd. De commissie wordt gevraagd haar mening over het Plan van Aanpak te geven.

6. Kosteninschatting en inzet afdeling Ruimte

De externe uitvoeringskosten van dit plan van aanpak tot concept stedenbouwkundig ontwerp zijn begroot op € 10.000,-, excl. btw. Dit valt binnen de kostenplaats die is aangemaakt voor inhuur voor diverse ondersteuningsactiviteiten van de afdeling Ruimte. De betreffende activiteiten worden uitgevoerd door een drietal samenwerkende bureaus Regiovisie, Envisie en TLU landschapsarchitecten voor respectievelijk coördinatie en planologie, haalbaarheid en ruimtelijke invulling (verkaveling).

Daarnaast is inzet nodig van medewerkers van de afdeling Ruimte t.b.v. milieu- en verkeersonderzoek (totaal ca. 30 uur) en juridisch advies over verplaatsingsopties voor de op het terrein aanwezige zendmast (ca. 10 uur). Tevens wordt een tweetal inventarisatierondes gehouden met de medewerkers van de afdeling Ruimte voor extra draagvlak en ideevorming (gemiddeld ca. 2 uur per medewerker).

7. Doorkijk naar fase 3

Indien fase 2 een gewenst resultaat oplevert kan fase 3, de laatste onderzoeksfase, opgestart worden. Daarover is apart besluitvorming nodig. De volgende zaken kunnen in die fase aan de orde komen:

- A. De bovengenoemde samenbundeling in een stedenbouwkundig ontwerp is vertrekpunt voor een communicatieplan en marktbenadering (de doelgroepen conform het Smart Agent onderzoek uit fase 1).
- B. Nader inzicht geven in de geprognosticeerde planning in fasen.
- C. Opstellen bestemmingsplan.

Tijdens stap A kan - om te testen of het Sectorpark goed is te 'vermarkten' - het stedenbouwkundig ontwerp als visuele presentatie worden opgesteld. Door de potentiële doelgroepen verder in kaart te brengen en actief te benaderen, kunnen zij gericht worden geënquêteerd over hun woonwensen en ideeën voor deze locatie. Op basis daarvan kan het stedenbouwkundig ontwerp zelfs verder worden verfijnd. Daarna kan het eindbeeld via de regionale en landelijke pers naar buiten worden gebracht. Vervolgens wordt een inschrijvingsmogelijkheid geopend voor meer info. Binnen de groep die hierop reageert zitten de eerste kandidaat kopers die worden uitgenodigd voor een informatieavond met een voorinschrijving. Bij een beperkte groep kopers van 10 à 15 is het reeds interessant een eerste bouwfase aan te pakken.

Op het moment dat uitvoering van de ontwikkeling van het gebied tot woonlocatie kan starten, worden het vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp (incl. ruimtelijke criteria) en het bestemmingsplan gekoppeld aan overeenkomsten tussen gemeente en uitvoerende partijen (particulieren of markt).