

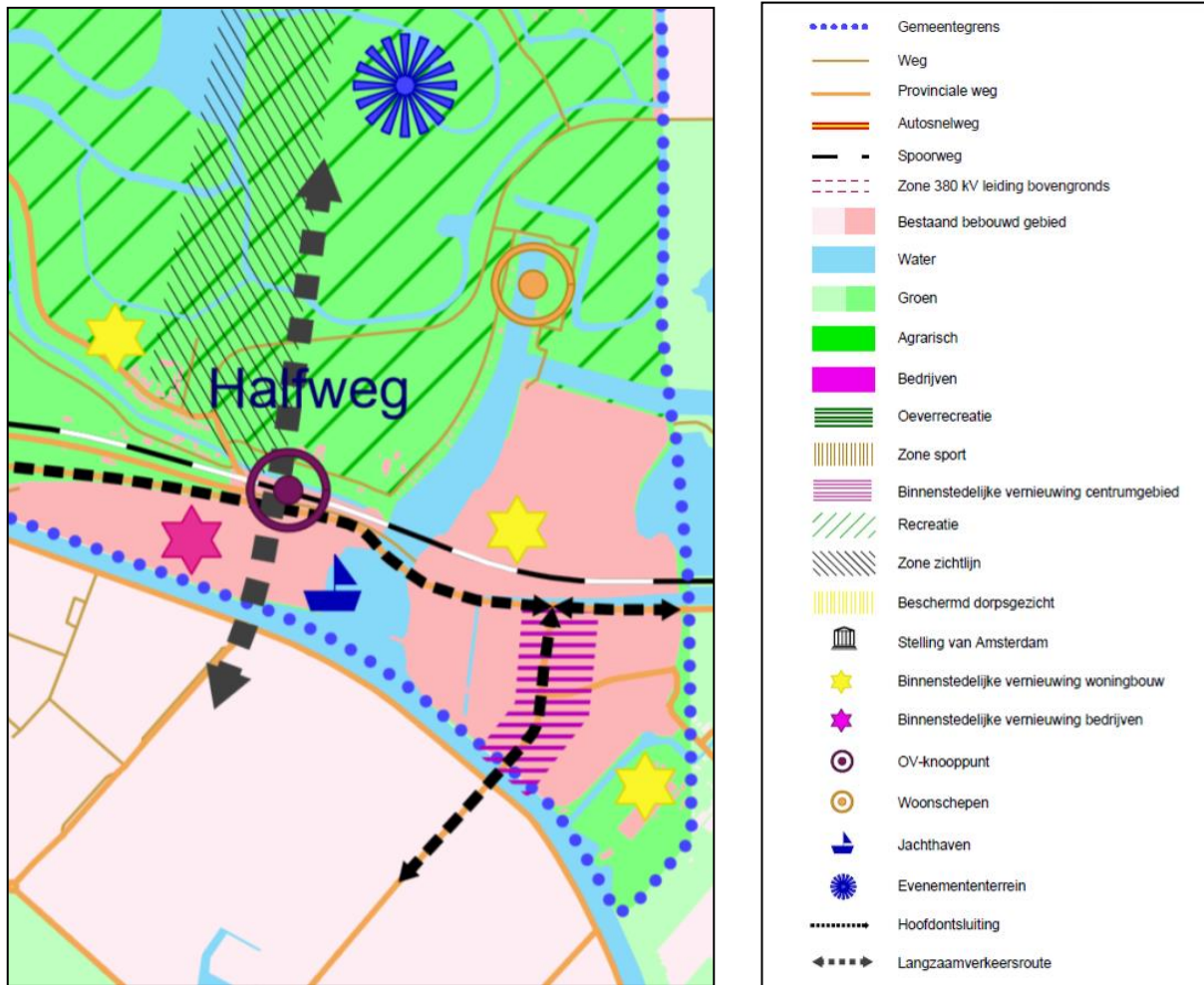
Gemeente Haarlemmerliede  
en Spaarnwoude

## Visie op Hoofdlijnen

# Voor de ontwikkeling van de dorpskern Halfweg

*Opmaat tot een Gebiedsvisie*





*Uitsnede uit de Structuurvisie 2035 betrekking hebbend op Halfweg*

**Adviesteam**

Michiel Brouwer

Joeri Stork



**RegioVisie**

advies voor steden - dorpen - buitengebied

# Visie op Hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de dorpskern Halfweg (Opmaat tot een Gebiedsvisie)

## Inhoud

1. Inleiding .....	5
2. Kaderstelling en beleidsessenties.....	7
3. Resultaat gesprekken met bewoners en belanghebbenden.....	11
4. Afbakening plangebied.....	14
5. Karakterschets en kernopgave .....	17
6. Beschrijving van potentiële ontwikkelingen.....	18
7. Voorkeursmodellen .....	24
8. Beeldkwaliteit.....	26
9. Uitvoerbaarheid en haalbaarheid (exploitatie).....	27
10. Communicatie en planning 2014.....	28
11. Bijlagen .....	29



*Halfweg in 1932 (foto vanuit noordwestelijke richting)*

### **Bronvermelding hoofdstuk 1 t/m 10**

blz. 1: foto stichting historisch halfweg | blz. 14: foto's sugarcity.com en aaltaminimoa.nl en haarlemmermeer.nl | blz. 15: schets haarlemmermeer.nl | blz. 19: schoolsymbool redeenkind.nl | blz. 20: voorbeeld brede school coevorden.nl | overige afbeeldingen: gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

## Samenvatting

### ***Sterker dorpshart voor Halfweg***

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wil een nieuwe integrale ruimtelijke gebiedsvisie maken, specifiek voor de dorpskern van Halfweg. De visie heeft betrekking op het gebied dat in een ruime lijn rondom de Oranje Nassaustraat (plangebied). Specifiek wordt gekeken naar een drietal 'verandergebieden'. De gebiedsvisie is een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie 'Samen naar 2035' en het vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan.

Voor de gebiedsvisie is als kernopgave gesteld: een sterker dorpshart voor Halfweg, met meer woningen, meer ruimte voor ontmoeting en betere maatschappelijke voorzieningen. Een van de belangrijkste ruimtelijke veranderingen is een keuze in de plek voor een nieuwe brede school.

Voordat het college keuzes maakt in de gebiedsvisie, worden eerst de mogelijkheden en denkrichtingen op een rij gezet in een Visie op Hoofdlijnen. Dit geeft inzicht in de kansen voor ontwikkeling per deelgebied.

### ***Proces***

In de Visie op Hoofdlijnen zijn bestaand beleid, resultaten van een participatieavond, gesprekken met zakelijk en maatschappelijk belanghebbenden en bevindingen van raadsleden opgenomen. In april 2014 volgt een tweede raadpleging bij bewoners van Halfweg en Zwanenburg, om betrokkenheid te vergroten en van gedachten te wisselen over oplossingsrichtingen. Op basis daarvan zal het college haar plannen aanscherpen en als Ontwerp Gebiedsvisie ter inzage leggen. De inspraakperiode is beoogd in de periode mei-juli 2014. Vervolgens zal het college besluiten over eventuele aanpassingen van de Ontwerp Gebiedsvisie en aan commissie en raad voorleggen ter vaststelling.

### ***Voorstellen***

#### ***Brede School***

Met schoolbesturen wordt gesproken om tot samenwerking in een Brede School te komen. Daarvoor zijn mogelijke locaties in beeld gebracht. De locatiekeuze voor een brede school is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het dorp. Een goed opgezette brede school, met nauwe samenwerking door verschillende scholen, met een pakket aan ondersteunende functies (opvang, zorg) en een multifunctionele gymzaal, zal de belangrijkste plek worden van het dorp. Het wordt daarmee een gebruiks- en ontmoetingsplek voor overdag, 's avonds en in het weekend. Het is voor het dorp van groot belang dat die ontmoetingsplek centraal gelegen en goed bereikbaar is. In deze Visie op Hoofdlijnen worden conform het advies van de raads-commissie twee locatie aangewezen als kansrijk voor de Brede School: 'optie Schaepmanstraat' en 'optie Margrietplantsoen'. Voor beide locaties zal een veeleisende ontwerpogave gelden.

#### ***Woningbouw***

Als het realiseren van een brede school slaagt, komen twee of drie plekken waar nu een basisschool is beschikbaar voor ander gebruik. De gebiedsvisie geeft daar een invulling voor. De kavel van de Halverwegeschool kan benut worden t.b.v. wonen of combinatie van wonen/groen. De kavel van de Margrietschool, inclusief de hoek N200/Oranje Nassaustraat is geschikt voor woningbouw. De vormgeving zal fraai en verrassend moeten zijn, vanwege de prominent zichtlocatie in het dorp. Dat kan bijvoorbeeld met een klein appartementenblok (3 a 4 lagen) op de hoek, met eventueel woonwerk functies in de plint. Langs de Oranje Nassaustraat kunnen rijwoningen komen.



Om alvast de beeldkwaliteit van de hoek N200/Oranje Nassaustraat te verbeteren wordt in het voorjaar van 2014 het hoekpand gesloopt en de plek tijdelijk ingericht als parkje met een kunstwerk.

Afhankelijk van waar de school komt, is ofwel een klein deel van het Margrietplantsoen ofwel de kavel Jozefschool geschikt voor een zeer beperkt aantal rijwoningen. Vooral bij het Margrietplantsoen moet daar een heel zorgvuldige afweging in gemaakt worden.

#### *Terrein OLV Geboorte*

Een andere belangrijke ontwikkeling is het plan van het parochiebestuur OLV Geboorte om haar gebouwen en terrein op te waarderen en veranderen. Daarbij wordt onderzocht of op een deel van het terrein woningbouw mogelijk is. Het college heeft samen met het parochiebestuur daar een intentieovereenkomst over afgesloten. Met het kerkbestuur is afgesproken dat ze een ontwikkeling starten die recht doet aan het gebied.

#### *(Multifunctionele) panden*

De huidige winkelstrip aan de Oranje Nassaustraat ligt strategisch in het midden van het dorpshart en is goed bereikbaar. Daarom is behoud en versterking van een gemengde functie hier wenselijk: bijvoorbeeld een transformatie naar dienstverlening en woon-werkcombinaties of volledige woonfunctie. Een goede inrichting van de Oranje Nassaustraat is voor de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van deze gemengde zone van groot belang.

#### *Verkeer en openbare ruimte*

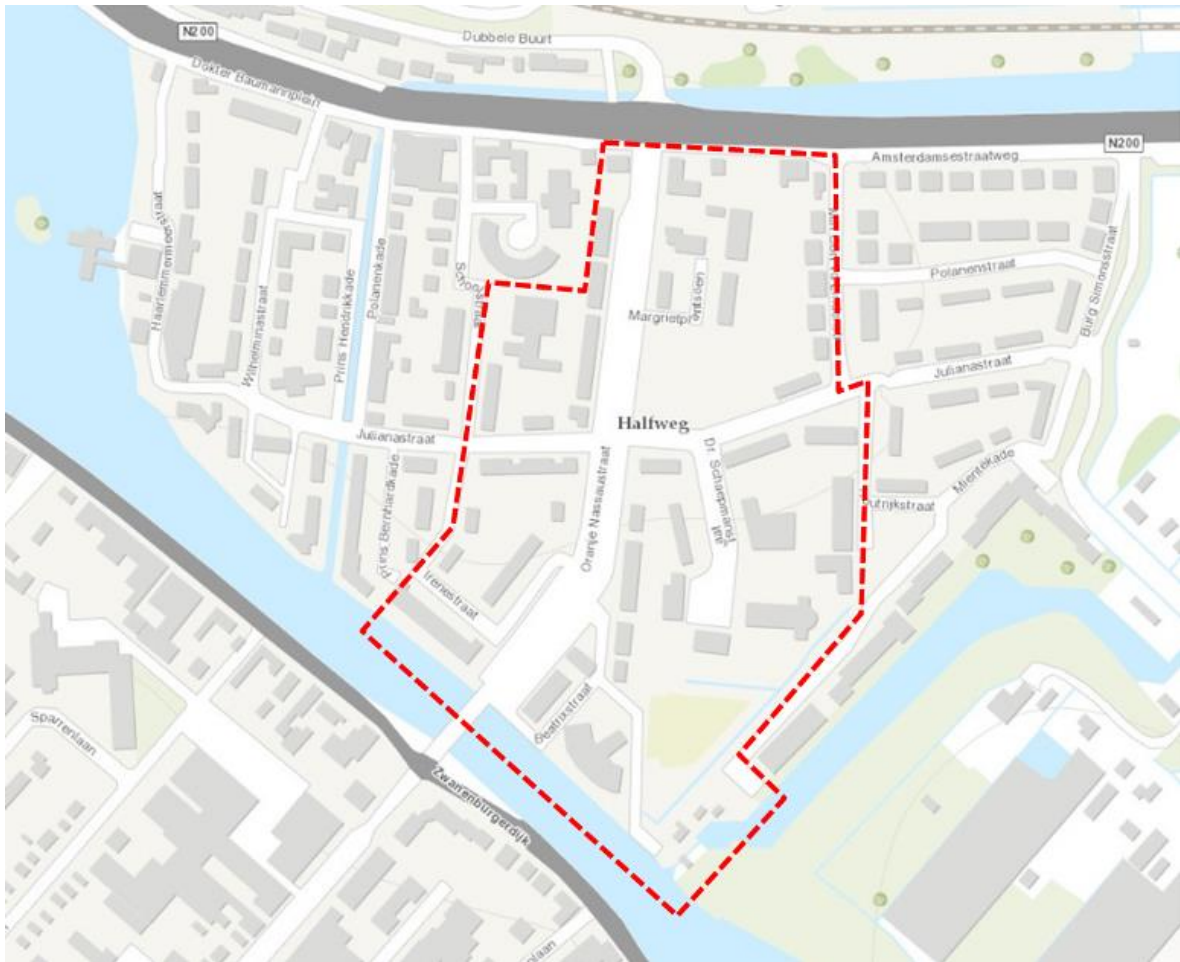
Bij alle opties wordt de verkeersafwikkeling in beeld gebracht, inclusief parkeren. Bij de veranderingen in het dorp hoort een opwaardering van de openbare ruimte. Een goede openbare ruimte vergroot in grote mate de leefbaarheid, gezicht en aanzien van Halfweg. De strategie is om voorrang te geven aan beeldbepalende plekken of wegen en routes die veel gebruikt worden.

#### *Haalbaarheid*

Bij alle veranderingen wordt ook globaal bekeken welke kosten en opbrengsten te verwachten zijn. Het gaat daarbij ook om mogelijkheden voor opbrengsten door verkoop van gronden van de gemeente.

#### *Beeldkwaliteit*

Naast het planologisch en stedenbouwkundig kader zal de gebiedsvisie ook een aantal richtlijnen voor beeldkwaliteit bevatten. Dat heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige (en later architectonische) uitwerking en beoordeling van concrete bouwplannen kan plaatsvinden.



Plangebied Gebiedsvisie dorpskern Halfweg



## 1. Inleiding

### ***Aanleiding gebiedsvisie***

De dorpskern van Halfweg kent de laatste 30 à 40 jaar weinig veranderingen. Door strikte wetgeving in relatie tot luchthaven Schiphol (milieucontouren) en verkeershinder van de Amsterdamse straatweg (de provinciale weg N200) waren er voor nieuwbouw de nodige beperkingen. De leefbaarheid is daardoor onder druk komen staan en de ruimtelijke kwaliteit is achteruit gegaan.

Sinds kort laat nieuwe regelgeving her- en nieuwbouw binnen het dorp toe. Dat geeft ruimte om weer na te denken over vernieuwingen en opwaarderingen. De gemeente wil een nieuwe integrale ruimtelijke visie maken, specifiek voor de dorpskern van Halfweg. De commissie Raadsvoorbereiding heeft op voordracht van het college positief geadviseerd over het opstellen van een gebiedsvisie voor de dorpskern (zie [bijlage 1](#) voor een overzicht van bestuurlijke stukken en overleg).

### ***Doelstelling***

Met de gebiedsvisie wil de gemeente een samenhangend ruimtelijk beeld schetsen en keuzes maken in de ontwikkelmogelijkheden in de dorpskern. Die keuzes worden vastgelegd en kunnen door de gemeente of door particuliere partijen uitgewerkt worden in vernieuwing van vastgoed of openbare ruimte. Het samenhangend beeld is nodig om te voorkomen dat ontwikkelingen onafhankelijk van elkaar plaatsvinden.

In het rapport Taskforce Ruimtwinst (zie hoofdstuk 2) wordt dit als volgt omschreven: door de wensen van inwoners en verschillende ontwikkelende eigenaren te combineren met ambities van de gemeente en de regio, wordt gewerkt aan waardecreatie. Deze ontbreekt als per kavel en per eigenaar naar een oplossing zou worden gezocht. Het geheel is meer dan de som der delen. Door afgestemde ontwikkelingen wordt richting gegeven aan het (behoud van het) karakter van het dorp.

Belangrijkste uitgangspunt voor de gebiedsvisie is om te zoeken naar ruimte voor **nieuwe woningbouw** en **maatschappelijke functies**. Aanleiding voor dat uitgangspunt is de Structuurvisie 'Samen naar 2035' (zie hoofdstuk 2). Daarbij worden in de gebiedsvisie ook mogelijkheden voor grondopbrengsten in ogenschouw genomen.

De gebiedsvisie gaat in op de volgende vragen:

- Wat willen we graag behouden?
- Waar zijn verbeteringen in kwaliteit nodig?
- Welk soort nieuwe of andere functies is gewenst?
- Hoe verhouden ideeën in Halfweg zich tot plannen in de omgeving: Zwanenburg en Sugarcity?
- Waar is ruimte voor veranderingen?
- Waar kan bijgebouwd worden en waar willen we het juist open houden?
- Wat doen we op belangrijke zicht-locaties?
- Kunnen functies ook verschuiven?
- Hoe worden bereikbaarheid en parkeren opgelost?
- En niet in de minste plaats, is het ook haalbaarheid: welke ontwikkelingen zien bewoners en belanghebbenden wel en niet zitten en zijn alle wensen ook betaalbaar?

Voordat het college keuzes maakt in een (Ontwerp) Gebiedsvisie, worden eerst de mogelijkheden en denkrichtingen op een rij gezet in een Visie op Hoofdlijnen. Dit geeft inzicht in de kansen voor ontwikkeling per deelgebied.

## ***Bewoners en belanghebbenden***

De Visie op Hoofdlijnen is mede gebaseerd op adviezen die tijdens een participatieavond op 21 mei 2013 zijn gegeven door bewoners en belanghebbenden over de verandergebieden. In april 2014 volgt een tweede raadpleging bij bewoners, om van gedachten te wisselen over de voorgestelde ontwikkelingen. In de visie zijn ook de resultaten van gesprekken met zakelijk en maatschappelijk belanghebbenden verwerkt. In hoofdstuk 3 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

## ***Gebiedsvisie borduurt voort op vastgesteld beleid***

In diverse beleidsstukken van de gemeente zijn (ruimtelijke) uitgangspunten voor de ontwikkeling van Halfweg vastgesteld. De plannen worden toegelicht in hoofdstuk 2 en [bijlage 2](#). Het betreft de Structuurvisie 2035, het rapport Taskforce, de Nota Wonen en het Groenstructuurplan. Deze plannen zijn kaderstellend voor de gebiedsvisie en bevatten veel opgaven en wensbeelden voor de dorpskern van Halfweg. De in die plannen opgenomen ruimtelijke en/of statistische analyses en onderzoeksgegevens worden als basis genomen. In deze gebiedsvisie wordt dus niet 'opnieuw' alles onderzocht. Voor achtergronden en motivaties wordt verwezen naar die vier beleidsstukken.

## ***Structuurvisie → gebiedsvisie → bestemmingsplan***

De gebiedsvisie is een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie 2035 en het vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan. De meerwaarde van die tussenstap is dat de gemeente tijdens de opstelling van de gebiedsvisie de inhoudelijke gedachtewisseling voert over ontwikkelingen in de dorpskern. Op basis daarvan maakt de gemeenteraad uiteindelijk keuzes over de ruimtelijke ontwikkeling per verandergebied. Daarna is de opstelling van een bestemmingsplan dan in principe geen 'discussiefase' meer, maar bedoeld ter afronding: het dient er met name toe de gewenste ontwikkelingen juridisch vast te leggen.

Kenmerken van de gebiedsvisie voor Halfweg op een rij:

- is een integrale visie op de ontwikkeling van de dorpskern;
- maakt ruimtelijke keuzes inzichtelijk;
- toont samenhang van ontwikkelingen en belangen op ruimtelijk en maatschappelijk gebied in zowel openbare ruimte als gebouwen;
- biedt inzicht in de belangrijkste financiële componenten;
- biedt een bestuurlijk en beleidsmatig kader voor (gefaseerde) uitvoering van plannen door zowel de gemeente als door derden.
- behoudt enige globaliteit (ruimte om bij uitwerkingen in bouwplannen nadere keuzes te maken);
- individuele eigenaren behouden de vrijheid hun eigen plan tot ontwikkeling te brengen, mits dat passend is binnen de gebiedsvisie.



## 2. Kaderstelling en beleidsessenties

### ***Themacommissie over gebiedsvisie***

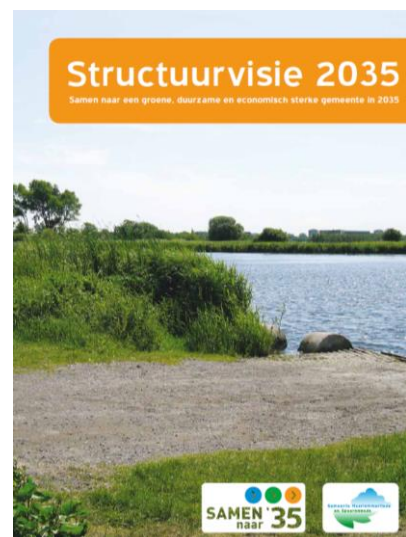
Op 16 januari 2014 januari is in een themacommissie gesproken over de inhoudelijke koers voor de gebiedsvisie. Het college heeft aan de hand van een maquette met de raadscommissie verkend wat voor ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn per verandergebied in de dorpskern. De inhoudelijke opmerkingen zijn als volgt samengevat en worden betrokken bij de opstelling van de gebiedsvisie:

1. Brede School: uitwerken “optie Schaepmanstraat” en “optie Margrietplantsoen” (een uitwerking t.p.v. hoek N200/Oranje Nassaustraat vervalt).
2. Gymzaal: bij Brede School realiseren en niet apart elders. Multifunctioneel karakter geven.
3. Terrein RK-kerk: akkoord om model uit de Intentieovereenkomst nader uit te werken (door kerkbestuur) en terugkoppeling aan de commissie indien dit niet haalbaar blijkt.
4. Kavel Halverwegeschool: benutten t.b.v. wonen of combinatie van wonen/groen.
5. Hoek N200/Oranje Nassaustraat/Kavel Margrietschool: vooral benutten voor woningbouw (bijv. ouderen appartementen), zodra de markt aantrekt.
6. Kavel Jozefschool: ofwel benutten als Brede School “optie Schaepmanstraat” (zie 1) ofwel combinatie van wonen/groen (indien er geen Brede School komt).
7. Verkeersafwikkeling in beeld brengen bij alle opties, inclusief parkeren.
8. Inrichtingsvoorstel Oranje Nassaustraat op later moment bespreken.

### ***Kader vanuit de Structuurvisie***

Het belangrijkste ruimtelijk plan dat al richtingen geeft is de Structuurvisie ‘Samen naar 2035’ uit 2012. In de Structuurvisie is in het belang van de bewoners een aantal ruimtelijke ontwikkelingen afgesproken over de dorpskern van Halfweg. In dat plan zijn ook provinciaal en regionaal beleid verwerkt.

- Ontwikkelingen in Halfweg moeten aanpassingen van de N200 niet onmogelijk maken. M.a.w. de verschillende in de structuurvisie genoemde opties voor het ‘downgraden’ van deze weg moeten ruimtelijk inpasbaar blijven.
- Bepalen of ontwikkelingen in de (ruime) omgeving van het station Halfweg – Zwanenburg de functie als knooppunt openbaar vervoer ondersteunen, bijvoorbeeld bereikbaarheid voor langzaam verkeer.
- Sterke band met naastgelegen ‘tweelingdorp’ Zwanenburg. Samen vormen ze één voorzieningengebied.
- Het gebied aan weerszijden van de Oranje Nassaustraat en aan de Dr. Schaepmanstraat kan geherstructureerd worden: vernieuwing als centrumgebied met culturele en onderwijsfuncties, specifieke centrumfuncties en woningen voor ouderen en starters.
- Lichte vormen van gestapelde bouw zijn mogelijk, mits passend in de directe omgeving.
- Voor de drie basisscholen zoeken naar een duurzame oplossing in de vorm van een centraal onderwijspunt in de kern van het dorp. Hierbij wordt aandacht besteed aan een veilige verkeerssituatie en voldoende parkeervoorzieningen voor het brengen en ophalen van leerlingen.



## **Adviezen vanuit rapport Taskforce Ruimtewinst**

Het adviesrapport 'Perspectieven dorpskern Halfweg' vormt een belangrijke ideeënbron (Provincie Noord-Holland, Taskforce Ruimtewinst, juli 2012). In dat rapport zijn ontwikkelmodellen voor het dorp verkend. Het stuk heeft een adviesstatus en is geen kaderstellend raadsstuk zoals de structuurvisie.

- De dorpskern van Halfweg neemt een strategische positie binnen de regio in. De aanleg van het nieuwe NS-station versterkt dat. Voor de dorpskern is het van belang om een duidelijke eigen positie te kiezen tussen de drie 'polen' Halfweg, Zwanenburg en Sugarcity.
- Herontwikkelingen dienen te leiden tot een toekomstbestendig en aanvullend programma op het gebied van wonen en vitale maatschappelijke voorzieningen.
- Samenwerking tussen de maatschappelijke functies is 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.
- Het verlies van bakens (kerktorens) betekent een verlies aan identiteit en ruimtelijke kwaliteit in het bouwbestand. Halfweg heeft op dit gebied niet zoveel reserves.

Provincie Noord-Holland TASKFORCE RUIMTEWINST

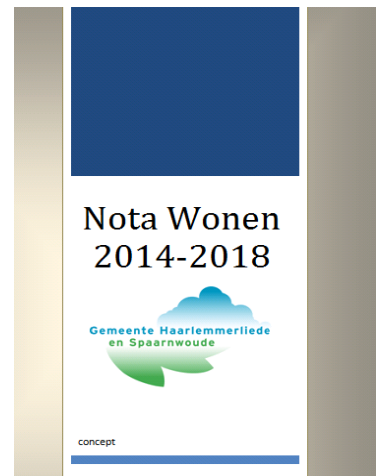


Op basis van het rapport Taskforce heeft het college een voorkeur voor een ontwikkelingsrichting aangegeven, waarin het bestaande karakter van het dorp zoveel mogelijk wordt bestendig.

## **Voorgesteld kader vanuit de Nota Wonen (concept 2014)**

Een derde belangrijk kader is de gemeentelijke Nota Wonen (concept, januari 2014). Deze wordt als vertrekpunt aangehouden voor ontwikkelwensen voor wonen in het dorp. De nota wordt in het voorjaar van 2014 aan de raad aangeboden ter vaststelling.

- Uitbreiding van het aantal woningen voor behoud van de leefkwaliteit in de bestaande kernen. De nadruk ligt op jongeren, starters en ouderen (w.o. zorg-wonen), zodat zij hun wooncarrière binnen de gemeentegrens kunnen voortzetten.
- Nieuwe woningen in bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, passend bij het dorps karakter en bijdragend aan een leefbare en veilige omgeving met meer uitstraling.
- Inzetten op de categorieën goedkope huur en goedkope koop, vooral voor starters die willen blijven wonen in een van de kernen binnen de gemeente. Scheefwonen van huurwoningen tegengegaan, zodat de voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar is voor de doelgroep.
- Met de realisatie van goedkope koopwoningen bijdragen aan een betere doorstroming in het huursegment, waarmee huurwoningen eerder vrij komen voor anderen.
- Woningen kleinschalig en vraag-gestuurd ontwikkelen, w.o. kansen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO), zelfbouw en experimentele en vernieuwende woonvormen.
- Voorzieningenniveau, hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur aansluiten bij de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen.



- Waar nodig locaties herstructureren: veranderen van de ruimtelijke structuur, vervangen of renoveren van woningen en bebouwingen of het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij meer voorzien in differentiatie in woningtypen. Gezien de extra aandacht voor woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen, is levensloopbestendige bouw het uitgangspunt.
- Flexibiliteit in programma per locatie.

### ***Kader vanuit het Groenstructuurplan (2014)***

Tot slot is het in januari 2014 vastgestelde Groenstructuurplan van belang om versterking of verandering in de groenstructuur te betrekken bij nieuwe ontwikkeling in het dorp.

- Een eventuele herinrichting van de N200 laten aansluiten op een herinrichting van de Oranje-Nassastraat.
- De openbare ruimte ten noorden en zuiden van het stoomgemaalmuseum Halfweg kan meer worden vormgegeven als een 'groen balkon' naar het water.
- De Oranje-Nassastraat (dorpshart) omvormen tot een langgerekt dorpsplein beoogd, i.p.v. het huidige beeld als 'snelweg'.
- De brug naar Zwanenburg kan beter als brugikbaar worden gemaakt door veel van de beplanting tegen de taluds naar de brug over de Ringvaart te verwijderen.
- Halfweg heeft een aantal wijkjes waar de geest van de tijd van aanleg goed te herkennen is. De gemeente wil daar op voortbouwen, maar streeft wel naar een vereenvoudiging van de beplantingssortiment en wil kleine overhoeken verwijderen.



### ***Actueel: groene inrichting van de Oranje Nassastraat***

- Vanuit leefbaarheidfondsen Schiphol is geld beschikbaar voor kwaliteitsverbeteringen. De gemeente wil graag de Oranje Nassastraat een groenere uitstraling geven met bomen en gaat daar het fonds voor benutten. De bomen worden voorjaar 2014 gepland. Daarbij wordt rekening gehouden met een eventuele verplaatsing van enkele bomen in 2015 of later i.v.m. riool-aanpassingen en uitkomsten van de gebiedsvisie.
- Om alvast de beeldkwaliteit van de hoek N200/Oranje Nassastraat te verbeteren wordt in het voorjaar van 2014 het hoekpand gesloopt en de plek tijdelijk ingericht als parkje met een kunstwerk.



Tekening invoegen waar de bomen komen

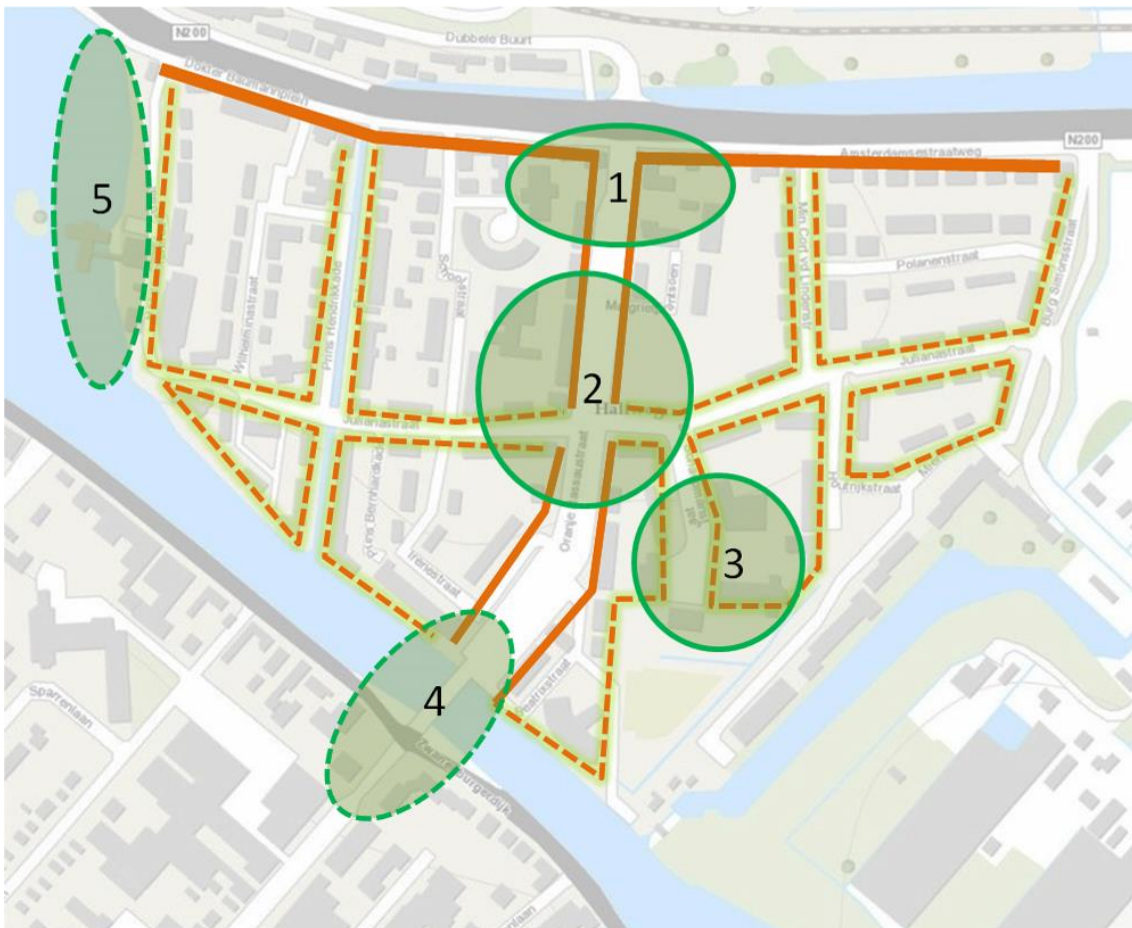
## Vertaling op kaart

De hierboven geschetste kaders zullen op een aantal plekken vorm kunnen krijgen, de bijzondere plekken in het dorp. Dat is met de groene cirkels op de kaart hiernaast aangegeven:

1. entree Oranje Nassaustraat
2. herstructurering gebied weerszijden Oranje Nassaustraat: vernieuwing als dorpshart
3. vernieuwingen in zone Dr. Schaeapmanstraat / kerkensemble OLV Geboorte
4. brug/zone naar tweelingdorp Zwanenburg
5. 'groen balkon' bij het gemaal

1, 2 en 3 vallen binnen het plangebied. Gebied 4 en 5 zijn vooral ontwerp-opgaven voor verbetering van de openbare ruimte en worden verder niet in de gebiedsvisie uitgewerkt.

De andere lijnen op de kaart geven de structuur aan van het dorp, met een hiërarchie in 'profiel': stedelijk langs de N200, Oranje Nassaustraat als centrale zone - langgerekt dorpsplein met allerlei functies erlangs - en de woonstraten die het dorp in blokken indelen.



Structuur van het dorp en bijzondere plekken in het dorp



### 3. Resultaat gesprekken met bewoners en belanghebbenden

#### *Participatieavond*

Het college organiseerde op 21 mei 2013 een participatieavond om bij bewoners en belanghebbenden uit Halfweg te polsen welke ontwikkelingswensen er leven. Deze avond vond plaats in het gemeentehuis en er waren ruim 50 belangstellenden. De raadsleden waren uitgenodigd deze bijeenkomst te volgen. Directe aanleiding vormde het adviesrapport 'Perspectieven dorpskern Halfweg' van de Taskforce Ruimtewinst (zie hoofdstuk 2). De opbrengst van de participatieavond is meegenomen bij de opstelling van deze Visie op Hoofdpijnen. Op de gemeentelijke website (onder 'projecten') is een impressie van de avond beschreven.

Per besproken deelgebied zijn de belangrijkste resultaten als volgt (zie kaartje in hoofdstuk 4):



*Participatie-avond 21 mei 2013*

#### *Deelgebied A:*

Het gebied verdient als markante hoek aan de N200 een betere invulling: zorgen voor een mooie, uitnodigende entree van Halfweg in een samenhangend geheel met de Keizerskroon. Verplaats de school, breng meer groen in en versmal de N200. Voeg nieuwe gebouwen toe (eenheid in stijl en vorm) en zo mogelijk een nieuw markeringspunt (i.v.m. sloop kerktoren PK).

#### *Deelgebied B:*

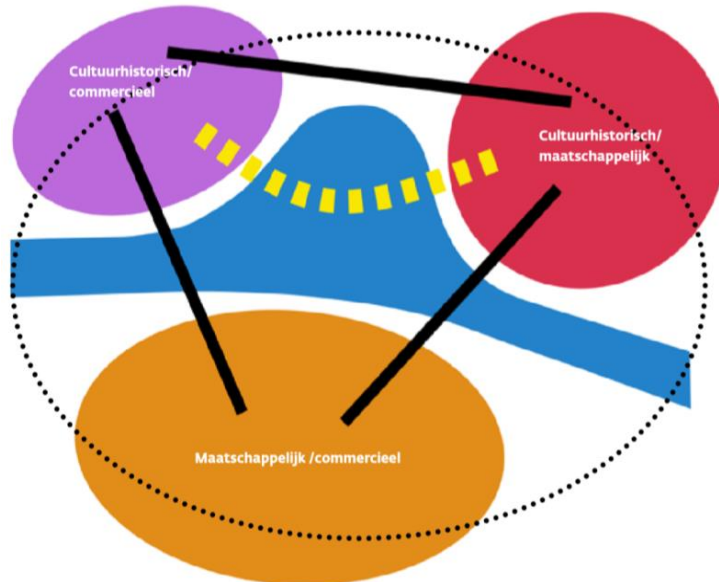
De aanwezigheid van park en winkels wordt als prettig ervaren; de drukte van de Oranje Nassaustraat niet. Het Margrietplantsoen moet worden gehandhaafd en opnieuw ingericht voor het gebruik door ouderen en jongeren. De winkels op de huidige plek behouden, wel een upgrading van het bouwblok nodig. De verkeerssituatie op de Oranje Nassaustraat dient verbeterd te worden, zoals meer parkeergelegenheid en een smaller profiel. Verplaatsen van de Halverwegeschool is prima; plek vullen met woningbouw en/of sporthal/buurthuis als ontmoetingsplek.

#### *Deelgebied C:*

Er is hier een sterke cluster van voorzieningen aanwezig (kerk, school, gym, ontmoetingsruimte, jongerensoos), in een omgeving die uitnodigt voor rust en bezinning met veel groen en mooie bomen. Het is een uniek ensemble waarbij de toren een belangrijke functie vervult voor het aangezicht van het dorp ('skyline'). Als zwakke kenmerken werden genoemd de matige bereikbaarheid van de school, de verouderde gymzaal en, uitgezonderd het kerkensemble, is de rest van gebied C rommelig en onduidelijk. Het is een plek waar zeker wat kan: interessant voor brede school, meningen over toevoegen woningbouw zijn verdeeld. Daarnaast is het van belang om te zorgen voor het behoud van voldoende parkeergelegenheid. Ook moet het dorpse karakter blijven.

### *Perspectief Halfweg:*

Halfweg is een historisch gebied, een aantrekkelijk woongebied tussen de grote steden, heeft een goede ontsluiting en er is veel sociale cohesie aanwezig in het dorp. Andere genoemde sterke kenmerken zijn: water, het recreatiegebied en SugarCity. Zwakke kenmerken: kwaliteit groen, verkeersoverlast N200 en Oranje Nassaustraat, laag voorzieningenniveau (voor de jeugd) en 'verrommeling'. De wensen en ideeën voor ontwikkeling zijn een verbetering van de Oranje Nassaustraat en N200, het profileren van de (cultuur)historie van Halfweg in combinatie met een cultureel centrum, een woon-werkcombinatie creëren en verbinding maken over het water van Halfweg Oost naar Halfweg West. Mag meer geëxperimenteerd worden in Halfweg (duurzaamheid).



*Model uit rapport taskforce ruimtewinst dat de verbintenis tussen Halfweg, Sugarcity en Zwanenburg verbeeld*

### **Parochiebestuur van OLV Geboorte**

De rooms-katholieke Onze-Lieve-Vrouw-Geboortekerk uit 1929 is een markant en beeldbepalend gebouw aan de Dr. Schaepmanstraat. 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 is voor het huidige gebruik te groot (600 zitplaatsen), weinig functioneel (niet flexibel in te zetten) en te duur in de exploitatie (vanwege energie- en onderhoudslasten). Het kerkbestuur wil het huidige gebouw vernieuwen en aanpassen tot een kleinere en duurzame behuizing. Het kerkbestuur trekt met het college samen op in de ideevorming voor opwaardering en gedeeltelijke herontwikkeling van haar terrein en gebouwen. Daarbij wordt onderzocht of op een deel van het terrein woningbouw mogelijk is. Het college heeft aangegeven dat het gebouwenensemble zo veel mogelijk in stand moet blijven. De twee partijen hebben op 6 december 2013 een Intentieovereenkomst afgesloten om de (mate van) samenwerking te omschrijven. Daarbij wordt ook bekeken of een brede school toegevoegd kan worden. Met het kerkbestuur is afgesproken dat ze een ontwikkeling starten die recht doet aan het gebied. In de Intentieovereenkomst staat ook dat voor jeugdvereniging Don Bosco een oplossing moet worden bedacht. Don Bosco maakt nu gebruik van een gebouw op het terrein van de kerk.

Bij de Intentieovereenkomst is een kaart gevoegd met op hoofdlijnen welke delen van het terrein (her)ontwikkeld kunnen worden. Er zijn vlakken bepaald met zoekruimte voor nieuwe woningen. Daarbij is aangegeven dat de huidige ontmoetingsruimte, voormalige kosterswoning en voormalige pastorie voor wonen en werken ingezet kunnen worden. Ook is een kaart opgenomen over beeldkwaliteit. Hierop zijn bestaande en te behouden waarden aangegeven en zijn aandachtspunten benoemd voor de herontwikkeling. Deze kaarten worden opgenomen in de gebiedsvisie.

### ***Halfwegse basisscholen***

In de dorpskern liggen drie basisscholen. Het aantal leerlingen liep de laatste jaren gestaag terug en blijft de komende jaren vrij stabiel. Dat blijkt uit een leerlingenprognose 2013-2031( genoemd in [bijlage 1](#)). De drie schoolgebouwen zijn daardoor samen te groot geworden en de scholen onderzoeken de mogelijkheid voor meer samenwerking. Tevens hebben de scholen behoefte aan een nieuwe gymzaal. De schoolbesturen en gemeente hebben regelmatig overleg over toekomstige samenwerking. Daarbij is in 2013 als uitgangspunt benoemd dat gezocht wordt naar een samenwerkingsmodel in de vorm van een brede school, zo mogelijk op één locatie. Daarbij wordt bekeken welke maatschappelijke en/of ondersteunende functies in de brede school een plek kunnen krijgen. 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.

De portefeuillehouders onderwijs van Haarlemmerliede en Haarlemmermeer hebben in januari 2014 afgesproken zo mogelijk samen op te trekken in de vernieuwing van de basisscholen van Halfweg en Zwanenburg (2 of 3 brede scholen in Zwanenburg, 1 in Halfweg).

### ***Hotel Keizerskroon***

Met hotel-restaurant de Keizerskroon zijn afspraken vastgelegd over de uitbreiding en parkeren en over te verkopen en verhuren grond. De eigenaar is inmiddels begonnen de uitbreiding te realiseren. Bij de uitbreiding van het hotel is het plan zodanig vorm gegeven dat er nog een optimale kans is om de hele hoek N200/Oranje Nassaustraat goed in te vullen.

### ***Provincie***

Op ambtelijk niveau is er contact met de provincie. Besproken is dat de gemeente het rapport van de Taskforce gaat uitwerken in een Gebiedsvisie. 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 van de omgeving,
- milieucontouren (Schiphof),
- vitaliteit kernen (Sociale Agenda 2012-2015),
- behoud kerktorens als bakens in het landschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2010).

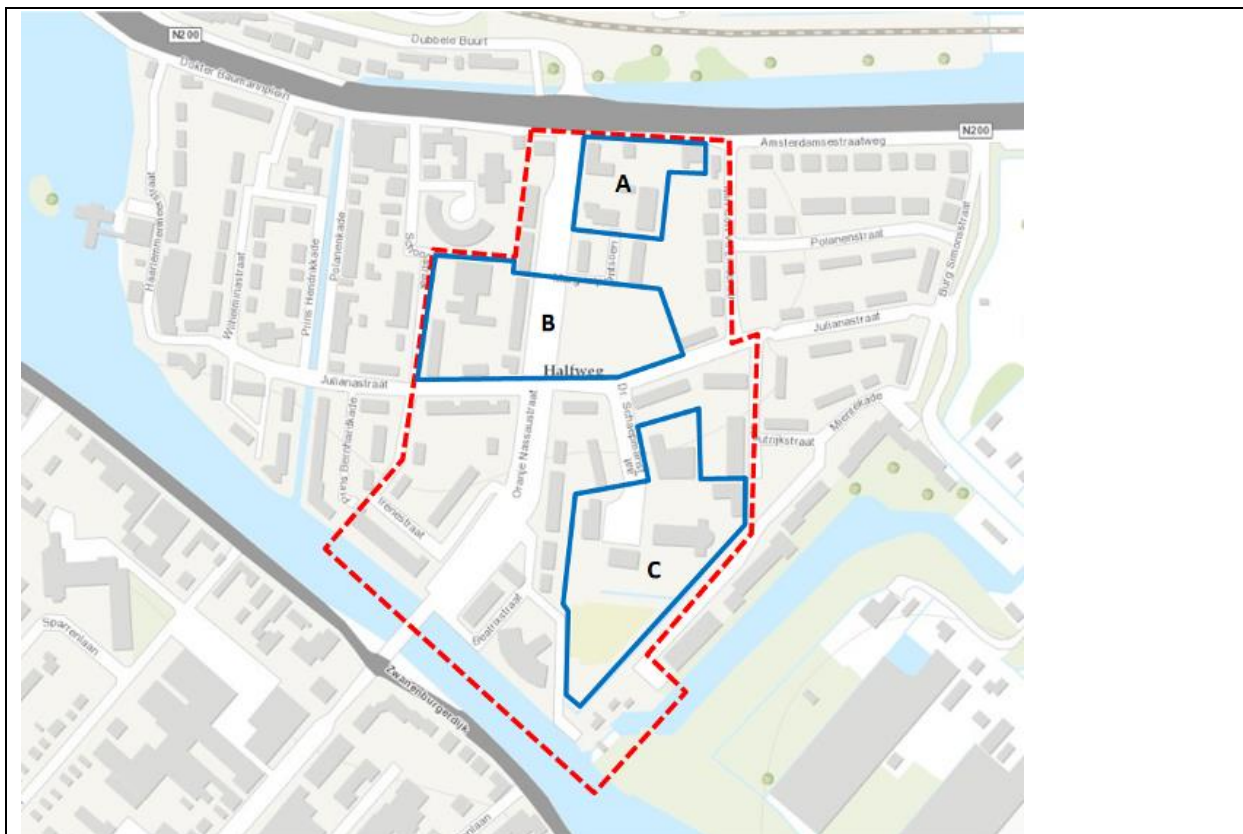
### ***In maart/april 2014 wordt overleg gevoerd met:***

- Dorpsraad en Stichting Historisch Halfweg
- In april volgt een tweede raadpleging bij bewoners over gebiedsvisie op hoofdlijnen (zie hfst 11).

## 4. Afbakening plangebied

### *Plangebied en verandergebieden*

De gebiedsvisie heeft betrekking op het centrale deel van Halfweg, in een ruime lijn rondom de Oranje Nassastraat. Dat is het **plangebied**. Binnen het plangebied richt de gebiedsvisie zich vooral op ruimtelijke voorstellen binnen een drietal '**verandergebieden**'. Dat zijn gebieden die voor verandering in aanmerking komen. Voor de overige delen van het dorp zijn geen specifieke veranderingen beoogd, er wordt alleen aangegeven waar de belangrijkste routes voor langzaam verkeer naar het station verbeterd kunnen worden. Op het kaartje hieronder zijn de grens van het plangebied, de verandergebieden en routes voor langzaam verkeer aangegeven.



*Afb. plangebied (stippellijn) en verandergebieden*

**Gebied A:** In dit gebied vindt uitbreiding plaats van hotel De Keizerskroon, inclusief benodigde parkeerruimte, en er is ruimte om op de hoekkavel nieuwbouw te realiseren. De in gebied A gelegen Margrietschool wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een brede school.

**Gebied B:** Dit gebied vormt het hart en centrale plek van het dorp. De Halverwegeschool wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een brede school. Een opgave is om te zoeken naar nieuw elan voor de winkelstrip en het Margrietplantsoen.

**Gebied C:** De Jozefschoon wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een brede school. Het parochiebestuur van OLV Geboorte wil haar gebouwen en terrein vernieuwen en onderzoekt of op een deel van het terrein woningbouw mogelijk is. Op het terrein van de kerk is jeugdvereniging Don Bosco gevestigd.

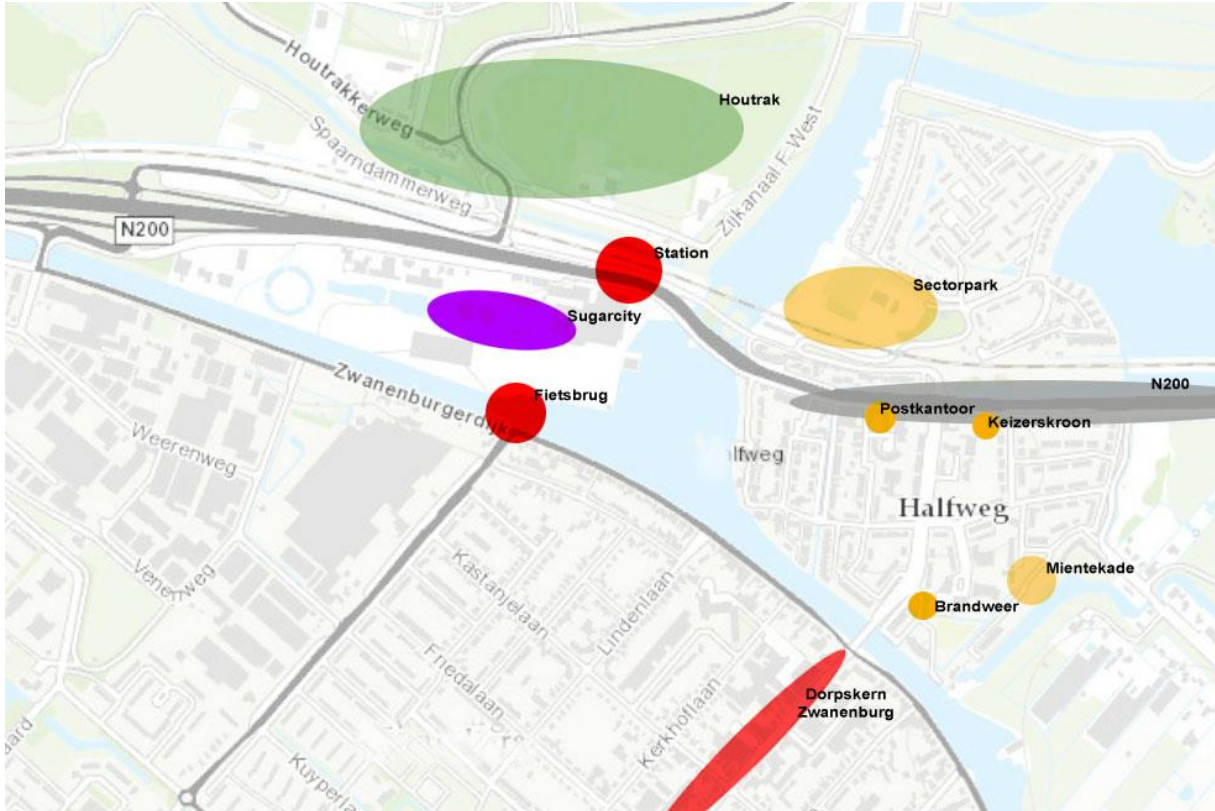
**Oranje Nassastraat:** de centrale verbindende route door het dorp. Niet alleen voor doorgaand en plaatselijk autoverkeer, maar ook voor kruisende fiets- en voetgangers. In de gebiedsvisie worden mogelijkheden tot verbetering in gebruik en beleving onderzocht.

Binnen de gebieden A en B heeft de gemeente grondposities en gebouwen die voor verandering in aanmerking komen. Het grootste deel van gebied C is in eigendom van het bisdom.



## Ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied

Er zijn verschillende veranderingen of ontwikkelingen van belang voor het plangebied. Deze ontwikkelingen maken **geen** onderdeel uit van de gebiedsvisie, maar kunnen wel van invloed zijn op uiteindelijke keuzes binnen het plangebied.



Overzichtkaartje veranderingen of ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

- In 2012 is een nieuw station Halfweg-Zwanenburg geopend. Dit maakt Halfweg aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bewoners, bedrijven en voorzieningen.



- Naast het station ligt Sugarcity waar een (her)ontwikkeling tot multifunctioneel complex plaatsvindt, met werklocaties/-showrooms, horeca, een supermarkt en een outlet center.
- Vanaf het station over het terrein van Sugarcity is via een brug een verbinding gemaakt naar Zwanenburg, speciaal voor langzaamverkeer.



- Recreatieschap Spaarnwoude intensiveert in (openlucht)-recreatie en horeca in de Houtrak, het deel dat 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 dorpshuis en sporthal maakt deel uit van de plannen.



- Voor de N200 zijn op termijn veranderingen of verbeteringen beoogd waardoor de verkeersintensiteit en het doorsnijdende effect worden verminderd (incl. betere uitstraling van het Dr. Baumannplein). Het hoekperceel N200- Oranje Nassaustraat is bestemd voor herontwikkeling en valt binnen het plangebied.
- Recente vernieuwingen zijn de nieuwbouw van de brandweerkazerne en de uitbreiding van hotel-restaurant de Keizerskroon.
- Voor het verandergebied 'Sectorpark' (ten noorden van de spoorlijn) verschijnt in 2014 separaat een inrichtingsplan, gericht op ontwikkeling van het gebied als woonlocatie (m.n. vrije kavels en een deel voor starters en/of ouderen).
- Bestaande - maar nog niet uitgevoerde - plannen voor nieuwe appartementengebouwen liggen nabij het plangebied: aan de Mientekade en ter plaatse van de voormalige Protestantse Kerk aan de N200.

## 5. Karakterschets en kernopgave

Halfweg is een prettig dorp om te wonen, met een eigen identiteit op een strategische plek in de regio. Aan bebouwing, wateren en dijken is een rijke historie van het dorp afleesbaar: het gemaal, de kerken en de bedrijfs- en woonbebouwing aan de Haarlemmerstraatweg. Wonen, cultuurhistorie en maatschappelijke functies vormen samen de basis voor de dorpskern. Het dorp onderscheidt zich door het specifieke dorps woonmilieu met vooral laagbouwoningen, een sterk verenigingsleven en een groot groengebied op loopafstand. Uit tevredenheidsonderzoek van de Amsterdamse regio blijkt dat de gemeente tot de best gewaardeerde woonmilieus van de regio behoort <sup>1</sup>. Het dorp is inmiddels versterkt door de komst van het station eind 2012. De voorzieningen en maatschappelijke functies in het dorp staan echter onder druk. Door samen te werken kunnen deze elkaar meer versterken en toekomstbestendig worden.

Het is de kunst om te zorgen voor behoud en versterking van de woonkwaliteit van Halfweg. Dat is een opgave waar de gemeente deels het voortouw in kan nemen, maar dat alleen samen met alle belanghebbenden in het dorp - inwoners en zakelijke en maatschappelijke partijen – is te bereiken. Daarbij gaat het om een gezamenlijke ambitie en verantwoordelijkheid voor het behouden of vormen van aantrekkelijke woonmilieus, prettige buurten en een moderne dorpskern.

Op basis van deze karakterschets en de gegevens uit de voorgaande hoofdstukken, wordt de volgende kernopgave gesteld voor de Gebiedsvisie Dorpskern Halfweg:

*Een sterker dorpshart, met meer woningen, meer ruimte voor ontmoeting en betere maatschappelijke voorzieningen.*

### **Ambities**

De kernopgave is uit te splitsen en verfijnen in de volgende ambities:

- Nieuwe woningen toevoegen en daarbij vooral richten op gezinnen, starters en senioren. (Meer) gezinnen zijn van belang voor het behoud van draagvlak voor de scholen en bijbehorende voorzieningen. Starters- en seniorenwoningen zijn vooral bedoeld om de huidige bevolking in en rondom Halfweg een passend aanbod te bieden in hun wooncarrière en doorstroming te bevorderen.
- Maatschappelijke functies en essentiële voorzieningen in het dorp behouden, bij voorkeur door bundeling. De school vervult hierin een belangrijke samenbindende factor.
- De kwaliteit van de openbare ruimte vooral op of langs de belangrijke routes opwaarderen. Daarbij hoort een duidelijke en veilige routing voor fietsers vanuit het dorpshart naar het station.
- Duurzame kwaliteit toevoegen. Dat wil zeggen dat nieuwe gebouwen en openbare ruimten toekomstbestendig worden (zo mogelijk flexibel in gebruik) en dat het dorp is ingericht op het opvangen van de effecten van klimaatverandering (voldoende bomen, opvang regenwater).
- Verrommeling of verpaupering voorkomen. Waar sleetsheid van gebouwen optreedt, kan transformatie of functiewijziging zorgen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

---

<sup>1</sup> Uit een tevredenheidsonderzoek (2013) in de Metropoolregio Amsterdam blijkt dat bewoners van Haarlemmerliede en Spaarnwoude een 8,2 voor hun woning en een 8 voor de woonomgeving geven. Hiermee behoort de gemeente tot de best gewaardeerde woonmilieus van de MRA. De opgave voor de gemeente ligt in het behoud van deze kwaliteit (Bron: concept Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude).

## 6. Beschrijving van potentiële ontwikkelingen

Vanuit de kaderstelling, kernopgave en ambities zijn per functie (scholen, kerk, wonen, winkels, openbare ruimte, verkeer, water) de gewenste ontwikkelingen op een rij gezet.

### **Brede School**

De locatiekeuze voor de Brede School is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het dorp. Een goed opgezette brede school, met nauwe samenwerking door verschillende scholen, met een pakket aan ondersteunende functies (opvang, zorg) en een multifunctionele gymzaal, zal de belangrijkste plek worden van het dorp. Het wordt daarmee een gebruiks- en ontmoetingsplek voor overdag, 's avonds en in het weekend. Het is voor het dorp van groot belang dat die ontmoetingsplek centraal gelegen en goed bereikbaar is.

In de gebiedsvisie wordt voor de Brede School het volgende globale programma van eisen vastgelegd:

- gemeenschappelijke en multifunctionele accommodatie: max. 18 lokalen, flexibel indeelbaar. De totale gebruiksoppervlakte is ca. 2700 m<sup>2</sup> (kan in 2 verdiepingen);
- 6 lokalen zijn op termijn om te zetten in 3 woningen;
- gemeenschappelijk, zo mogelijk groen speelplein (ca 600 m<sup>2</sup>, ook na schooltijd inzetbaar);
- er is ruimte in het gebouw voor ondersteunende functies of andere doelgroepen (bso, maatschappelijk, zorg e.d.) en op verschillende tijden (voor en na schooltijd, weekend);
- zo mogelijk alternatieve locatie voor jeugdvereniging Don Bosco;
- Nieuwe multifunctionele gymzaal, te realiseren bij de Brede School (niet apart elders). Ook geschikt voor gebruik door de brandweer en voor het geven van voorstellingen en uitvoeringen;
- de verkeersafwikkeling wordt in beeld gebracht (kiss-en-ride strook en verkeersbewegingen).
- Een en ander gebeurt in samenhang met het idee van de portefeuillehouders onderwijs van Haarlemmerliede en Haarlemmermeer, om zo mogelijk samen op te trekken in de vernieuwing van de basisscholen van Halfweg en Zwanenburg (2 of 3 brede scholen in Zwanenburg, 1 in Halfweg).

Uitgangspunt voor een nieuw ontwerp is dat de school past in zijn omgeving. D.m.v. een 'massastudie' wordt dat in beeld gebracht.

### *Twee opties uitwerken*

Voor de locatie voor de Brede School worden op advies van de raadscommissie twee opties uitgewerkt "optie Schaepmanstraat" en "optie Margrietplantsoen" (zie ook hoofdstuk 7). Op advies van de commissie is een uitwerking voor een brede school ter plaatse van de hoek N200/Oranje Nassaustraat vervallen <sup>2</sup>. Dit komt ook overeen met de beleving van de bewoners en gebruikers (participatieavond 2013 en de schooldirectie). Door hen is aangegeven dat ook reeds voor de huidige Margrietschool de locatie in feite niet erg geschikt is voor een schoolfunctie. Dat komt m.n. door de ligging nabij de N200 (milieukwaliteit) en lastige ontsluiting, waaronder haal- en brengverkeer).

Voor zowel 'optie Schaepmanstraat' als 'optie Margrietplantsoen' zal een veeleisende ontwerpogave gelden:

- De locatie aan de Schaepmanstraat is beperkt in omvang. De volledige kavel waar nu de Jozefschool is, alsmede een stuk van het terrein van de parochie zal ervoor nodig zijn. Het wordt een inpassing tussen bestaande woningen, de kerk en de fraaie Schaepmanstraat. Indien door bouwkundige aanpassingen het kerkgebouw verkleind wordt, ontstaat aan de achterzijde ruimte.

---

<sup>2</sup> Informatienota bevindingen themabijeenkomst gebiedsvisie dorpskern Halfweg (B&W-nota 11 februari 2014), zie ook hoofdstuk 2 en overzicht in bijlage 1.



Dit is goed inzetbaar voor een schoolplein en op andere tijden voor buurt- of kerkgebruik (w.o. parkeren bij diensten).

- De locatie in het Margrietplantsoen vraagt ook om secure inpassing, om zo min mogelijk ruimte van het park in te nemen. De zuidwesthoek van het plantsoen leent zich het beste voor de school en past goed bij de vorming van een dorpshart in het centrale punt van het dorp. De vormgeving aan de zijde van de Oranje Nassaustraat moet van zeer hoge kwaliteit om aan deze straat meer allure te geven, met gebruiksfuncties aan de straatzijde (bso, maatschappelijk, zorg).

#### *Uitvoering door schoolbesturen*

Aan de schoolbesturen zal worden gevraagd of ze gezamenlijk de uitvoering ter hand willen nemen zodra een definitieve plek is gekozen. In de gebiedsvisie wordt geen afspraak vastgelegd welke bestuur er wel of niet in de Halfweg school komt.

#### **Gebouwen en terrein rooms-katholieke kerk**

Bij de vorming van ontwikkelplannen voor het kerkterrein en -gebouwen wordt uitgegaan van het volgende Globale programma van eisen:

- zo veel mogelijk behoud van het bestaande gebouwenensemble,
- toegroeien naar een passende, multifunctionele invulling van het terrein,
- parkeerplaatsen op eigen terrein zoeken, op ontworpen wijze inpassen,
- groene en open uitstraling van het gebied borgen, waaronder ruimte voor langzaam verkeerroutes,
- beperkt toevoegen van woningbouw wordt passend geacht, waarbij 'programma en massa' moeten worden bepaald en bebouwingsopties aan de Ringvaart en rond de kerk worden uitgewerkt.

Bij de nieuwe invulling op het grondgebied van de kerk staat een ruimtelijk intieme, maar sociaal open sfeer centraal, met behoud van een groene uitstraling. De openbare ruimte rond de kerk dient een meer pleinachtige ruimte te worden. Routes, zichtlijnen en een hoogwaardige inrichting zijn van belang om eenheid in het gebied te houden. De plek aan de zuidzijde van het kerkhof is interessant als woonlocatie aan het water, de Ringvaart. Omliggende bestaande woningen maken gebruik van uitzicht op de Ringvaart. Gezien de beschikbare ruimte is beperkt woningbouw mogelijk en de hoogte zal afgestemd moeten passen in de omgeving. Het perceel ligt namelijk tussen karakteristieke oude bebouwing (gemaalwoning) en een appartementencomplex.



*Ruimte voor woningbouw aan het water*

De kosterwoning, ontmoetingsruimte en pastorie dienen behouden te blijven en kunnen een woon- en gemengde bestemming krijgen, inclusief maatschappelijke voorzieningen. Naast de ontmoetingsruimte (nu parkeerterrein) en t.p.v. de moestuinen is zoekruimte voor nieuwe woningen. De situering, oriëntatie en bebouwingsmassa van de woningen moest passend bij omgeving ontworpen worden.

#### *Uitvoering door parochiebestuur*

Alle ontwikkelingen op het kerkterrein vinden plaats onder regie en risico van het parochiebestuur.

## **Wonen**

Alle verandergebieden zijn in beginsel geschikt om woningen aan toe te voegen. Dat betekent dat er binnen Halfweg dus ruimte is om te verdichten. Per locatie verschilt het hoeveel er bijgebouwd kan worden, mede afhankelijk van andere functies die er ook moeten komen. Het toevoegen van woningen (en typologie) moet aansluiten bij het unique selling point als dorps woonmilieu, dicht bij stad en landschap. Naast gezinswoningen is er vraag naar woningen voor ouderen in het midden-segment en goedkopere segment. Een specifieke doelgroep is starters. De eengezinswoningen moeten voldoende ruim zijn voor een stap in de wooncarrière voor bijv. jonge gezinnen, ook vanuit Amsterdam/Haarlem. Voor ouderen is ook project Mientekade al in de planning (grotendeels huur, klein deel koop). Voor alle woonlocatie is het interessant te onderzoeken of zelfbouw<sup>3</sup> kansrijk is. Hieronder staan de mogelijkheden per locatie nader beschreven (in bijlage 3 is een aantal schetsen opgenomen).

### *Kavel Halverwegeschool*

De plek van de huidige Halverwegeschool is te klein om een nieuwe Brede School te realiseren. Deze kavel is door de dorpse schaal, de bereikbaarheid, de direct omliggende functies en nabijheid van voorzieningen vooral geschikt voor eengezinswoningen of ouderenwoningen (klein blok twee- of drielaagse appartementen). Eventueel kan hier ook extra buurtgroen komen. Vanuit de participatieavond (mei 2013) voor bewoners en belanghebbenden is door een deel van de aanwezigen voorgesteld hier een sporthal of buurthuis als ontmoetingsplek voor ouderen te vestigen. Echter, het ligt meer voor de hand een dergelijke sociale functie te integreren in de Brede School (overdag, avond en weekend, zie hierboven).

Deze plek wordt meer onderdeel van het dorp als er een looproute wordt gemaakt direct naar de Oranje Nassaustraat. Daarvoor zal een bestaande berging weggenomen moeten worden, die deze route nu nog blokkeert.

### *Hoek N200/Oranje Nassaustraat*

De kavel op de hoek Oranje Nassaustraat/N200 is gezien de omgeving geschikt voor een klein appartementenblok (3 a 4 lagen) aan de N200-zijde en de kop van de Oranje Nassaustraat, eventueel met passende (kleinschalige) werkfuncties of voorzieningen woon-werk functies in de plint. De vormgeving zal fraai en verrassend moeten zijn, vanwege de prominent zichtlocatie in het dorp. Langs de Oranje Nassaustraat kunnen rijwoningen komen. Deze kavel is daarmee geschikt voor alle genoemde doelgroepen. Een specifieke opgave voor deze kavel is voldoende parkeerplaatsen voor zowel de nieuw toe te voegen woningen als het bestaande en uitgebreide hotel (het hotel heeft 30 plekken nodig). Parkeren wordt geconcentreerd vormgegeven op een plek die niet direct in het zicht ligt vanaf de N200 of Oranje Nassaustraat.

Om alvast de beeldkwaliteit van deze entree te verbeteren wordt in het voorjaar van 2014 het hoekpand gesloopt en de plek tijdelijk ingericht als parkje met een kunstwerk.

### *Margrietplantsoen, kavel Jozefschool en terrein van de RK-kerk*

Afhankelijk van waar de school komt, is ofwel een klein deel van het Margrietplantsoen ofwel de kavel Jozefschool geschikt voor een zeer beperkt aantal rijwoningen. De precieze locatie op de kavel varieert nog; vooral bij het Margrietplantsoen moet daar een heel zorgvuldige afweging in gemaakt worden. Op het terrein van de RK-kerk kan beperkt een aantal eengezinswoningen en appartementen, zie paragraaf hierboven. Gezien de omgeving is hier het middensegment kansrijk.

### *Woningaantallen*

In de gebiedsvisie zal worden aangegeven wat het totaal aantal woningen is dat de dorpskern Halfweg nog kan opnemen, passend in de schaal van het dorp. **Per project zal de gemeente bepalen welk segment (aandeel koop en huur en de prijsklassen daarin) gewenst is. De Nota Wonen is**

---

<sup>3</sup> Zelfbouw wordt ook wel individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd, resp. IPO en CPO.

**daarin uiteindelijk richtinggevend.** De huidige conceptnota Wonen beperkt zich tot cijfers uit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) over de nieuwbouwbehoefte. Daarin is alleen voor de periode tot 2015 een nadere kwantificering opgenomen in aandeel eengezins- en meergezinswoningen (appartementen) en verdeling in koop-huur. Dat is te beperkt voor de gebiedsvisie, omdat daarvan alle nieuwbouw pas verwacht wordt na 2015.

Voorlopig en indicatief wordt in deze Visie op Hoofdlijnen het volgende mogelijk geacht:

Locatie	Plan	Aantal
Halverwegeschool	Toevoeging van eengezinswoningen	6 a 7 rijwoningen
Hoek Oranje Nassaustraat / N200	Toevoeging van eengezinswoningen en appartementen	7 rijwoningen en 10 appartementen
Terrein RK-kerk	Toevoeging van eengezinswoningen en appartementen	6 woningen en 6 appartementen
Terrein RK-kerk	Ombouwen bestaande bijgebouwen tot woon-werkwoningen	4 a 5 woningen
Terrein Jozefschool (model 2 zie hoofdstuk 8)	Toevoeging van eengezinswoningen	4 rijwoningen

### **Multifunctionele panden**

De ‘klassieke’ detailhandel in de winkelstrip aan de Oranje Nassaustraat heeft in de huidige vorm weinig toekomst. Er is teveel concurrentie van de Dennenlaan in Zwanenburg en de mogelijke komst van een supermarkt op het Sugarcity-terrein. De winkelstrip ligt wel strategisch in het midden van het dorpshart en is goed bereikbaar. Daarom is behoud en versterking van een gemengde functie hier wenselijk: bijvoorbeeld een transformatie naar dienstverlening en woon-werkcombinaties of volledige woonfunctie. Het toevoegen van voorzieningen en een goede inrichting van de Oranje Nassaustraat is voor de bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van deze gemengde zone van levensbelang.

### **Openbare ruimte**

Bij de veranderingen in het dorp hoort een opwaardering van de openbare ruimte. Een goede openbare ruimte vergroot in grote mate de leefbaarheid, gezicht en aanzien van Halfweg. De strategie is om voorrang te geven aan beeldbepalende plekken of wegen en routes die veel gebruikt worden. Voor de gebiedsvisie wordt voorgesteld het volgende prioriteit te geven:

- de Oranje Nassaustraat als centrale plek en als verbinding met Zwanenburg,
- de Julianastraat als binnendoor route naar stoomgemaal en NS-station,
- bestaande of nieuw aan te leggen pleinen, plantsoenen en parkjes,
- (groene) wandelroutes die bestaande groenstructuren aan elkaar (gaan) koppelen.



*stoomgemaalmuseum Halfweg*

Vernieuwingen in de openbare ruimte zijn een grote investeringslast en zal daarom over meerdere jaren opgepakt worden. Meebewegen en –ontwerpen met gepland noodzakelijk onderhoud kan de kosten sterk drukken. De (maatschappelijke) baten van investeringen in openbare ruimte zijn groot, wat terug te zien zal zijn in hoger wooncomfort, tevredenheidscijfers, lagere verhuiscijfers en hogere huizenprijzen.

### *Langzaam verkeerroutes*

Het 'ome Hermanpad' is momenteel een officieuze wandelroute aan de noordzijde van de RK-kerk. Doel is hiervan een formele doorsteek door het gebied van te maken, doorlopend tussen de geplande nieuwbouw Mientekade door naar het water. Ook de doorsteek van het kerkterrein naar de Beatrixstraat wordt gehandhaafd.

Ook rondom het kerkterrein (zo mogelijk buiten het grondgebied van de kerk) wordt gezocht naar extra wandelpaden. De route Mientekade en route Remisepad lopen nu namelijk dood. De gemeente wil een verbinding tussen die twee uiteinden zoeken. Twee alternatieven zijn op de kaart aangegeven.

### **Verkeer en parkeren**

Het toevoegen van woningen en maatschappelijke functies heeft effect op de parkeerdruk en de verkeersintensiteit van Halfweg. Ook het samenvoegen van de drie schoollocaties tot één Brede school heeft effect op verkeerscirculatie. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen, maar het brengen en halen met auto's, fietsers en voetgangers zal meer geconcentreerd worden. Dat zal voor sommige delen van Halfweg leiden tot verlichting, voor andere tot verzwaring van de intensiteit. Hoe en waar dat zal gebeuren is afhankelijk van het gekozen model. In hoofdstuk 7 en in bijlage 3 wordt dat verkend.

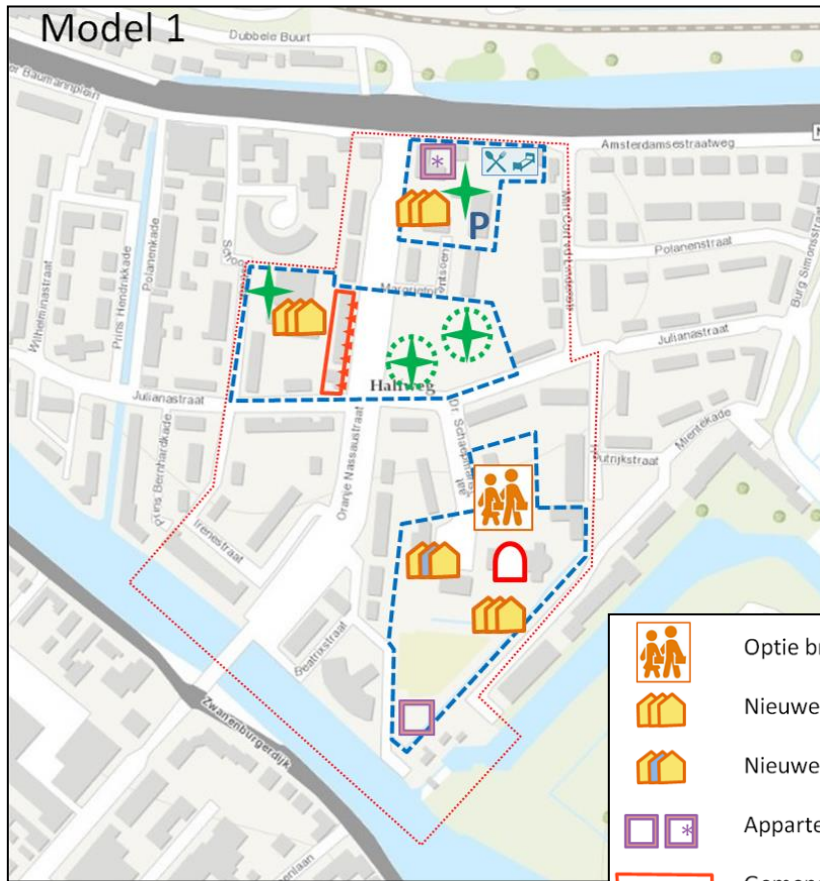
Belangrijk bij alle afwegingen in de gebiedsvisie zijn de uitgangspunten voor verkeer:












- Optimale verkeersafwikkeling voor nieuwbouw en school (w.o. kiss&ride stroken). Autoverkeer niet verder het dorp in laten rijden dan noodzakelijk. Aantal autokilometers optimaliseren/verkleinen en minimaliseren aantal geluidbelaste woningen;
- Genoeg parkeerterruimte bij nieuwbouw en herbestemming, op te lossen op eigen terrein. Om het aantal parkeerplaatsen te bepalen wordt gekeken naar de geldende normen van het CROW, op het moment van aanvraag van bouwvergunningen. Uitgangspunt is dat er in totaal meer plekken komen dan de CROW-norm voorschrijft.
- Dubbelgebruik van parkeerplekken stimuleren.
- Voorrang aan voet- en fietsverkeer. Als uitgangspunt wil de gemeente hanteren dat voet- en fietsverkeer meer voorrang krijgt in het dorp en de oversteekbaarheid van drukke wegen wordt vergroot. Vooral bij de kruising Julianastraat – Oranje Nassaustraat en de oversteek van de N200 zal daar extra op worden gelet.
- Oranje Nassaustraat: voornemen is de straat om te vormen tot een 30 km-zone. Onderzoek naar mogelijkheid om ter hoogte van de huidige winkels een verblijfsplek te maken. Ook wordt de mogelijkheid van een rotonde ter hoogte van de Julianastraat onderzocht.
- Ten behoeve van een bouwplan in de Schoolstraat (appartementen in voormalige postkantoor) wordt binnen het plangebied van de gebiedsvisie gezocht naar extra parkeerplekken.

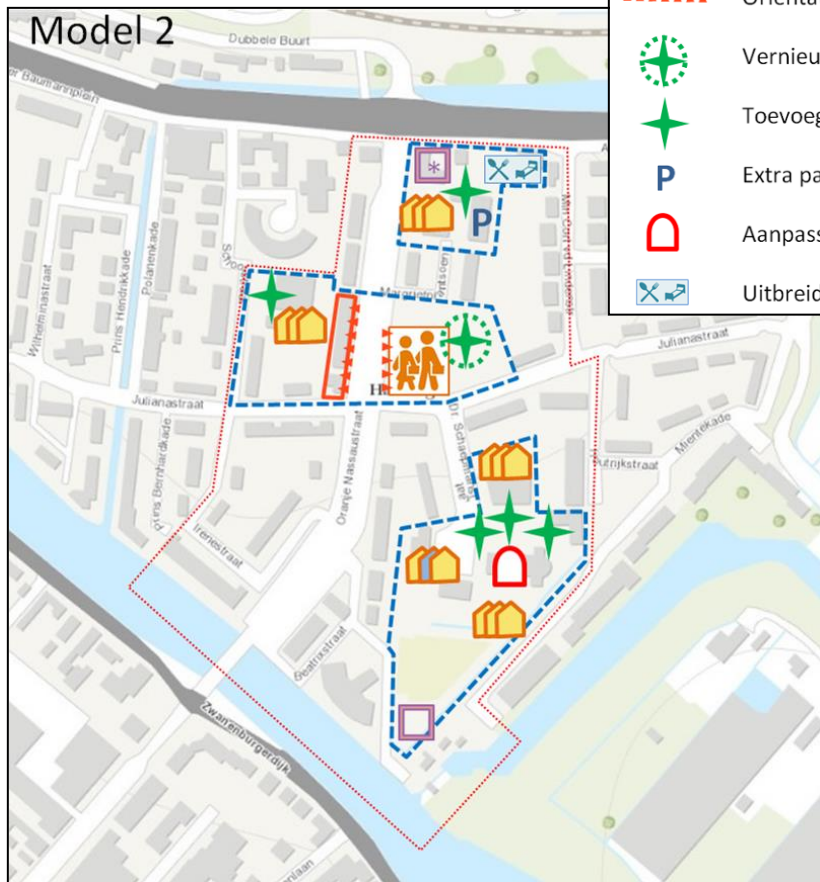
### **Water**

In aansluiting op bestaand water zal er extra oppervlaktewater nodig zijn, ter compensatie van de toevoeging van nieuwe verhardingen (woningen en bestratingen). Daarnaast is een goede waterstructuur nodig voor afwatering bij overvloedige regenval: bufferen en vertraagd afvoeren als optie. De mogelijkheden van watercompensatie moeten vooraf met het Hoogheemraadschap Rijnland worden besproken. Zij stelt eisen ten aanzien van de hoeveelheid waterberging, vormgeving en technische oplossingen hiervan.





-  Optie brede school
-  Nieuwe woningen
-  Nieuwe woningen (+ gemengde functies)
-  Appartementen / met gemengde functies
-  Gemengd: diensten, winkel, woonwerk, maatschappelijk
-  Oriëntatie / ingangen op Oranje Nassaustraat
-  Vernieuwen bestaand groen
-  Toevoegen groen
-  Extra parkeeropgave
-  Aanpassing kerkgebouw
-  Uitbreiding hotel-restaurant



## 7. Voorkeursmodellen

Samenvattend komen vanuit de vorige hoofdstukken twee voorkeursmodellen naar voren die beide kunnen leiden tot een flinke opwaardering van het dorpshart. De belangrijkste verschillen tussen model 1 en 2 hangen samen met een keuze in de locatie voor de brede school.

### Voorkeursmodel 1

- De locatie van de huidige St. Jozefschool, aangevuld met het terrein tussen de school en het kerkgebouw, is een potentiële locatie voor een Brede School (in deelgebied C).
- Ondersteunende maatschappelijke voorzieningen in de brede school (BSO, zorg, maatschappelijk). Onderzoekspunt is of dit voor een beperkt deel ook opgenomen kan worden in de vernieuwingsplannen van het kerkgebouw. Wellicht dat een BSO past in de bij de kerk gelegen ontmoetingsruimte/kosterswoning.
- Gebied aan achterzijde kerk open karakter geven. In te richten als multifunctioneel (school)plein.
- Langs de Julianastraat ligt een zoekgebied voor extra parkeren en kiss&ride voor de school (bloktijden) en de kerk (weekend). Buiten de schooltijden zijn deze plekken voor algemeen gebruik.
- Verkeerskundig wordt ervan uitgegaan dat de school zowel vanaf de Dr. Schaepmanstraat als de Mientekade bereikbaar is. Ook een doorsteek met de auto tussen Dr. Schaepmanstraat en Mientekade is onderzocht, maar heeft geen voorkeur vanwege ruimtebeslag en circulatie.
- Het Margrietplantsoen wordt heringericht.

### Voorkeursmodel 2

- Een brede school in deelgebied B met een opgeknapt, verkleind buurtpark ernaast en een nieuw buurtpark in deelgebied C. Schoolplein en park gaan zo mogelijk in elkaar over.
- De brede school komt in dit model op de hoek Oranje Nassaustraat / Julianastraat en vormt de nieuwe centrale plek in het dorp.
- Ondersteunende maatschappelijke voorzieningen in de brede school (bso, zorg, maatschappelijk) worden gesitueerd langs de Oranje Nassaustraat, tegenover de huidige winkelzone.
- Er ligt een herinrichtingsopgave om de bestaande winkelstrip en de nieuwe maatschappelijke functies aan de beide zijden van de Oranje Nassaustraat onderling goed te verbinden.
- Verkeerskundig wordt gezocht naar een goede afwikkeling voor zowel fiets- als autoverkeer. Er zijn 4 opties overwogen (zie [bijlage 3](#)). De inpasbaarheid van een rotonde op de kruising Oranje Nassaustraat / Julianastraat wordt eveneens onderzocht.
- Langs de Julianastraat ligt een zoekgebied voor extra parkeren en kiss&ride voor de school (bloktijden) en de kerk (weekend). Buiten de schooltijden zijn deze plekken voor algemeen gebruik.
- Een nieuw buurtpark bij de RK-kerk komt t.p.v. de huidige St. Jozefschool. Op dat terrein is waarschijnlijk ook ruimte voor 4 rijwoningen.



*impressie van een brede school naast een park*



Compenseren van parkruimte Margrietplantsoen in deelgebied C (vorm indicatief)

### **Staalkaart**

Verkende losse opties per deelgebied zijn in [bijlage 3](#) opgenomen, evenals de verkeersoplossingen van de twee voorkeursmodellen.

## 8. Beeldkwaliteit

Naast het planologisch en stedenbouwkundig kader zal de gebiedsvisie ook een aantal richtlijnen voor beeldkwaliteit bevatten. Dat heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige (en later architectonische) uitwerking en beoordeling van concrete bouwplannen kan plaatsvinden. De richtlijnen hebben betrekking op de kwaliteit, positie en hoogte van nieuwe gebouwen (rooilijnen), landschapselementen en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt gekeken naar een goede aansluiting bij de omliggende bestaande bebouwing.

Dit hoofdstuk krijgt nader vorm in de ontwerp gebiedsvisie. Hieronder is alvast een aantal aandachtspunten opgenomen.

- Voor alle ontwikkellocaties zullen bouwenvelopen worden ontwikkeld, waarvan de contouren in de Ontwerp Gebiedsvisie worden aangegeven. De inhoud daarvan is sterk afhankelijk van de locatie voor de brede school. Uitgangspunt is een grote mate van vrijheid van invulling, met daarbij eisen aan het 'dorps karakter': hoogte en rooilijnen worden vastgelegd.
- De vormgeving en inrichting van het openbaar gebied moet eenduidig zijn en uitgaan van een rustig, dorps beeld. Het handhaven of verplaatsen (compenseren) van groene kwaliteiten is daarbij randvoorwaarde.
- Het kerkensemble aan de Dr. Schaepmanstraat neemt een prominente plek in binnen het plangebied. Door de ruimte rondom de kerk anders in te richten (rondom als plein) wordt deze positie nog een extra benadrukt. Voor de nieuwbouw wordt qua materiaal aansluiting gezocht bij gebouwen in de directe omgeving, om zo de onderlinge samenhang te vergroten. Een eventuele keuze voor een eigentijdse architectuur en vormgeving kan er voor zorgen dat nieuwe gebouwen tezamen ook een ensemble vormen.
- Huidige kavel Jozefschool  
In het model met brede school komt er een schoolgebouw met maximaal twee (school)-bouwlagen hoog en zo mogelijk een groen- of sedumdakbedekking. De hoofdentree kan aan de Schaepmanstraat en een bijentree aan de Mientekade. Een aantal lokalen komt in dit model aan de Mientekade-zijde en zijn op termijn eenvoudig om te bouwen tot woningen. In het andere model zonder school komt op de kavel Jozefschool een buurtpark en enkele eengezinswoningen van 2 lagen met kap. Deze komen evenwijdig aan de bestaande woningen aan de Julianastraat, met achterom. Parkeren langs Schaepmanstraat, voordeuren van de woningen via voetpad bereikbaar.
- De hoek Oranje Nassaustraat – N200 is een representatieve entree van het dorp. Een uitwerking in beeldkwaliteit volgt.
- Hoek Oranje Nassaustraat – Julianastraat  
In het model met brede school komt er een schoolgebouw met maximaal twee (school)-bouwlagen hoog en zo mogelijk een groen- of sedumdakbedekking. Het volume vormt aan de Oranje Nassaustraat een prettig verblijfsgebied met de bestaande multifunctionele bebouwing aan de overzijde van de straat.



## 9. Uitvoerbaarheid en haalbaarheid (exploitatie)

Aan dit hoofdstuk wordt de komende weken gewerkt. Bij alle veranderingen wordt ook globaal bekeken welke kosten en opbrengsten te verwachten zijn. Het gaat daarbij ook om mogelijkheden voor opbrengsten door verkoop van gronden van de gemeente. In de ontwerp gebiedsvisie zal een overzicht worden opgenomen. De volgende punten komen in dat hoofdstuk aan de orde:

### ***Uitgangspunten***

- De gemeente gaat uit van een in de tijd flexibel in delen (fasering) uitvoerbaar plan.
- Binnen de drie verandergebieden heeft de gemeente grondposities en gebouwen.
- Bij alle veranderingen worden ook de mogelijkheden voor grondopbrengsten voor de gemeente in ogenschouw genomen.

### ***Globale berekening***

In deze Visie op Hoofdlijnen wordt voor elke ontwikkelplek globaal in beeld gebracht wat de opbrengsten en wat de kosten zijn. Hieronder een eerste overzicht. In de gebiedsvisie volgt een uitgebreid beeld.

*De grootste kostenposten zijn:*

1. Bouw nieuwe Brede School. Vanuit kerncijfers (bron) is gecalculeerd dat de stichtingskosten liggen tussen de 3,5 en 5 miljoen euro. Daarbij komen kosten voor het inrichten van een veilige verkeerssituatie en voldoende parkeervoorzieningen voor het brengen en ophalen van leerlingen. Dit is geschat op ... (routing conform het kaartje).
2. Daarnaast zijn er sloopkosten van de drie huidige schoolgebouwen (en bijgebouwen). Dat komt neer op circa 1 ton per schoollocatie.
3. Herinrichten openbare ruimte:
  - Binnen bouwprojecten wordt een deel van de aanpassing of opwaardering van de directe omgeving meegerekend in de exploitatie (bestrating, groen, parkeren).
  - Daarnaast is het wenselijk de belangrijkste routes voor auto en langzaam verkeer op te waarderen (de gehele Oranje Nassaustraat en de route naar het station voor fietsers (Julianastraat en Haarlemmermeerstraat tot Dr. Baumannplein). Hiervoor worden gemiddelde m2-prijzen benoemd.
  - Versterken water- en groenstructuur. Hiervoor worden gemiddelde m2-prijzen gehanteerd. Door slim combineren van ingrepen kan dit ten dele binnen de bestaande onderhoud- en beheerkosten.

### *Opbrengsten d.m.v. woningbouw*

Aantallen en categorieën woningen zijn voorlopig en indicatief aangegeven in hoofdstuk 8. Kosten die in beeld worden gebracht zijn bouw- en woonrijpmaken en VTA op basis van standaard cijfers.

Opmerking in rapport TFR: financieel lijkt er weinig verschil te zijn tussen woningbouw ter plekke van de Halverwegeschool als eengezinswoningen of als drielaagse appartementen, mits zonder gebouwde parkeervoorzieningen. Appartementen met gebouwde parkeervoorzieningen lijken financieel niet haalbaar.

### ***Uitvoering***

Door het sluiten van (prestatie)overeenkomsten stemmen gemeente en geïnteresseerde ontwikkelende partijen hun wederzijdse inspanningen op elkaar af.

## 10. Communicatie en planning 2014

Uit [bijlage 1](#) blijkt welke processtappen er in 2012 en 2013 zijn genomen. De opstelling van de gebiedsvisie (en de communicatie daarover) zal als volgt voortgezet worden (data onder voorbehoud):

### Visie op Hoofdpijnen

- maart: B&W besluit over Gebiedsvisie op Hoofdpijnen.
- april: Tweede raadpleging bij bewoners. De eerste keer was een participatieavond in mei 2013 om bij bewoners te polsen welke ideeën en ontwikkelingswensen er leven. In april gaat het over de oplossingsrichtingen zoals genoemd in de gebiedsvisie op hoofdpijnen. Het doel van de tweede raadpleging is dat bewoners zich betrokken voelen bij de beoogde veranderingen. Dat ze weten wat er speelt, wat de gedachtegang is en dat iedereen kan meedenken over verbeteringen. Het belangrijkste bespreekpunt is de plek van de bijzondere functies, m.n. de brede school. De keuze daarin is voor vele decennia bepalend voor het functioneren en aanzien van Halfweg. Per plek kan in groepen gediscussieerd worden over voor- en nadelen en gevolgen voor bijv. verkeer, groen en ontmoeten.

### Ontwerp Gebiedsvisie

- mei: B&W besluit over Ontwerp Gebiedsvisie,
- mei-juli: inspraakperiode (6 weken),
- juli: afronden conceptnota zienswijzen. De nota zienswijzen biedt een overzicht van alle binnengekomen inspraakreacties en toont per reactie het antwoord van het college daarop. Dat antwoord kan ertoe leiden dat een aanpassing wordt opgenomen in de Ontwerp Gebiedsvisie. Het antwoord kan ook zijn dat het college beargumenteerd aangeeft waarom ze een gevraagde wijziging niet overneemt.

### Vaststelling Gebiedsvisie

- augustus: B&W besluit nota zienswijzen (incl. overzicht van eventuele aanpassingen van de Ontwerp Gebiedsvisie),
- 2 september: commissiebehandeling nota zienswijzen,
- 30 september: Gebiedsvisie voorleggen aan de raad ter vaststelling. De raad behandelt de Ontwerp Gebiedsvisie en de nota zienswijzen en stelt de Ontwerp Gebiedsvisie – al dan niet gewijzigd – vast.

## 11. Bijlagen

<b>BIJLAGE 1</b>	Chronologisch overzicht van bestuurlijke stukken en overleg periode 2012-2014, betrekking hebbend op de Gebiedsvisie dorpskern Halfweg
<b>BIJLAGE 2</b>	Samenvatting beleidskaders
<b>BIJLAGE 3</b>	Verkenningen voor diverse ruimtelijke invullingen per verandergebied

---

### BIJLAGE 1

#### **Chronologisch overzicht van bestuurlijke stukken en overleg periode 2012-2014, betrekking hebbend op de Gebiedsvisie dorpskern Halfweg**

1. juli 2012: Structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld, belangrijk kaderstellend stuk.
2. juli 2012: rapport van de Taskforce Ruimtewinst (TFR) 'Perspectieven dorpskern Halfweg' (provincie Noord-Holland): adviesrapport voor (middel)lange termijn perspectief voor het dorp.
3. 8 januari 2013: 'Informatienota participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg'. Het college stelt de raadscommissie voor het TFR-rapport te vertalen in een gebiedsvisie met keuzes per gebied. De commissie neemt het TFR-rapport ter kennisname aan. Bestuurlijk heeft het college een **voorkeur voor een ontwikkelingsrichting aan, waarin het bestaande karakter van het dorp zoveel mogelijk wordt bestendigd**. De commissie neemt kennis van deze ontwikkelingsrichting en stemt in met het starten van een participatieproces. Tevens kondigt het college aan in gesprek te gaan (zijn) met de belangrijkste stakeholders in het gebied.
4. 14 mei 2013: In de nota 'Herontwikkeling terrein Rooms Katholieke kerk Halfweg (proces-afspraken)' informeert het college de commissie over haar afspraken met het parochiebestuur van OLV Geboorte. In de 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.
5. 21 mei 2013: het college organiseert een participatieavond om bij Halfwegse bewoners en belanghebbenden te polsen welke ontwikkelingswensen er leven.
6. 25 juni 2013: de raad stelt een omgevingsvergunning vast voor de uitbreiding van hotel de Keizerskroon. Met de eigenaar zijn afspraken vastgelegd over parkeren en over te verkopen en verhuren grond.
7. 6 februari en 2 oktober 2013: in een bestuurlijk overleg tussen scholen en gemeente is 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 2013 - 2031 opgesteld, welke is vastgesteld door de schoolbesturen (2-10-13) en t.k. in de raadscommissie is behandeld (7-1-14). Deze vormt mede de basis voor toekomstig beleid inzake huisvesting.
8. 3 december 2013: nota 'Plan van aanpak gebiedsvisie dorpskern Halfweg'. Aan de hand van dat plan beschrijft het college de opstelling van de gebiedsvisie (w.o. doel en proces). De commissie gaf aan te ondersteunen dat er een gebiedsvisie wordt opgesteld. Daarbij werd aandacht gevraagd voor betrekken van bewoners en voor het tempo van de planvorming versus het tempo van stakeholders. Ook is verzocht om meer inzicht in de wijze waarop de gebiedsvisie uitgevoerd/gerealiseerd kan worden.

9. 6 december 2013: Het college sluit een Intentieovereenkomst met het parochiebestuur om de (mate van) samenwerking te omschrijven (Intentieovereenkomst gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en parochiebestuur OLV Geboorte Halfweg, commissie 3 december 2013).
10. 13, 14 en 15 januari 2014: tijdens drie bewonersbijeenkomsten is het gemeentebestuur in gesprek geweest met inwoners en ondernemers over een op te stellen waardeprofiel van de gemeente. De volledige verslagen van de bijeenkomsten per kern zijn te vinden op de website: [haarlemmerliede.nl/toekomst](http://haarlemmerliede.nl/toekomst). Een aantal kenmerken van de gemeente kwam bij alle bijeenkomsten terug: behoud van de groene buffer, korte lijnen met het gemeentebestuur en de ambtenaren, **monumenten en historische waarden, leefbare kernen en behoud van de voorzieningen** (voor de gebiedsvisie zijn de drie laatstgenoemde items van belang).
11. januari 2014: wethouder Vink heeft met haar collega van Haarlemmermeer Nederstigt afgesproken om zo mogelijk samen op te trekken in de vernieuwing van de basisscholen van Halfweg en Zwanenburg (2 of 3 brede scholen in Zwanenburg, 1 in Halfweg).
12. commissie 7 januari 2014: nota 'fase 1 Sectorpark': van belang vanwege de daarbij gevoegde woningmarktanalyse voor Halfweg.
13. commissie 16 januari 2014: themabijeenkomst over de inhoudelijke koers van de gebiedsvisie. Op basis daarvan heeft het college op 18 februari 2014 de informatienota 'bevindingen themabijeenkomst gebiedsvisie dorpskern Halfweg' vastgesteld. Daarin staat een overzicht van de inhoudelijke opmerkingen en voorkeuren van de commissie, welke worden betrokken bij de opstelling van de gebiedsvisie.
14. januari 2014: Groenstructuurplan vastgesteld. Voor de gebiedsvisie van belang om versterking of verandering in de groenstructuur te betrekken bij nieuwe ontwikkeling in het dorp.
15. februari 2014: Nota Wonen (concept): algemene richtlijnen voor woning(bouw)ontwikkeling.

#### Vervolgstappen 2014:

16. maart: gebiedsvisie op hoofdlijnen in B&W
17. april: tweede raadpleging bij bewoners (workshop) over gebiedsvisie op hoofdlijnen,
18. april: Verwerken reacties en vertalen in Ontwerp Gebiedsvisie
19. mei/juni: vaststelling van een ontwerp gebiedsvisie en een formele inspraakperiode (inclusief een inspraakbijeenkomst). In die periode kan eenieder formeel reactie geven op de visie.
20. verwerken reacties
21. augustus: B&W-besluit in nota zienswijzen (het college zet alle reacties op een rij en beoordeeld of en hoe de ontwerp gebiedsvisie kan worden verbeterd en zal een definitief voorstel doen aan de gemeenteraad).
22. september: commissiebehandeling nota zienswijzen (incl. overzicht van aanpassingen van de Ontwerp Gebiedsvisie)
23. september: Gebiedsvisie voorleggen aan de raad ter vaststelling



***Structuurvisie ‘Samen naar 2035’ (juli 2012)***

In de Structuurvisie is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen afgesproken over de dorpskern van Halfweg. De structuurvisie beschrijft het volgende wensbeeld voor Halfweg in 2035 (cursieve deel heeft betrekking op het plangebied):

“De kern Halfweg heeft een grote verandering ondergaan, waardoor het uiterlijk van het dorp sterk is verbeterd. Doordat de N200 niet langer volledig het beeld bepaalt, is Halfweg weer een geheel. (...) Tegelijk met de aanpak van de N200 is het Dokter Baumannplein opgeknapt. (...) *Verderop in Halfweg heeft herstructurering van het gebied aan weerszijden van de Oranje Nassastraat plaatsgevonden. Er zijn centrumfuncties en een multifunctionele onderwijsvoorziening toegevoegd en er is aandacht besteed aan wonen voor jongeren en ouderen.* (...)

In de structuurvisie zijn voorts de volgende kenmerken van Halfweg benoemd, voor zover betrekking hebbend op het plangebied:

- In het woongebied ten zuiden van de N200 liggen de meeste voorzieningen. Dit gebied heeft een centrumfunctie.
- De centrale ligging in de noordvleugel van de Randstad, de nabijheid van groen en recreatie, de kleinschaligheid, het sociale karakter en de goede (onderwijs)voorzieningen zijn belangrijke kwaliteiten.
- Halfweg is de meest stedelijke kern van de gemeente en heeft een sterke band met het naastgelegen ‘tweelingdorp’ Zwanenburg. Samen vormen ze één voorzieningengebied. Het sportverenigingsleven is voor een groot deel in Zwanenburg, het culturele leven speelt zich voornamelijk in Halfweg af. De tweelingdorpen hebben samen een dorpsraad.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven uit de structuurvisie voor het plangebied zijn (verkort):

- binnenstedelijke vernieuwing: de vernieuwing van het centrumgebied, in eerste plaats aan de Dr. Schaepmanstraat, maakt 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 en binnen de voorwaarden van Schiphol.
- 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.
- knooppunt openbaar vervoer: de gemeente is positief over ontwikkelingen in de omgeving van het station die de functie als knooppunt openbaar vervoer ondersteunen. Hierbij wordt afgewogen wat de bijdrage is aan de functie als knooppunt en – omgekeerd – aan de omliggende functies die door het station worden ondersteund.
- woningvoorraad: de gemeente wil woningen bijbouwen om minimaal het huidige inwoneraantal te kunnen handhaven. Door de afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden betekent dit dat meer woningen nodig zijn om het huidige inwoneraantal in stand te houden. De gemeente bouwt in de eerste plaats voor haar eigen inwoners. Zo moet worden voorkomen dat inwoners (bijvoorbeeld starters) genoodzaakt zijn een woning ergens anders te zoeken, buiten de gemeentegrenzen. De woningvoorraad wordt ook afgestemd op ontwikkelingen die zorgen voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, zoals Polanenpark en Sugar City.

## **Taskforce Ruimtewinst rapport 'Perspectieven dorpskern Halfweg' (juli 2012)**

Begin 2012 heeft het college de Taskforce Ruimtewinst (TFR) van de provincie Noord-Holland benaderd voor advies. Doel was een eerste overzicht van ontwikkelmogelijkheden in Halfweg in beeld te krijgen. De TFR heeft onderzoek gedaan en haar advies vastgelegd in het rapport 'Perspectieven dorpskern Halfweg'. Daarin is een lange termijn perspectief voor het dorp onderzocht. Het advies 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 burgemeester. Het TFR-adviesrapport bevat veel analyse- en onderzoeksgegevens. Deze vormen vertrekpunt voor de gebiedsvisie. **Om die reden wordt in de gebiedsvisie voor veel achtergronden en motivaties verwezen naar dat rapport.** Voorbeelden zijn: positie in de regio, beschrijving cultuurhistorie, statistiek, analyse wonen, voorzieningen en economie.

Vanuit het rapport zijn de volgende opgaven/wensbeelden voor de dorpskern Halfweg te herleiden:

- De dorpskern van Halfweg neemt een strategische positie in binnen de regio. De aanleg van het nieuwe NS-station versterkt dat. Voor de dorpskern is het van belang om een duidelijke eigen positie te kiezen tussen de drie polen Halfweg, Zwanenburg en Sugarcity. Herontwikkeling dient te leiden tot een toekomstbestendig en aanvullend programma op het gebied van wonen en vitale maatschappelijke voorzieningen.
- In het rapport zijn drie perspectieven geschetst hoe ontwikkelingen in Halfweg, Zwanenburg en Sugarcity zich tot elkaar kunnen verhouden. De eerste twee perspectieven (Dubbeldorp en Waterplein) zijn gericht op het dorps karakter, het derde perspectief (Experimenteer-dorp) gaat uit van soepelere omgang met milieuregelgeving. De perspectieven kunnen gemixt worden.
- Aanbevolen wordt goed na te denken over de mogelijkheden van cultuurhistorisch erfgoed, w.o. de kerktorens: bakens in het dorp en een herkenningspunt in de regio. De betekenis ervan reikt verder dan alleen de functie of het dorp. Juist het zicht vanaf de ringvaart, de dijken bij het Noordzeekanaal of de Haarlemmerstraatweg geven deze gebouwen hun betekenis voor de regio. Het verlies van bakens betekent een verlies aan identiteit en ruimtelijke kwaliteit.
- Het gebied tussen Sugarcity en het stoomgemaal leent zich voor verdere waterfrontontwikkeling, inclusief jachthaven, woningbouw en een directe verbinding, bijvoorbeeld looproute over te herstellen dijklichaam. (Dit gebied valt buiten het kader van de gebiedsvisie dorpskern Halfweg; voor een dergelijk 'waterplein' kan te zijner tijd een aparte gebiedsvisie worden opgesteld).

*De volgende aspecten uit het rapport worden betrokken bij de opstelling van de gebiedsvisie:*

- Accent leggen op behoud cultuurhistorie, verbeteren maatschappelijke voorzieningen (scholen) en wonen (w.o. voor ouderen en starters).
- De winkelstrip aan de Oranje Nassaustraat kan langzaam transformeren naar een menging van winkels-diensten-wonen (en werken aan huis).
- een versterking van het dorps karakter.
- verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, vooral langs de belangrijke routes.
- Opties voor deels bebouwen van het Margrietplantsoen (vanwege de centrale ligging in het dorp). De structuur van het dorp kan erdoor worden versterkt.

*Niet overgenomen is het volgende:*

- Het parochiebestuur heeft kenbaar gemaakt op de huidige locatie te willen blijven, in het huidige (aan te passen) kerkgebouw. Daarmee vervalt een aantal modellen uit het TFR-adviesrapport voor uitruil van functies.
- In beginsel geen verknoping van diverse ontwikkelingen binnen de drie verandergebieden (d.m.v. een vereveningsfonds).

## **Nota Wonen 2014 - 2018**

De Nota Wonen 2014 - 2018 (concept, januari 2014) is de uitwerking van het woonbeleid uit de Structuurvisie 2035. Landelijk, provinciaal en regionaal beleid is in de nota vertaald, w.o. het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Op basis van een analyse van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt, demografische ontwikkelingen en vigerend beleid geeft de Nota Wonen een strategie voor de lokale woningmarkt.

Hieronder worden de hoofdlijnen benoemd die van belang zijn voor de gebiedsvisie.

### *Statistiek*

De gemeente telt op 1-1-2013 5.526 inwoners. In de periode 2010-13 is er een lichte stijging van het aantal inwoners. De leeftijdsopbouw binnen de gemeente sluit aan bij het landelijk gemiddelde. Ook 'ontgroening' en 'vergrijzing' gaan nagenoeg gelijk op met het landelijk gemiddelde. Bevolkingskrimp zal, mede door de ligging van de gemeente in het metropoolregio Amsterdam, in de toekomst van beperkte omvang zijn. Het aantal huishoudens neemt nog steeds toe (gemiddeld minder personen per huishouden), waardoor de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad binnen de gemeente noodzakelijk is.

### *Meer woningen*

Uitbreiding van het aantal woningen is van groot belang voor het behoud van de leefkwaliteit in de bestaande kernen. Daarbij wordt ingezet op het versterken van de huidige kernen en op het voorzien in voldoende aanbod van woningen voor de lokale inwoners. De nadruk ligt op jongeren, starters en ouderen (w.o. zorg-wonen), zodat zij hun wooncarrière binnen de gemeentegrens kunnen voortzetten. Momenteel zijn er onvoldoende keuzemogelijkheden voor die doelgroepen. Op basis van het RAP bedraagt de totale nieuwbouwbehoefte 146 woningen in de periode 2010-2020. Alleen voor de periode tot 2015 is dat nader gekwantificeerd in aandeel eengezins- en meergezinswoningen (appartementen) en verdeling in koop-huur.

### *Binnen de bebouwde kom*

De focus voor nieuwe woningen ligt op het goed benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde kom, bijvoorbeeld door middel van functiewijziging. Deze inbreiding mag niet ten kosten gaan van het dorpse karakter. De volgende richtlijnen worden gegeven:

- De kleinschaligheid van de woonkernen moet behouden blijven en de groene open ruimte rond het bestaand bebouwd gebied kan daardoor ongemoeid worden gelaten.
- Een goede stedenbouwkundige inpassing staan hierbij centraal: de nieuwbouw moet passen in de omgeving, onder andere wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling.
- Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat om maatwerk.
- Het benutten van beschikbare ruimte binnen de kernen zorgt, behalve voor meer woningen, ook voor een leefbare en veilige omgeving met meer uitstraling.
- Het streven is het huidige voorzieningenniveau in stand te houden en als het kan uit te breiden.

### *Koop- en huurwoningen*

Een deel van de huishoudens is afhankelijk van de bestaande goedkope koop- en huurwoningen. Ieder jaar worden die doelgroep en de zogenaamde kernvoorraad goedkope huurwoningen opnieuw afgebakend. De gemeente maakt afspraken met corporatie Ymere om deze voorraad niet te laten krimpen. Daarbij is het van belang dat scheefwonen zoveel mogelijk wordt tegengegaan, zodat de voorraad betaalbare huurwoningen beschikbaar is voor de doelgroep. Inzetten op de categorieën goedkope huur en goedkope koop is vooral bedoeld voor starters die willen blijven wonen in een van de kernen binnen de gemeente. Met de realisatie van goedkope koopwoningen kan tevens worden bijgedragen aan een betere doorstroming in het huursegment waarmee huurwoningen eerder vrij komen voor anderen.

### *Kleinschalig en vraag-gestuurd*

Woningbouw onder de huidige marktomstandigheden vraagt om een inzet op kleinschaligheid en vraag-gestuurd ontwikkelen. De gemeente neemt een flexibele houding aan ten aanzien van collectief particulier opdrachtgeversschap (CPO) en “zelfbouwen”. Ook als het gaat over experimentele en vernieuwende woonvormen. Herstructurering en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit staan hierbij centraal. Een ambitie van de gemeente is om bewoners meer zeggenschap te geven bij ontwikkelingen. Dat past in hoge mate binnen het vraaggestuurd bouwen.

#### *Woonomgeving*

Een hoogwaardig ingerichte woonomgeving is een wezenlijk onderdeel van de woonkwaliteit. Het is noodzakelijk dat het voorzieningenniveau, de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur aansluiten bij de wensen van de verschillende leeftijdsgroepen. Op die manier blijft Haarlemmerliede en Spaarnwoude een prettige gemeente om in te wonen.

#### *Herstructurering*

Binnen de dorpen zijn er ook locaties waar herstructurering wenselijk is. Op sommige locaties streeft de gemeente doelbewust naar het veranderen van de ruimtelijke structuur, het vervangen of renoveren van woningen en bebouwingen of het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij speelt de wens meer te voorzien in differentiatie in woningtypen. Gezien de extra aandacht voor woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen, is levensloopbestendige bouw het uitgangspunt.

#### *Flexibiliteit*

Niet iedere locatie in de gemeente hoeft een dwarsdoorsnede van het indicatief nieuwbouwprogramma te zijn. Het is ook mogelijk dat een locatie alleen koopwoningen omvat. Andere nieuwbouwlocaties zullen dan het tekort aan huurwoningen moeten compenseren. Dit geldt evenzo voor de verhouding eengezins – meergezinswoningen. Op bepaalde locaties kan het nodig zijn om meer meergezinswoningen te realiseren om de exploitatie van de betreffende locatie rond te krijgen.

### **Groenstructuurplan (januari 2014)**

Hierin worden de beleidslijnen voor de bijzondere groene omgeving van Halfweg vastgelegd. In de kern staat behoud en beheer van die groene kwaliteit centraal, waar mogelijk worden die kwaliteiten versterkt. Voor Halfweg-dorp is het toekomstbeeld de speciale plekken van het dorp te versterken en ‘ontsluieren’. De volgende voorstellen zijn van belang voor de dorpskern Halfweg:

- Indien de N200 kan worden heringericht ontstaat er een kans dat deze beter aansluit op het gewenste landelijke groene karakter van de bebouwde kom van Halfweg. De aanleg van een stevige boomstructuur is hier noodzakelijk. Hoe merkt de automobilist op de N200 dat hij de bebouwde kom van Halfweg inrijdt? Dat vereist een structureel andere inrichting en de groenstructuur is daarbij belangrijk. Een herinrichting van de Oranje-Nassastraat dient hierop aan te sluiten, alsmede het ‘leesbaar’ maken van de historische overstap van de Haarlemmertrekvaart.
- De openbare ruimte ten noorden en zuiden van het stoomgemaalmuseum Halfweg kan meer worden vormgegeven als een ‘groen balkon’ naar het water.
- Voor de Oranje-Nassastraat (dorpshart) wordt omvorming tot een langgerekt dorpsplein beoogd, i.p.v. het huidige beeld als ‘snelweg’. Een vergelijking wordt gemaakt met de heringerichte Dennenlaan in Zwanenburg. De brug naar Zwanenburg kan beter als brugikbaar worden gemaakt door veel van de beplanting tegen de taluds naar de brug over de Ringvaart te verwijderen.
- Halfweg heeft een aantal wijkjes waar de geest van de tijd van aanleg goed te herkennen is: voortuinstraten (1950-1970), woonerven (1970-1980), parkstraten (eind 20ste eeuw) en dreven van het afgelopen decennium. De gemeente wil daar op voortbouwen, maar streeft wel naar een vereenvoudiging van de beplantingssortiment en wil kleine overhoeken met onpersoonlijk struikgewas verwijderen (w.o. kleine beplantingsstroken rond parkeerplaatsen, glasbakken en speeltuintjes). De gemeente streeft daarbij naar een beeld van bomen in gras.



### BIJLAGE 3 Verkenningen voor diverse ruimtelijke invullingen per verandergebied

Globale inpassingsstudie voor een brede school in de diverse verandergebieden:



Voor de nieuwe plek van de brede school zijn 3 locaties onderzocht in deelgebied A, B en C. Voor de grootte van de school is uitgegaan van een programma van eisen zoals beschreven in hoofdstuk 6.

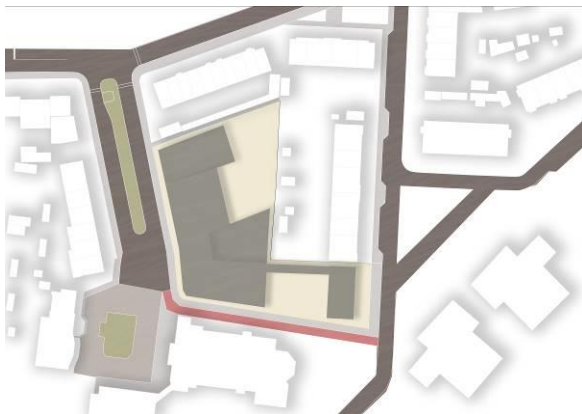
#### MASSASTUDIES BREDE SCHOOL



Twee massastudies voor deelgebied B (links, model 2) en deelgebied C (rechts, model 1). In beide opties past een brede school.

De vorm van de schoolgebouwen ligt nog niet vast. Voor model 2 zijn verschillende bouwvormen onderzocht:

#### VARIANTEN VOOR MODEL 1



Voor Deelgebied C is een alternatief model gemaakt, waarbij het volume van de brede school meer richting de kerk schuift en het huidige speelterrein, grenzend aan de achtertuinen, gehandhaafd blijft. Een keuze moet nog worden gemaakt.

## VARIANTEN VOOR MODEL 2



Uit deze vergelijking concluderen we onder andere dat in model 2 het concentreren van een gebouw aan de zijde van de Oranje-Nassastraat (met daar aanvullende voorzieningen) de voorkeur heeft.

## EFFECTEN OP VERKEER

Voor beide Modellen is onderzocht wat de effecten zijn van de school op het autoverkeer. Dit is kwalitatief gebeurd, er is nog niet gerekend.

### Opties verkeersoplossingen bij model 1

Vier verkeersvarianten zijn onderzocht:

1. Verbindingsweg Margrietplantsoen – Julianastraat: fiets- & voetpad en autostraat met 8 Kiss&Ride-plaatsen van Margrietplantsoen aansluitend op entree garageboxen en Julianastraat
2. Parkeerpleintje Margrietplantsoen: uitbreiding van huidige parkeerplekken met pleintje voor 8 extra parkeerplekken en enkele Kiss&ride plekken op het plein.
3. Extra uitgang noordelijk Margrietplantsoen: autoverkeer krijgt extra ontsluiting aan noordzijde van Margrietplantsoen, t.h.v. huidige Margrietschool.
4. Kiss & Ride-plaatsen langs Julianastraat met keerpunt t.h.v. Houtrijkstraat.

VARIANT 1 VERBINDINGSWEG



VARIANT 2: PLEINTJE



VARIANT 3 EN 4: EXTRA UITGANG  
VARIANT4: KISS & RIDE JULIANALAAN



Voor- en nadelen per variant:

Verbindingsweg Margrietplantsoen – Julianastraat	
Voordelen	Nadelen
levert goed bouwkavel voor school	breed profiel noodzakelijk voor de veiligheid (voet, fiets, auto tegelijkertijd aanwezig)
gemakkelijke verkeersafwikkeling	geen ruimte over voor park

Parkeerpleintje Margrietplantsoen	
<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
eenvoudige, eenduidige oplossing	moeilijker kavel voor school
extra parkeergelegenheid voor de winkelstrip	moeizame ruimtelijke structuur Oranje Nassastraat en pleintje

Extra uitgang noordelijk Margrietplantsoen	
<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
Groot kavel voor de school	grotere belasting van de woningen Margrietplantsoen
integrale oplossing met deelgebied A	

Kiss & Ride Julianastraat	
<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
weinig ruimteverlies t.p.v. deelgebied B	Trekt autoverkeer verder het dorp in
	keerpunt ter plekke van een deel van plantsoen Houtrijkstraat

## Opties verkeersoplossingen (bij model 2)

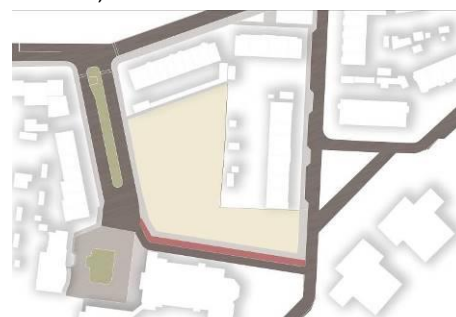
als de Brede school in Deelgebied C komt, ligt het voor de hand twee plekken voor brengen en halen van kinderen mogelijk te maken: aan de Dr. Schaepmanstraat en aan de Mientekade. Twee verkeersvarianten zijn daarbij getest:

1. Verbindingsweg fiets- en voetpad van Schaepmanstraat naar Mientekade,
2. Verbindingsweg fiets- en voetpad **en auto's** van Schaepmanstraat naar Mientekade.

VARIANT 1: FIETS-VOETPAD



VARIANT 2: AUTO-, FIETS- EN VOETPAD



Voor- en nadelen per variant:

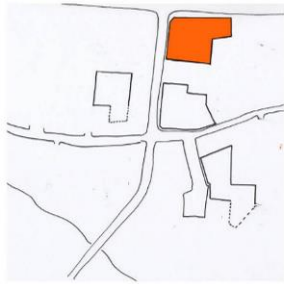
Fiets- en voetpad	
<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
verbinding verbetert samenhang en structuur	
maakt dubbele ingang eenvoudiger	

Auto-, fiets-, voetpad Schaepmanstraat – Mientekade	
<b>voordelen</b>	<b>nadelen</b>
Makkelijke verkeerscirculatie	verkeersveiligheid vraagt apart auto-, fiets- en voetpad, kost ruimte
flexibeler in verkeersopties	ruimte gaat ten koste van lokalen

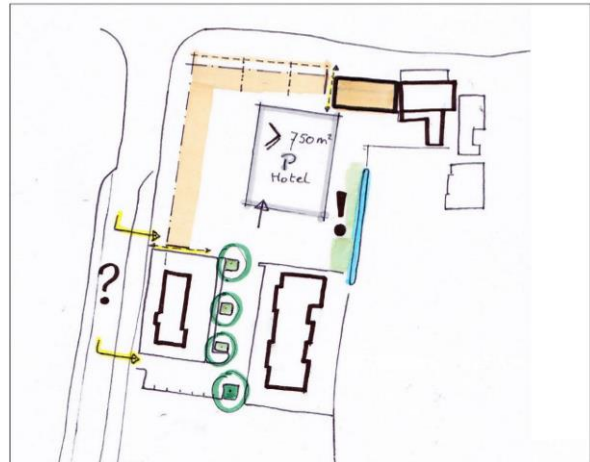
## STUDIES PER DEELGEBIED

Voor alle deelgebieden zijn studies gedaan naar mogelijke invullingen. Hieronder een staalkaart aan varianten.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwing deelgebied A:



**Uitgangspunten:**  
 woningen toevoegen langs N200 en Oranje Nassastraat  
 duidelijke parcellering  
 parkeren voor Hotel Keizerskroon (32 pp, 700m<sup>2</sup>)  
 behoud en versterken water/groenstructuur  
 opties andere entree vanaf ONstraat



Alternatieven woningbouw in een deel van het Margrietplantsoen (deelgebied B):



**Uitgangspunten:**  
 woningen toevoegen  
 behoud deel van het park

**effect:**  
 afhankelijk van de locatie van de woningen ontstaat een meer of minder openbaar plantsoen.



Alternatieven deelgebied B (west, kavel Halverwegeschool):



**Uitgangspunten:**  
 afstand tot bestaande bebouwing toevoegen woningen  
 evt. toevoegen gymzaal (optie vervallen)  
 toevoegen groen  
 voldoende parkeren  
 evt doorsteek naar Oranje Nassastraat  
 evt aanpak parkeerboxen met pleintje

