

## Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg

Aan de Raad,

### **Voorgeschiedenis / aanleiding**

Het Sectorpark is in de Structuurvisie 'Samen naar 2035' benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Het college heeft een onderzoeksaanpak in fases voor het Sectorpark met de commissie raadsvoorbereiding in april 2013 besproken. Per fase is de commissie gelegenheid geboden aan te geven of zij een volgende fase wenselijk vindt.

Fase 1 betrof een inschatting van de kopersmarkt en de mogelijkheden voor vrije kavelkeuze, zelfbouw, duurzaamheid en gefaseerde uitvoering. Uit fase 1 bleek dat dit gebied voor woonconsumenten een alternatief type aanbod kan bieden in deze regio. Het resultaat van fase 1 heeft het college met de commissie besproken op 7 januari 2014. De commissie gaf aan dit terrein bij uitstek geschikt te achten voor particulier opdrachtgeverschap en heeft in april 2014 het plan van aanpak besproken voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp, inclusief verkavelingsplan en criteria ruimtelijke kwaliteit (fase 2).

Het concept stedenbouwkundig ontwerp is besproken met welstandscommissie (pre-advies), monumentencommissie, milieuraad, Rijnland en hulpdiensten. Het plan is voor reactie toegezonden aan Dorpsraad en Historisch Halfweg. In april 2015 heeft het college met de commissie besproken het concept stedenbouwkundig ontwerp vrij te geven voor een participatieproces. Vervolgens is in de periode juni - oktober 2015 het conceptplan besproken met omwonenden en andere geïnteresseerden uit Halfweg (participatie en klankbordgroep). De resultaten zijn verwerkt in het plan.

Het overleg met partijen en bewoners heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan. Een van de belangrijkste wijzigingen is behoud van een groot deel van het bestaande speelveld. Ook zijn de straten in het plangebied beter verbonden. Daarnaast is duidelijker in het plan opgenomen de beoogde diversiteit aan nieuwe woningen en verschillende doelgroepen. Het resultaat van het participatieproces is in bijgevoegde memo vastgelegd.

Met de provincie en met regiogemeenten zijn in 2014 en 2015 diverse workshops geweest over oriëntatie op - en opstarten van - zelfbouwprojecten. De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft daaraan deelgenomen.

### **Voorgesteld besluit**

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de participatiefase over het concept stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg,
2. Het stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg vast te stellen,
3. Het college opdracht te geven een wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden, om het stedenbouwkundig ontwerp juridisch mogelijk te maken.

## **Toelichting**

Het stedenbouwkundig ontwerp geeft een kader voor ontwikkeling van het Sectorpark als nieuwe woonlocatie. Het ontwerp is daarmee een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie en het uiteindelijk vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan.

## **Financiële en juridische aspecten**

In deze fase van het planvormingsproces zijn er geen financiële en juridische risico's of consequenties voor de gemeente. Een voorlopige financiële haalbaarheid van het plan is berekend. Het financiële resultaat is positief. De berekening is vanwege grondbelangen in een aparte vertrouwelijke memo onderbouwd.

## **Communicatieve aspecten**

- Het stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark op de gebruikelijke wijze te publiceren.
- Opname in CVDR.

## **Vervolgstappen**

- Voorbereiden van een wijziging van het bestemmingsplan, om het stedenbouwkundig ontwerp juridisch mogelijk te maken.
- Bij de gesprekken over de actualisatie van het (reguliere) RAP de buurgemeenten en provincie inhoudelijk informeren over het plan en nadere afstemming over planning uitvoering en woontypologie.
- Bij ministerie van IenM verzoek indienen tot ontheffing LIB-contour contour voor 2 kavels.
- Gesprek met Rijnland continueren over eventuele verkoop dijklichaam aan gemeente.
- Gesprek met Prorail om renovatie spoortunnel Teding van Berkhoutstraat zo mogelijk af te stemmen op het plan.
- Steekproeven laten uitvoeren naar eventuele bodemvervuiling.
- Vervolgoverleg met provincie over subsidiemogelijkheden (sanering, uitvoeringsregeling woonvisie, stimuleren zelfbouw/cpo, promotie nieuwbouw).
- Haalbaarheid nader onderzoeken om enkele kavels aan te bieden aan specifieke doelgroepen, w.o. starters en statushouders.
- Een globale voorlopige berekening van de financiële haalbaarheid geeft aan dat het plan een positief opbrengstresultaat heeft. Een op te stellen gedetailleerde planeconomische berekening moet de basis vormen voor financiële besluiten over dit plan.

## **Voorstel**

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de participatiefase over het concept stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg,
2. Het stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg vast te stellen,
3. Het college opdracht te geven een wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden, om het stedenbouwkundig ontwerp juridisch mogelijk te maken.

Halfweg, 10 november 2015  
Burgemeester en wethouders van  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
P.J. Heiligers, burgemeester  
G.A. Koot, secretaris