

# ONTWIKKELING SECTORPARK HALFWEG

## STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

NOVEMBER 2015



**Adviesteam**

Joeri Stork  
Projectleiding en planologisch onderzoek  
[www.RegioVisie.com](http://www.RegioVisie.com)  
T 06-40344930

**RegioVisie**  
advies voor steden - dorpen - buitengebied

Hanneke Toes  
Landschapsarchitect  
[www.tlulandschapsarchitecten.nl](http://www.tlulandschapsarchitecten.nl)  
T 030-2332245



# ONTWIKKELING SECTORPARK HALFWEG

## STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

NOVEMBER 2015

### Inhoudsopgave

	Samenvatting	4
1.	Inleiding	6
2.	Onderzoeksaanpak	7
3.	Historie gebied	9
4.	Gebiedskenmerken	10
5.	Beleidskader	14
6.	Zelfbouw en duurzaamheid	17
7.	Schetsontwerp	19
8.	Criteria ruimtelijke kwaliteit	27
9.	Fasering, doelgroepen en financiële haalbaarheid	32
10.	Participatie	34
11.	Vervolg	35

## Stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg

### Samenvatting

**Ambitie Sectorpark:** de ontwikkeling van landschappelijk gelegen, duurzame, zelfgebouwde woonkavels, met veel mogelijkheden voor eigen keuzes, met openbare ruimte voor wandelen en spelen en goede aanhechting op het omliggende woongebied.

### Zelfbouw in Halfweg

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor het Sectorpark in Halfweg-Noord. Het Sectorpark is in de structuurvisie 'Samen naar 2035' aangeduid als 'binnenstedelijke vernieuwing woningbouw' (zie kaart hoofdstuk 1). 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.

### Voorstellen

De historie en kenmerken van het gebied en bestaand beleid zijn onderzocht. Dit geeft een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten voor het maken van een ontwerp. In het plan is daar als volgt vorm aan gegeven:



Het bosplantsoen langs het spoor en de bomenrij Kanaalweg worden gehandhaafd. Het speelveld blijft voor circa 75% behouden. Verspreid binnen het plangebied komen ook enkele kleine nieuwe speellocaties. De vooroorlogse loodsgebouwen worden hergebruikt als kluswoning. De C2000-mast blijft staan tot einde contract (tot 2025 of uiterlijk eind 2029). Voor het gebruik als woningbouwgebied staat het tot die tijd toestaan van de mast vooralsnog niet in de weg. Uitgangspunt is het huidige asfaltdepot af te voeren. Een geluidscherm van 1,5 meter hoog langs het spoor is noodzakelijk. De kosten voor het depot en het scherm zijn betrokken in de haalbaarheidsberekening. Een bestaande rioolpersleiding is verwerkt in de verkaveling. Regenwater wordt in het plangebied opgevangen in een brede ondiepe 'greppel' (wadi).

Wonen aan het landschap is het centrale motto. Door de groene randen, de ligging aan het water en de wadi centraal in het plan is het mogelijk alle kavels aan het groen te situeren.

Door/langs de wadi loopt een wandelpad, dat doorloopt tot aan het water. De ontsluiting van het Sectorpark is via twee aansluitpunten: een bestaande op de Teding van Berkhoutweg en een nieuwe op de Kanaalweg. De inrichting is zodanig informeel dat de auto "te gast" is. De woonkavels zijn op maat uit te geven. Doordat de kavels vaak aan twee openbare paden grenzen, zijn de woningen tweezijdig georiënteerd. Waar woningen grenzen aan de "buitenzijde" wordt extra aandacht verwacht van de architectuur. In alle gevallen wordt op eigen terrein geparkeerd. Een aantal bezoekersparkeerplaatsen komt langzij de huidige loods.

In het plan zijn diverse soorten openbare ruimte te onderscheiden. Door smalle maatvoering van de paden en de begeleiding door groene bermen, hagen en waar mogelijk bomen krijgt het gebied een informeel karakter.

In het gebied ontstaan drie zones / sferen. Vormgeving en materiaal van de woningen worden daarop afgestemd. De sferen zijn wonen aan het water, wonen aan het bos en wonen aan de rand/laan.



Het plan is verkaveld in eenheden van ca. 300 - 550 m<sup>2</sup>. Om enige luchtigheid in het gebied te houden moeten woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans blijven. Op de kavel is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak mag het bruto vloer oppervlak 45% van de kavel bevatten. Dit betekent dat een woning in 1 bouwlaag 3x zoveel grondoppervlak mag hebben dan een woning in drie bouwlagen. Ook dit bevordert de luchtigheid binnen het plan.

Voor bijgebouwen gelden ook regels. Op erfscheidingen tussen kavel en openbaar gebied worden hagen geplant; laag aan zichtzijden en hoger aan overige zijden.

In dit plan is een voorkeur voor platte-licht hellende daken. In dergelijk daken kunnen zonnepanelen op een goede wijze worden ingepast. Voor goothoogten geldt geen vaste maat. In alle woningen is detaillering vereist om de individualiteit van elke woning te benadrukken.

#### **Participatie**

In de periode juni - oktober 2015 is het conceptplan besproken met een aantal instanties en met omwonenden en andere geïnteresseerden uit Halfweg. Door de omwonenden te informeren over en betrekken bij de ideeën voor het Sectorpark wordt draagvlak voor het plan getoetst en gezocht naar verbeteringen van het plan. De belangrijkste aandachtspunten tijdens een informatieavond waren groen, spelen, wonen en verkeer. De gemeente heeft met een klankbordgroep van bewoners de aandachtspunten besproken en hoe dit terug kan komen in het ontwerp. Een van de belangrijkste aanpassingen is behoud van een groot deel van het bestaande speelveld. Ook zijn de straten in het plangebied beter verbonden. Daarnaast is afgesproken duidelijker in het plan op te nemen de beoogde diversiteit aan nieuwe woningen en verschillende doelgroepen.

#### **Financiële haalbaarheid**

De uitvoering van de plannen zal niet eerder zal starten dan medio 2017. Afhankelijk van kopers belangstelling zal het in fases uitgevoerd worden. Het financiële resultaat is positief, maar wordt beïnvloed door de te saneren afvalberg en kosten geluidsscherm. Voor de verkoopprijs van de uitgeefbare grond is met een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> gerekend, met kleine verschillen afhankelijk van de ligging. Het plan is zo flexibel dat

een kavel door één koper kan worden verworven voor één (vrijstaand) huis of door twee of drie kopers die (eventueel in collectief particulier opdrachtgeverschap) er elk een (rij)huis op bouwen. Daarmee is differentiatie mogelijk, afgestemd op de investeringscapaciteit van verschillende kopers. Daarbij ontstaan ook mogelijkheden voor sociale bouw, starters en senioren.

#### **Proces**

De ontwikkeling van het Sectorpark als nieuwe woonlocatie wordt gefaseerd onderzocht. In 2013 heeft het college een beoordeling gemaakt of het gebied tot ontwikkeling kan worden gebracht. Die fase is afgerond met een positieve inschatting van de kopersmarkt en de mogelijkheden voor duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw en gefaseerde uitvoering. Voor woonconsumenten kan dit gebied een interessant alternatief type aanbod bieden in deze regio. De raadscommissie 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.

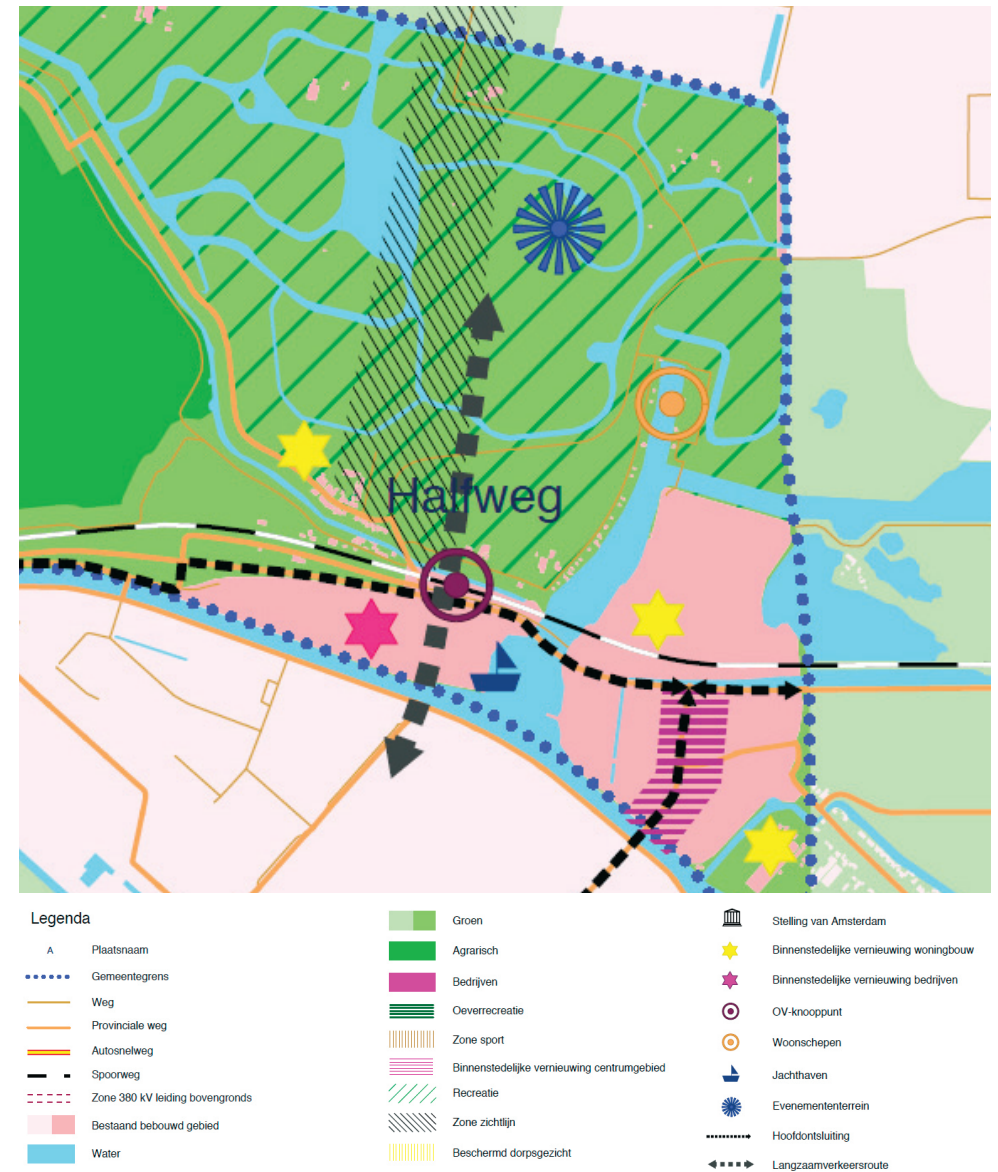
#### **Overzicht processtappen:**

juli 2012:	structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld, belangrijk kaderstellend stuk.
maart 2013:	informatienota 'ontwikkeling Sectorpark' over onderzoeks aanpak in fases;
november 2013:	nota ontwikkeling Sectorpark fase 1: inschatting kopersmarkt
maart 2014:	plan van aanpak Sectorpark fase 2: opstellen stedenbouwkundig ontwerp
december 2014:	preadvies Welstandscommissie en Monumentencommissie
januari 2015:	preadvies Hoogheemraadschap Rijnland
maart 2015:	nota participatie stedenbouwkundig ontwerp
juni-okt 2015:	participatieproces met omwonenden en overleg met instanties
okt-dec 2015:	aanpassen en vaststellen stedenbouwkundig ontwerp en besluit vervolgstappen

## 1. Inleiding

De gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft in juni 2012 de structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld. In de structuurvisie is beschreven waar de raad ontwikkelingen voor ogen heeft. Onder andere het 'Sectorpark' in Halfweg Noord is benoemd als potentiële woningbouwlocatie en aangeduid als 'binnenstedelijke vernieuwing woningbouw' (zie kaart).

Met het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp geeft het college aan hoe ze de ontwikkeling van het Sectorpark als woningbouwlocatie vorm wil geven. Het ontwerp is daarmee een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie en het uiteindelijk vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp is bedoeld als afronding van fase 2 van de projectvoorbereiding. Leidraad daarbij zijn de aanbevelingen uit fase 1 (inschatting kopersmarkt) om in te zetten op duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw en gefaseerde uitvoering. In het ontwerp is daarnaast rekening gehouden met behoud van bestaande bomen en zo veel mogelijk ruimte om te spelen.



**uitsnede uit de Structuurvisie 'Samen naar 2035',  
betrekking hebbend op Halfweg**

## 2. Onderzoeksaanpak

De onderzoeksaanpak voor het Sectorpark heeft het college met de commissie raadsvoorbereiding in april 2013 besproken. De projectvoorbereiding is in vier fasen verdeeld. Per fase wordt de commissie gelegenheid geboden aan te geven of zij een volgende fase wenselijk vindt.

Fase 1: inschatting van de kopersmarkt

Fase 2: opstellen stedenbouwkundig ontwerp (het voorliggende boekje is de afronding van fase 2).

Fase 3: opstellen van een nieuw (globaal) bestemmingsplan om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken (2016).

Fase 4: is potentiële doelgroepen verder in kaart brengen, start (voor) verkooptraject en realisatie (ca. 2017-2019).

### Fase 1

In fase 1 heeft het college een beoordeling gemaakt of het gebied als nieuwe woonlocatie tot ontwikkeling kan worden gebracht. Onderdeel waren een marktanalyse en een consumentenonderzoek. Die fase is afgerond met een positieve inschatting van de kopersmarkt en de mogelijkheden voor duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw en gefaseerde uitvoering. Naar aanleiding daarvan is het college voorzichtig optimistisch over de ontwikkelkansen van het Sectorpark. 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 kennis genomen van de stand van zaken.

Fase 1 levert een aantal uitgangspunten op voor fase 2:

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

### Fase 2

In april 2014 heeft het college het plan van aanpak voor fase 2 met de commissie besproken. Fase 2 betreft de opstelling van een stedenbouwkundig ontwerp, voortbordurend op fase 1. Onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp is een beschrijving van de criteria ruimtelijke kwaliteit en een globale berekening van de financiële haalbaarheid. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een ontwerp-tekening met mogelijkheden voor de toekomstige inrichting van het sectorpark. De tekening geeft inzicht in de verkaveling en situering van bebouwing, groenvoorzie-

ningen, water, parkeren, speelvoorzieningen e.d.. Daarmee is geschetst waar welke functie wenselijk is en welke bouwmassa's passend zijn. Hierbij is rekening gehouden met de eisen vanuit de omgeving, zoals milieueisen en eisen vanuit ecologie, water en archeologie. Ook duurzaamheidsambities en particulier opdrachtgeverschap zijn uitgewerkt. Het ontwerp geeft aan hoe de ontwikkeling van het plangebied aan zijn omgeving wordt 'gehecht', met aandacht voor de wijze van ontsluiting. Programmatisch is op hoofdlijnen aangegeven hoeveel woningen hier passen en voor welke doelgroepen.

Het plan wordt tot schetsniveau uitgewerkt met een inrichtingsplan, volumestudie, doorsneden e.d. Elementen uit de bestaande situatie die behouden dienen te blijven en belangrijke zichtlijnen worden hierin betrokken.

Het ontwerp houdt rekening met omgevingsaspecten, zoals minimale afstand van woningen uit oogpunt van geluid of externe veiligheid, minimale eisen wateropgave, te behouden groen of bomen e.d. De invloed hiervan is betrokken bij de financiële haalbaarheid.

De criteria ruimtelijke kwaliteit (globaal beeldkwaliteitplan) bevatten eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en ten aanzien van de architectonische uitwerking (bijvoorbeeld gevel, kapvormen, kleurgebruik, etc.). De criteria ruimtelijke kwaliteit kunnen (op een later moment) tevens worden vastgesteld als onderdeel van een welstandsnota.

Het stedenbouwkundig ontwerp dient als ruimtelijke onderbouwing voor een op te stellen bestemmingsplan en geeft aan welke randvoorwaarden belangrijk zijn.

### *Verkavelingsplan*

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

- groene randen en waterfront,
- wadi (centrale opvang voor hemelwater),
- alle kavels aan het landschap,
- flexibele kavelgrootte,
- meerdere verdelingen en typologieën mogelijk,
- starters- en/of seniorenwoningen levensloopbestendig uitvoeren.



### 3. Historie gebied

Het Sectorpark is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De Stelling werd grotendeels aangelegd tussen 1874 en 1914 en is een 135 kilometerlange linie ter verdediging van de Nederlandse hoofdstad. De Stelling was opgezet met infanterieforten die een beperkte artilleristische taak kregen: flankerend vuur en nabijverdediging. Zware artillerie zou verspreid worden opgesteld en diende flexibel inzetbaar te zijn. Het geschut zou in afwachting van geplande inzet worden opgeborgen in loods en achter de hoofdverdedigingslijn. Deze loods en waren onderdeel van parken. Om dit te organiseren werd de Stelling in vier sectoren verdeeld. Elke sector kreeg een sectorpark waar voorraden en reservematerieel ver achter de linie waren opgeslagen. Halfweg was onderdeel van het Sectorpark Sloten, afdeling materieel. Op het terrein stonden een conducteurswoning en houten barakken. Aanvoer van materieel vond voornamelijk plaats via zijkanaal F. Het terrein heeft een verhoogde ligging, omdat de omliggende gronden onder water gezet konden worden.

#### Gebruik

Tijdens de mobilisatie van 1914-1918 waren er circa 2000 militairen gelegerd. Het was een volledig bataljon op oorlogssterkte. In hun vrije tijd hielden vele soldaten zich bezig met muziek maken. Er waren zelfs vier muziekkorpsen, elke week was er een muziekkuitvoering in de (militaire) muziektent bij de sluizen. Aan het eind van de tweede wereldoorlog is het sectorpark door de Duitsers gebruikt om landmijnen op te slaan voor Den Helder. Na de oorlog hebben er 600 politieke delinquenten gevangen gezeten.

Er is geen documentatie bekend dat er gevaarlijke c.q. niet onplofte projectielen liggen. Er is wel opslag geweest van munitie in de tijd dat het gebied militair terrein was. Het gebied is voor zover bekend ook niet gebombardeerd (wel het verderop gelegen Sluizencomplex).

In 1937 zijn twee voertuigloodsen gebouwd, 'loods 1' (groot) en 'loods 2' (klein). Deze staan er nog steeds en zijn in gebruik als gemeentewerf. In de jaren '80 is er een kantoorgebouw naast gebouwd.



Bron: [www.stelling-amsterdam.nl/kazernes/halfweg/](http://www.stelling-amsterdam.nl/kazernes/halfweg/)  
<http://www.beeldbank.noord-hollandsarchief.nl/beeldbank/>

## 4. Gebiedskenmerken

### Locatie

Het Sectorpark wordt begrensd door de Kanaalweg, Teding van Berkhoutweg, spoorlijn Haarlem-Amsterdam en zijkanaal F. De locatie wordt ontsloten via de route Kanaalweg / Teding van Berkhoutweg, Dubbele Buurt en N200.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een particuliere kavel met vrijstaande woning (de voormalige conducteurswoning). Aan de noordzijde ligt een woonwijk met vrijstaande en rij- woningen. Deze kenmerken zich door diversiteit. Zowel villa 's als dijkwoningen als rijtjes komen voor, zowel oud en nieuw. In het zijkanaal ligt langs de oevers een aantal woonboten. Ook hier is een grote variatie te zien in vormgeving, hoogte, materiaalgebruik. Aan de zuidzijde ligt het gebied aan de spoorlijn, met



daarachter een strook met gemengde bebouwing en de N200 (Amsterdamsestraatweg).

Het gebied is opgespoten met zand in de tijd dat het werd ingericht als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (zie hoofdstuk 3). Het hoogteverschil is 2,5 à 3 meter ten opzichte van de aangrenzende woonwijk. Het terrein is licht geaccidenteerd en loopt op richting het spoor en sluit aan op het dijklichaam aan de westzijde. Door de hoge ligging van het terrein is er uitzicht op het water met de woonboten aan de overzijde. Het grondoppervlak binnen de projectgrenzen bedraagt 17.751 m<sup>2</sup> (kaartje blz. 4). Het huidig verhard oppervlak bedraagt ca. 4.900 m<sup>2</sup>.



### Beplanting

Tussen het dijklichaam en het kanaal ligt vrijwel ontoegankelijk rietland met wisselende hoogte. Het dijklichaam is in het terrein door de ophoging niet herkenbaar. Wel is er een hoogteverschil aan de zijde van het rietland.

Tussen het spoor en het terrein ligt een langgerekte opgaande bosstrook van ongeveer 0,5 ha. Het is een strook met gevarieerde bosbeplanting en populieren. De populieren zijn zodanig oud dat die geen hoge levensverwachting hebben en op termijn gekapt moeten worden. Het bos loopt door tot aan de punt in de oostzijde bij de voormalige conduc-



teurswoning. Het bos heeft een afschermende functie ten opzichte van de spoorlijn en geeft het gebied een beslotenheid. Het bosje wordt veelvuldig gebruikt voor een rondje om.

Aan de noordzijde van het plangebied, langs de Kanaalweg, staat een fraaie oude bomenrij aan de bovenzijde van het talud, afwisselend kastanje en es. Deze bomen markeren het Sectorpark aan de noordzijde.



waterwoningen



speelveld



bos



speelveld met asfaltberg

### Huidig gebruik

In het gebied ligt een speel- en trapveld van circa 50 x 30 m. Daarbij ligt een jongeren ontmoetingspunt. Rondom loopt een wandelroute voor omwonenden. Centraal in het gebied staan drie gebouwen en een aantal bijgebouwen. Het zijn twee tegen elkaar aan geplaatste loodsen van vooroorlogse betonbouw en een kantoorgebouw uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De loodsen zijn in gebruik als gemeentewerf en voer-



terrein werf



bebouwing op terrein werf

tuigstalling en het kantoor als tijdelijke woning. De beide loodsen kunnen als karakteristiek worden aangemerkt. Het terrein rondom de bebouwing is vooral in gebruik als opslagterrein.

Op het terrein staan twee zendmasten, een sirenemast en een hoge C2000-mast.

### Grondbezit

Binnen de projectgrenzen heeft de gemeente circa 85% grondbezit. Het dijklichaam is van Rijnland en een smalle zone langs het spoor is van Railinfra. De voormalige conducteurswoning van het sectorpark is in particulier bezit en ligt daarom buiten de projectgrenzen.

### **Schiphol**

De locatie ligt dichtbij de aanvliegeroute van Schiphol. De zuidwesthoek van het plangebied valt daardoor binnen het beperkingengebied (geluidhinder) voor woningbouw. De contour van het beperkingengebied is opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In dat beperkingengebied zijn alleen met een 'verklaring van geen bezwaar' van de minister nieuwe woningen toegestaan. Bestaande woningen en woonboten worden gerespecteerd.

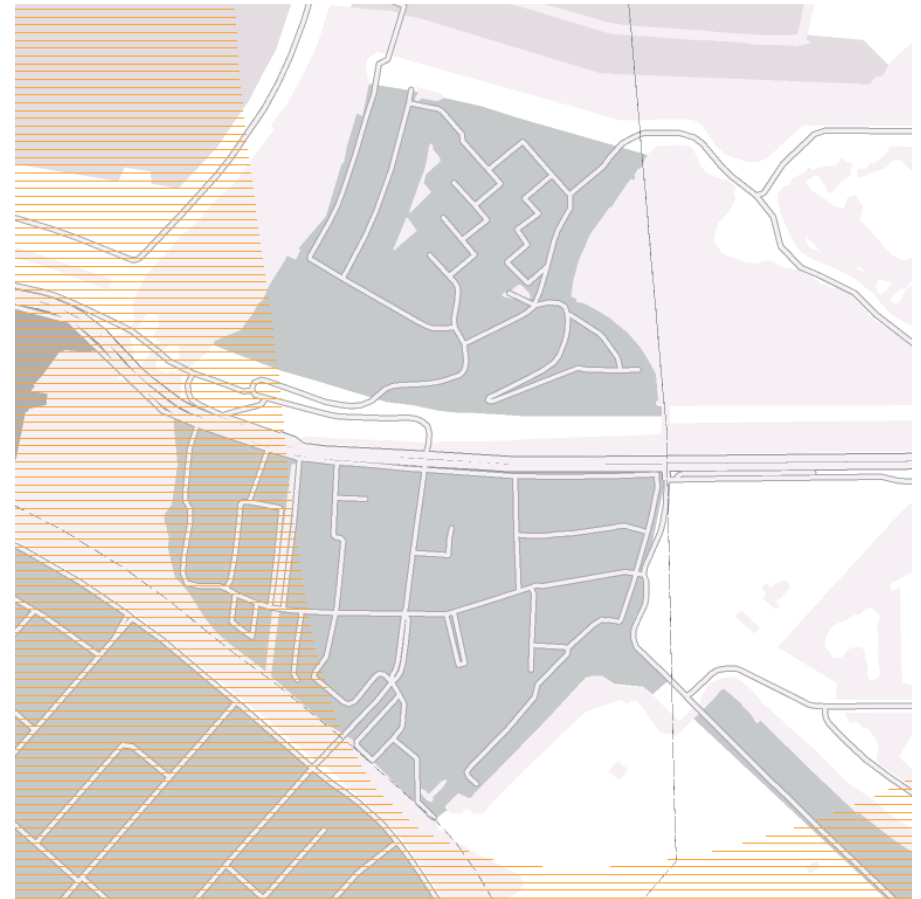


### **Milieuaspecten: bodem en ondergrond**

Er zijn twee grondboringen gedaan om de samenstelling van de ondergrond te bepalen tot 4 meter diepte (opgespoten matig-fijn zand). Beide monsters waren schoon. Er is nog geen onderzoek naar eventuele bodemvervuiling gedaan.

In de zuidwesthoek van het gebied ligt een depot, een tijdelijk gestorte berg teerhoudende asfaltbrokken (in een monster is PAK aangetoond: 3.800 mg/kgds), afgedekt met zand. Het volume van het depot is ingeschat op 3.865 m<sup>3</sup>.

Schuin door het gebied van zuidwest naar noord loopt een rioolpersleiding (110 mm). De persleiding loopt via de Kanaalweg vanaf gemaal Kanaalweg- Halfweg west.



**geluidskaart Schiphol**

Het terrein heeft een militaire functie gehad. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend over achtergebleven munitie in de bodem of kelders. In het terrein zijn daar ook geen aanwijzingen voor.



### **Milieuaspecten: geluid en veiligheid**

Om het gebied geschikt te maken voor woningbouw is een geluidswerende voorziening nodig langs het spoor. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Met een 1,5 meter hoog scherm (t.o.v. de bovenkant van de rail) kan op 11 meter van de spoor lijn gebouwd worden. Deze schermhoogte levert een goed resultaat op: de geluidbelasting is op alle woonlagen acceptabel. Op de begane grond wordt nergens de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai overschreden. Op de verdiepingen wordt bij een aantal woningen wel de voorkeursgrenswaarde overschreden. De hoogste geluidbelasting die binnen het project voorkomt (op de 2e verdieping) bedraagt 63 dB.

Gezien de ligging bij de spoorlijn is aandacht voor externe veiligheid (BEVI) noodzakelijk. Inmiddels is over dit spoortracé geen sprake meer van vervoer van gevaarlijke stoffen.

De technische gegevens zijn in een aparte bijlage gebundeld (kadastrale kaart, ligging rioolpersleiding, capaciteitsbepaling bestaand riool, hoogtemetingen, grondboringen, volumebepaling asfaltdepot, samenstelling asfalt, kosteninschatting voor afvoeren asfalt, geluidsberekening spoor, kostenberekening geluidsscherm, C2000- mast, PIP geluidszones Westpoort).

### **C2000-mast**

In het midden van het gebied staat een hoge C2000-mast met twee bijgebouwen. Met De Staat is een contract voor gebruik tot eind 2029 (opstalrecht). Het C2000-netwerk zal zeker tot 2025 in gebruik blijven. Er vindt momenteel een aanbesteding plaats voor technische vernieuwing van het netwerk. De politie (VTS politie Nederland) heeft dit in een brief aan de gemeente aangegeven. Of er wel of geen voortzetting

van gebruik van de mast na 2025 of na 2029 nodig is kan nog niet beantwoord worden. Verplaatsing van de mast voordat de contractdatum verloopt (naar elders in of nabij Halfweg) brengt aanzienlijke kosten met zich mee.



### **Afvalinzameling**

De gemeente heeft in de dorpen een ondergronds systeem ('metro's') voor afvalinzameling. Grijs en groen afval worden op die manier gescheiden ingezameld. De gemeente gaat onderzoeken of ze het beleid met metro's continueert of rolemmers gaat inzetten, om te kunnen voldoen aan de landelijke richtlijnen voor afvalscheiding.

## 5. Beleidskader

### **Structuurvisie**

In de Structuurvisie 'Samen naar 2035' (2012) is aangegeven dat de locatie Sectorpark binnen bestaand bebouwd gebied ligt en mogelijkheden voor grondgebonden woningbouw biedt. Tevens wordt als strategie aangegeven dat de gemeente voor deze locatie een actief grondbeleid wil voeren.

Op blz. 38 van de structuurvisie staat:

*Voorbeelden van projecten waarin de gemeente actief grondbeleid voert zijn de winkelpanden aan de Dr. W. Nijestraat in Spaarndam en het Sectorpark in Halfweg. Op beide locaties is de gemeente grondeigenaar en wordt gezocht naar mogelijkheden om de locaties tot ontwikkeling te brengen. Na ontwikkeling zijn er verschillende mogelijkheden voor de uitgifte van gronden door de gemeente aan particulieren, organisaties of marktpartijen, zoals verkopen of uitgeven in erfpacht.*

Op blz 53 (provinciaal kader) staat:

*De kernen binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in de provinciale structuurvisie aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid richt zich op inbreiding binnen dit gebied en niet op verruiming van het bestaand bebouwd gebied. Verdichting rond openbaar vervoer (OV)-knooppunten (station Halfweg) is hierbij ook een beleidsuitgangspunt. Hieronder wordt verstaan de stedelijke verdichting binnen 800 tot 1200 meter rond OV-knooppunten en een optimale benutting van de OV-infrastructuur. Hierbij moet worden aangesloten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie.*

### **Bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan geeft aan bestemming Bijzondere Doel-einden. Om woningbouw mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

### **Nota wonen**

De gemeentelijke Nota Wonen (2014) is vertrekpunt voor ontwikkelwensen voor wonen in het dorp. De volgende punten zijn relevant voor het Sectorpark:

- 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 dorpse 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.
- 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 rooveren van woningen en bebouwingen of het toevoegen van nieuwe woningen. Daarbij meer voorzien in dif-

ferentiatie 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.

### **Parkeerbeleid**

Algemeen uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen parkeren binnen het plangebied wordt opgelost. Voor parkeernormen wordt aangesloten bij de ASW 2012.

### **Groenstructuurplan**

Het Groenstructuurplan (2014) geeft aan waar versterking of verandering van de groenstructuur gewenst is. Voor het Sectorpark is geen specifiek groenbeleid. In algemene zin is aangegeven dat de dorpsranden van iedere kern op een eigen wijze met groen worden ingericht (pag. 17 van het Groenstructuurplan). De bosrand in het Sectorpark is een onderdeel van de groene rand rondom Halfweg Noord.

### **Waterhuishouding**

In oktober 2012 en januari 2015 is met het Hoogheemraadschap van Rijnland oriënterend contact geweest over de belangen van waterhuishouding in dit gebied. Rijnland beoordeelt of er voldoende maatregelen zijn genomen om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen (gemeten t.o.v. de huidige situatie). Door de beoogde woningbouw en infrastructuur zal de verharding in het plangebied toenemen. 15% van die verhardingstoename moet gecompenseerd worden (al bestaande verharding wordt dus niet meegeteld als toename). Rijnland heeft voorkeur voor compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater in het waterstelsel waar het plangebied onder valt. Voor dit gebied geldt als bijzonderheid dat (vanwege de hoogteligging) binnen het plangebied hier geen ruimte voor is. Alternatieven zijn daarom bespreekbaar in de vorm van bijvoorbeeld een wadi.

Wat is een wadi? Een wadi is een centrale opvang voor hemelwater. Het is een bufferings- en infiltratievoorziening, die tijdelijk gevuld kan worden met hemelwater. De naam verwijst naar de Arabische naam voor een vaak droogstaand rivierdal. Bij een moderne wadi worden in stedelijke gebieden straten en daken van huizen afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater dat op deze verharde oppervlakken valt wordt via een hemelwaterriolering of over maaiveld afgevoerd naar een wadi waar het kan infiltreren in de bodem, of vertraagd kan worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie gaat en wordt tevens bereikt dat het grondwater wordt aangevuld.

Uitgangspunt voor de wadi is dat deze voldoende water kan opvangen in een hevige regensituatie ("T=10-bui"). De wadi loopt vol en door inzijging in het onderliggende zandpakket wordt dit water opgenomen en komt uiteindelijk in het polderstelsel terecht. De inzijging moet voldoende vlot verlopen zodat een volgende hevige regensituatie wederom opgevangen kan worden (met 48 uur als richtinggevend tijdsbestek). Bij extreme situaties ("T=100-bui") is afwatering op het boezemstelsel acceptabel. De wadi moet dan overtollig water via een overstort lozen. De kruin van het dijklichaam mag daarbij niet aangetast / verlaagd worden. Wel mag er een (beton)profiel op de kruin en het buitentalud geplaatst worden voor geconcentreerde afwatering.

Vanuit deze beschrijving is door Rijnland geconcludeerd dat het plangebied tot het polderstelsel wordt gerekend. Bij extreme situaties ("T=100-bui") is afwatering op het boezemstelsel acceptabel.

De capaciteit en dimensionering van de wadi moet dus ontworpen worden op opvang van een T=10 situatie voor het hele plangebied. Als dit niet haalbaar is, zal alsnog in het bestaande polderstelsel van Halfweg

Noord compensatie gezocht moeten worden. Mogelijk dat d.m.v. 'werk met werk' hierin voordeel is te halen. Toevoeging van een sloot langs de Kanaalweg is mogelijk nog een optie.

De droogweerafvoer (DWA; vuilwater) kan aangesloten worden op bestaand rioolsysteem in de Kanaalweg. Er is voldoende afvoercapaciteit.

Als het woningbouwplan in meerdere fases wordt uitgevoerd, mogen compensatiemaatregelen ook gefaseerd 'meegroeien'. Voor het te compenseren oppervlak wordt in de berekening uitgegaan van de optelsom van alle dakoppervlaktes, parkeerplaatsen, wegen en verharde speelvelen. Bestaande en eventueel te amoveren verhardingsoppervlak (daken en bestrating) worden hier van afgetrokken. M.a.w., het gaat om compensatie van de netto toename.

### **Bouwen op waterkeringen**

Binnen de kernzone van het dijklichaam mag in beginsel gebouwd worden. De dijk heeft een minimaal profiel nodig (hoogte, taludhelling). Wellicht is de dijk ruimer gedimensioneerd, dan strikt noodzakelijk, nader onderzoek kan dit uitwijzen. Buitendijks is hier een rietoever. Volgens opgaf van Rijnland heeft deze geen beschermde ecologische status.

Voor het bouwen op waterkeringen geldt per 1-7-2015 nieuw beleid. Dit is vastgelegd in de Keur van Rijnland en bijbehorende Uitvoeringsregels. In de Uitvoeringsregels staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. Aan de hand van die regels beoordeelt Rijnland aanvragen voor het bouwen op waterkeringen. Op basis van de nieuwe regels is van belang of de waterkering binnen de bebouwde contouren valt. Op en in de kruin van de dijk mag niet worden gebouwd. Op het talud mag dat onder voorwaarden wel. Goedkeuring van een palenplan (heien) door Rijnland is nodig.

De stevigheid van de palen moet niet afhankelijk zijn van opbouw en materiaal van het talud. Het talud is in eigendom van Rijnland. Bestuurlijk is door Rijnland aangegeven dat eventuele verkoop van het talud bespreekbaar is.



## 6. Zelfbouw en duurzaamheid

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is met diverse andere gemeenten uitgenodigd door de provincie en door de gemeente Haarlem om kennis en ideeën te ontwikkelen over het onderwerp zelfbouw. Voor Halfweg is de locatie Sectorpark ingebracht als potentiële plek voor zelfbouw. Doel van de bijeenkomsten was om door middel van workshops met elkaar de mogelijkheden voor zelfbouw uit te diepen. De workshops werden deels begeleid door het Expertteam Zelfbouw van het ministerie van BZK. De volgende onderwerpen kwamen aan bod: grondposities, grondprijzen, kavelgrootten, kavelpaspoorten, betaalbaarheid, marktinteresse, voorbeeldprojecten, succesfactoren, duurzaamheid, welstand, doelgroepen, projectorganisatie binnen de gemeente, klankbordgroep, communicatie en contracten/financiering. De gegevens zijn in verslagen verzameld.

Belangrijke conclusie uit de workshops is dat zelfbouw steeds meer in beeld komt als reële optie waar (potentiële) kopers bewust voor kiezen. Sommige gemeenten zijn hier al meer dan 10 jaar mee bezig (bijv. Almere). Uit de provinciale workshop kwam voort dat tenminste 16 gemeenten in Noord-Holland er ook mee zijn begonnen of zich er op oriënteren. De projecten zijn zeer uiteenlopend: van een gerenoveerd flatgebouw ingedeeld in casco-klushuizen tot vrije kavels voor vrijstaande woningen. Inmiddels verschijnt er steeds meer literatuur over en is op rijks- en provinciale sites en op sites van begeleidingsbureaus heel veel (praktische) informatie verzameld, waaronder handboeken en subsidiemogelijkheden. In fase 1 van de onderzoeksaanpak voor het Sectorpark is ook al een hoofdstuk aan zelfbouw gewijd. Indien gemeenten zelfbouwlocaties

\* Een recent verschenen fact sheet Wonen (Bureau O&S, gemeente Amsterdam, 2014) voor de westflank van de MRA bevestigt de toenemende markt vraag naar zelfbouw. Binnen Haarlemmerliede en Spaarnwoude is de vraag zelfs bovengemiddeld.

aanbieden vergt dit extra aandacht van de gemeente en bijvoorbeeld een makelaar in voorbereiding en begeleiding in de oriëntatiefase van kopers. Als kopers contracten tekenen en zelf in een ontwerp- en realisatiefase komen beperkt de overheidsrol zich vooral tot publieke taken (bouwvergunningen e.d.).



Zelfbouw en duurzame bouw zijn geen 'automatisch verbonden zaken'. Ook daarover is in fase 1 van het onderzoek voor het Sectorpark al gerapporteerd. Ook komt in zelfbouw niet meteen een experimenteel karakter naar voren in ontwerp of uniciteit. Menig zelfbouwer zal – binnen de gestelde regels, zoals het bouwbesluit – 'zo veel mogelijk woning voor zo min mogelijk geld' realiseren. Als de gemeente over duurzaamheid of materiaalgebruik en experimenteel bouwen niets opneemt in haar regelingen (bijv. de kavelpaspoorten) wordt dus veel vrijheid geboden. Het is daarom verstandig als gemeentebestuur daar een ambitie over uit te spreken.

Met betrekking tot duurzaamheid wordt in ieder geval uitgegaan van het volgende:

- woningen moeten tenminste voldoen aan normen bouwbesluit 2020 (energieneutraal);
- mogelijkheid voor alle daken om zonnepanelen toe te voegen;
- behoud bosplantsoen en bomenrij;
- zorgvuldig waterbeheer inclusief wadi;
- experimentele bestratingsvormen;
- groene erfafscheidingen;
- zo mogelijk afspraken collectief beheer (semi-)openbare ruimten.



**wadi's (Glanerbrug Enschede, foto's Google Streetview)**



## 7. Schetsontwerp

### **Uitgangspunten voor het schetsontwerp**

Op basis van de vorige hoofdstukken wordt voor het Sectorpark de volgende ambitie gesteld:

**de ontwikkeling van landschappelijk gelegen, duurzame, zelfgebouwde woonkavels, met veel mogelijkheden voor eigen keuzes, met openbare ruimte voor wandelen en spelen en goede aanhechting op het omliggende woongebied.**

Het gebied is in hoofdzaak bedoeld om te ontwikkelen als woongebied. Enkele maatschappelijke functies of kleinschalige bedrijvigheid (aan huis) is passend voor zover zich dat verhoudt tot de woonfunctie.

Daarbij worden de in hoofdstuk 4 beschreven gebiedskenmerken als volgt als uitgangspunt genomen in het schetsontwerp:

#### *Groen en spelen*

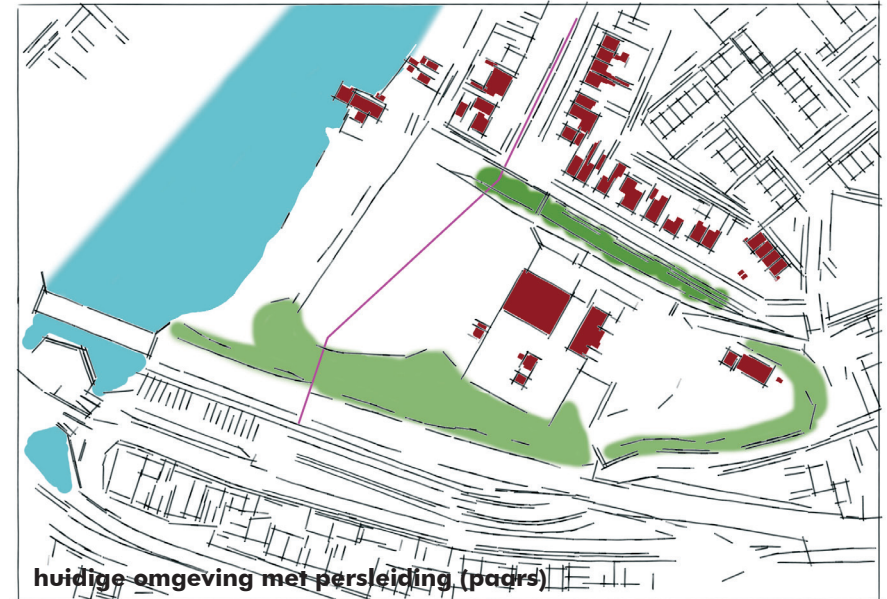
Handhaven bosplantsoen (exclusief populieren) en bomenrij Kanaalweg en grotendeels handhaven (ca. 75%) van het bestaande speelveld binnen het plangebied.

#### *Huidig gebruik*

Hergebruik van de vooroorlogse werfgebouwen en naoorlogse kantoorgebouw.

#### *C2000 mast*

In hoofdstuk 4 is aangegeven dat er een contract is met De Staat voor de bestaande C2000-mast. Uitgangspunt is het contract niet te verlengen en accepteren dat de mast er nog tot 2025 of uiterlijk eind 2029 zal



staan. Voor het gebruik als woningbouwgebied staat het tot die tijd handhaven van een mast vooralsnog niet in de weg. Indien nodig worden enkele kavels rondom de mast later in ontwikkeling gebracht. Het gewenste eindbeeld als woonwijk - en vermoedelijk ook de wens van toekomstige bewoners - is dat de mast en bijgebouwen verdwijnen.

#### *Rioolpersleiding*

Met de ligging van het bestaande persriool door het plangebied is rekening gehouden: het tracé ligt binnen openbaar toegankelijk gebied.

#### *Water*

Regenwater wordt in het plangebied opgevangen (wadi).

#### *Grondbezit*

Voor de ontwikkeling van het gebied bespreekt de gemeente met Rijnland de mogelijkheid en haalbaarheid voor eventuele aankoop van een deel van de waterkering en oever.

#### *Asfaltdepot*

Uitgangspunt is het huidige asfaltdepot af te voeren. De kosten daarvoor worden betrokken in de haalbaarheidsberekening.

#### *Geluid*

Op basis van de huidige verkeersintensiteiten op het spoor en het voorliggende schetsplan is een geluidscherm langs het spoor noodzakelijk. Met een 1,5 meter hoog scherm (t.o.v. de bovenkant van de rail) kan op 11 meter van de spoorlijn gebouwd worden. Deze schermhoogte levert een goed resultaat op: de geluidbelasting is op alle woonlagen acceptabel.

#### *Afvalinzameling*

De gemeente gaat onderzoeken of ze het beleid met metro's continueert of rolemmers gaat inzetten (zie hoofdstuk 4). Voor dit stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van geen aparte metro's of ophaalroutes in het plangebied, maar van afvalinzameling langs de Kanaalweg. Een aanvaarbare en gangbare loopafstand vanaf de erfgrans naar afvalinzamelingspunten is ca. 75 meter. De maximale loopafstand tot de Kanaalweg (vanaf de bosstrook langs het spoor) is ca. 100 meter. Voor een beperkt aantal woningen langs de bosstrook zal dus door de bewoners een grotere loopafstand in acht moeten worden genomen.

#### *Rijnland*

Onder voorwaarden is bouwen op het dijklichaam toegestaan (zie hoofdstuk 5).



## Verkaveling

Op basis van de genoemde uitgangspunten is een schetsontwerp voor de verkaveling en inrichting gemaakt. De woningdichtheid wordt vergelijkbaar met de rest van Halfweg Noord.

## Ligging

Het landschappelijk kader voor het plan zijn de groene randen en de ligging aan het water. Wonen aan het landschap is het centrale motto. Door de groene randen, de ligging aan het water en de wadi centraal in het plan is het mogelijk alle kavels aan het groen te situeren. In het plan wordt de dijk als lijn voortgezet, echter het hoogteverschil aan de binnenzijde ontbreekt.

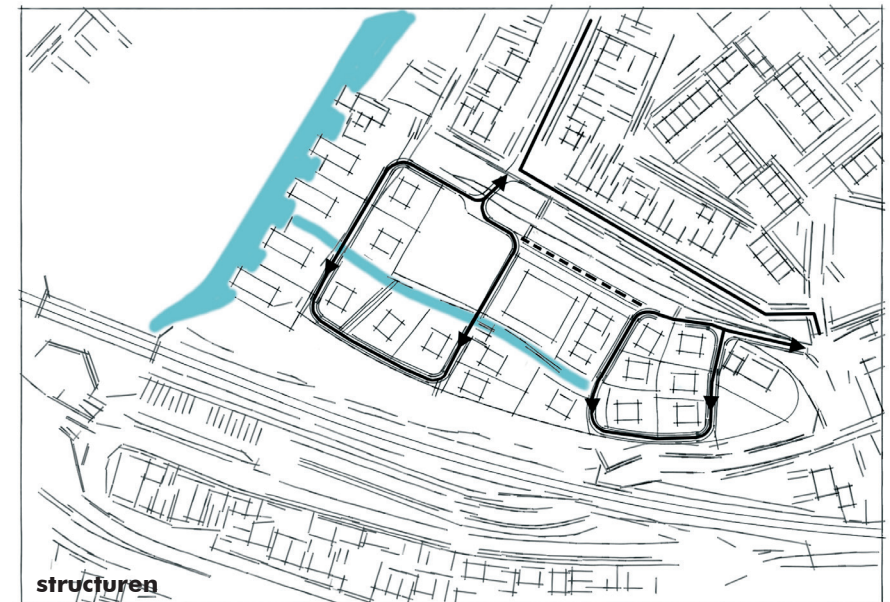
## Structuur

Er zijn drie zones te onderscheiden in het plan:

- wonen aan het water, woningen geïnspireerd op de woonboten/arken
- wonen aan het bos
- wonen aan de rand/laan

De wadi scheidt deze laatste twee zones. De wadi is de waterberging voor het hele Sectorpark. Door/langs de wadi loopt een wandelpad, dat doorloopt tot aan het water. Omdat het vrijwel nergens mogelijk is aan het water te komen blijft dit gedeelte van de oever openbaar met de mogelijkheid een steiger te maken, waar je kunt vissen of je bootje te water kunt laten.

De ontsluiting van het Sectorpark is via twee aansluitpunten: een bestaande op de Teding van Berkhoutweg en een nieuwe op de Kanaalweg. Vanaf die twee punten leiden twee afzonderlijke smalle woonpaden naar de woonkavels.



# schetsontwerp verkaveling Sectorpark Halfweg





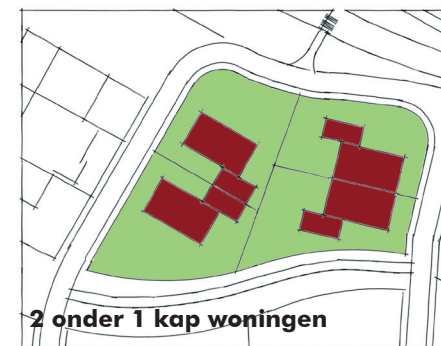
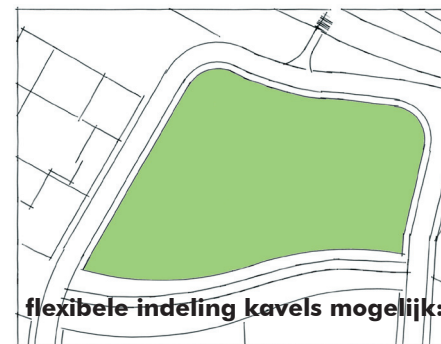
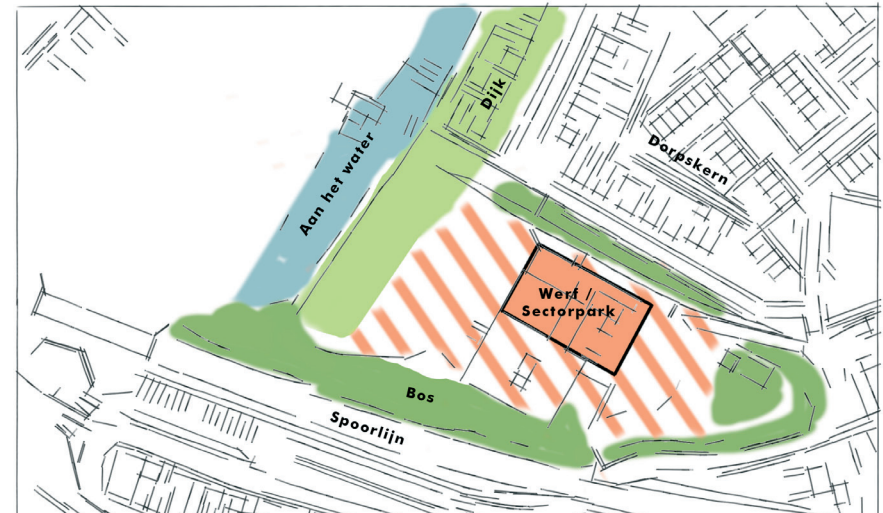
De nieuwbouw op het Sectorpark zal beperkt leiden tot verkeerstoename. Gekeken moet worden of er inrichtingsmaatregelen nodig zijn op het nieuwe aansluitpunt op de Kanaalweg (bijv. versmalling of uitrit). Een rotonde is een te grote ingreep. De buurt is officieel 30 km/u gebied, maar dat wordt niet door iedereen gehandhaafd.

De voetganger kan doorlopen naar het bos en zo een rondwandeling maken. Daardoor ontstaat een informele sfeer die vaker voorkomt in Halfweg, smalle wegen met groene begeleiding van hagen en bermen. In dit gebied heeft de voetganger voorrang en is de auto te gast.

Centraal in het plan ligt het voormalige werfterrein met de bestaande bebouwing. Vanwege duurzaamheid (hergebruik van technisch goede panden) en behoud van een verwijzing naar het historisch gebruik van het gebied wordt in de plannen uitgegaan van behoud. De vooroorlogse grote en kleine loods zijn interessant om aan te bieden voor zelfbouwers als kluswoningen. Het tweede, naoorlogse gebouw kan ook als kluswoningen gebruikt worden en/of een maatschappelijke functie krijgen.

#### Kavels op maat

Alhoewel in het plan kavels zijn getekend is dit geen vast gegeven. De kavels zijn op maat uit te geven, door deze bijvoorbeeld te splitsen in 2 of 3 kleinere kavels. Op basis van een voorbeeld zijn verschillende mogelijkheden geïllustreerd.



### Parkeren

Op het Sectorpark moet voldoende parkeren worden gerealiseerd, vooral op eigen terrein (de te verkopen kavels) en een deel op het openbare terrein (doch binnen het plangebied). De bezoekersparkeerplaatsen komen aan de noordzijde langs de huidige loods. Er wordt geen parkeren afgewenteld op de bestaande buurt en straten.

### Oriëntatie

Doordat de kavels vaak aan twee openbare paden grenzen, zijn de woningen tweezijdig georiënteerd, altijd naar het openbare gebied gericht. De wadi is ook openbaar gebied. Dit geldt niet voor de waterkavels. Deze hebben hun hoofdorientatie op het water.

### Bijzondere accenten

Daar waar de woningen grenzen aan de "buitenzijde" wordt extra aandacht verwacht van de architectuur van de zijgevel, alsof dit ook een voorgevel is. Dit kan door bijzonder hoekoplossingen, entreepartij of afwijkende bouwvolumes.

Beide onderstaande voorbeelden zijn woningen in de directe omgeving. De beide woningen hebben twee "voorgevels", waardoor ze een tweezijdige oriëntatie hebben. Door de gedraaide kap en verschillen in goothoogte met daarbij een goede detaillering van de raampartijen zijn het ook bijzondere accenten.



**bijzondere bebouwing met 2-zijdige oriëntatie in de directe omgeving**



**oriëntatie kavels**



**accenten**



## Openbare ruimte

In het plan zijn diverse soorten openbare ruimte te onderscheiden.

### Paden

De woonpaden binnen het Sectorpark zijn relatief smal, ca 3,5 meter. De paden zijn verhard met gebakken klinkers. Omdat er weinig woningen aan een pad liggen is de verkeersdruk erg laag. De auto moet stapvoets rijden. Elkaar passeren kan via verharde grasbermen. De voetganger heeft het primaat. Door de smalle maat en de begeleiding door groene bermen, hagen en waar mogelijk bomen krijgt het gebied een informeel karakter. Er wordt op eigen terrein geparkeerd. Openbaar parkeren kan aan de noordzijde van het plangebied, op een bestaand verhard deel parallel aan de werfgebouwen. De voetpaden zijn 2 m breed en zijn voorzien van een halfverharding.

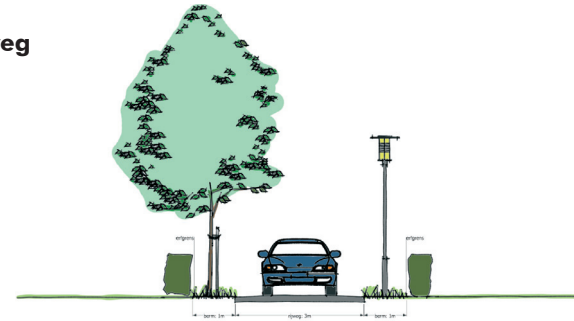
De hiernaast staande referentiebeelden tonen hoe woonpaden en voetpaden met het weergegeven profiel er uit kan zien.

### Wadi

De wadi is een vrij brede, ondiepe 'greppel'. Een wadi vangt bij hevige regenbuien het overtollige regenwater op dat van de daken en de verharding afkomt (zie omschrijving en voorbeeldfoto's in hoofdstuk 5). Het is gewenst dat ook op de kavel een voorziening voor de opvang van regenwater wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door een regenton. Het water in de wadi infiltreert in bodem. Bij veel regenval wordt het via een drain of slokop (hoge put) afgevoerd naar open water. De gereserveerde oppervlakte van de wadi is in het schetsplan 1.501 m<sup>2</sup>. Een specialistisch bureau zal de uiteindelijk benodigde capaciteit moeten bepalen.

De wadi loopt van oost naar west met een licht afschot naar het zijkanaal toe. De wadi kan gebruikt worden voor spelen. Langs de wadi loopt een voetpad. De wadi bestaat uit gras met enkele bomen. Bomen kunnen

### profiel rijweg



### profiel wadi



alleen daar waar geen gevaar is voor de onderliggende drain. Het is een informeel te gebruiken gebied dat aansluit op privéruimte van aanliggende woningen. Een wadi wordt intensief gemaaid om zo het regenwater makkelijk weg te laten lopen.

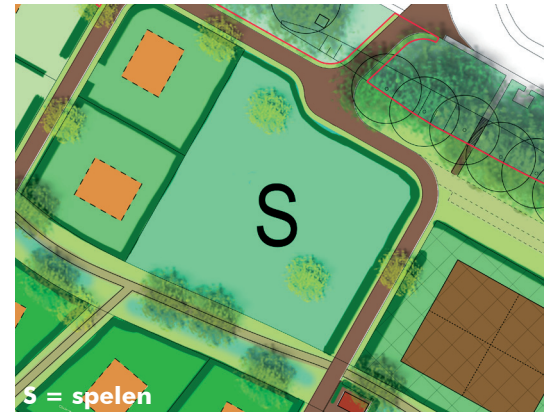
### Spelen

Het huidige grote grasveld/trapveld wordt grotendeels behouden (ca. 75%). Het ligt in het zicht van de Kanaalweg en is een speellocatie voor de jeugd voor heel Halfweg Noord. De speelplek ligt centraal en openbaar aan de dorpszijde. Het speelterrein heeft in de huidige situatie een wat meer afgelegen ligging. Na uitvoering van de plannen wordt het omringd door woningen, wat de sociale controle verhoogd.

Het toevoegen van verlichting bij het speelveld en eventueel een water-tappunt wordt in de plannen betrokken. Kosten hiervoor zullen meegenomen moeten worden in de exploitatie. Verlichting kan 's avonds de kans op een hangplek vergroten. Voorkeur is daarom om één of twee palen op te nemen die ca. 21.00 uur uitgaan.

Op drie andere plaatsen verspreid in het plangebied is ook ruimte om te spelen:

- enkele speeltoestellen op een groenstrook aan de kop van de wadi
- behoud van de bosstrook geeft ruimte voor spelen;
- steiger aan het water;
- de wadi zelf; in dat geval is sprake van natuurlijke spelaanleidingen waarbij gebruik wordt gemaakt van het hoogteverschil van de wadi. De wadi wordt zo ontworpen dat binnen 48 uur al het water in de bodem zijgt. In de wadi kunnen elementen komen die zowel zonder als met water spelaanleiding geven (stapstenen, evenwichtsbalk, zie afbeelding hiernaast).



## 8. Criteria ruimtelijke kwaliteit

### sferen

Sfeer - wonen aan het water, woningen geïnspireerd op de woonboten/ woonarken

Langs het hele zijkanaal liggen arken, boten en waterwoningen. De sfeer binnen de zone van waterwoningen sluit aan op deze woonarken.

De nieuwe waterwoningen bestaan uit één of twee lagen met platte of flauw hellende daken (< 45 graden). De woningen liggen haaks op het water (in tegenstelling tot die woonarken, die meestal parallel aan het water liggen). Het maaiveld bij waterwoningen in het sectorpark ligt laag ten opzichte van de overige woningen. De woningen hebben een duidelijk relatie met het water. Ze kunnen laag gebouwd zijn, maar ook op palen staan. Het is mogelijk aan het water een steiger te bouwen, maar ook het riet zal aanwezig blijven. De tuinen liggen op de oevers. Op de erfgrens aan de landzijde staan hagen. De vormgeving en materiaal gebruik zijn divers. Dit betekent dat er geen gelijke woningen kunnen staan. De eventuele dak-/nokrichtingen zijn verschillend ten opzichte van elkaar. Het materiaal bestaat hoofdzakelijke uit houten hoogwaardig plaatmateriaal in combinatie met glas/staal.



**sfeer - wonen aan het water**  
**voorbeelden van eenvoudige volumes, flauwe (wisselende) dakhellingen of platte daken, glas, staal, hoogwaardig plaatmateriaal,**



### *Sfeer - wonen aan het bos*

De bosrand is circa 15 m breed. De boszone heeft daardoor een rugdekking ten opzichte van de spoorlijn met de geluidschermen. Het bos is een decor. Het is vrij aan de opdrachtgever(s) om hun woning dicht op de bosstrook te bouwen, of juist op enige afstand om zo veel mogelijk lichtinval te kunnen realiseren. Deze woningen hebben naar verwachting relatief grote, hoge glaspartijen aan de voorzijde (noordzijde). Ook hier zijn de daken plat of flauw hellend. De daken hebben een grote overstek. De hoofdmassa heeft een horizontale opbouw en geleding met verticale accenten. De hoofdmassa is geleded door verschil in goothoogte. De materialen bestaan uit hout in combinatie met baksteen. De daken bestaan uit pannen/leien of een hoogwaardig plaatmateriaal.

### *Sfeer - wonen aan de rand/laan*

Wonen aan de rand is wonen bij het dorp, maar ook wonen nabij de werf. De horizontale geleding én verticale gelaagdheid zijn zeer karakteristiek en komen terug in de architectuur van de bebouwing aan de rand. De bestaande werfgebouwen kunnen daarvoor als inspiratiebron dienen. Doordat de bomen op de rand zwaar en hoog zijn blijft de hoofdmassa van de bebouwing laag met een beperkte tweede of derde laag. De bomen zullen namelijk gehandhaafd blijven en niet worden gesnoeid ten behoeve van de woningbouw.



**sfeer - wonen aan het bos**  
voorbeelden van horizontale bouwmassa met verticale accenten,  
grote glaspartijen aan de voorzijde



**dorpszone**  
baksteen in combinatie met hout;  
flauw hellende en platte daken

**sfeer - wonen aan de rand**  
voorbeelden horizontale en verticale geleding



## Kavels

### Bouwvlak

Het plan is verkaveld in eenheden van 400 - 600 m<sup>2</sup>. Om enige luchtigheid in het gebied te houden is er voor gekozen de woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans te zetten. Het resterende gebied is het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden.

Op de kavel is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak mag het bruto vloer oppervlak 45% van de kavel bevatten. Dit betekent dat een woning in 1 bouwlaag 3x zoveel grondoppervlak mag hebben dan een woning in drie bouwlagen. Ook dit bevordert de luchtigheid binnen het plan. Uitgangspunt is dat 3 bouwlagen de maximale hoogte is.

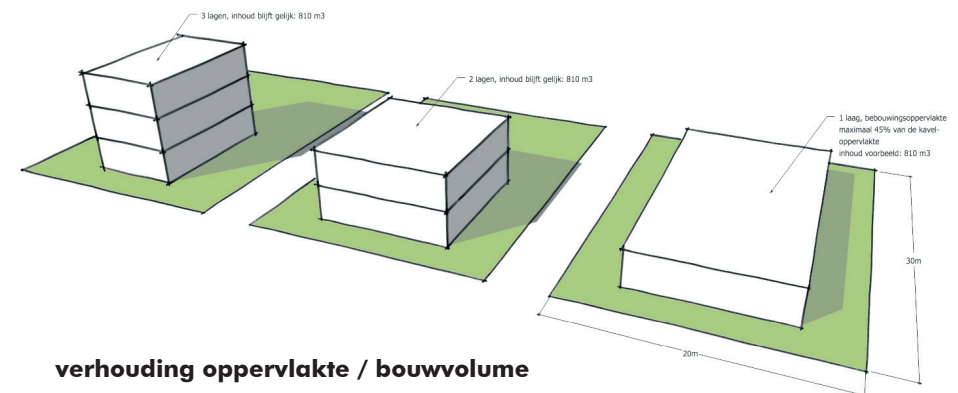
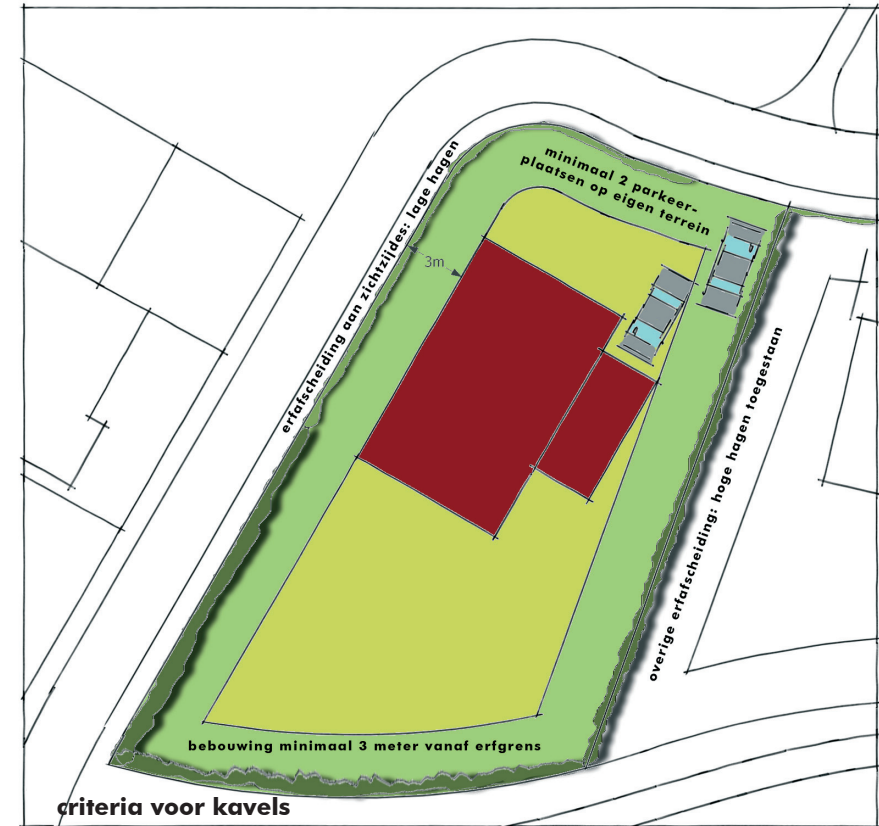
### Parkeren

Een tweede voorwaarde bij de plaatsing van de woning is dat er op eigen erf twee auto's geparkeerd moeten worden. Dit betekent een ruimte van 5 á 6 m breedte en 6 m diepte als ze naast elkaar staan. Wanneer ze achter elkaar staan is dat een lengte van 11 m en een breedte van 3 m. In het bestemmingsplan zal dat als zodanig in de bestemmingsplan-regeling worden opgenomen, inclusief verhardingseisen.

### Situering bijgebouwen

De bijgebouwen dienen achter de voorgevel gesitueerd te worden, dan wel opgenomen worden in de voorgevel. De bijgebouwen dienen een architectonisch onderdeel te zijn van het hoofdgebouw.

De waterwoningen vormen hier een uitzondering op. Deze woningen zijn georiënteerd op het water. De bijgebouwen zullen dus naast of achter de woning gebouwd moeten worden, alhoewel het postadres aan de achterzijde ligt.



### Erfafscheiding

Om het plan goed te laten aansluiten op de omliggende buurten en het groene karakter van het gebied zo goed mogelijk te waarborgen worden er op de erfafscheidingen tussen kavel en openbaar gebied hagen geplant door de gemeente. Deze worden de eerste twee jaar onderhouden en daarna overgedragen aan de bewoners. Er geldt voor de hagen een instandhoudingsplicht. Dit wordt opgenomen in een erfdienstbaarheidsregeling of verkoopovereenkomst. De hoogte van de hagen wordt gelimiteerd: aan de zichtzijden maximaal 60 cm en aan de overige zijden maximaal 2 meter. Bij de kavelgrenzen aan de oevers zullen ook regelingen worden opgenomen (bijvoorbeeld wel of geen beschoeiingen en steigers, dit in overleg met het waterschap).

### Daken

In Halfweg is een grote variatie binnen buurten en straten aan nokrichtingen, hellingen en hoogte te zien. In dit plan zijn platte of licht hellende daken uitgangspunt. Wanneer op de daken zonnepanelen worden toegepast moeten deze worden mee-ontworpen in het dakvlak.

Hoogteaccenten zijn toegestaan, mits passend binnen het toegestane bruto vloeroppervlak.

### Goothoogte

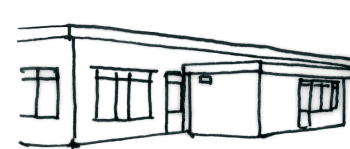
Ten aanzien van goothoogte geldt geen vaste maat. Zoals in de omgeving is ook hier een gevarieerde goothoogte van toepassing. Dit kan bijvoorbeeld door een lage en een hoge zijde te maken, door gelaagdheid of door verschillen de nokrichtingen binnen één gebouw.



**hagen op erfgrazen**



**flauwe dakhelling in verschillende richtingen**



**platte daken met verschillende goothoogten binnen de bouwmassa**

Vrijstaand, twee onder 1 kap of korte rijen

In alle woningen is detaillering vereist om de individualiteit van elke woning te benadrukken. Iedere combinatie van twee of meerdere woningen uit zich als een dorpsvilla. Dit geldt ook voor de rijtjes. In Halfweg zijn diverse voorbeelden ter inspiratie te zien.

#### *Gevelindeling*

Er wordt grote aandacht voor de entreepartij gevraagd. De ritmiek van ramen deuren moeten in samenhang zijn met en in verhouding staan tot de gevel.

#### *Materialisering*

In het algemeen sluit de materialisering aan op de in de welstandnota genoemde materialen en kleuren in de omgeving van dit terrein, dus geelbruin tot roodbruine baksteen, rode of antraciet (ongeglazuurde) pannen, houten kozijnen, houten geprononceerde daklijsten, mooie geveldetaillering en terughouden kleurgebruik



**voorbeelden van daken/dakhellingen, geleding horizontaal en verticaal, materiaalgebruik.**

## 9. Fasering, doelgroepen en financiële haalbaarheid

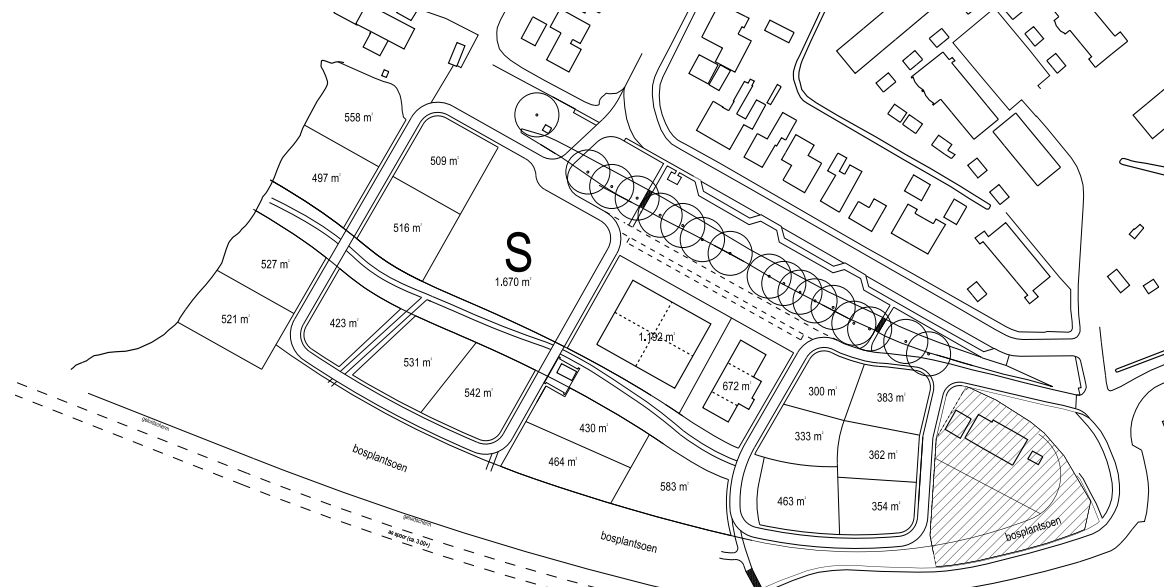
Uitgegaan wordt van 3 bouwfases van telkens ca. 10 woningen. Als verkoop van de kavels gunstig verloopt kan dit mogelijk in 2 fasen. Rekening moet worden gehouden met meerdere jaren bouwactiviteiten. Bij gunstig verloop van planvorming en verkoop kunnen de eerste bouwactiviteiten starten in 2017.

Het oriënterend marktonderzoek uit fase 1 (nov 2013) gaf aan dat deze locatie geschikt is voor een beperkt aantal kavels bestemd voor midden- en hogere inkomens. Bij een eerste zeer globale inschatting in fase 1 werd een mogelijk te behalen resultaat genoemd van 3,5 miljoen euro. Het financiële resultaat is in fase 2 omlaag bijgesteld, maar nog steeds positief. De bijstelling is als gevolg van kosten voor de te saneren afvalberg en plaatsen van een geluidsscherm, afname van het uitgeefbaar oppervlak door infrastructuur, behoud van de bosrand en behoud van een groot deel van de speelruimte. Daar staat wel toename van (groen)

kwaliteit tegenover. Hergebruik van de bestaande bebouwing voor bijv. (klus)woningen geeft meer opbrengsten dan deze te slopen en als groen in te richten.

De nog te bepalen uiteindelijke verkoopprijs per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond beïnvloedt ook de resultaten. Ook de mogelijkheden om te bouwen op het talud van het dijklichaam langs zijkanaal F heeft invloed op het resultaat. Eventuele verwerving van de gronden van Rijnland (en de uiteindelijke haalbaarheid daarvan) is nog niet bekend. De berekening van het voorlopig resultaat is vanwege grondbelangen in een aparte memo onderbouwd.

De berekening gaat uit van een gemiddelde prijs per vierkante meter. Afhankelijk van de ligging van de kavel zijn uiteindelijk enige verschillen in prijs per vierkante meter mogelijk. Het plan is flexibel: een kavel van bijvoorbeeld 400 m<sup>2</sup> door één koper kan worden verworven voor één (vrijstaand) huis of door twee of drie kopers die (eventueel in collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO) er elk een (rij)huis op bouwen. Daarmee is



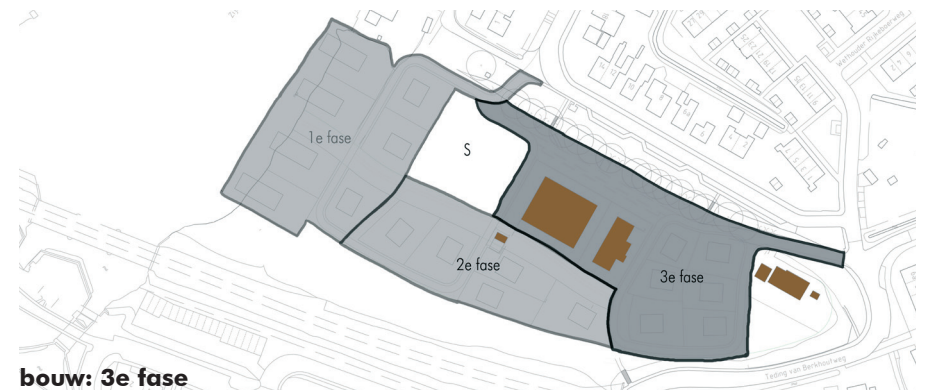
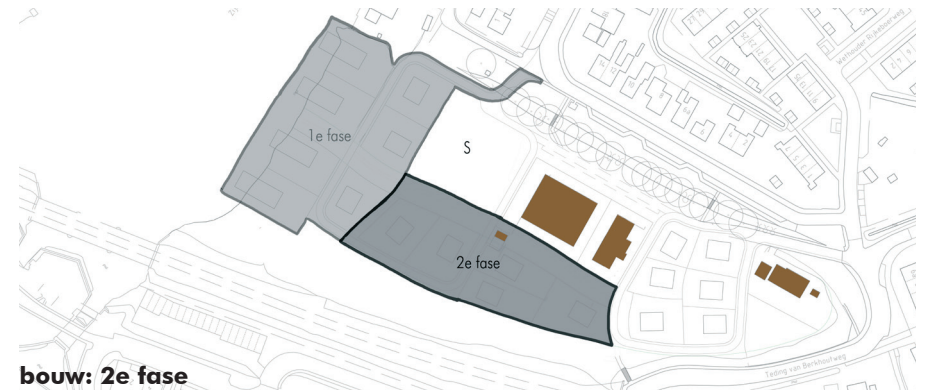
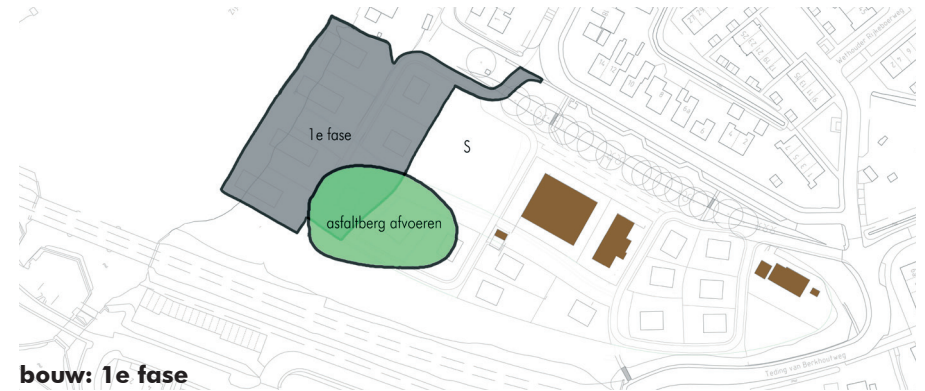


differentiatie mogelijk, afgestemd op de investeringscapaciteit van verschillende kopers.

Daarbij ontstaan ook mogelijkheden voor sociale bouw, starters en senioren. De gemiddelde m2-prijs is in beginsel steeds hetzelfde, de uiteindelijk af te nemen kavelgrootte is onderhandelbaar. Het is wel van belang te bepalen hoeveel 'kleine' kavels uiteindelijk aangeboden kunnen worden. Immers hoe meer kleine kavels en goedkopere huisvesting er in het gebied zou kunnen, hoe meer er een prijsdalend effect is op de rest van de (grotere) kavels. Een beoogde opbrengst wordt dan mogelijk niet gehaald.

Het ontwikkelen van dit gebied is niet bedoeld voor speculatie. Meerdere kavels door één partij kopen wordt daarom uitgesloten. Ook zal er een beding komen dat kopers meerdere jaren zelf de woning zullen bewonen.

Het maximum aantal woningen wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Het aantal woningen per kavel is afhankelijk van de maat kavel. Er moet een goede balans blijven tussen vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen en rijwoningen. In de klankbordgroep is gevraagd of er ook kavels beschikbaar zijn voor inwoners van de eigen gemeente. Idee is om een te koop staande kavel de eerste 3 maanden aan te bieden voor eigen inwoners en daarna open te stellen voor iedereen. De juridische haalbaarheid hiervan moet worden onderzocht. Daarnaast is een idee om 15 a 20% van het Sectorpark te reserveren voor starters (koop of huur). Ook kunnen in een deel van het gebied huurwoningen (sociale en/of vrije sector) komen, op basis van een collectief initiatief. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van een op te richten (cpo)coöperatie die een kavel koopt en de daarop te bouwen woningen verhuurt aan haar leden.



## 10. Participatie

In maart 2015 heeft het college een concept stedenbouwkundig ontwerp voor de ontwikkeling van het Sectorpark beschikbaar gesteld voor een participatieproces met omwonenden en andere geïnteresseerden uit Halfweg. Aan de besluitstukken was een memo toegevoegd met een beschrijving van de inrichting van het participatieproces. Dit besluit is besproken met de commissie RVB op 7 april 2015.

Door de omwonenden te informeren over en betrekken bij de ideeën voor het Sectorpark wordt draagvlak voor het plan getoetst en gezocht naar verbeteringen van het plan.

Daarnaast is het conceptplan besproken met een aantal instanties en adviseurs: welstandscommissie en monumentencommissie (preadvies), milieucommissie, Rijnland en hulpdiensten.

### *Informatieavond*

Circa 40 belangstellenden bezochten op 10 juni 2015 een informatieavond over de plannen voor het Sectorpark. Inwoners van Halfweg Noord werden uitgenodigd om op deze avond aan te geven wat zij belangrijk vinden bij de ontwikkeling van het Sectorpark. Tijdens de bij-



1e informatieavond 10 juni 2015

eenkomst was er een presentatie, vonden er gesprekken met de adviseurs van de gemeente plaats en werden er 'post-its' geplakt op panelen met kaarten en beelden. De meeste 'post-its' kwamen terecht bij de onderwerpen groen, spelen, wonen en verkeer.

### *Klankbordgroep*

Om de plannen in goed overleg met bewoners en andere betrokkenen te ontwikkelen, kon men zich tijdens de informatieavond aanmelden voor een klankbordgroep. De klankbordgroep is twee keer bij elkaar geweest om te bespreken wat er uit de informatieavond is gekomen en hoe dit terug kan komen in het ontwerp. Een van de belangrijkste in de groep besproken wijzigingen is behoud van een groot deel van het bestaande speelveld. Ook zijn de straten in het plangebied beter verbonden. Daarnaast is afgesproken duidelijker in het plan op te nemen de beoogde diversiteit aan nieuwe woningen en verschillende doelgroepen. Het resultaat van het overleg met de klankbordgroep is in een memo vastgelegd.

### *Inloopavond*

Als afronding van de participatieperiode is op 12 oktober 2015 in het gemeentehuis een inloopavond gehouden voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Het aangepaste ontwerpplan werd getoond op pa-



inloopavond 12 oktober 2015

nelen en er waren medewerkers van de gemeente aanwezig om vragen over proces of inhoud van de plannen te beantwoorden. Er zijn ongeveer 45 belangstellenden geweest. De panelen trokken veel bekijks en er vonden aan de hand daarvan gesprekken plaats over de voorstellen.

In algemene zin werd er betrokken en enthousiast gereageerd op de voorstellen om het Sectorpark in te richten als woongebied, met behoud van bomen en bosstrook. Dat daarbij een groot deel van het speelveld behouden is gebleven, kon op veel instemming rekenen. Dit was een wens van veel bewoners, zoals bleek op de informatieavond in juni. De insteek om het gebied een duurzaam karakter te geven werd veel onderschreven.

Tijdens de inloopavond kwam ook een aantal vragen aan de orde. Bijvoorbeeld hoe jongeren meer betrokken kunnen worden. En of dit project ook kansen biedt voor hen, bijvoorbeeld door een deel van de kavels te gebruiken om starterswoningen te bouwen. Daarnaast waren er vragen hoe de auto-ontsluiting vanaf het Sectorpark op de Kanaalweg veilig wordt vormgegeven. Er werd ook gevraagd om een deel aan het water openbaar te houden.

#### Definitief plan

Het college heeft het concept stedenbouwkundig ontwerp aangepast naar aanleiding van de participatiegesprekken en adviezen van instanties en legt het als definitief plan voor ter bespreking in de raadscommissie en ter vaststelling aan de gemeenteraad.

## 11. Vervolg

Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp is fase 2 van de projectvoorbereiding afgerond. Fase 3 betreft het opstellen van een nieuw (globaal) bestemmingsplan om de ontwikkeling juridisch mogelijk te maken. Tijdens de vaststellingsfase van het bestemmingsplan kan fase 4 voorbereid worden: opstellen communicatieplan en aanpak marktbenadering onder doelgroepen.

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld kan fase 4 starten: potentiële doelgroepen verder in kaart brengen en actief benaderen en hen enquêteren over hun woonwensen en -ideeën voor deze locatie. Het eindbeeld wordt vervolgens via regionale en landelijke pers naar buiten gebracht en gestart wordt met een (voor)verkooptraject. Eerst wordt een inschrijvingsmogelijkheid geopend voor meer informatie. Binnen de groep die hierop reageert, zitten aspirant kopers die worden uitgenodigd voor een informatieavond met een voorinschrijving. Bij een groep kopers van 10 à 15 kan een eerste bouwfase starten. Het stedenbouwkundig ontwerp, de ruimtelijke criteria en het bestemmingsplan worden gekoppeld aan overeenkomsten tussen gemeente en kopers.