

3. Een alternatieve verkaveling voor het oostelijk deel van het Sectorpark.

Dit is gemaakt in overleg met landschapsarchitecte Hanneke Toes. We hebben geen “reguliere rijtjeswoningen” gemaakt, dat zou te veel het concept van het plan aantasten. Uitgangspunten zijn nog steeds:

- wonen aan het landschap,
- spelen voor de kleintjes (zeker bij meer gezinnen noodzakelijk),
- parkeren op ‘eigen terrein’ dus binnen de totale kavel,
- en zo mogelijk paden aansluiten op de totale padenstructuur en afkoppeling van regenwater.

In de bijlage een schets met een verkaveling van geschakelde woningen met een kleine patio in een collectief gebied. Gras tot aan de gevel, in gezamenlijk onderhoud of in onderhoud bij gemeente of coöperatieve samenwerking van eigenaar-huurders. Het zijn steeds groepjes van 4 woningen, twee lagen. Het zijn totaal 12 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen (1.5/woning). Die moeten binnen het te verkavelen gebied worden opgelost. We hebben gekozen voor langsparkeren, dit blijft door het geringere aantal woningen redelijk ontspannen. Door de tuinen af te schermten met muren/hagen vormen de woningen clusters die qua maat en schaal passen bij het werfgebouw. Aan het begin van de wadi ligt een goede ruimte voor een speelplek. Het geheel blijft luchtig en onderscheidend van de rest van het dorp.

De bedoeling is dat de 4 patiowoningen flexibel gemaakt worden. We zien het als een soort casco-systeem, dat op dit moment geschikt gemaakt kan worden voor meerdere huishoudens (statushouders en eventueel ook starters). En op de langere termijn is het goed om de casco's eenvoudig te kunnen samenvoegen en uit te kunnen geven voor andere doelgroepen, waarbij gedeeltelijk een derde bouwlaag ook toegevoegd kan worden. M.a.w. met deze verkaveling kunnen 4 woningen op termijn omgevormd worden tot 2 grotere (patio)woningen. Op dat moment kan ook gekozen worden om de direct omliggende openbare ruimte uit te geven als extra privé-tuinen, dan wel het alsnog openbaar te laten.

Deze wijze van bouwen kan in aanvang wat duurder zijn dan de standaard voor sociale woningbouw, maar het is op deze wijze wel flexibel en passend in het geheel en dient zowel een korte als lange termijn oplossing voor diverse doelgroepen. Het korte termijn aanvangstekort kan uiteindelijk gecompenseerd worden door uitgifte in vrije (koop)sector.

Het bestemmingsplan laat woningbouw nog niet toe. Er zal dus altijd eerst een ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden, voordat de woningen gebouwd kunnen worden.

Tot slot: - gezien de tijd die het kost om dit te realiseren - kan het ook interessant zijn om af te wegen de werfgebouwen geschikt te maken als

woningen voor statushouders. Misschien kan dat wel met een versnelde procedure, immers de casco's staan er al.

Daarnaast heeft Don Bosco Halfweg/Zwanenburg interesse getoond voor het huren/kopen van het kantoorgebouw.

Op de later uit te geven (verkoop)kavels langs de bosrand kunnen, indien noodzakelijk, tijdelijke woningen in de vorm van container-units of sustainable-woningen worden geplaatst door Ymere. Deze zijn dan beschikbaar voor o.m. bewoners die na oplevering kunnen 'doorschuiven' naar de patio-woningen.

NB. Voor deze locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Boven: Oorspronkelijk plan met kavels en zelfbouw mogelijkheden.

Beneden: Alternatief plan met rechts drie kavels met 4 patio-woningen voor

