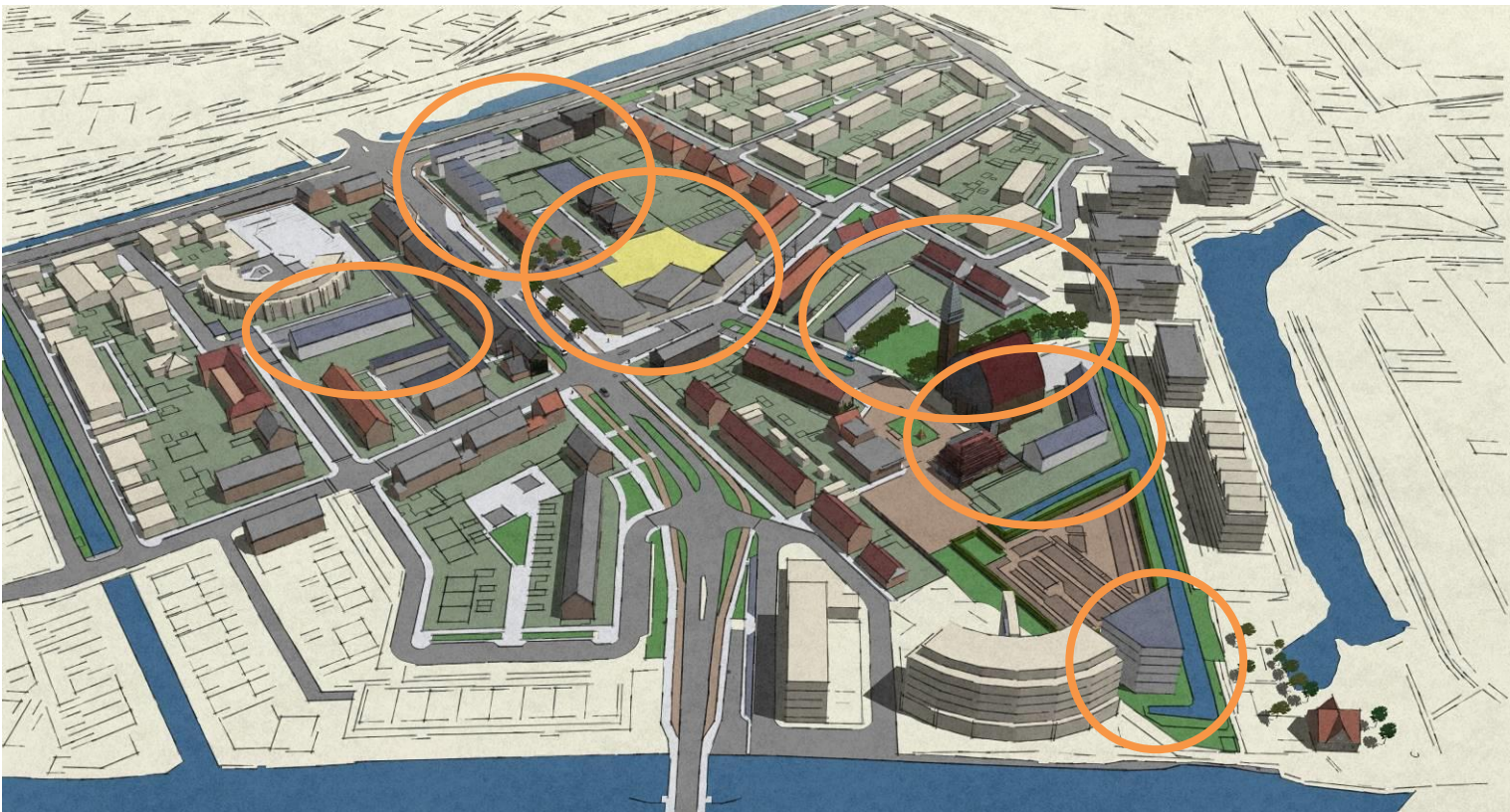
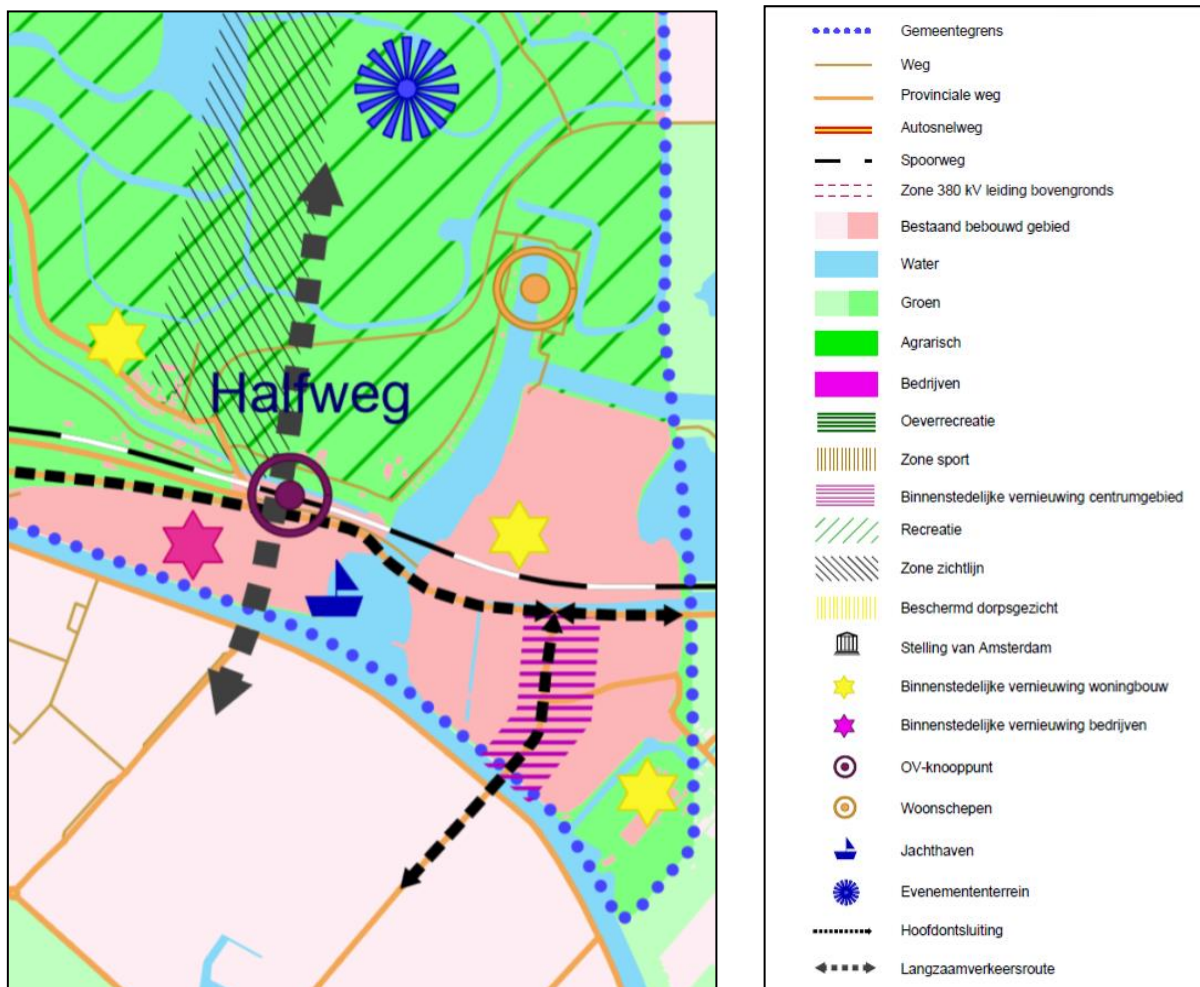


Gemeente Haarlemmerliede
en Spaarnwoude

Ontwerp Gebiedsvisie ontwikkeling dorpskern Halfweg



november 2014



Uitsnede uit de Structuurvisie 2035 betrekking hebbend op Halfweg

Adviesteam

Joeri Stork
Projectleiding en
planologisch onderzoek

RegioVisie

advies voor steden - dorpen - buitengebied

Michiel Brouwer
Stedenbouwkundige

MBDSO

Ben Mertens
Planeconomie

envisie
multidisciplinair proces- en projectmanagement

Ontwerp gebiedsvisie ontwikkeling dorpskern Halfweg

Inhoud

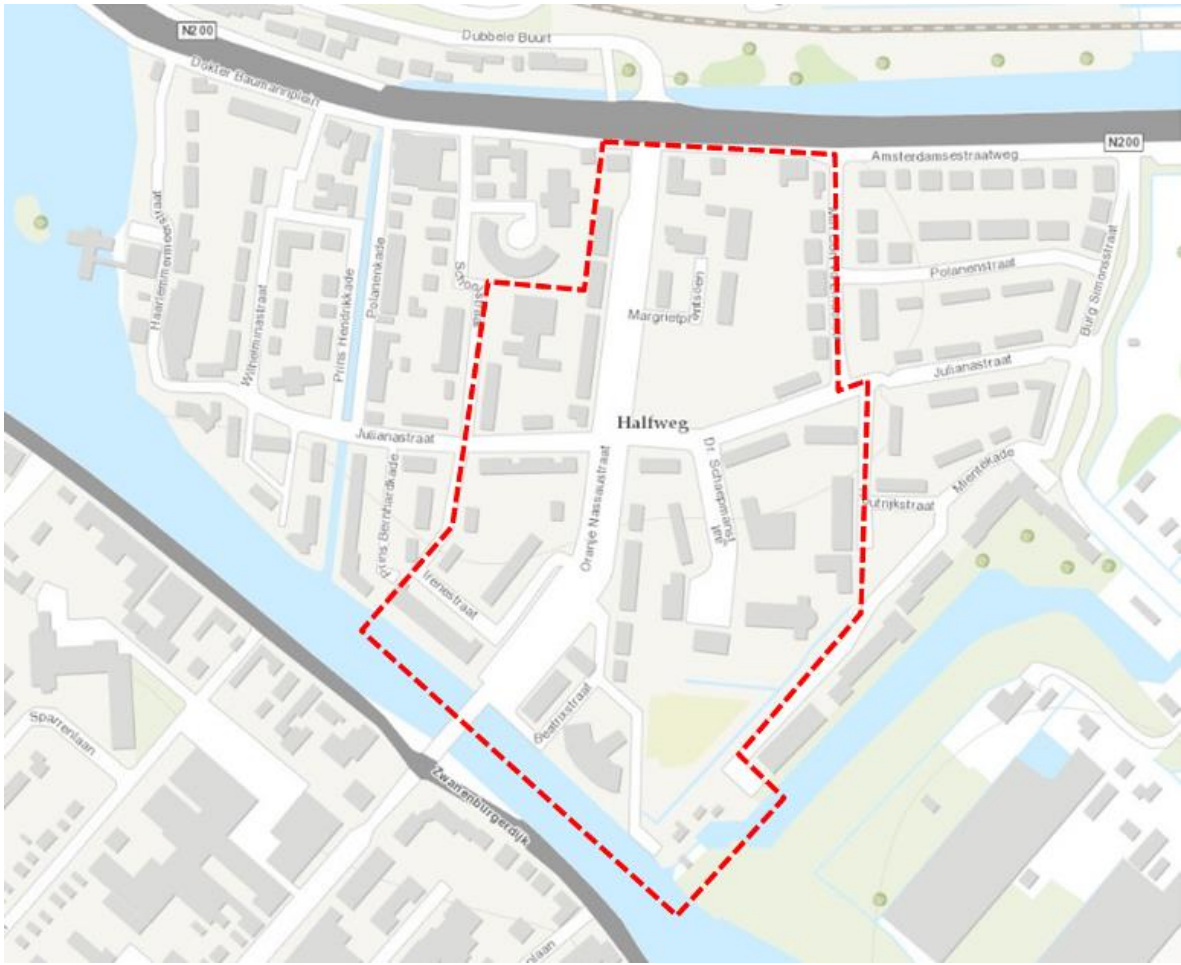
1. Inleiding	6
2. Afbakening plangebied	9
3. Communicatie met bewoners en belanghebbenden	12
4. Karakterschets en kernopgave	16
5. Unilocatie voor de scholen	17
6. Beschrijving van gewenste ontwikkelingen.....	20
7. Beeldkwaliteit	26
8. Uitvoerbaarheid.....	30
9. Overzicht bestuurlijke stukken en overleg 2012-2015.....	31
10. Bijlage: kaarten globale visie voor terrein parochie OLV Geboorte	33
11. Bijlage: kaderstelling en beleidsessenties	34



Halfweg in 1932 (foto vanuit noordwestelijke richting)

Bronvermelding afbeeldingen

blz. 1: foto stichting historisch halfweg | blz. 13: foto's sugarcity.com en aaltaminimoa.nl en haarlemmermeer.nl, schets: haarlemmermeer.nl | blz. 22: voorbeeld school in parkomgeving: coevorden.nl | blz. 27: schoolsymbool redeekind.nl | overige afbeeldingen: gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude



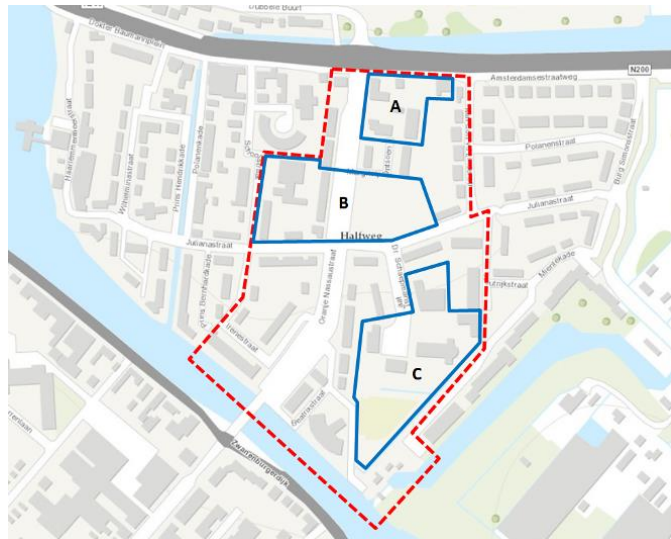
Plangebied Gebiedsvisie dorpskern Halfweg



Samenvatting ontwerp gebiedsvisie

Sterker dorpshart voor Halfweg

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een nieuwe integrale ruimtelijke gebiedsvisie gemaakt, specifiek voor de dorpskern van Halfweg. De dorpskern is in de structuurvisie Samen naar 2035 aangeduid als 'binnenstedelijke vernieuwing centrumgebied' (zie kaart naast de inhoudsopgave). De gebiedsvisie is een uitwerking van de structuurvisie en richt zich op het gebied in een ruime lijn rondom de Oranje Nassaustraat. De gebiedsvisie is daarmee een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie en het vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan.



Afb. plangebied (stippellijn) en verandergebieden

Voor de gebiedsvisie is als kernopgave gesteld: een sterker dorpshart voor Halfweg, met meer woningen, meer ruimte voor ontmoeting en betere maatschappelijke voorzieningen. Specifiek is gekeken naar drie 'verander-gebieden'. Een van de belangrijkste ruimtelijke veranderingen is een keuze in de plek voor een nieuwe unilocatie voor scholen.

Proces

Voorafgaand aan de ontwerp gebiedsvisie heeft het college een Visie op Hoofdpijnen vastgesteld (maart 2014). In de Visie op Hoofdpijnen zijn mogelijkheden en denkrichtingen voor ontwikkelingen in het dorp op een rij gezet. Daarin zijn bestaand beleid, resultaten van een eerste participatieavond (mei 2013), gesprekken met zakelijk en maatschappelijk belanghebbenden en bevindingen van raadsleden als basis genomen. In de ontwerp gebiedsvisie zijn de resultaten van een tweede participatieavond (april 2014) opgenomen en de hoofdstukken beeldkwaliteit en financiële haalbaarheid aangepast. Voor de unilocatie voor scholen is een extra hoofdstuk toegevoegd.

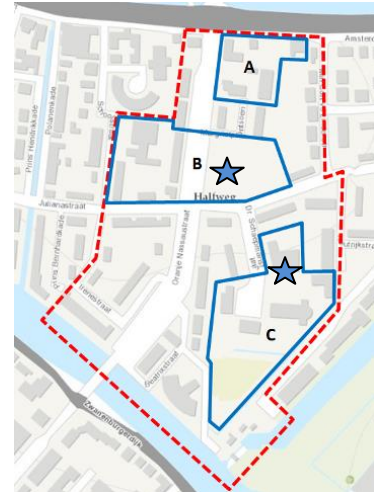
Overzicht processtappen:

1. januari 2013: informatienota participatie ontwikkelingsrichting dorpskern Halfweg;
2. mei 2013: eerste participatieavond;
3. december 2013: plan van aanpak gebiedsvisie dorpskern Halfweg;
4. februari 2014: informatienota bevindingen themabijeenkomst gebiedsvisie dorpskern Halfweg;
5. maart 2014: Visie op Hoofdpijnen voor de ontwikkeling van de dorpskern Halfweg;
6. april 2014: tweede participatieavond;
7. december 2014: ontwerp gebiedsvisie;
8. 2015: inspraakperiode voor de ontwerp gebiedsvisie (gedurende 6 weken);
9. 2015: vervolgens besluit het college over eventuele aanpassingen van de ontwerp gebiedsvisie naar aanleiding van inspraakreacties en legt deze aan commissie en raad voor ter vaststelling.

Voorstellen

Unilocatie voor scholen

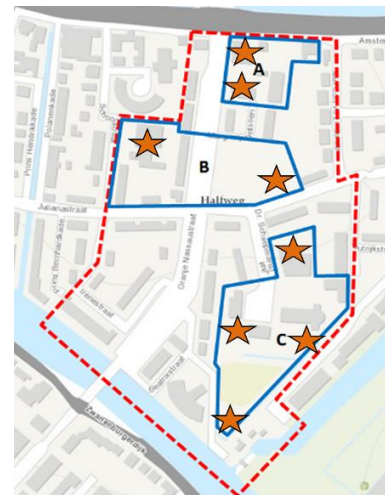
De gemeente onderzoekt met de schoolbesturen om tot een samenwerking te komen in een unilocatie voor de Halfwegse basisscholen. Daarbij vindt ook afstemming met Zwanenburg plaats. De unilocatie dient ertoe 2 of 3 basisscholen bijeen te brengen op één locatie, in één gebouw, zo mogelijk inclusief kinderopvang en peuterspeelzalen (integraal kindcentrum). De locatiekeuze is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het dorp. Een goed opgezette unilocatie, met nauwe samenwerking door de scholen, met ondersteunende functies en een multifunctionele gymzaal, zal een belangrijke plek in het dorp worden. Het wordt een gebruiks- en ontmoetingsplek voor overdag, 's avonds en in het weekend. Het is van belang dat die ontmoetingsplek centraal gelegen en goed bereikbaar is. Conform het advies van de commissie raadsvoorbereiding zijn twee locaties aangewezen als kansrijk voor de unilocatie: 'Schaepmanstraat' en 'Margrietplantsoen' (zie twee sterren in het kaartje hiernaast). Voor beide locaties geldt een veeleisende ontwerpogave.



Voor de uiteindelijke omvang van de unilocatie in Halfweg wordt uitgegaan van een gebouw voor circa 250 leerlingen, met mogelijkheden voor overloop in dependanceruimte in Zwanenburg. Deze omvang is gebaseerd op de benodigde financiële bijdrage voor nieuwbouw en naar aanleiding van vragen vanuit bewoners over eerder voorgestelde grotere schoolmassa en verkeersconcentratie. Voorlopig worden beide locaties 'Schaepmanstraat' en 'Margrietplantsoen' gereserveerd als mogelijkheid voor de realisatie van een unilocatie. Daarbij wordt bekeken of er enige spreiding in de verkeersstroom kan komen (halen en brengen kinderen op alternerende schooltijden), om de totale verkeerdruk niet te laten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Uiteraard moet verkeersonderzoek dit uitwijzen (zie hieronder).

Woningbouw

Als het realiseren van een unilocatie slaagt, komen twee of drie plekken waar nu een basisschool is beschikbaar voor ander gebruik. De gebiedsvisie geeft daar een invulling voor (zie sterren op kaartje hiernaast). De kavel van de Halverwegeschool kan benut worden voor wonen of combinatie van wonen/groen. De kavel van de Margrietschool, inclusief de hoek N200/Oranje Nassaustraat is geschikt voor woningbouw. De nieuwe vormgeving moet fraai en verrassend worden, vanwege de prominent zichtlocatie in het dorp. Om alvast de beeldkwaliteit van de hoek N200/Oranje Nassaustraat te verbeteren is 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 Jozefschoon geschikt voor een aantal rijwoningen. Voor de precieze plek moet een heel zorgvuldige afweging gemaakt worden.



Binnen de dorpskern is in totaal ruimte om 40 à 50 woningen te realiseren in kleinschalige projecten, 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 daarin uiteindelijk richtinggevend.

Terrein OLV Geboorte

Een andere belangrijke ontwikkeling in Halfweg is het plan van het parochiebestuur OLV Geboorte om haar gebouwen en terrein op te waarderen en te veranderen. Daarbij wordt onderzocht of op een deel van het terrein woningbouw mogelijk is. Het college heeft samen met het parochiebestuur daarover in december 2013 een intentieovereenkomst afgesloten. Met het kerkbestuur is afgesproken dat ze een ontwikkeling start 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, openbare ruimte en groen

Voor nieuwe woningen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein, met actuele parkeernormen. Door een verkeerskundig bureau wordt de verkeersinvloed van een eventuele unilocatie voor de scholen onderzocht. De uitkomst van dat onderzoek kan uiteraard invloed hebben op uiteindelijke keuzes in de gebiedsvisie.

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:

- de Oranje Nassaustraat als dorpshart 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.

Beeldkwaliteit

Naast een planologische en stedenbouwkundige beschrijving bevat de gebiedsvisie ook richtlijnen voor beeldkwaliteit. Dat heeft tot doel een eerste kader te bieden om de stedenbouwkundige (en later architectonische) uitwerking van concrete bouwplannen te beoordelen.

Haalbaarheid

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

1. Inleiding

Aanleiding gebiedsvisie

De dorpskern van Halfweg kent de laatste dertig à veertig jaar weinig veranderingen. Door strikte wetgeving in relatie tot luchthaven Schiphol (milieucontouren) en verkeershinder van de Amsterdamsestraatweg (de provinciale weg N200) waren er voor nieuwbouw de nodige beperkingen. De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor onder druk komen staan. 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 heeft daarom gekozen voor een nieuwe integrale ruimtelijke visie, 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 hoofdstuk 9 voor een overzicht van bestuurlijke stukken en overleg).

Doelstelling

De dorpskern van Halfweg is in de structuurvisie Samen naar 2035 aangeduid als 'binnenstedelijke vernieuwing centrumgebied' (zie kaart naast de inhoudsopgave). De gebiedsvisie is een uitwerking van de structuurvisie en richt zich op het gebied in een ruime lijn rondom de Oranje Nassastraat. Op de kaart en luchtfoto op blz. 3 is dit aangegeven. Met de gebiedsvisie wil de gemeente een ruimtelijk beeld schetsen en keuzes maken in de ontwikkelmogelijkheden in de dorpskern. De ontwikkelingen worden afgestemd en in samenhang bekeken. Belangrijkste uitgangspunt is de opdracht uit de structuurvisie om te zoeken naar **ruimte voor nieuwe woningbouw en vernieuwing van maatschappelijke functies**. In de gebiedsvisie worden ook mogelijkheden voor grondopbrengsten in ogenschouw genomen. Na vaststelling kan de gebiedsvisie worden uitgewerkt door de gemeente of door particuliere partijen in concrete plannen voor vernieuwing van vastgoed of openbare ruimte.

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?

Gebiedsvisie borduurt voort op vastgesteld beleid

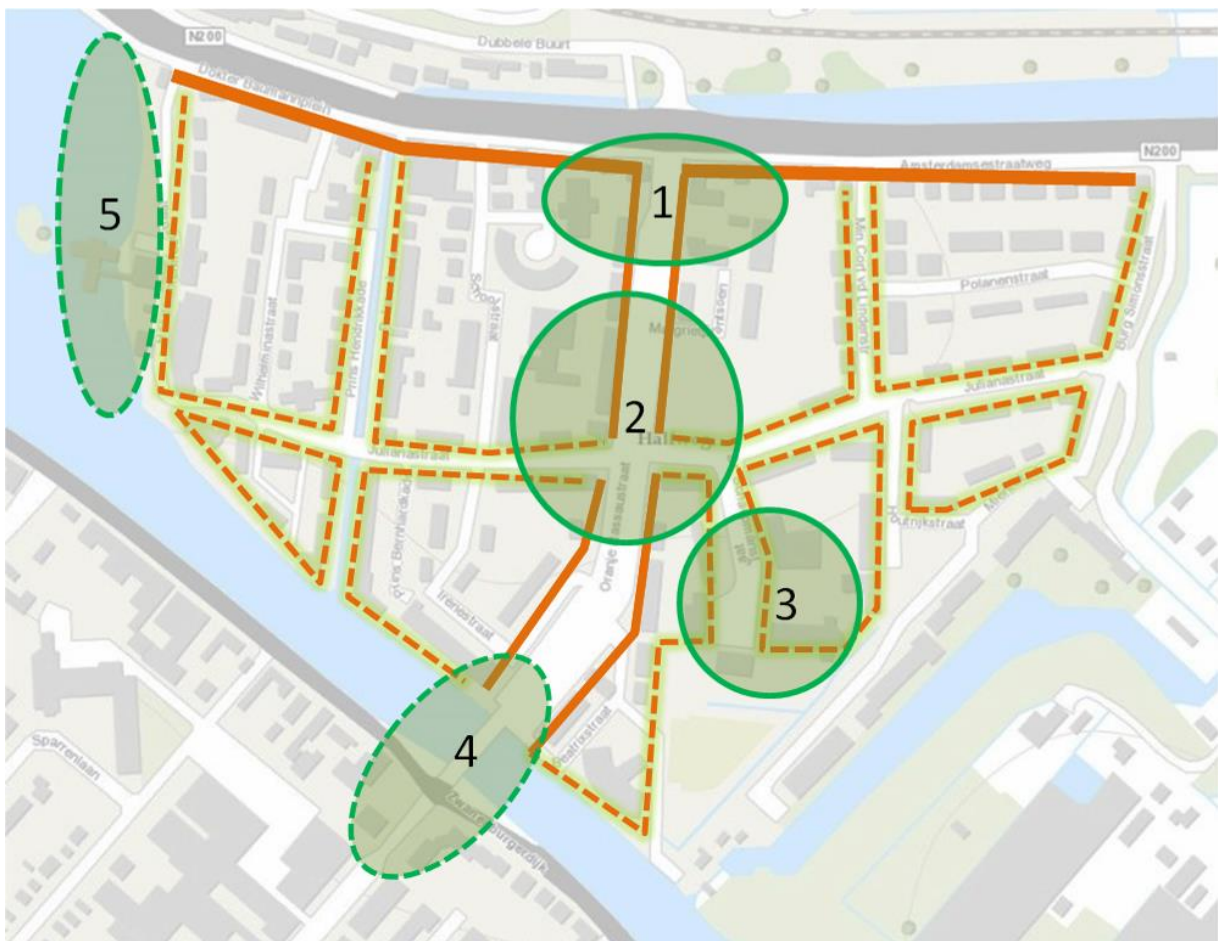
In diverse beleidsstukken van de gemeente zijn (ruimtelijke) uitgangspunten voor de ontwikkeling van Halfweg vastgesteld: Structuurvisie 2035, rapport Taskforce Ruimtewinst, Nota Wonen en Groenstructuurplan. De plannen worden toegelicht in de bijlage. Deze plannen zijn kaderstellend voor de gebiedsvisie 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.

De gewenste ontwikkeling vanuit bestaand beleid kan op een aantal plekken vorm krijgen, met name op beeldbepalende plekken in het dorp. Dat is met de groene cirkels op de kaart hieronder 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

Gebied 1, 2 en 3 vallen binnen het plangebied. Gebied 4 en 5 zijn vooral ontwerpogaven voor verbetering van de openbare ruimte en worden niet in deze 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 beeldbepalende plekken in het dorp

Bewoners en belanghebbenden

De gebiedsvisie is mede gebaseerd op adviezen die tijdens twee participatieavond op 21 mei 2013 en 23 april 2014 zijn gegeven door bewoners en belanghebbenden over de verandergebieden. In de visie zijn ook de resultaten van gesprekken met zakelijke en maatschappelijke belanghebbenden verwerkt. In hoofdstuk 3 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Structuurvisie → gebiedsvisie → bestemmingsplan

De gebiedsvisie is een uitwerking op wijkniveau van de structuurvisie. Daarmee vormt het een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie en het vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan. De meerwaarde van die tussenstap is dat het college de gebiedsvisie opstelt op basis van inhoudelijke gedachtewisseling met bewoners, belanghebbenden en commissie raadsvoorbereiding over ontwikkelingen in de dorpskern. Vervolgens 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.

Belangrijkste kenmerken van de gebiedsvisie voor Halfweg op een rij. De gebiedsvisie:

- 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 voor 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);
- geeft individuele eigenaren ruimte hun eigen plan tot ontwikkeling te brengen, mits dat passend is binnen de gebiedsvisie.

Aanpassingen ten opzichte van de Visie op Hoofdpijnen

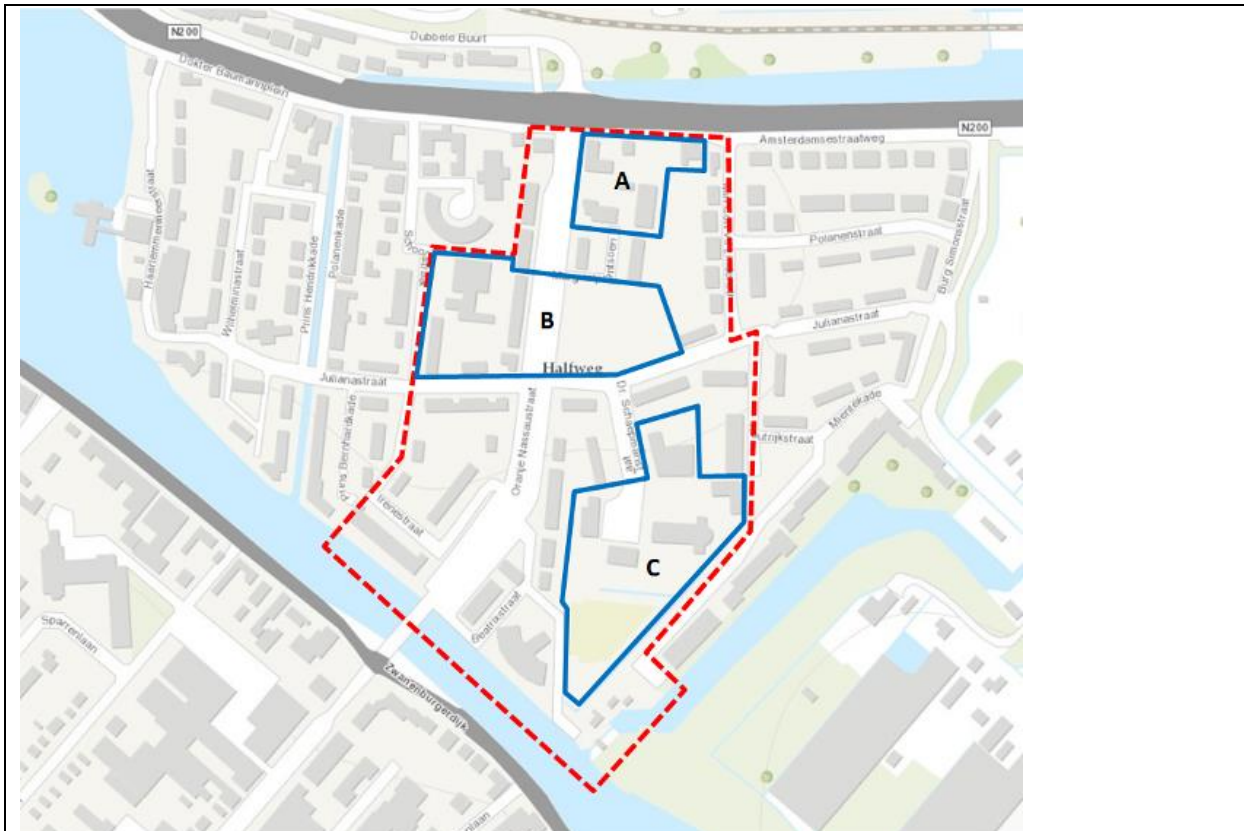
Als opmaat voor de (ontwerp) gebiedsvisie heeft het college de mogelijkheden en denkrichtingen voor Halfweg op een rij gezet in een Visie op Hoofdpijnen (maart 2014). Een participatieavond (april 2014) over de Visie op Hoofdpijnen en enkele nadere onderzoeken en gesprekken hebben geleid tot de volgende aanpassingen in de ontwerp gebiedsvisie:

1. Overall waar over 'brede school' werd gesproken is dit veranderd in 'unilocatie'. Een brede school duidt namelijk op een samenwerkingsvorm en een unilocatie duidt op een ruimtelijke plek.
2. Over de scholen is een extra hoofdstuk opgenomen. Een locatiekeuze voor een unilocatie is de belangrijkste ruimtelijke opgave in de gebiedsvisie. Er vindt nader afstemming plaats met de gemeente Haarlemmermeer over Zwanenburg. Daar speelt eenzelfde ontwikkeling om ook te komen tot een unilocatie (en een gemeenschappelijke gymzaal). Voor de uiteindelijke omvang van de unilocatie in Halfweg wordt uitgegaan van een gebouw voor circa 250 leerlingen, met mogelijkheden voor overloop in dependanceruimte in Zwanenburg.
3. Voor de zuidoostzijde van het Margrietplantsoen is beperkt woningbouw voorgesteld en op de kaart opgenomen. Dat is in de situatie dat daar geen school zou komen. In de Visie op Hoofdpijnen waren in de bijlage enkele varianten geschetst.
4. Door een verkeerskundig bureau wordt de verkeersinvloed van een eventuele unilocatie onderzocht. De uitkomst van dat onderzoek kan uiteraard invloed hebben op uiteindelijke keuzes in de gebiedsvisie.
5. Op de hoekkavel N200 / Oranje Nassaustraat worden rijwoningen voorgesteld in plaats van appartementen.
6. Voor nieuwe woningen is scherper aangegeven dat een bouwplan alleen doorgang kan vinden als de daarvoor benodigde parkeerplekken worden opgelost op eigen terrein en met parkeernormen is gerekend zoals opgenomen in het handboek ASVV 2012.
7. Het hoofdstuk beeldkwaliteit is uitgebreid en het hoofdstuk uitvoerbaarheid is aangepast.

2. Afbakening plangebied

Plangebied en verandergebieden

De gebiedsvisie heeft betrekking op het centrale deel van Halfweg, in een ruime lijn rondom de Oranje Nassaustraat. Dat is het **plangebied**. Binnen het plangebied richt de gebiedsvisie zich vooral op ruimtelijke voorstellen binnen drie '**verandergebieden**'. Dat zijn gebieden die voor verandering in aanmerking komen. Voor de overige delen van het dorp zijn geen specifieke veranderingen beoogd. Op het kaartje hieronder zijn de grens van het plangebied en de verandergebieden aangegeven.



Afb. plangebied (stippellijn) en verandergebieden

Gebied A: In dit gebied is een uitbreiding gerealiseerd van hotel De Keizerskroon, inclusief benodigde parkeerruimte. Er is ruimte om op de hoekkavel nieuwbouw te realiseren. De Margrietschool wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een unilocatie.

Gebied B: Dit gebied is de centrale plek van het dorp. De Halverwegeschool wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een unilocatie. Een opgave is om te zoeken naar nieuw elan voor de winkelstrip en het Margrietplantsoen. Uitgangspunt is het politiebureau te handhaven aan de Julianastraat.

Gebied C: De Jozefschool wordt betrokken in het onderzoek naar de vorming van een unilocatie. 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 Nassaustraat: 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 enkele mogelijkheden tot verbetering in gebruik en beleving benoemd.

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.

- 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.

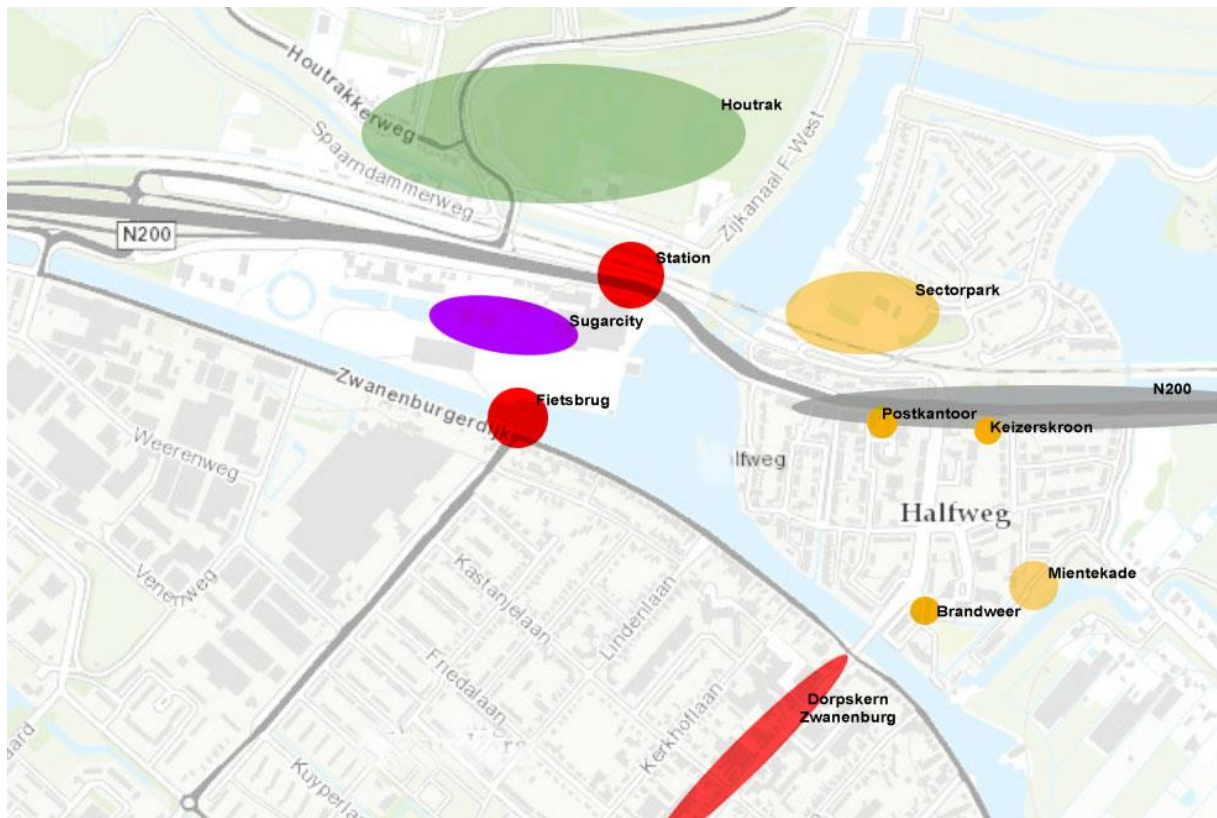


- Vanaf het station over het terrein van Sugarcity is via een brug een verbinding gemaakt naar Zwanenburg, speciaal voor langzaamverkeer.
- Onder de naam Hart van Zwanenburg investeert Haarlemmermeer de komende jaren in het dorpshart van Zwanenburg, de Dennenlaan. Een dorpsplein met een nieuw dorpshuis en sporthal en mogelijk een unilocatie voor basisscholen maakt deel uit van de plannen.



- Recreatieschap Spaarnwoude intensiveert in (openlucht)-recreatie en horeca in de Houtrak, het deel dat direct grenst aan het nieuwe station.
- Voor de N200 zijn op termijn veranderingen of verbeteringen beoogd waardoor de verkeersintensiteit en het doorsnijdende effect worden verminderd (inclusief 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 'Sectorpark' (ten noorden van de spoorlijn) verschijnt in het najaar van 2014 separaat een inrichtingsplan, gericht op ontwikkeling van het gebied als woonlocatie (met name 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.



Overzichtskaartje veranderingen of ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied

3. Communicatie met bewoners en belanghebbenden

Participatieavond 21 mei 2013

Het college organiseerde op 21 mei 2013 een participatieavond om bij bewoners en belanghebbenden uit Halfweg te polsen welke ontwikkelings-wensen 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 bijlage).



Participatie-avond 21 mei 2013

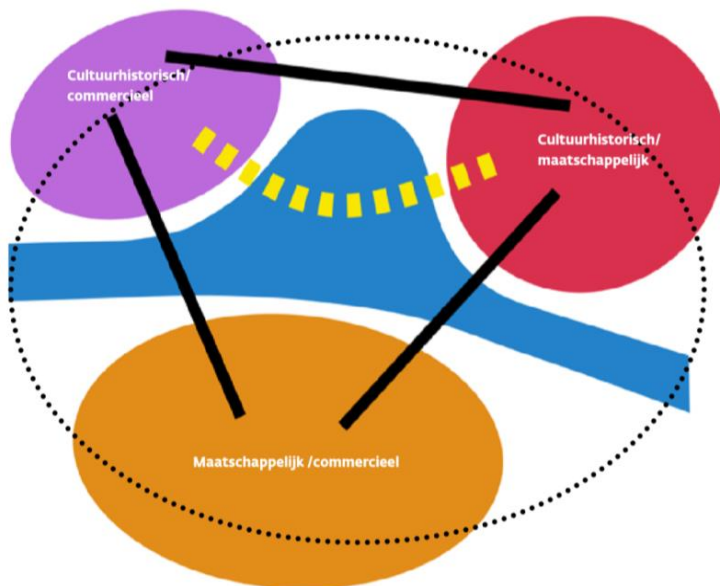
De opbrengst van de participatieavond is meegenomen bij de opstelling van de gebiedsvisie. Op de gemeentelijke website (onder 'projecten') is een impressie van de avond beschreven. Per besproken deelgebied zijn de belangrijkste opmerkingen hieronder opgenomen (zie kaartje in hoofdstuk 2).

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 (vanwege mogelijke 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 aanzicht 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 een unilocatie, de 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 en heeft een goede ontsluiting. Er is veel sociale cohesie aanwezig in het dorp, samen met Zwanenburg. 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. Er mag met woningen meer geëxperimenteerd worden in Halfweg (duurzaamheid).



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

Participatieavond 23 april 2014 over Visie op Hoofdlijnen

Het college organiseerde op 23 april 2014 een tweede participatiebijeenkomst. Het doel was inwoners en belanghebbenden uit Halfweg te informeren over en betrekken bij de door het college vastgestelde Visie op Hoofdlijnen voor de dorpskern van Halfweg. Deze vormt de opmaat tot een ontwerp gebiedsvisie. Er waren circa 40 personen aanwezig. Aan de hand van een maquette en inzetstukken werden verschillende opties bekeken. Daarna gingen de aanwezigen in kleinere groepen met elkaar in gesprek. Ideeën over woningbouw, scholen, verkeer, parkeren, dorps karakter en groen kwamen aan de orde. De deelnemers werd gevraagd om voordelen, nadelen en effecten aan te geven per voorkeursmodel. De ingebrachte reacties zijn meegewogen bij de opstelling van de ontwerp gebiedsvisie. Op de gemeentelijke website (onder 'projecten') is een impressie van de avond beschreven.

Belangrijkste reacties

Woningen

In algemene zin is gebleken dat de aanwezigen vernieuwing en verbetering in het dorp nodig vinden. Daarbij is door velen aangegeven dat de (ruimtelijke) mogelijkheden wel gering zijn. Beperkt toevoeging van woningen in het dorp werd wenselijk geacht, mits passend in het dorps karakter en met aandacht voor starters en lokale bevolking. Het parkeren moet goed worden opgelost.



Participatie-avond 23 april 2014

Unilocatie voor scholen

Eventuele nieuwbouw voor de drie basisscholen kwam nadrukkelijk aan de orde. De meningen over een nieuwe locatie en samenvoeging van scholen waren verdeeld. Vooral werd gevraagd om een beeld van de verwachte gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Welke route nemen automobilisten voor halen en brengen van kinderen en waar wordt geparkeerd? Dat piekdrukke niet is te voorkomen wordt aanvaard, maar daarbij is inzicht gewenst in het verkeersverloop. Belangrijk punt is dat veel bewoners in de huidige situatie al een hoge verkeersdruk en weinig parkeer ruimte ervaren.

Een overwegende voorkeur voor een plek voor een unilocatie is niet gebleken. De twee getoonde locaties zijn voorstelbaar en kennen beide duidelijk voor- en nadelen, soms vermengd met

persoonlijke voorkeuren (bijvoorbeeld of een school het dorpsbeeld en dorpshart versterkt of verzwakt). Daarbij werden creatieve ideeën genoemd om ruimte te besparen, zoals parkeren of een speelplein op het dak van de school. Een aantal aanwezigen vroeg zich de meerwaarde af van alle scholen geconcentreerd op één plek.



Maquette dorpskern Halfweg

Terrein en gebouwen parochie

Er is een duidelijke voorkeur dat de kerk voor het dorp behouden blijft, liefst als één geheel, maar er is begrip voor de benodigde financiële haalbaarheid. De aanwezigen zien mogelijkheden om op leegkomende locaties en de moestuinen woningen toe te voegen.

Groen

Over de plek van groenvoorzieningen zijn de meningen verdeeld. Een aantal mensen vindt het huidige plantsoen het hart van het dorp (zo laten), anderen vinden dat kleinere parkjes verspreid kunnen worden door Halfweg, bijvoorbeeld gesplitst in een park voor de jongere doelgroep en een park voor ouderen.

Suggesties voor oplossingen

Door de bewoners is ook een aantal suggesties voor oplossingen naar voren gebracht. De meest opvallende worden hieronder genoemd:

- niet alle drie de scholen in één gebouw, maar twee scholen samen in een nieuw gebouw en de derde school op een eigen locatie handhaven;
- unilocatie vestigen op een locatie die meer mogelijkheden biedt: het Sectorpark of het terrein van de suikerfabriek;
- dubbelgebruik ontwerpen, bijvoorbeeld schoolplein flexibel inrichten (tijdens piekmomenten halen/brengen als parkeerterrein benutten); parkeren onder het schoolgebouw of op het dak;
- schoolplein beschut inrichten; deel van het speelterrein op het dak;
- alternerende schooltijden per school om de verkeersdruk (halen en brengen) te spreiden;
- inrichten van de locatie Halverwegeschool (Schoolstraat) als parkeergelegenheid;
- breng- en haallus via de Beatrixstraat;
- een rotonde op kruispunt Julianastraat-OranjeNassastraat voor een betere verkeersafwikkeling.

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 onderhoudskosten). 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 6 december 2013 een **Intentieovereenkomst** afgesloten om de (mate van) samenwerking te omschrijven. Daarbij wordt ook bekeken of een unilocatie voor scholen toegevoegd kan worden. Met het kerkbestuur is afgesproken dat ze een ontwikkeling starten die recht doet aan het gebied. Jeugdvereniging Don Bosco maakt gebruik van een gebouw op het terrein van de kerk. In de overeenkomst staat dat verkend wordt of voor Don Bosco een andere oplossing is.



Bij de Intentieovereenkomst zijn kaarten opgenomen (zie bijlage van deze gebiedsvisie). Op één kaart is op hoofdlijnen aangegeven 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 kosterwoning 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.

Basisscholen Halfweg en Zwanenburg

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 (commissie raadsvoorbereiding, 7-1-14). 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 unilocatie. Daarbij wordt bekeken welke maatschappelijke en/of ondersteunende functies in de unilocatie een plek kunnen krijgen. Tevens hebben de scholen aangegeven behoefte te hebben aan een nieuwe gymzaal.

Bijzondere bijkomstigheid is de herkomst van veel leerlingen van buiten de gemeente. Voor de Halfwegse scholen geldt dat meer dan de helft van de leerlingen niet uit de gemeente komt; veel leerlingen komen uit Amsterdam Nieuw-West.

Ook Haarlemmermeer onderzoekt in overleg met de schoolbesturen de mogelijkheden voor de vorming van een unilocatie (voor Zwanenburg). 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 (zie ook hoofdstuk 5).

Hotel Keizerskroon

Met hotel-restaurant de Keizerskroon zijn in 2013 afspraken vastgelegd over een uitbreiding van het hotel en parkeren en over te verkopen en verhuren grond. De uitbreiding is inmiddels gerealiseerd. De uitbreiding is zodanig vormgegeven dat er nog een optimale kans is om de hele hoek N200/Oranje Nassaustraat goed in te vullen.

Provincie

Op ambtelijk niveau is contact met de provincie. Besproken is dat de gemeente het rapport van de Taskforce uitwerkt 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 en milieucontouren (Schiphol). Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor vitaliteit kernen (Sociale Agenda 2012-2015) en behoud kerktorens als bakens in het landschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2010).

4. Karakterschets en kernopgave

Halfweg is een prettig dorp om te wonen, met een eigen identiteit op een strategische plek in de regio. Het gemaal, de kerken en de bedrijfs- en woonbebouwing aan de Haarlemmerstraatweg, de wateren en dijken tonen een rijke historie van het dorp. Wonen, cultuurhistorie en maatschappelijke functies vormen samen de basis voor de dorpskern. Het dorp onderscheidt zich door het specifieke dorpse woonmilieu met vooral laagbouwoningen, een sterk verenigingsleven en een groot groengebied op loopafstand. De binding met Zwanenburg is groot. Uit tevredenheidsonderzoek van de Amsterdamse regio blijkt dat de gemeente tot de best gewaardeerde woonmilieus van de regio behoort ¹. 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, is de volgende kernopgave leidend voor de Gebiedsvisie ontwikkeling 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:

1. 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.
2. Maatschappelijke functies en essentiële voorzieningen in het dorp behouden, bij voorkeur door bundeling. De school vervult hierin een belangrijke samenbindende factor.
3. 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.
4. Zo mogelijk meer profileren van de (cultuur)historie van het dorp, inclusief aanwezige bijzondere gebouwen.
5. 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). Een toekomstgerichte, experimentele opzet voor duurzame stedelijke ontwikkeling is daarbij bespreekbaar.
6. Verrommeling of verpaupering voorkomen. Waar sleetsheid van gebouwen optreedt, kan transformatie of functiewijziging zorgen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

¹ 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: ontwerp Nota Wonen Haarlemmerliede en Spaarnwoude, 2014).

5. Unilocatie voor de scholen

Uit de in hoofdstuk 4 beschreven kernopgave en ambities voor het dorp blijkt het belang van behoud van goede onderwijsvoorzieningen in het dorp. 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. Beide gemeenten onderzoeken in overleg met de schoolbesturen de mogelijkheden voor de vorming van unilocaties. Het doel is in de twee gemeenten te komen tot twee of meer 'stevige' scholen.

Er is een intentie tot fusie tussen de schoolbesturen van het bijzonder onderwijs De la Salle en De Basis voor aankomend schooljaar of kort erna. De schoolbesturen openbaar onderwijs (Stopoz en Sohob) zijn met elkaar in gesprek over bestuurlijke samenwerking.

Ontwikkelingen Zwanenburg

De schoolbesturen hebben voor Zwanenburg begin 2014 een eerste aanvraag (nieuwe) onderwijs huisvesting voor bouwvoorbereiding ingediend. Voor Halfweg is nog geen aanvraag ingediend, eventuele nieuwbouw loopt daarmee in Halfweg minstens één jaar achter.

In Zwanenburg studeert de gemeente op dit moment op de mogelijkheid om drie schoolinstituten als unilocatie te vestigen op de 'oude mavo'-locatie, net naast de beoogde locatie van het nieuwe buurthuis (Dennenlaan). Dit gaat uit van 670 leerlingen (met drie 'BRIM'-nummers). In het buurthuis bouwt de gemeente een sporthal (ca. twee keer de inhoud van een gymzaal). Deze zou door de scholen uit Halfweg ook kunnen worden gebruikt (vergt nadere afspraken). Locatie Kinheim in Zwanenburg is tweede optie voor nieuwbouw scholen, mocht de Dennenlaan niet haalbaar blijken. Kinheim ligt decentraal en zal daardoor waarschijnlijk tot meer schoolaanmeldingen leiden in Halfweg.

Ruimteberekening nieuwbouw

In 2014 zijn in Halfweg en Zwanenburg totaal ca. 1000 leerlingen, verdeeld over 7 scholen met 4 besturen. De leerlingenprognoses tot 2028 is redelijk stabiel. Op dit moment telt Halfweg zo'n 390 leerlingen, volgens de prognose groeiend naar circa 420 leerlingen. 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 gemeente wil onderzoeken of het aantal leerlingen uit Amsterdam op termijn kan afnemen.

Bij voorkeur heeft een basisschool tenminste 200 leerlingen: 8 klassen van 25 leerlingen. Dit is geen hard gegeven, minder kan ook: bijvoorbeeld in plattelandsgemeenten. Echter, een school met weinig leerlingen moet meer moeite doen om kwaliteit te realiseren dan een school van 200 of meer leerlingen.

Het basisonderwijs in Halfweg en Zwanenburg zou als volgt over de twee kernen verdeeld kunnen worden: een unilocatie in Halfweg voor ca. 250 leerlingen en een unilocatie in Zwanenburg voor ca. 650 leerlingen. Deze omvang is gebaseerd op de benodigde financiële bijdrage voor nieuwbouw en naar aanleiding van vragen vanuit bewoners over eerder voorgestelde grotere schoolmassa en verkeersconcentratie. De praktijk leert dat Halfweg voorlopig meer aanvragen voor leerlingen heeft vanwege de genoemde aanmeldingen uit Amsterdam. Een alternatief is dat de schoollocatie in Zwanenburg tevens dienst doet als dependance voor de school in Halfweg, waardoor één of meer klassen daar gehuisvest worden zolang sprake is van overaanmelding.

Brede school

Bij onderwijsontwikkeling wordt steeds meer gewerkt vanuit een principe van 'brede scholen'. Dat is een samenwerking tussen scholen en ondersteunende of aanverwante maatschappelijke functies, zoals BSO en zorg. In de plannen is daar nu nog geen ruimte voor gereserveerd, behalve de mogelijkheid tot dubbelgebruik van onderwijsruimte. Goede huisvesting van ondersteunende functies vergt echter extra ruimte. De kosten voor het bouwen van deze voorzieningen (investering van ca. 1500 €/m²) kan de gemeente terugverdienen vanuit verhuur. Een brede school hoeft niet perse ruimtelijk geconcentreerd te zijn: ondersteunende functies kunnen ook elders worden ondergebracht.

Locatieonderzoek Halfweg: twee opties

De locatiekeuze voor nieuwbouw van de scholen in Halfweg is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het dorp. Een goed opgezette unilocatie, met nauwe samenwerking door verschillende scholen, met zo mogelijk 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. Uitgangspunt voor een nieuw ontwerp is dat de school past in zijn omgeving. Met een 'massastudie' (maquette en schetsen) is dat in beeld gebracht.

Voor een unilocatie zijn op advies van de raadscommissie (zie bijlage) twee opties uitgewerkt: 'Schaepmanstraat' en 'Margrietplantsoen'. In hoofdstuk 6 zijn kaartjes opgenomen. De commissie stelde voor een uitwerking voor een unilocatie ter plaatse van de hoek N200/Oranje Nassaustraat te laten vervallen². Dit komt ook overeen met de beleving van de bewoners en gebruikers (participatieavond 2013 en schooldirectie). Zij hebben aangegeven dat reeds voor de huidige Margrietschool de locatie minder geschikt is voor een schoolfunctie. Dat komt vooral door de ligging nabij de N200 (milieukwaliteit) en lastige ontsluiting, waaronder haal- en brengverkeer.

Voor beide opties geldt een veeleisende ontwerpogave

De locatie aan de Schaepmanstraat is beperkt in omvang. De volledige kavel waar nu de Jozefschool is en een stuk van het terrein van de parochie is ervoor nodig. Het wordt een inpassing tussen bestaande woningen, de kerk en de fraaie Schaepmanstraat. De hoofdentree kan aan de Schaepmanstraat en een bij-entree aan de Mientekade. Een aantal lokalen aan de Mientekade-zijde is op termijn eenvoudig om te bouwen tot woningen. Indien door bouwkundige aanpassingen het kerkgebouw verkleind wordt, ontstaat aan de achterzijde ruimte. Dit is goed inzetbaar voor een schoolplein en op andere tijden voor buurt- of kerkgebruik (parkeren bij diensten). Ook het Margrietplantsoen kan tijdens schoolpauzes meer dienst doen als schoolplein. Onderzoekspunt is of ondersteunende maatschappelijke voorzieningen (BSO, zorg, maatschappelijk) voor een beperkt deel ook opgenomen kan worden in de vernieuwingsplannen van het parochiebestuur. Verkeerskundig is het nodig 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.

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. Dit model betekent dat een verkleind, opgeknapt buurtpark naast de school komt en een nieuw park aan de Dr. Schaepmanstraat ter compensatie. Schoolplein en park gaan zo mogelijk in elkaar over.

² Informatienota bevindingen themabijeenkomst gebiedsvisie dorpskern Halfweg (11-2-2014), zie bijlage.
ontwerp gebiedsvisie ontwikkeling dorpskern Halfweg – november 2014



Impressie van een unilocatie voor scholen naast een park (afb. links)

Compenseren van parkruimte Margrietplantsoen t.p.v. kavel Jozefschool (afb. rechts, vorm en plek indicatief)

Als er ondersteunende maatschappelijke voorzieningen in de school komen, worden deze gesitueerd langs de Oranje Nassaustraat, tegenover de huidige winkelzone. Belangrijk is dat de bestaande winkelstrip en de nieuwe maatschappelijke functies aan de beide zijden van de Oranje Nassaustraat onderling goed worden verbonden door herinrichting en verblijfskwaliteit (bijv. 30 km-gebied).

Voorlopig worden beide locaties ‘Schaeapmanstraat’ en ‘Margrietplantsoen’ gereserveerd als mogelijkheid voor de realisatie van een unilocatie. Daarbij wordt bekeken of er enige spreiding in de verkeersstroom kan komen (halen en brengen kinderen op alternerende schooltijden), om de totale verkeerdruk niet te laten toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Uiteraard moet verkeersonderzoek dit uitwijzen.

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 welk schoolbestuur uiteindelijk waar gaat zitten; dit is mede afhankelijk van de plannen voor Zwanenburg.

Voor de unilocatie wordt uitgegaan van het volgende globale programma van eisen:

- gemeenschappelijke en multifunctionele accommodatie, flexibel indeelbaar, in principe verdeeld over 2 verdiepingen;
- een deel van de lokalen is zo nodig op termijn om te zetten in enkele woningen;
- gemeenschappelijk, zo mogelijk groen speelplein (ook na schooltijd inzetbaar);
- nieuwe multifunctionele gymzaal, te realiseren bij de unilocatie. Ook geschikt voor gebruik door bijvoorbeeld de brandweer of voor het geven van voorstellingen en uitvoeringen;
- de ontwikkeling afstemmen op de vernieuwing van basisscholen en gymzaal in Zwanenburg;
- In een bestuurlijk overleg scholen-gemeenten zal een Programma van Eisen en een maximaal beschikbaar budget voor bouw en inrichting afgestemd moeten worden;
- de verkeersafwikkeling wordt in beeld gebracht (bijv. kiss-en-ride strook en verkeersroulatie); parkeren voor schoolpersoneel vooralsnog oplossen in de aan te leggen parkeerzone achter de Keizerskroon.
- Zo mogelijk ruimte in het schoolgebouw voor ondersteunende functies of andere doelgroepen (bso, maatschappelijk, zorg e.d.), te gebruiken op verschillende tijden (voor en na schooltijd, weekend); zo mogelijk ook als alternatieve locatie voor jeugdvereniging Don Bosco.

6. Beschrijving van gewenste ontwikkelingen

De gewenste ontwikkeling voor scholen is in het vorige hoofdstuk toegelicht. De gewenste ontwikkelingen voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en openbare ruimte worden in dit hoofdstuk op een rij gezet. Ook hiervoor geldt dat dit gebaseerd is op de kernopgave en zes benoemde ambities in hoofdstuk 4.

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 verkeeroutes,
- 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 aan het water 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 kosterswoning, 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. Bovengenoemde beschrijving is opgenomen in een Intentieovereenkomst tussen college en parochiebestuur (6 december 2013). De bij de Intentieovereenkomst behorende kaarten zijn opgenomen in de bijlage van de gebiedsvisie.

Wonen

Alle verandergebieden zijn geschikt voor het toevoegen van woningen. Dat betekent dat er binnen Halfweg ruimte is om beperkt 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* van Halfweg als dorps

woonmilieu, dicht bij stad en landschap. Naast gezinswoningen is er vraag naar woningen voor ouderen in het middensegment 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 zelfbouw³ kansrijk is.

Hieronder staan de mogelijkheden per locatie nader beschreven.

Kavel Halverwegeschool

De plek van de huidige Halverwegeschool is te klein om een nieuwe unilocatie 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 unilocatie (overdag, avond en weekend, zie hoofdstuk 5). 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

Nieuwe woningen aan de N200 moeten passen in het gehele profiel N200. Dat profiel bestaat uit voornamelijk kleinschalig bouwblokken van 2 a 3 lagen met kap en een aantal bijzondere functies (hotel, kerk, voormalig postkantoor en garage). Op deze specifieke plek is woningbouw het meest geschikt. Eengezinswoningen sluiten aan bij het karakter van de woningen aan de N200 oostelijk van het kruispunt met de Oranje Nassaustraat. Die woningen worden gekenmerkt door 30er-jaren architectuur, met (zeer) ruime eengezinswoningen.

Die indeling wordt voortgezet voor het gebied hoek Oranje Nassaustraat/N200. Eventueel kan dat op woningniveau worden ingevuld met passende (kleinschalige) werkfuncties of voorzieningen woon-werk functies in de plint. In de Visie op Hoofdlijnen was een klein appartementenblok (3 a 4 lagen) voorgesteld. Hier wordt van afgezien, omdat gezinswoningen op deze plek een hogere kwaliteit bieden aan Halfweg dan nieuwe appartementen. Ze voorzien beter in een behoefte en er zijn al veel appartementen elders gepland in Halfweg. Een appartementenblok legt daarnaast een grotere druk op de openbare ruimte vanwege parkeren.

De vormgeving moet fraai en verrassend worden vanwege de prominent zichtlocatie in het dorp. Langs de Oranje Nassaustraat kunnen (kleinere) rijwoningen komen voor diverse 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) en voor personeel van een eventuele unilocatie. Parkeren wordt geconcentreerd vormgegeven op een plek die niet direct in het zicht ligt vanaf de N200 of Oranje Nassaustraat.

Margrietplantsoen, kavel Jozefschool en terrein van de RK-kerk

Een klein deel van het Margrietplantsoen of van de kavel Jozefschool is geschikt voor toevoegen van een beperkt aantal rijwoningen. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke keuze waar de school komt. De precieze locatie voor die woningen varieert nog. Vooral bij het Margrietplantsoen moet daar een heel zorgvuldige afweging in gemaakt worden; vooralsnog wordt gekeken naar de zuidoosthoek. Op het terrein van de RK-kerk kan beperkt een aantal eengezinswoningen en appartementen, zie eerder in dit hoofdstuk. Gezien de omgeving is hier het middensegment kansrijk.

³ Zelfbouw wordt ook wel individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd, resp. IPO en CPO.
ontwerp gebiedsvisie ontwikkeling dorpskern Halfweg – november 2014

Woningaantallen

Binnen de Dorpskern van Halfweg is in totaal ruimte om 40 à 50 woningen te realiseren in bovengenoemde kleinschalige projecten, 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 daarin uiteindelijk richtinggevend.** Voorlopig en indicatief wordt in de gebiedsvisie het volgende mogelijk geacht:

Locatie	Plan	Aantal
Halverwegeschool	Toevoeging van eengezinswoningen	6 a 7 rijwoningen
Hoek Oranje Nassaustraat / N200	Toevoeging van eengezinswoningen en bijzondere hoekwoning	13 a 14 rijwoningen
Terrein RK-kerk	Toevoeging van eengezinswoningen en appartementen	8 a 10 woningen en 8 a 10 appartementen
Terrein RK-kerk	Ombouwen bestaande bijgebouwen tot woon-werkwoningen	3 a 4 woningen
Terrein Jozefschool (model 2 zie einde van dit hoofdstuk) of oostzijde Margrietplantsoen (model 1)	Toevoeging van eengezinswoningen	6 rijwoningen (of 3 vrijstaand)

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 gemengde functies hier wenselijk: bijvoorbeeld een transformatie naar dienstverlening en woon-werkcombinaties of volledige woonfunctie. Functiemenging is het meest kansrijk met een goede inrichting van de Oranje Nassaustraat: bereikbaar en aantrekkelijk vormgegeven.

Openbare ruimte en groen

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

- de Oranje Nassaustraat als dorpshart en als verbinding met Zwanenburg; omvormen tot een langgerekt dorpsplein, i.p.v. het huidige beeld als 'snelweg',
- 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

Het gemeentelijk groenstructuurplan bevat hiervoor ook voorstellen (zie bijlage).

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 verhuisgeneigdheid 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 in de bijlage aangegeven.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen van woningen en maatschappelijke functies heeft effect op de parkeerdruk en de verkeersintensiteit van Halfweg. Voor nieuwe woningen zal een bouwplan alleen doorgang kunnen vinden als de daarvoor benodigde parkeerplekken worden opgelost op eigen terrein en met parkeernormen is gerekend zoals opgenomen in het handboek ASVV 2012 van CROW (of de geldende normen van het CROW, op het moment van aanvraag van bouwvergunningen).

Ook het samenvoegen van schoollocaties tot één unilocatie heeft effect op verkeerscirculatie. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen, maar het brengen en halen met auto's, fietsers en voetgangers wordt meer geconcentreerd. Dat leidt voor sommige delen van Halfweg tot verlichting, voor andere tot verzwaring van de intensiteit. Hoe en waar dat gebeurt is afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen locatie voor de scholen. Een verkeerskundig bureau zal de verkeersinvloed van een unilocatie onderzoeken. De uitkomst van dat onderzoek kan uiteraard invloed hebben op uiteindelijke keuzes in de gebiedsvisie. Met verkeersinvloed wordt bedoeld circulatie, bereikbaarheid, kort parkeren (halen/bringen 'kiss&ride') en parkeren voor personeel. Belangrijke vraag daarbij is wat de verschillen zijn qua verkeerseffect vergeleken met de huidige situatie waarin de scholen op drie aparte locaties zijn gehuisvest. Ook wordt gevraagd of er een positief effect te verwachten is van een (mini)rotonde op de kruising Julianastraat – Oranje Nassaustraat en van alternerende schooltijden.

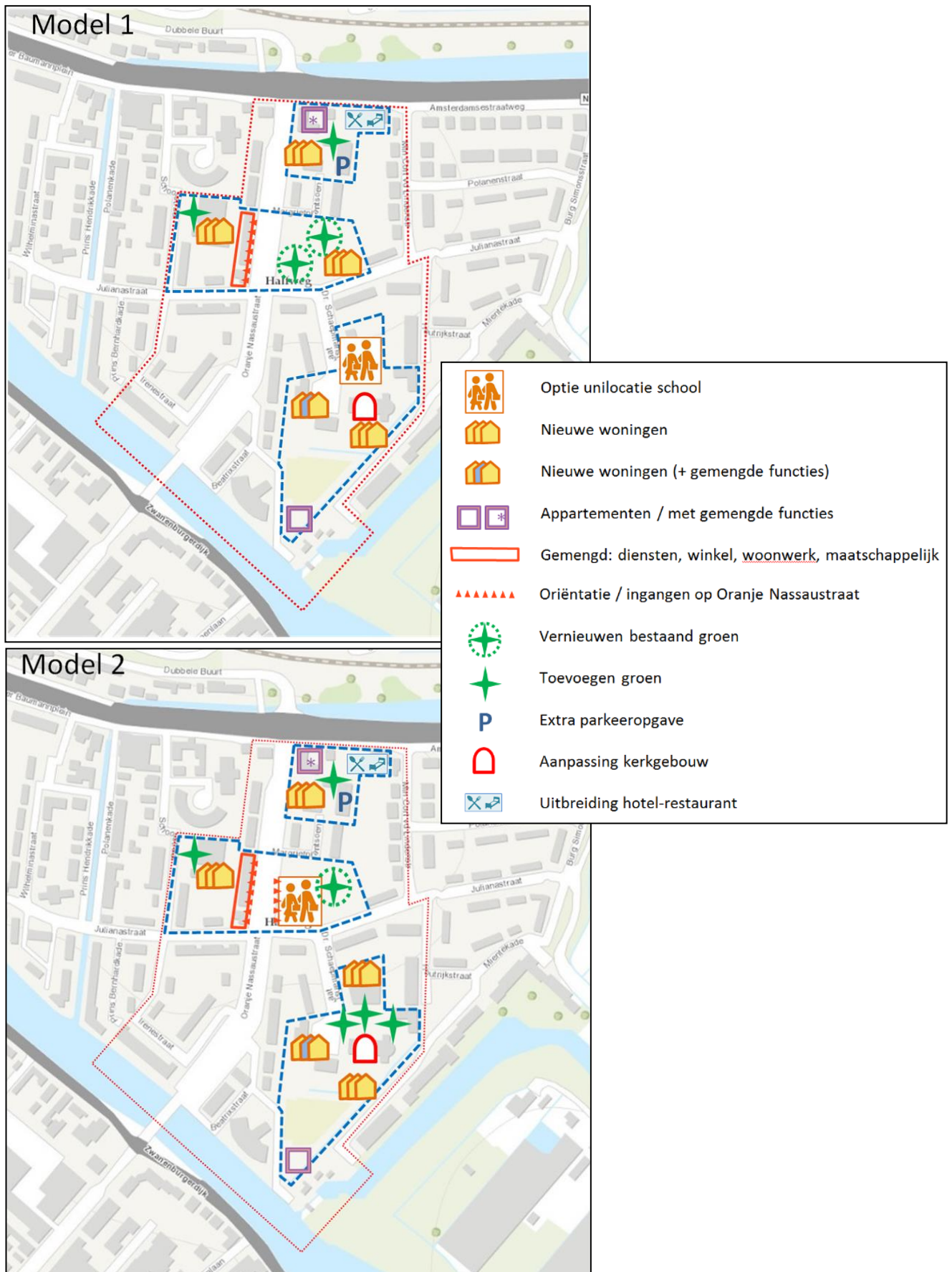
Voorts wordt uitgegaan van het volgende:

- Dubbelgebruik van parkeerplekken stimuleren.
- Langs de Julianastraat ligt een zoekgebied voor extra parkeren, voor 'kiss&ride' voor de school (bloktijden) en voor bezoekers van de kerk (weekend). Buiten de schooltijden zijn deze plekken voor algemeen gebruik.
- 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 deze straat op termijn om te vormen tot een 30 km-zone. Beoogd effect is van de zone ter hoogte van de huidige winkels meer een verblijfsplek te maken.
- 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 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. De mogelijkheden van watercompensatie moeten voor elke locatie vooraf met het Hoogheemraadschap Rijnland worden besproken. Zij stelt eisen aan de hoeveelheid waterberging, vormgeving en technische oplossingen hiervan.

Samenvattend komen 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 uiteindelijke keuze in de locatie voor de unilocatie voor scholen.





Van de dorpskern van Halfweg is een maquette gemaakt, met inzetstukken voor alle verandergebieden. Op de foto's hiernaast zijn massastudies verbeeld. Opvallendste verschil tussen de twee foto's zijn de twee opties voor de unilocatie voor de scholen en de verschuiving van een deel van het park. De massa voor de scholen is als maximum ingetekend, er is nog geen keuze gemaakt voor de maximaal aanvaardbare grootte. De maquette sluit aan op de modellen op de tekening hiernaast.



7. Beeldkwaliteit

Naast de planologische en stedenbouwkundige beschrijving uit de voorgaande hoofdstukken bevat de gebiedsvisie ook een aantal richtlijnen voor beeldkwaliteit. Dat heeft tot doel een eerste kader te bieden om de stedenbouwkundige (en later architectonische) uitwerking van concrete bouwplannen te beoordelen. De richtlijnen hebben betrekking op de kwaliteit, positie en hoogte van nieuwe gebouwen (rooilijnen), landschapselementen en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij is gekeken naar een goede aansluiting bij de omliggende bestaande bebouwing.

Algemeen

Uitgangspunt is een grote mate van vrijheid van invulling, met daarbij eisen aan het 'dorps karakter' qua hoogte en rooilijnen. De in hoofdstuk 4 genoemde ambitie voor een toekomstgerichte, experimentele opzet voor duurzame stedelijke ontwikkeling kan hierbij tot uitdrukking komen. Bij uitgifte kan een 'kavelpaspoort'⁴ worden opgesteld, waarin de randvoorwaarden gedetailleerder worden uitgewerkt (een voorbeeld van details uit een kavelpaspoort staat aan het eind van deze paragraaf). 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.

Hieronder worden de volgende locaties besproken:

- A. Hoek Oranje Nassaustraat – N200 (bestaande uit vier deelgebieden)
- B. Schoolstraat (locatie Halverwegeschool)
- C. Nieuwe unilocatie scholen
- D. Kerkensemble

A. Hoek Oranje Nassaustraat – N200

De hoek Oranje Nassaustraat – N200 is een representatieve entree van het dorp. Deze ontwikkellocatie bestaat uit vier deelgebieden:

- langs de N200,
- langs de Oranje Nassaustraat,
- hoek N200 – Oranje Nassaustraat,
- binnenterrein.

• Langs de N200

De nieuw te bouwen woningen kenmerken zich door 2 lagen met kap, een kleinschalige geleding, veel details in vorm en metselwerk, samengestelde kapvormen en een menselijke maatvoering. Parkeren wordt aan de binnenzijde opgelost. Dit vereist een gezamenlijk, integraal ontwerp van het binnenterrein (zie blz. 28).

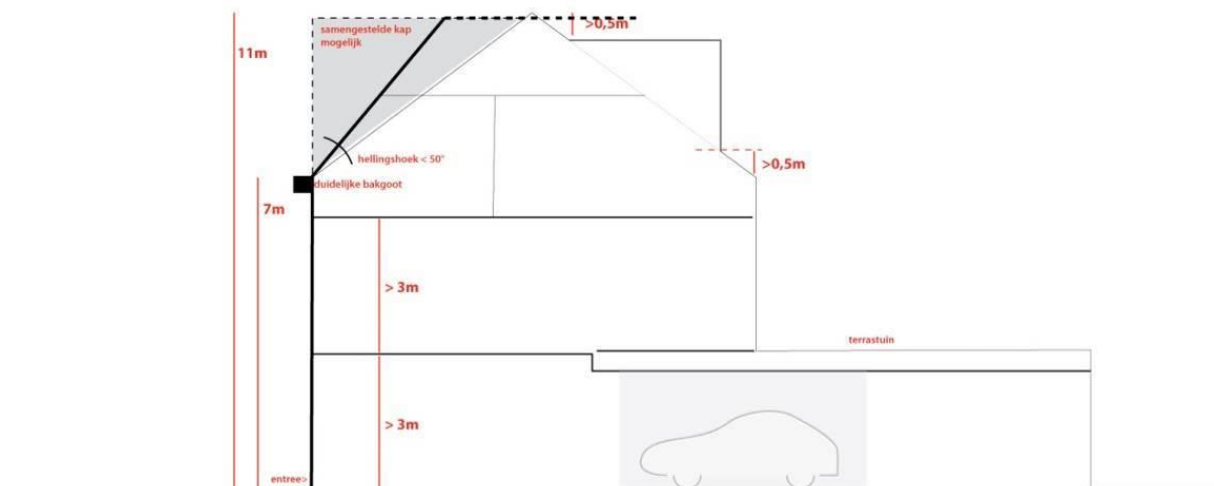


Woningen aan de N200: langskap met mogelijke dwarskap, passend in de sfeer van de kleinschalige maatvoering van de woningen aan de Amsterdamsestraat.

⁴ Een kavelpaspoort geeft in bouwtechnische zin de randvoorwaarden aan van een specifiek kavel. Het gaat om de eigenschappen van dat kavel, zoals de ligging, het maximale aantal m² dat bebouwd mag worden, de maximale bouw- en goothoogte, rooilijnen, bebouwingspercentage en eventueel de prijs van het kavel.

Voor nieuwe woningbouw worden de volgende richtlijnen gegeven:

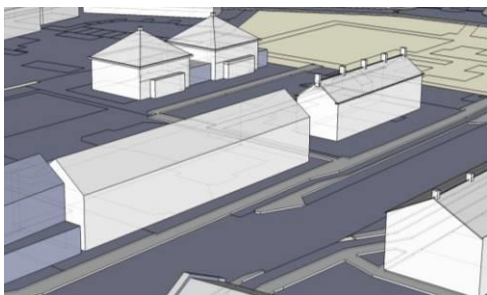
- 2 lagen met kap;
- Entree's aan de N200;
- onderste laag werkruimte en (in pandig) parkeren, ontsloten vanaf de achterzijde;
- woonlaag op eerste verdieping (met terrastuin);
- Samengestelde kap heeft voorkeur met overwegend langskap;
- Duidelijke geleiding per woning;
- Zichtbaar gebruik van baksteen;
- Gebouw in de rooilijn.



Impressie van een dwarsdoorsnede voor woningbouw langs de N200 (de maten zijn slechts illustratief)

• Langs de Oranje Nassaustraat

Woningen begeleiden de Oranje Nassaustraat. Die kenmerkt zich nu door de eenzijdige woningbouw aan de westzijde en een onsamenvattend geheel aan de oostzijde. Met nieuwe woningen komt er meer eenheid in deze zijde van de straat. Door een vooruitgesprongen rooilijn te kiezen wordt voorkomen dat de straat een saai uiterlijk krijgt.



Impressie van rijwoningen Oranje Nassaustraat. Eenvoudige vorm begeleidt de weg, versprongen rooilijn zorgt voor afwisseling.

Voor nieuwe woningbouw worden de volgende richtlijnen gegeven:

- 2 lagen met langskap;
- voorkanten aan ON-straat;
- rooilijn 2,5 meter achter erfscheiding;
- woningen op de rooilijn;
- parkeren aan de achterzijde;
- geen blinde gevel aan kopwoning zuidzijde.

- **Hoekwoning**

De woning op de hoek van de OranjeNassastraat en de N200 is een markant punt in Halfweg. De bebouwing moet daarom goed passen in gevoel, maat en schaal van heel Halfweg. De hoek moet een statige maar vriendelijke ontvangst uit gaan stralen, met veel oog voor de menselijke maat en details.

Voor nieuwe woningbouw worden de volgende richtlijnen gegeven:

- bebouwing losstaand van rijwoningen N200 en Oranje Nassastraat;
- 2,5 laag met kap;
- duidelijk aanwezige bakgoten;
- samengestelde kap;
- detaillering van vormen en/of uitbouwen geven een menselijke maat;
- zichtbaar gebruik van baksteen;
- op de rooilijn aan N200, binnen de rooilijn van de Oranje-Nassastraat.



impressie van hoekwoning met samengestelde kap en samengestelde vormen geven statige entree met een menselijke maat.

- **Binnenterrein**

Het terrein aan de binnenzijde van het deelgebied 'hoek Oranje Nassastraat – N200' vraagt veel aandacht. Op dit terrein zullen de auto's van de nieuwe woningen en 30 plaatsen voor hotel de Keizerskroon een plek moeten krijgen. Per woning wordt ten minste 1 parkeerplek op eigen erf (of inpandig) gerealiseerd. Overig parkeren en bezoekers-parkeren zal op het binnenterrein ingepast moeten worden. Naast parkeren moet er ruimte zijn voor groen en water en moet verharding zoveel mogelijk worden voorkomen. Regenwater van de daken wordt (zo mogelijk oppervlakkig en/of vertraagd) naar het open water geleid. Zo wordt verdroging van de plek voorkomen.

De volgende richtlijnen bij ontwikkeling worden gegeven:

- 30 parkeerplekken voor hotel Keizerskroon;
- toegang tot parkeerplekken op eigen terrein (minimaal 1 per woning);
- parkeerplekken voor nieuwe woningen, aantal n.t.b.;
- toegang vanaf Margrietplantsoen;
- extra toegang vanaf Oranje Nassastraat is een optie;
- ruimte voor groen en water.

B. Schoolstraat (locatie Halverwegeschool)

Deze locatie is geschikt voor eengezinswoningen die in maat en vorm aansluiten bij aanwezige woningen in de Schoolstraat (twee lagen met een kap). De dakvorm is een langskap met eventueel gedraaide kap op de kop. De oriëntatie kan zowel oost-west als noord-zuid vormgegeven worden. Indien de oriëntatie van het blok dwars op de Schoolstraat is, zal de kopwoning aan de Schoolstraat afwijkend worden vormgegeven, zodanig dat geen blinde gevel ontstaat. Al het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden.

C. Nieuwe unilocatie scholen

Een eventuele nieuwe unilocatie zal bij voorkeur meer functies vervullen dan onderwijs. Ook voor- en naschoolse opvang, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en maatschappelijke functies voor Halfweg kunnen daar een plek krijgen. Daarmee kan het gebouw een prettige, herkenbare plek voor alle inwoners van Halfweg worden. Voor de schoollocatie is een apart kavelpaspoort nodig. In de uitwerking zal aandacht zijn voor de precieze logistieke afhandeling van auto's, fietsers en voetgangers en voor de maatvoering van de gebouwen en de totale omvang. De schaal van de gebouwen moet passen bij Halfweg: niet meer dan twee schoolverdiepingen en duidelijke geleding van het pand. (In ieder geval) aan de openbare weg gebruik van baksteen. Het schoolplein is een integraal onderdeel van het schoolontwerp. Spelen in een groene omgeving is uitgangspunt; verharding wordt op het schoolplein daarom beperkt toegepast.

Indien de kavel Jozefschool niet nodig is als schoollocatie kunnen hier een buurtpark en enkele eengezinswoningen van 2 lagen met kap komen. Deze komen bij voorkeur evenwijdig aan de bestaande woningen aan de Julianastraat, met achterom. Parkeren langs Schaepmanstraat, voordeuren van de woningen via voetpad bereikbaar. Indien het Margrietplantsoen niet nodig is als schoollocatie kunnen hier enkele eengezinswoningen van 2 lagen met kap komen. Deze komen bij voorkeur in de zuidoosthoek. Voor beide locaties zal dit nader uitgewerkt moeten worden.

D. Kerkensemble

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.

8. Uitvoerbaarheid

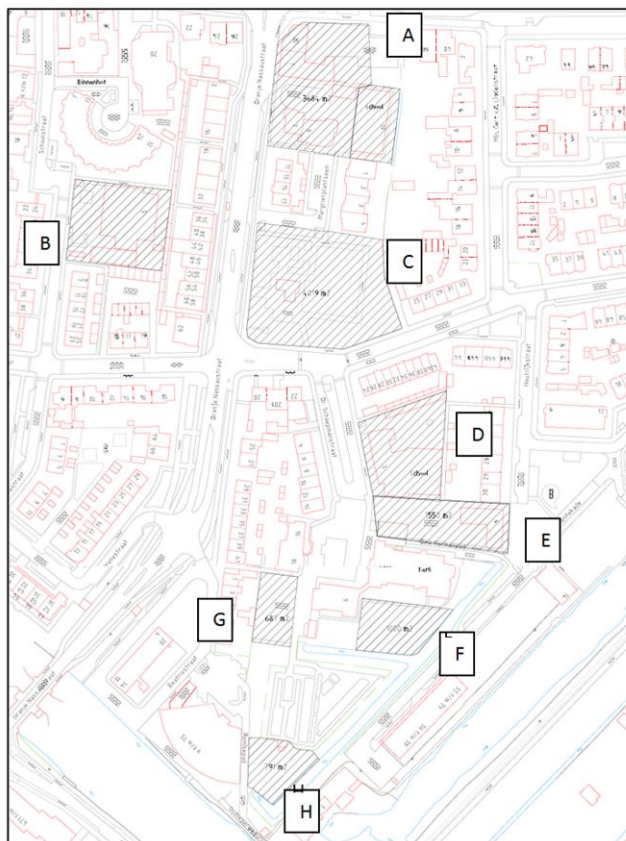
Binnen de dorpskern van Halfweg is in totaal ruimte om 40 à 50 woningen te realiseren in een aantal kleinschalige projecten (zie tabel hoofdstuk 6). Uitvoering van de eerste bouwactiviteiten zal waarschijnlijk niet eerder starten dan in 2016 (terrein parochie). Andere plandelen zullen in fases opgepakt worden, wat vooral afhankelijk is van de planning voor de unilocatie. Voor alle beschreven ruimtelijke veranderingen is globaal berekend welke kosten en opbrengsten te verwachten zijn. Het gaat daarbij ook om mogelijkheden voor opbrengsten door verkoop van gronden van de gemeente.

Het financiële resultaat op de totale ontwikkeling is alleen sluitend met een voorziening (bijdrage) vanuit de overheid. Met andere woorden, de opbrengsten vanuit woningbouw in de dorpskern van Halfweg zijn niet voldoende om de nieuwbouwkosten voor een unilocatie te verevenen. Vanwege grondbelangen is dit in een aparte memo onderbouwd. De benodigde bijdrage is uiteindelijk mede afhankelijk van nader te maken keuzes in bijv. woon-segmentering (bijv. aandeel goedkope huur of koop) en de grootte van de school.

De ontwikkeling van het parochieterrein zijn planeconomisch geen onderdeel van de gebiedsvisie. M.a.w. er komen geen opbrengsten of kosten voor de gemeente uit voort. Alleen als er een strook grond direct ten noorden van het kerkgebouw nodig is voor de schooluitbreiding (model 1 in hoofdstuk 6) zal grondoverdracht een rol spelen. Alle andere ontwikkelingen vinden plaats op gemeentegrond. In de berekening is uitgegaan van woningen voor lagere- en middeninkomens. Op het parochieterrein wordt gezocht naar een gemengd milieu, waaronder ook enkele woningen voor hogere inkomens.

Overzicht verandergebieden en oppervlakten (lijnen en oppervlakten bij benadering)

A	3.648 m ² Hoek N200 + Margrietschool
B	1.860 m ² Halverwegeschool
C	4.019 m ² Margrietplantsoen
D	2.096 m ² Jozefschoon
E	1.550 m ² kerkterrein
F	1.000 m ² kerkterrein
G	687 m ² kerkterrein
H	791 m ² kerkterrein
Totaal	ca. 15.651 m ²



9. Overzicht bestuurlijke stukken en overleg 2012-2015

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 Ruimtelijke (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, 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 unilocatie voor scholen 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 unilocatie. Onderzocht wordt welke maatschappelijke en/of ondersteunende functies in de unilocatie 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. 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).

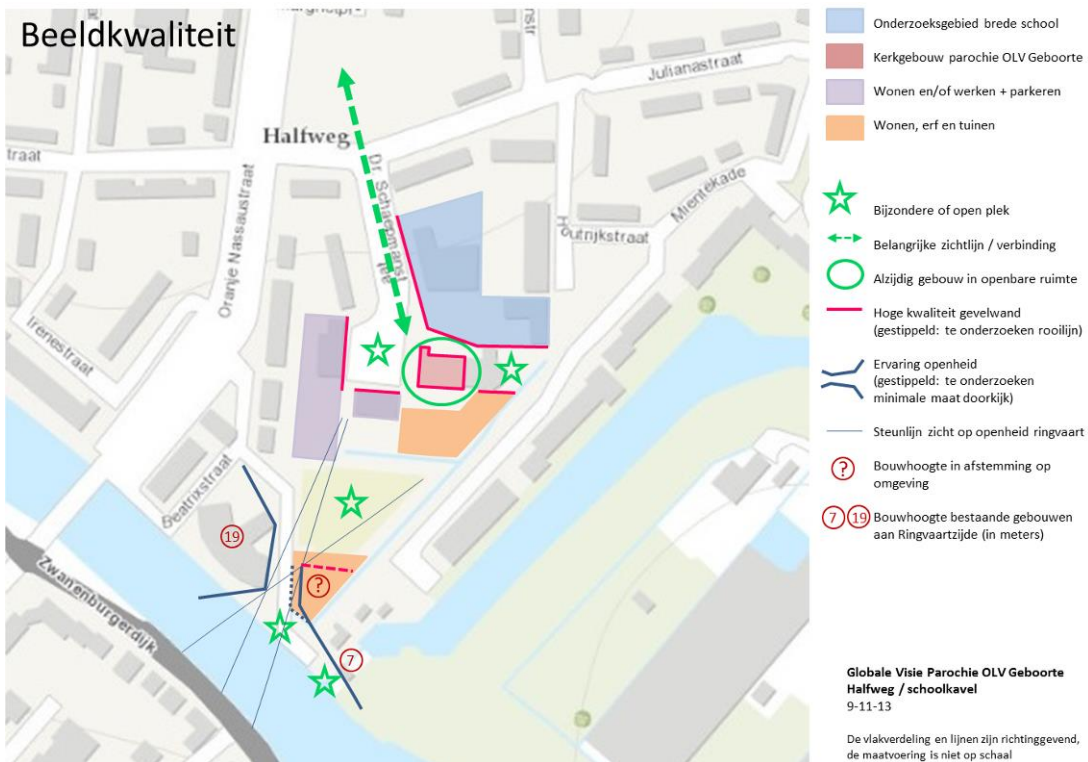
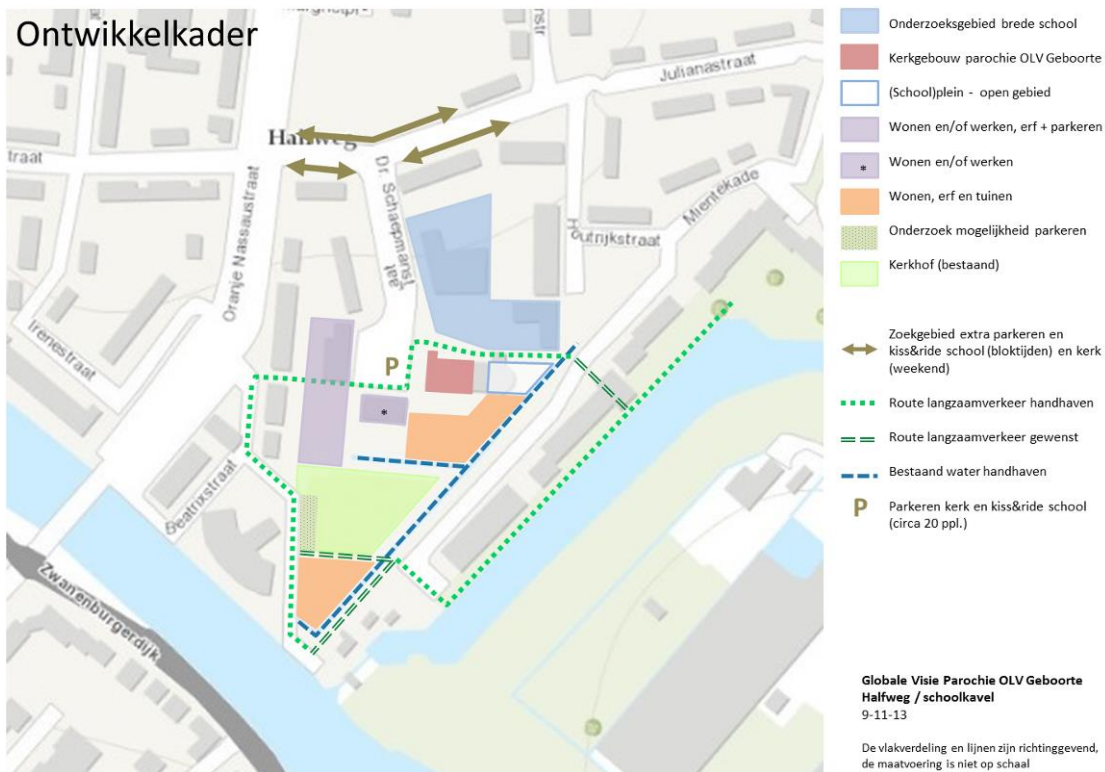
11. januari 2014: portefeuillehouders onderwijs van Haarlemmerliede en Haarlemmermeer spreken af om zo mogelijk samen op te trekken in de vernieuwing van de basisscholen van Halfweg en Zwanenburg.
12. commissie 7 januari 2014: nota 'fase 1 Sectorpark': van belang vanwege de daarbij gevoegde woningmarktanalyse 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. 18 maart 2014: 'Visie op Hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de dorpskern Halfweg' vastgesteld in B&W; 1 april ter kennisname aan de commissie aangeboden.
16. 20 maart 2014: Visie op Hoofdlijnen besproken met Dorpsraad en Stichting Historisch Halfweg.
17. 23 april 2014: participatieavond (workshop) met bewoners van Halfweg en Zwanenburg over Visie op Hoofdlijnen: betrokkenheid vergroten en van gedachten wisselen over oplossingsrichtingen.
18. augustus 2014: ontwerp Nota Wonen: algemene richtlijnen voor woning(bouw)ontwikkeling.
19. mei-september 2014: Visie op Hoofdlijnen vertalen in concept ontwerp gebiedsvisie.
20. december 2014: concept ontwerp gebiedsvisie besproken met welstandscommissie en monumentencommissie.
21. 9 december 2014: vaststelling door B&W van de ontwerp gebiedsvisie.

Na vaststelling door B&W van de ontwerp gebiedsvisie komen de volgende stappen aan de orde:

- inspraakperiode (6 weken),
- B&W besluit nota 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: B&W legt ontwerp gebiedsvisie en nota zienswijzen voor advies voor aan de commissie en vervolgens aan de gemeenteraad ter vaststelling.

10. Bijlage: kaarten globale visie voor terrein parochie OLV Geboorte

Bron: Intentieovereenkomst gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en parochiebestuur OLV Geboorte Halfweg, 6 december 2013.



11. Bijlage: kaderstelling en beleidsessenties

Themacommissie over gebiedsvisie

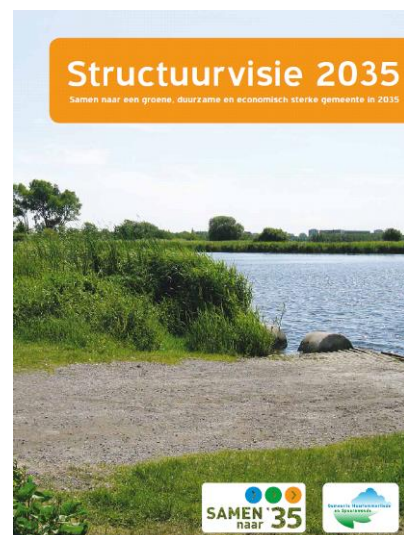
Op 16 januari 2014 is in een themacommissie gesproken over de inhoudelijke koers voor de gebiedsvisie. Het college heeft aan de hand van een maquette met de raadscommissie verkend wat voor ruimtelijke oplossingen mogelijk zijn per verandergebied in de dorpskern. De inhoudelijke opmerkingen zijn samengevat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

1. Unilocatie voor scholen: uitwerken 'optie Schaezmanstraat' en 'optie Margrietplantsoen' (een uitwerking op de hoek N200/Oranje Nassaustraat vervalt).
2. Gymzaal: bij unilocatie realiseren en niet apart elders. Multifunctioneel karakter geven.
3. Terrein RK-kerk: akkoord om inrichtingsmodel uit de Intentieovereenkomst (dec. 2013, zie hoofdstuk 4) nader uit te werken en terugkoppeling aan de commissie indien dit niet haalbaar blijkt.
4. Kavel Halverwegeschool: benutten voor wonen of combinatie van wonen/groen.
5. Hoek N200/Oranje Nassaustraat/Kavel Margrietschool: vooral benutten voor woningbouw (bijvoorbeeld ouderen appartementen), zodra de markt aantrekt.
6. Kavel Jozefschool: indien hier geen schoolfunctie meer nodig is deze locatie benutten voor combinatie van wonen/groen.
7. Verkeersafwikkeling in beeld brengen bij alle opties, inclusief parkeren.
8. Inrichtingsvoorstel Oranje Nassaustraat op later moment bespreken.

Kader vanuit de Structuurvisie

Het belangrijkste richtinggevende ruimtelijk plan 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.

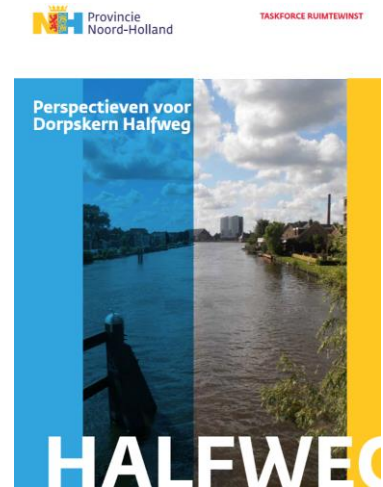
- Ontwikkelingen in Halfweg moeten aanpassingen van de N200 niet onmogelijk maken. De verschillende in de structuurvisie genoemde opties voor het 'downgraden' van deze weg moeten ruimtelijk inpasbaar blijven.
- Bepalen of ontwikkelingen in de (ruime) omgeving van het station Halfweg – Zwanenburg de functie als knooppunt openbaar vervoer ondersteunen, bijvoorbeeld bereikbaarheid voor langzaam verkeer.
- Sterke band met naastgelegen 'tweelingdorp' Zwanenburg. Samen vormen ze één voorzieningsgebied.
- Het gebied aan weerszijden van de Oranje Nassaustraat en aan de Dr. Schaezmanstraat 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 perspectieven en 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. Bijvoorbeeld verdere samenwerking tussen kerk, scholen en verenigingen, gebruik maken van elkaars ruimten 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.



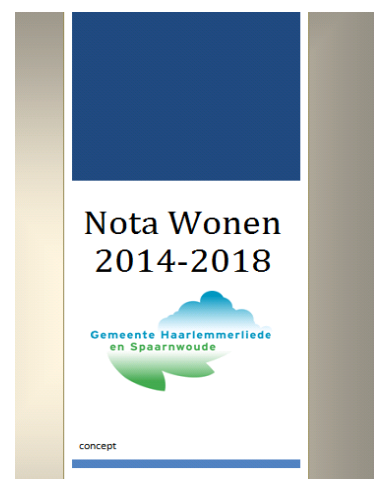
In het adviesrapport (blz. 38) wordt aanbevolen plannen voor de dorpskern in samenhang op te stellen: 'door de wensen van inwoners en verschillende ontwikkelende eigenaren te combineren met ambities van de gemeente en de regio, wordt gewerkt aan waardecreatie. Deze ontbreekt als per kavel en per eigenaar naar een oplossing zou worden gezocht. Het geheel is meer dan de som der delen. Halfweg kan nu richting geven aan het karakter van het dorp.'

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 (ontwerp, augustus 2014). Deze wordt als vertrekpunt aangehouden voor ontwikkelwensen voor wonen in het dorp. De nota wordt eind 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 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. Scheefwonen van huurwoningen tegengaan, 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 stoomgemaal museum Halfweg kan meer worden vormgegeven als een 'groen balkon' naar het water.
- De Oranje-Nassastraat (dorpshart) omvormen tot een langgerekt dorpsplein, i.p.v. het huidige beeld als 'snelweg'.
- De brug naar Zwanenburg kan beter als brug erfahrbaar 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. Rond de dertig bomen worden in 2014 gepland. Daarbij wordt rekening gehouden met op termijn een eventuele verplaatsing van enkele bomen vanwege riool-aanpassingen en uitkomsten van de gebiedsvisie.
- Om alvast de beeldkwaliteit van de hoek N200/Oranje Nassastraat te verbeteren is in het voorjaar van 2014 het hoekpand gesloopt en is de plek tijdelijk ingericht als parkje met bomen en een kunstwerk.