

ONTWIKKELING SECTORPARK HALFWEG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

CONCEPT IDEEVORMING VOOR SCHETSONTWERP EN RUIMTELIJKE KWALITEIT
MAART 2015



Adviesteam

Joeri Stork
Projectleiding en
planologisch onderzoek



Hanneke Toes
Landschapsarchitect



Ben Mertens
Planeconomie



ONTWIKKELING SECTORPARK HALFWEG

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

CONCEPT IDEEVORMING VOOR SCHETSONTWERP EN RUIMTELIJKE KWALITEIT
MAART 2015

	Samenvatting	
1.	Inleiding	3
2.	Onderzoeksaanpak	4
3.	Historie gebied	6
4.	Gebiedskenmerken	7
5.	Beleidskader	11
6.	Zelfbouw en duurzaamheid	14
7.	Schetsontwerp	16
8.	Criteria ruimtelijke kwaliteit	24
9.	Financiële haalbaarheid	29
10.	Vervolg	31

Stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg

Samenvatting

Zelfbouw in Halfweg

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft een conceptidee opgesteld voor een stedenbouwkundig ontwerp voor het Sectorpark in Halfweg-Noord. Het Sectorpark is in de structuurvisie 'Samen naar 2035' aangeduid als 'binnenstedelijke vernieuwing woningbouw' (zie kaart hoofdstuk 1). Het stedenbouwkundig ontwerp geeft een kader voor ontwikkeling van het Sectorpark als nieuwe woonlocatie. Het ontwerp is daarmee een tussenstap tussen de grote lijnen van de structuurvisie en het uiteindelijk vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in een bestemmingsplan.



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

Het voorliggende boekje dient als conceptidee voor een stedenbouwkundig ontwerp voor het Sectorpark. De volgende stap is omwonenden en belanghebbenden betrekken bij de vorming van het ontwerp.

Proces

De haalbaarheid van ontwikkeling van het Sectorpark als nieuwe woonlocatie wordt gefaseerd onderzocht. In 2013 heeft het college een beoordeling gemaakt of het gebied tot ontwikkeling kan worden gebracht. Die fase is afgerond met een inschatting van de kopersmarkt en de mogelijkheden voor duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw en gefaseerde uitvoering. Voor woonconsumenten kan dit gebied een interessant alternatief type aanbod bieden in deze regio. De raadscommissie gaf aan dit terrein bij uitstek geschikt te achten voor particulier opdrachtgeverschap en heeft in april 2014 het plan van aanpak besproken voor het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp.

Overzicht processtappen:

- *juli 2012*: structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld, belangrijk kaderstellend stuk.
- *maart 2013*: informatienota 'ontwikkeling Sectorpark' over onderzoeks aanpak in fases;
- *november 2013*: nota ontwikkeling Sectorpark fase 1: inschatting kopersmarkt
- *maart 2014*: plan van aanpak Sectorpark fase 2: opstellen stedenbouwkundig ontwerp
- *december 2014*: preadvies Welstandscommissie en Monumenten-

commissie

- *januari 2015*: preadvies Hoogheemraadschap Rijnland
- *maart 2015*: nota participatie stedenbouwkundig ontwerp
- *voorjaar 2015*: participatieproces met omwonenden en overleg met instanties
- *medio 2015*: aanpassen en vaststellen stedenbouwkundig ontwerp en besluit vervolgstappen

Voorstellen

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

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

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

Door/langs de wadi loopt een wandelpad, dat doorloopt tot aan het water. De ontsluiting ligt hier haaks op. Het Sectorpark wordt ontsloten vanaf de Kanaalweg op twee punten. Het zijn voor de auto doodlopende

paden. Daardoor ontstaat een informele sfeer. De woonkavels zijn op maat uit te geven. In alle gevallen wordt op eigen terrein geparkeerd. Doordat de kavels vaak aan twee openbare paden grenzen, zijn de woningen tweezijdig georiënteerd. Waar woningen grenzen aan de "buitenzijde" wordt extra aandacht verwacht van de architectuur.

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

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

Het plan is verkaveld in eenheden van 400 - 600 m². Om enige luchtigheid in het gebied te houden moeten woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans blijven. Op de kavel is een bouwvlak aangegeven. Binnen dit bouwvlak mag het bruto vloer oppervlak 45% van de kavel bevatten. Dit betekent dat een woning in 1 bouwlaag 3x zoveel grondoppervlak mag hebben dan een woning in drie bouwlagen. Ook dit bevordert de luchtigheid binnen het plan.

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

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

Financiële haalbaarheid

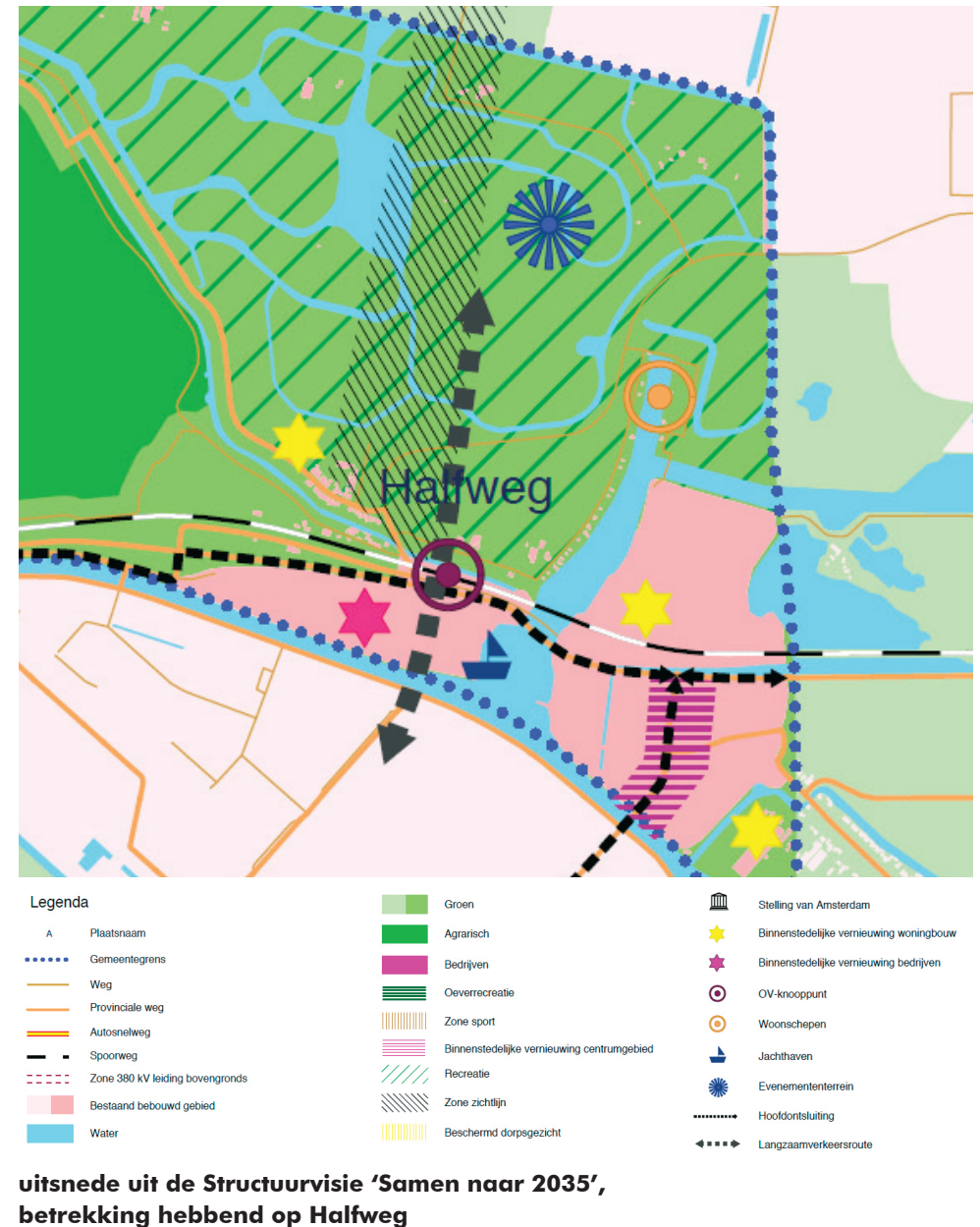
De uitvoering van de plannen zal niet eerder zal starten dan medio 2016. Afhankelijk van kopers belangstelling zal het in fases uitgevoerd worden. Het financiële resultaat is positief, maar wordt beïnvloed door de te saneren afvalberg en kosten geluidsscherm. De verkoopprijs per m² uitgeefbare grond is gemiddelde bepaald, met kleine verschillen afhankelijk van de ligging. Het plan is zo flexibel dat een kavel door één koper kan worden verworven voor één (vrijstaand) huis of door twee of drie kopers die (eventueel in collectief particulier opdrachtgeverschap) er elk een (rij)huis op bouwen. Daarmee is differentiatie mogelijk, afgestemd op de investeringscapaciteit van verschillende kopers. Daarbij ontstaan ook mogelijkheden voor sociale bouw, starters en senioren.

1. Inleiding

De gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft in juni 2012 de structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld. In de structuurvisie is beschreven waar de raad ontwikkelingen voor ogen heeft. Onder andere het 'Sectorpark' in Halfweg Noord is benoemd als potentiële woningbouwlocatie. Het college heeft vervolgens een onderzoeksaanpak voor het Sectorpark met de commissie raadsvoorbereiding in april 2013 besproken. Per fase wordt de commissie gelegenheid geboden aan te geven of zij een volgende fase wenselijk vindt.

In de eerste fase is onderzocht of (en wanneer) de locatie Sectorpark tot ontwikkeling gebracht kan worden als nieuwe woonlocatie. Er is een inschatting van de kopersmarkt gemaakt, waaronder een marktanalyse en een consumentenonderzoek. Ook is een gebiedsconcept beschreven dat inhaakt op de actualiteit: duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw. Daarbij wordt een flexibel plan beoogd dat in een aantal bouwfases ontwikkeld kan worden en woonconsumenten een alternatief type aanbod biedt in deze regio. Naar aanleiding daarvan is het college voorzichtig optimistisch over de ontwikkelkansen van het Sectorpark. Het resultaat van fase 1 heeft het college met de commissie besproken op 7 januari 2014. De commissie gaf aan dit terrein bij uitstek geschikt te achten voor particulier opdrachtgeverschap en heeft kennis genomen van de stand van zaken.

In april 2014 heeft de commissie het plan van aanpak voor fase 2 besproken en er kennis van genomen. Fase 2 betreft de opstelling van een stedenbouwkundig ontwerp, voortbordurend op fase 1. Het voorliggende boekje dient als conceptidee voor een stedenbouwkundig ontwerp voor het Sectorpark. De volgende stap is omwonenden en belanghebbenden betrekken bij de vorming van het ontwerp.



2. Onderzoeksaanpak

Opdracht en doel

Fase 2 heeft als doel de opstelling van een stedenbouwkundig ontwerp, inclusief criteria ruimtelijke kwaliteit. Op basis van een verkavelingsplan wordt ook globaal de financiële haalbaarheid berekend. Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een ontwerptekening met mogelijkheden voor de toekomstige inrichting van het sectorpark. De tekening geeft inzicht in de verkaveling en situering van bebouwing, groenvoorzieningen, water, parkeren, speelvoorzieningen e.d.. Daarmee wordt geschetst waar welke functie wenselijk is en welke bouwmassa's passend zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen vanuit de omgeving, zoals milieueisen en eisen vanuit ecologie, water en archeologie.

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

In fase 2 wordt ook inzicht geboden in milieuhygiëne (geluidonderzoek, grondkwaliteit), toekomstige situatie aanwezige zendmast en eventuele andere randvoorwaarden. De invloed hiervan wordt betrokken bij de financiële haalbaarheid.

Uitgangspunten naar aanleiding van fase 1

Het resultaat van het onderzoek uit fase 1 levert een aantal uitgangspunten voor fase 2:

- inhaken op actualiteit: energie-duurzaamheid, vrije kavelkeuze, zelfbouw;

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

Beoogd resultaat fase 2

Vanuit de bovenbeschreven opdracht, doel en uitgangspunten wordt het volgende resultaat beoogd in fase 2:

Uitwerking criteria ruimtelijke kwaliteit

Deze uitwerking vindt plaats op gebiedsniveau en dient als ruimtelijke onderbouwing. Het geeft aan hoe de ontwikkeling van het plangebied aan zijn omgeving wordt 'gehecht', met aandacht voor de wijze van ontsluiting en bereikbaarheid vanaf het station. De ruimtelijke onderbouwing vormt – voor de volgende fase - de basis voor een op te stellen bestemmingsplan en geeft aan welke randvoorwaarden belangrijk zijn. Ook duurzaamheidsambities en particulier opdrachtgeverschap worden onder deze noemer uitgewerkt.

Met de provincie wordt contact opgenomen om de mogelijkheden te bezien voor subsidie voor binnenstedelijk zelfbouw / particulier opdrachtgeverschap. Programmatisch wordt onderbouwd hoeveel woningen en welke prijscategorie (op hoofdlijnen) hier passen, hoeveel m2 andere functie zoals, groen, water en of er mogelijkheden zijn voor collectief beheer. Uitgangspunten vanuit de omgevingsaspecten, zoals minimale afstand van woningen uit oogpunt van geluid of externe veiligheid, minimale eisen wateropgave, te behouden groen of bomen e.d. worden onderzocht.

Verkavelingsplan

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

- groene randen en waterfront,
- wadi (centrale opvang voor hemelwater),
- alle kavels aan het landschap,
- flexibele kavelgrootte,
- meerdere verdelingen en typologieën mogelijk,
- voor het deel van het terrein dat wordt gereserveerd voor starters en senioren wordt uitgegaan van levensloopbestendige bouw.

Het plan wordt tot schetsniveau uitgewerkt met een inrichtingsplan, volumestudie, doorsneden e.d. Ruimtelijke uitgangspunten, zoals relatie met omliggende bebouwing, elementen uit de bestaande situatie die behouden dienen te blijven en belangrijke zichtlijnen worden hierin betrokken. Ook wordt onderzocht waar speelruimte ingepast kan worden.

Financiële haalbaarheid

Op basis van het verkavelingsplan wordt globaal de financiële haalbaarheid berekend, met de mogelijke grondopbrengsten en kosten van bijv. inrichting, infrastructuur en ingrepen van milieuhygiënische aard.

Participatie omwonenden

Het voorliggende ontwerp is de eerste stap van fase 2 en vormt een vertrekpunt voor overleg met omwonenden. Meningingen en ideeën worden gepolst aan de hand van een participatieproces. De inrichting van het participatieproces wordt door het college in een aparte memo beschreven.

3. Historie gebied

Het Sectorpark is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De Stelling werd grotendeels aangelegd tussen 1874 en 1914 en is een 135 kilometer lange verdedigingslinie ter verdediging van de Nederlandse hoofdstad. De Stelling was opgezet met infanterieforten die een beperkte artilleristische taak kregen: flankerend vuur en nabijverdediging. Zware artillerie zou verspreid worden opgesteld en diende flexibel inzetbaar te zijn. Het geschut zou in afwachting van geplande inzet worden opgeborgen in loodsen achter de hoofdverdedigingslijn. Deze loodsen waren onderdeel van parken. Om dit te organiseren werd de Stelling in vier sectoren verdeeld. Elke sector kreeg een sectorpark waar voorraden en reserve-materieel ver achter de linie waren opgeslagen. Halfweg was onderdeel van het Sectorpark Sloten, afdeling materieel. Op het terrein stonden een conducteurswoning en houten barakken.

Gebruik

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

In 1937 zijn twee voertuigloodsen gebouwd, 'loods 1' (groot) en 'loods 2' (klein). Deze staan er nog steeds en zijn in gebruik als gemeentewerf.



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

4. Gebiedskenmerken

Locatie

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

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



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

Het gebied is opgespoten met zand in de tijd dat het werd ingericht als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (zie hoofdstuk 3). Het hoogteverschil is 2,5 à 3 meter ten opzichte van de aangrenzende woonwijk. Het terrein is licht geaccidenteerd en loopt op richting het spoor en sluit aan op het dijklichaam aan de westzijde. Door de hoge ligging van het terrein is er uitzicht op het water met de woonboten aan de overzijde. Het grondoppervlak bedraagt 21.148 m². Het huidig verhard oppervlak bedraagt ca. 4.900 m².



Beplanting

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

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

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

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



waterwoningen



speelveld



bos



speelveld met asfaltberg

Huidig gebruik

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



terrein werf



bebouwing op terrein werf

nen als karakteristiek worden aangemerkt. Het terrein rondom de bebouwing is vooral in gebruik als opslagterrein.

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

Grondbezit

Binnen het plangebied heeft de gemeente ca. 90% grondbezit. Het dijklichaam is van Rijnland en een smalle zone langs het spoor is van Railinfra. De voormalige conducteurswoning van het sectorpark is in particulier bezit en ligt daarom buiten het plangebied.

Schiphol

De locatie ligt dichtbij de aanvliegeroute van Schiphol. De zuidwesthoek van het plangebied valt daardoor binnen het beperkingengebied voor woningbouw. In dat beperkingengebied zijn geen nieuwe woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan. Van dit verbod kan in uitzonderingsgevallen worden afgeweken door het Rijk. Bestaande woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen worden gerespecteerd.

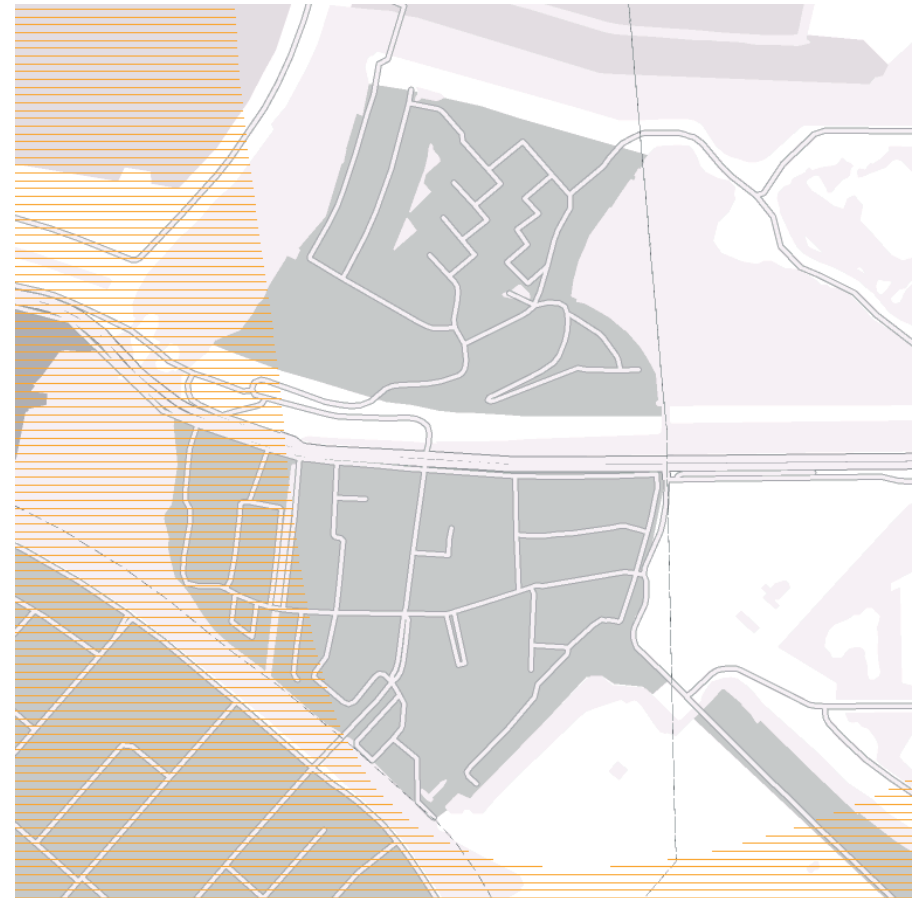


Milieuaspecten: bodem en ondergrond

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

In de zuidwesthoek van het gebied ligt een depot, een tijdelijk gestorte berg teer-houdende asfaltbrokken (in een monster is PAK aangetoond: 3.800 mg/kgds), afgedekt met zand. Het volume van het depot is ingeschat op 3.865 m³.

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



geluidskaart Schiphol

Milieuaspecten: geluid en veiligheid

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

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

De technische gegevens zijn in een aparte bijlage gebundeld (kadastrale kaart, ligging persleiding, hoogtemetingen, grondboringen, volumebepaling asfaltdepot, samenstelling asfalt, kosteninschatting voor afvoeren asfalt, geluidsberekening).

C2000-mast

In het midden van het gebied staat een hoge C2000-mast met twee bijgebouwen. Met De Staat is een contract voor gebruik tot eind 2029 (opstalrecht). Het C2000-netwerk zal zeker tot 2025 in gebruik blijven. Er vindt momenteel een aanbesteding plaats voor technische vernieuwing van het netwerk. De politie (VTS politie Nederland) heeft dit in een brief aan de gemeente aangegeven. Of er wel of geen voortzetting van gebruik van de mast na 2025 of na 2029 nodig is kan nog niet beantwoord worden. Verplaatsing van de mast voordat de contractdatum verloopt (naar elders in of nabij Halfweg) brengt aanzienlijke kosten met zich mee.

Afvalinzameling

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



5. Beleidskader

Structuurvisie

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

Op blz. 38 van de structuurvisie staat:

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

Op blz 53 (provinciaal kader) staat:

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

Bestemmingsplan

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

Nota wonen

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

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

ferentiatie in woningtypen. Gezien de extra aandacht voor woningen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen, is levensloopbestendige bouw het uitgangspunt.

- Flexibiliteit in programma per locatie.

Parkeerbeleid

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

Groenstructuurplan

Het in januari 2014 vastgestelde Groenstructuurplan is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen versterking of verandering van de groenstructuur te betrekken. Voor het Sectorpark is geen specifiek groenbeleid. In algemene zin is aangegeven dat de dorpsranden van iedere kern op een eigen wijze met groen worden ingericht (zie pag. 17). De bosrand in het Sectorpark is een onderdeel van de groene rand rondom Halfweg Noord.

Waterhuishouding

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

ruimte voor is. Alternatieven zijn daarom bespreekbaar in de vorm van bijvoorbeeld een wadi.

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

Uitgangspunt voor de wadi is dat deze voldoende water kan opvangen in een hevige regensituatie ("T10-bui"). De wadi loopt vol en door inzijging in het onderliggende zandpakket wordt dit water opgenomen en komt uiteindelijk in het polderstelsel terecht. De inzijging moet voldoende vlot verlopen zodat een volgende hevige regensituatie wederom opgevangen kan worden (met 48 uur als richtinggevend tijdsbestek).

Bij extreme situaties (T=100-bui) is afwatering op het boezemstelsel acceptabel. De wadi moet dan overtollig water via een overstort lozen. De kruin van het dijklichaam mag daarbij niet aangetast / verlaagd worden. Wel mag er een (beton)profiel op de kruin en het buitentalud geplaatst worden voor geconcentreerde afwatering.

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

De capaciteit en dimensionering van de wadi moet dus ontworpen worden op opvang van een T=10 situatie voor het hele plangebied. Als dit niet haalbaar is zal alsnog in het bestaande polderstelsel van Halfweg Noord compensatie gezocht moeten worden. Mogelijk dat d.m.v. 'werk met werk' hierin voordeel is te halen. Toevoeging van een sloot langs de Kanaalweg is mogelijk nog een optie.

De droogweerafvoer (DWA; vuilwater) kan aangesloten worden op bestaand rioolsysteem in de Kanaalweg. Er is voldoende afvoercapaciteit. Aansluiting op een persleiding is ook mogelijk via project rioolgemaal.

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

Binnen de kernzone van het dijklichaam mag in beginsel gebouwd worden. De dijk heeft een minimaal profiel nodig (hoogte, taludhelling). Wellicht is de dijk ruimer gedimensioneerd, dan strikt noodzakelijk, nader onderzoek kan dit uitwijzen. Buitendijs is hier een rietoever. Mogelijk heeft deze een ecologische beschermingsstatus. Dit wordt door Rijnland onderzocht.

Door het talud heen mogen palen geslagen worden (alleen heien). Goedkeuring van een palenplan door Rijnland is nodig. De stevigheid van de palen moet niet afhankelijk zijn van opbouw en materiaal van het talud. Het talud is in eigendom van Rijnland. Eventuele verkoop van het talud is bespreekbaar.

6. Zelfbouw en duurzaamheid

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

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

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

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

Zelfbouw en duurzame bouw zijn geen 'automatisch verbonden zaken'. Ook daarover is in fase 1 van het onderzoek voor het Sectorpark al gerapporteerd. Ook komt in zelfbouw niet meteen een experimenteel ka-



rakter naar voren in ontwerp of uniciteit. Menig zelfbouwer zal – binnen de gestelde regels, zoals het bouwbesluit – ‘zo veel mogelijk woning voor zo min mogelijk geld’ realiseren. Als de gemeente over duurzaamheid of materiaalgebruik en experimenteel bouwen niets opneemt in haar regelingen (bijv. de kavelpaspoorten) wordt dus veel vrijheid geboden. Het is daarom verstandig als gemeentebestuur daar een ambitie over uit te spreken.

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

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



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

7. Schetsontwerp

Uitgangspunten voor het schetsontwerp

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

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

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

Groen en spelen

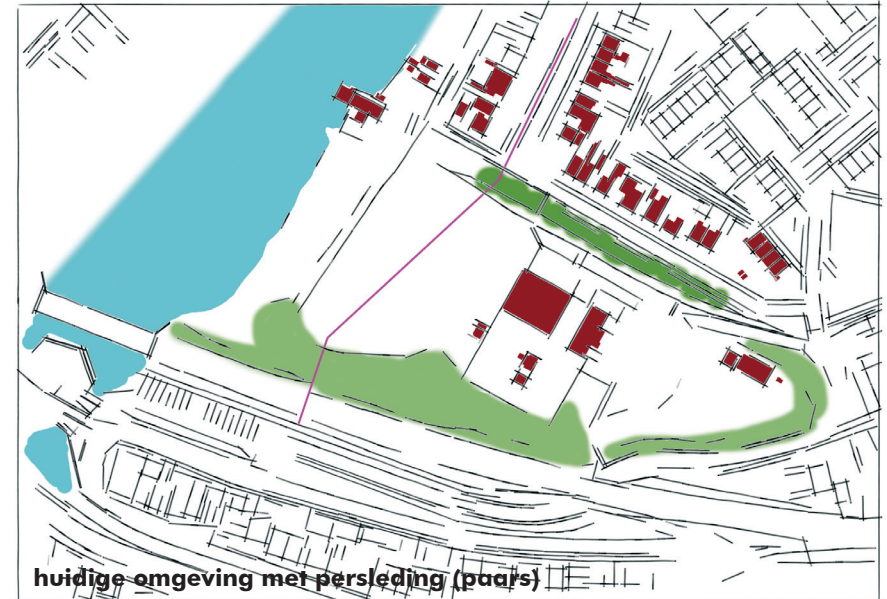
Handhaven bosplantsoen (exclusief populieren) en bomenrij Kanaalweg. Nieuwe locatie spelen of speelveld verkleind opnemen binnen het plangebied.

Huidig gebruik

Hergebruik van de vooroorlogse gebouwen en sloop van het naoorlogse gebouw.

C2000 mast

In hoofdstuk 4 is aangegeven dat er een contract is met De Staat voor de bestaande C2000-mast. Uitgangspunt is het contract niet te verlengen en accepteren dat de mast er nog tot 2025 of uiterlijk eind 2029 zal staan. Voor het gebruik als woningbouwgebied staat het tot die tijd toestaan van een mast vooralsnog niet in de weg. Indien nodig worden enkele kavels rondom de mast later in ontwikkeling gebracht. Het gewenste eindbeeld als woonwijk - en vermoedelijk ook de wens van toekomstige bewoners - is dat de mast en bijgebouwen verdwijnen.



Rioolpersleiding

De ligging van het riool is voornamelijk dwingend voor de verkaveling. Daarom wordt een straat ontworpen over het tracé van de persleiding. Als het voor de inrichting van het gebied uiteindelijk beter is om een afwijkend tracé voor de persleiding te realiseren (en de baten i.v.m. verbeterde kaveluitgifte opwegen tegen de kosten), zal dit aangepast worden.

Water

Regenwater wordt in het plangebied opgevangen (wadi).

Grondbezit

Voor de ontwikkeling van het gebied wordt in beginsel niet uitgegaan van grondaankopen.

Depot

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

Geluid

Op basis van de huidige verkeersintensiteiten op het spoor en het voorliggende schetsplan is een geluidsschermbaan langs het spoor noodzakelijk. Met een schermhoogte van 1,5 meter (t.o.v. de bovenkant van de rail) wordt een zeer acceptabele geluidssituatie gecreëerd. Lagere schermen bieden minder geluidwering en zijn relatief duur.

Afvalinzameling

De gemeente gaat onderzoeken of ze het beleid met metro's continueert of rolemmers gaat inzetten (zie hoofdstuk 4). Voor dit stedenbouwkundig ontwerp wordt uitgegaan van geen aparte metro's of ophaalroutes in het plangebied, maar van afvalinzameling langs de Kanaalweg. Een aanvaardbare en gangbare loopafstand vanaf de erfgrans naar afvalinzamelingspunten is ca. 75 meter. De maximale loopafstand tot de Kanaalweg

(vanaf de bosstrook langs het spoor) is ca. 100 meter. Voor een beperkt aantal woningen langs de bosstrook zal dus door de bewoners een grotere loopafstand in acht moeten worden genomen.

Rijnland

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

Verkaveling

Op basis van de genoemde uitgangspunten is een schetsontwerp voor de verkaveling en inrichting gemaakt.

Ligging

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

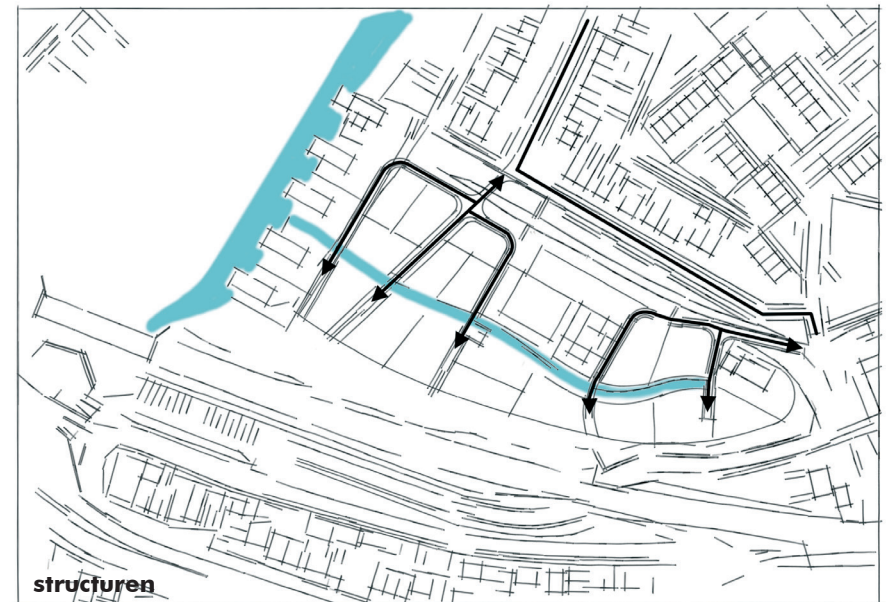
Structuur

Er zijn drie zones te onderscheiden in het plan:

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

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

De ontsluiting ligt hier haaks op. Het Sectorpark is ontsloten vanaf de Kanaalweg op twee punten. Vanaf daar vertandt de weg zich in smalle woonpaden. Het zijn voor de auto doodlopende paden. De voetganger kan doorlopen naar het bos en zo een rondwandeling maken. Daardoor ontstaat een informele sfeer die vaker voorkomt in Halfweg, smalle wegen met groene begeleiding van hagen en bermen. In dit gebied heeft de voetganger voorrang en is de auto te gast.



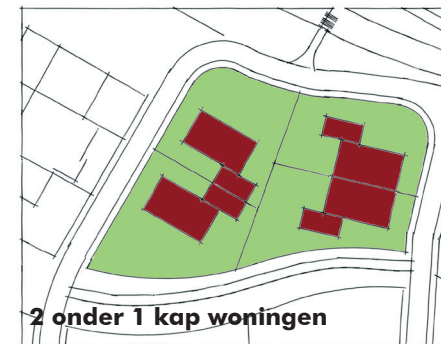
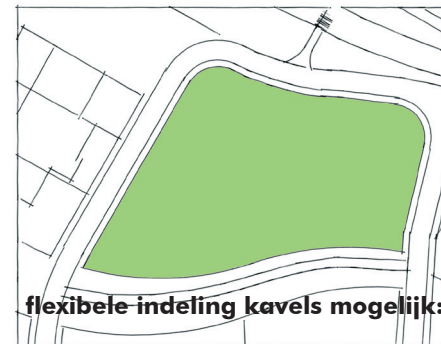
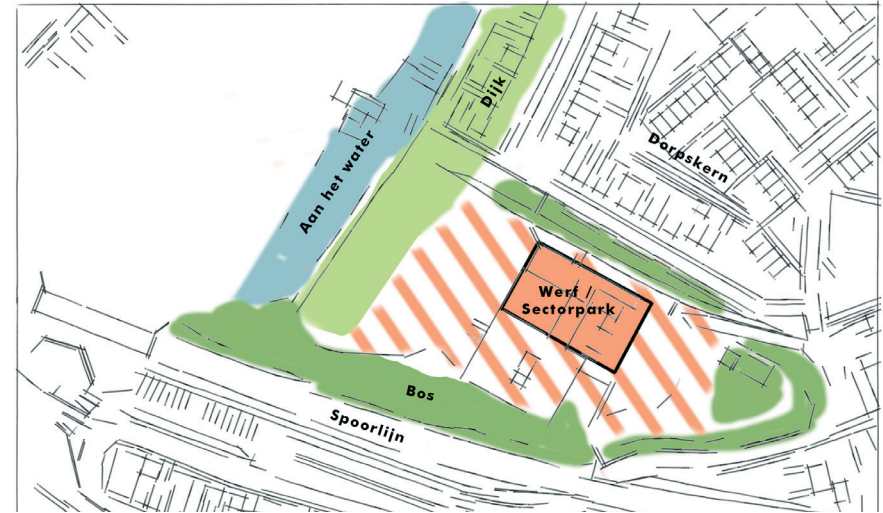
schetsontwerp verkaveling Sectorpark Halfweg



Centraal in het plan ligt het voormalige werfterrein met de bestaande bebouwing. In ieder geval worden de grote en kleine loods behouden. Deze zijn interessant om aan te bieden voor zelfbouwers als kluswoningen. Het tweede gebouw behouden is optioneel. Dit is mede afhankelijk van de wensen met betrekking tot spelen en de benodigde maat hiervoor beide gebouwen op het werfterrein

Kavels op maat

Alhoewel in het plan kavels zijn getekend is dit geen vast gegeven. De kavels zijn op maat uit te geven. Op basis van een voorbeeld zijn verschillende mogelijkheden geïllustreerd. In alle gevallen wordt op eigen terrein geparkeerd.



Oriëntatie

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

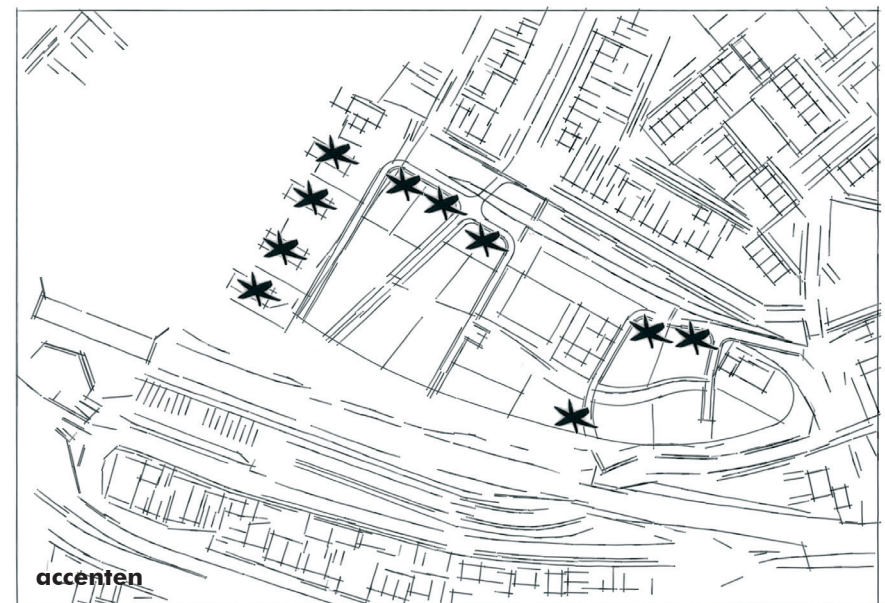
Bijzondere accenten

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

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



bijzondere bebouwing met 2-zijdige oriëntatie in de directe omgeving



Openbare ruimte

In het plan zijn diverse soorten openbare ruimte te onderscheiden.

Paden

De woonpaden binnen het Sectorpark zijn relatief smal. Omdat de paden doodlopend zijn er en weinig woningen aan een pad liggen is de verkeersdruk erg laag. De auto moet stapvoets rijden. De voetganger heeft het primaat. Door de smalle maat en de begeleiding door groene bermen, hagen en waar mogelijk bomen krijgt het gebied een informeel karakter. Er wordt op eigen terrein geparkeerd. Openbaar parkeren kan nabij de werf worden gesitueerd in de uitwerking.

De paden zijn verhard met gebakken klinkers. De voetpaden zijn 2 m breed en zijn voorzien van een halfverharding. De hiernaaststaande referentiebeelden tonen hoe een dergelijk pad met het weergegeven profiel er uit kan zien.

Wadi

Een wadi vangt het overtollige regenwater op dat van de daken en de verharding afkomt (zie omschrijving in hoofdstuk 5). Het is gewenst dat ook op de kavel een voorziening voor de opvang van regenwater wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld door een regenton. Het water in de wadi infiltreert in bodem. Bij veel regenval wordt het via een drain of slokop (hoge put) afgevoerd naar open water. In principe is de oppervlakte van de wadi voldoende (1.860 m² voor de maximale 8.571 m² verharding/dakvlak). Delen van de wadi kunnen gebruikt worden voor spelen. Bomen kunnen alleen daar waar geen gevaar is voor de onderliggende drain. Een wadi wordt intensief gemaaid om zo het regenwater makkelijk weg te laten lopen.

De wadi loopt van oost naar west met een licht afschot naar het zijkanaal toe. Langs de wadi loopt een voetpad. Mogelijk wordt dit pad verstevigd

profiel rijweg



profiel wadi



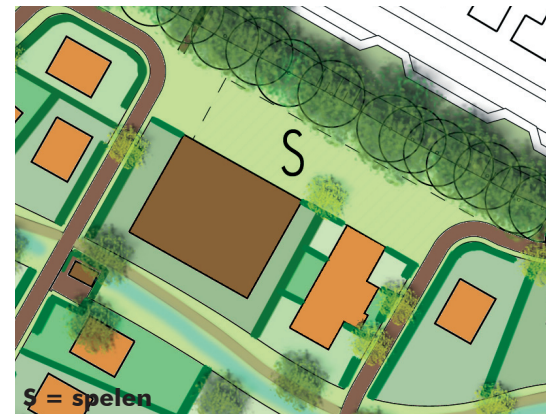
als noodpad voor de brandweer. Daar moet bij de inrichting rekening mee worden gehouden.

De wadi bestaat uit gras met enkele bomen. Het is een informeel te gebruiken gebied dat aansluit op privéruimte van aanliggende woningen.

Spelen

In de huidige situatie ligt er een groot grasveld/trapveld en een jeugdhonk voor de wat oudere jeugd. In de nieuwe verkaveling moet worden gezocht naar spelmogelijkheden. Omdat het een speellocatie voor de jeugd uit een groter gebied is dan alleen het sectorpark en directe omgeving zoeken we de nieuwe speelplek aan de rand, nabij de voormalige werf. De speelplek ligt dan centraal en openbaar aan de dorpszijde. Echter, in de nieuwe verkaveling is het moeilijk een dergelijk groot veld te vinden. Er zal dus moeten worden gezocht naar speelmogelijkheden op een kleiner oppervlak. Voorgesteld wordt het spelen op vier plaatsen verspreid in het plangebied ruimte te geven:

- aan de voorzijde van beide werfgebouwen. Te denken valt aan één basket met een kleine vlek verharding rondom, aangevuld met enkele speeltoestellen voor de wat oudere kinderen. Dit levert een meer gevarieerd speelterrein op. En uiteraard is een combinatie mogelijk met speeltoestellen voor kleinere kinderen;
- behoud van de bosstrook geeft ruimte voor spelen;
- een extra toevoeging is de steiger aan het water;
- kleinere speelplekken zijn gecombineerd met de wadi mogelijk. In dat geval is hier sprake van natuurlijke spelaanleidingen waarbij gebruik wordt gemaakt van het hoogteverschil van de wadi. Te denken valt aan een evenwichtsbalk over de wadi of stapelementen door de wadi. Bij veel regenval kunnen de kinderen droge voeten houden door behendigheid.



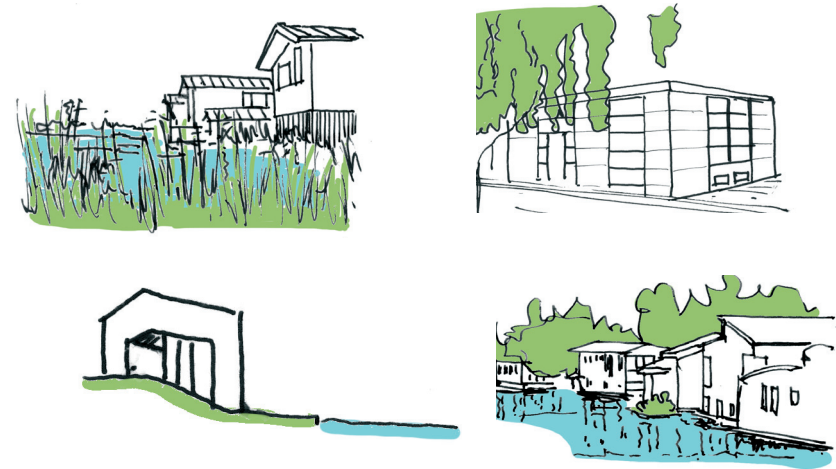
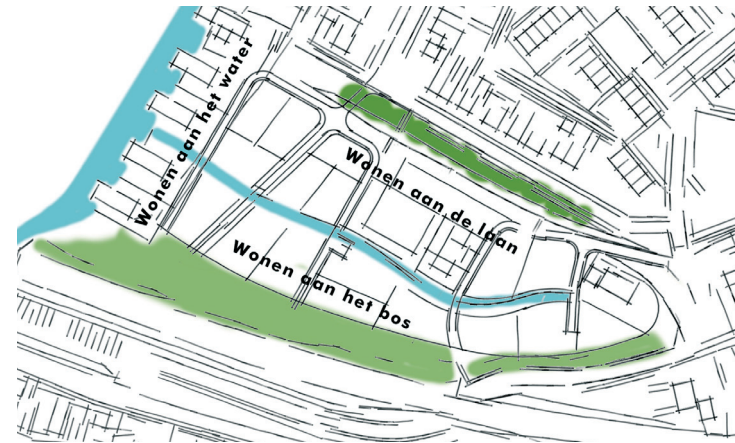
8. Criteria ruimtelijke kwaliteit

sferen

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

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

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

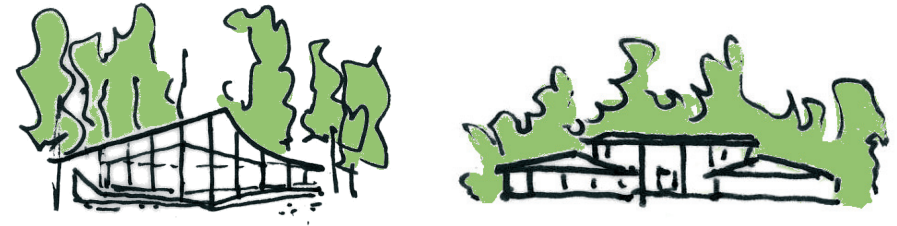


sfeer - wonen aan het water
voorbeelden van eenvoudige volumes, flauwe (wisselende) dakhellin-
gen of platte daken, glas, staal, hoogwaardig plaatmateriaal,

Sfeer - wonen aan het bos

De bosrand is circa 15 m breed. De boszone heeft daardoor een rugdekking ten opzichte van de spoorlijn met de geluidschermen. Het bos is een decor. De woningen staan in het decor en keren hun lichte zijde naar het noorden. Om zoveel mogelijk licht te vangen zijn er aan de voorzijde grote hoge glaspartijen. Ook hier zijn de daken plat of flauw hellend. De daken hebben een grote overstek. De hoofdmassa heeft een horizontale opbouw en geleding met verticale accenten. De hoofdmassa is geleded door verschil in goothoogte.

De materialen bestaan uit hout in combinatie met baksteen. De daken bestaan uit pannen/leien of een hoogwaardig plaatmateriaal.



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

Sfeer - wonen aan de rand/laan

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



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

sfeer - wonen aan de rand
voorbeelden horizontale en verticale geleding

Kavels

Bouwvlak

Het plan is verkaveld in eenheden van 400 - 600 m². Om enige luchtigheid in het gebied te houden is er voor gekozen de woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans te zetten. Het resterende gebied is het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden.

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

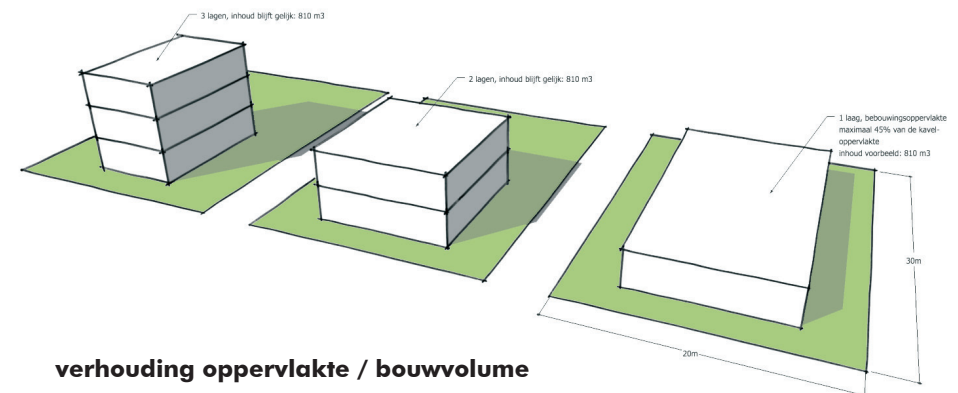
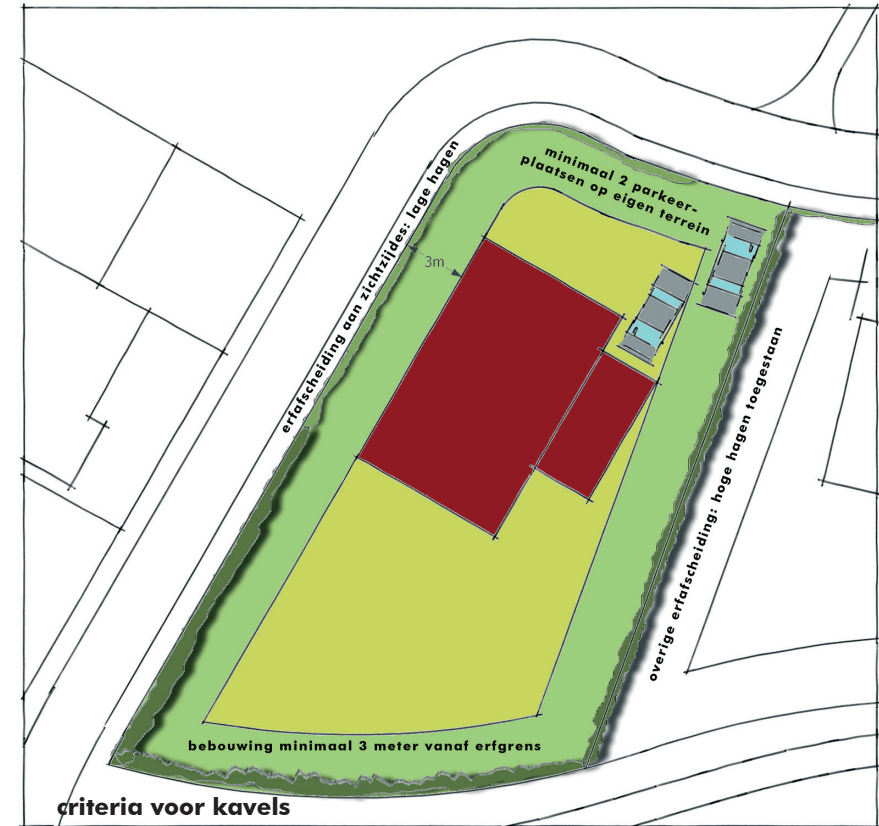
Parkeren

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

Situering bijgebouwen

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

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



Erfafscheiding

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

Daken

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

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

Goothoogte

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



hagen op erf grenzen



flauwe dakhelling in verschillende richtingen



platte daken met verschillende goothoogten binnen de bouwmassa

Vrijstaand, twee onder 1 kap of korte rijen

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

Gevelindeling

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

Materialisering

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



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

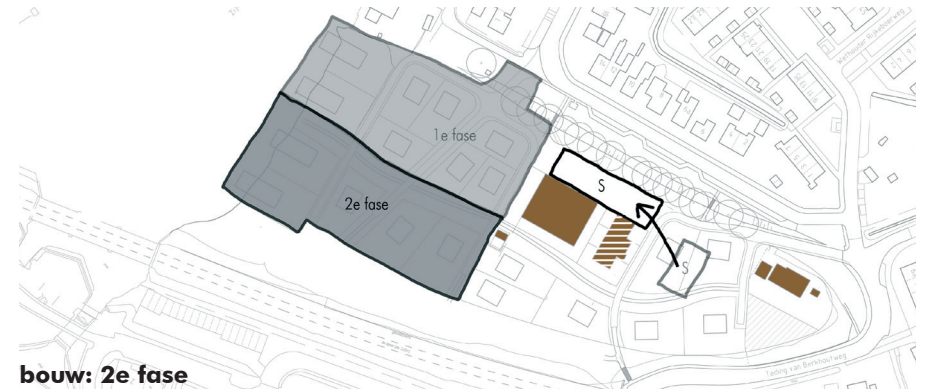
9. Financiële haalbaarheid

De inschatting is dat uitvoering van de plannen niet eerder zal starten dan medio 2016. Omdat het in fases gaat, kan het vervolgens twee of meer jaren duren voordat het totale plan opgeleverd is (afhankelijk van kopers belangstelling). Het financiële resultaat is positief, maar wordt beïnvloed door de te saneren afvalberg en kosten geluidsscherm. Nader te maken keuzes in bijv. woon-segmentering (bijv. aandeel goedkope huur- of koop), grootte van het speelveld en wel of niet volledig behoud van het bosperceel beïnvloeden ook de resultaten. Ook de uiteindelijke mogelijkheden om te bouwen op of langs het dijktaalud langs zijkanaal F hebben invloed op het resultaat. Eventuele verwerving van de gronden van het waterschap (en de uiteindelijke haalbaarheid daarvan) is nog niet bekend.



Het oriënterend marktonderzoek uit fase 1 (nov 2013) gaf aan dat deze locatie geschikt is voor een beperkt aantal kavels bestemd voor midden- en hogere inkomens. Bij een eerste zeer globale inschatting in fase 1 werd een mogelijk te behalen resultaat genoemd van 3,5 miljoen euro. In fase 2 is dit resultaat omlaag bijgesteld. Het verschil zit met name in de afname van het uitgeefbaar oppervlak door infrastructuur, behoud van de bosrand en behoud van een deel van de speelruimte. Daar staat wel toename van (groen)kwaliteit tegenover. Hergebruik van de bestaande bebouwing voor bijv. (klus)woningen geeft meer opbrengsten dan deze te slopen en als groen in te richten. De berekening van het voorlopig resultaat is vanwege grondbelangen in een aparte memo onderbouwd.

De berekening gaat nu uit van een gemiddelde kavelprijs. Uiteindelijk is de vierkantemeterprijs bepalend, met kleine verschillen afhankelijk van de ligging. Het plan is zo flexibel dat een kavel van bijvoorbeeld 400 m² door één koper kan worden verworven voor één (vrijstaand) huis of door twee of drie kopers die (eventueel in collectief particulier opdrachtgeverschap, CPO) er elk een (rij)huis op bouwen. Daarmee is differentiatie mogelijk, afgestemd op de investeringscapaciteit van verschillende kopers. Daarbij ontstaan ook mogelijkheden voor sociale bouw, starters en senioren. De gemiddelde m²-prijs is in beginsel steeds hetzelfde, de uiteindelijk af te nemen kavelgrootte is onderhandelbaar. Het is wel van belang te bepalen hoeveel 'kleine' kavels uiteindelijk aangeboden kunnen worden. Immers hoe meer kleine kavels en goedkopere huisvesting er in het gebied zou kunnen, hoe meer er een prijsdalend effect is op de rest van de (grotere) kavels. Een beoogde opbrengst wordt dan mogelijk niet gehaald.



10. Vervolg

Participatie

Deze conceptideeën voor het stedenbouwkundig ontwerp en de criteria ruimtelijke kwaliteit worden besproken met omwonenden en andere geïnteresseerden uit Halfweg. Door de omwonenden te informeren over en betrekken bij de ideeën voor het Sectorpark wordt draagvlak voor het plan getoetst en gezocht naar verbeteringen van het plan. De inrichting van het participatieproces wordt door het college in een aparte memo beschreven.

Nadere toetsing

Om het plan nader te toetsen op haalbaarheid en op onderdelen te verfijnen, wordt (vervolg)overleg met de volgende instanties gestart:

- overleg brandweer en politie: routing hulpdiensten, dubbelgebruik van de wadi voor hulp-diensten, max. afstand doodlopende weg, verkeerscirculatie, politiekeurmerk veilig wonen e.d.;
- bezoek aan Rijks Expertteam zelfbouw in Den Haag, inclusief rondleiding.
- vervolgoverleg Welstandscommissie en Monumentencommissie naar aanleiding van preadviezen december 2014;
- vervolgoverleg Rijnland: maximaliseren gebruiksmogelijkheden talud dijklichaam;
- oriënterend overleg met makelaar: inschatten aantrekkelijkheid, verkoopbaarheid en marktopname o.b.v. uitkomsten onderzoeksfases 1 en 2;
- provincie: mogelijkheden voor zelfbouw (w.o. subsidie) verder onderzoeken
- moment van ontwikkeling nader bepalen i.v.m. geprojecteerde plannen in eigen gemeente en buurgemeenten.

Deze toetsronde leidt tot eventuele aanpassingen van het plan.

Definitief plan

Op het moment dat het college het concept stedenbouwkundig ontwerp aanpast naar aanleiding van de participatiegesprekken en de nadere toetsing verandert het in een definitief plan. Dat plan wordt vervolgens besproken met de raadscommissie.

Fase 3 en 4

Indien fase 2 een gewenst resultaat oplevert kan fase 3 en later fase 4 worden opgestart. Daarover is apart besluitvorming nodig. Een doorkijk op het mogelijk vervolg ziet er bijvoorbeeld als volgt uit:

In fase 3 kunnen de volgende zaken aan de orde komen:

- opstellen (globaal) bestemmingsplan om de ontwikkeling juridisch vast te leggen;
- nader inzicht in planning en fases;
- stedenbouwkundig ontwerp als vertrekpunt voor een communicatieplan en marktbenadering onder doelgroepen (zie ook aanbevelingen fase 1). Door potentiële doelgroepen verder in kaart te brengen en actief te benaderen, kunnen zij gericht worden geëncquêteerd over hun woonwensen en ideeën voor deze locatie.
- eindbeeld via regionale en landelijke pers naar buiten brengen.

In fase 4 start de (voor)verkoop. Eerst wordt een inschrijvingsmogelijkheid geopend voor meer info. Binnen de groep die hierop reageert, zitten aspirant kopers die worden uitgenodigd voor een informatieavond met een voorinschrijving. Bij een groep kopers van 10 à 15 is het reeds interessant een eerste bouwfase aan te pakken. Op het moment dat uitvoering tot woonlocatie kan starten, worden het stedenbouwkundig ontwerp, de ruimtelijke criteria en het bestemmingsplan gekoppeld aan overeenkomsten tussen gemeente en uitvoerders of kopers.