

Projectdocument woningbouwlocatie Sectorpark



Datum: 22-08-2017

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Plangebied.....	5
2. Beleidskader	6
3. Programma.....	6
4. Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp	7
5. Verkeer en parkeren.....	10
6 Uitvoeringsaspecten Grondexploitatie	10
6.1 Verwerving	10
6.2 Huidige gebruikers.....	10
6.3 Uitgifte en verkoopwijze	10
7. Milieu en duurzaamheid	12
7.1. Bodem en asbest.....	12
7.2. Geluid	12
7.3. Flora en Fauna	13
7.4. Water.....	13
7.5 Duurzaamheid	13
8. Financiële paragraaf.....	14
9 Risicobeheersing.....	16
10 Planning.....	16
11 Communicatie en participatie	17
12 Procedures.....	17

Bijlage 1 Uitgewerkt stedenbouwkundig plan en verkaveling

Bijlage 2 Ontwerp openbare ruimte

Bijlage 3 Planning

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het Sectorpark is door de gemeente aangewezen als woningbouwlocatie voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap. Na een participatietraject en overleg met instanties heeft de gemeenteraad op 15 december 2015 het document 'Ontwikkeling Sectorpark Halfweg- Stedenbouwkundig ontwerp en ruimtelijke kwaliteit' (hierna stedenbouwkundig ontwerp) vastgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp biedt het kader en beschrijft de uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling. Centraal in de ideevorming is de ontwikkeling van landschappelijk gelegen, duurzame, zelfgebouwde woonkavels, met veel mogelijkheden voor eigen keuzes, met openbare ruimte voor wandelen en spelen en een goede aanhechting op het omliggende woongebied. De kavels bestaan uit grondkavels (waar mensen hun eigen nieuwbouwhuis op kunnen bouwen) en kluswoningen (waar een eigen huis kan worden verbouwd in één van de twee bestaande gebouwen op de gemeentewerf).

Na vaststelling door de gemeenteraad is het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt in een concreet verkavelingsplan en kavelregels voor de grondkavels en de kluswoningen en een ontwerp van de openbare ruimte. Daarnaast zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd (o.a. akoestisch, bodem en flora en fauna). Bij vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp was er sprake van een indicatieve berekening op basis van aannames. Inmiddels is een gedetailleerde grond- en vastgoedexploitatie opgesteld op basis van het uitgewerkte verkavelingsplan, de uitgevoerde onderzoeken, kostenramingen en taxaties.

1.2 Plangebied

De locatie wordt begrensd door de Kanaalweg, Teding van Berthoutweg, de spoorlijn Haarlem-Amsterdam en het Zijkanaal F. De locatie wordt ontsloten via de route Kanaalweg/Teding van Berkhoutweg en N200. Een gedeelte van de locatie is momenteel in gebruik als onderkomen voor de gemeentewerf. Daarnaast bevindt zich op de locatie een speelveld en gronddepot. Een gedeelte van het kantoorgebouw op de gemeentewerf wordt tijdelijk bewoond. Het overgrote gedeelte van het plangebied is in eigendom van de gemeente Haarlemmerliede&Sparnwoude. Aan de kanaalzijde is de grond in eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland.



Figuur 1. Begrenzing plangebied

2. Beleidskader

In juni 2012 is door de gemeenteraad van Haarlemmerliede en Spaarnwoude de structuurvisie 'Samen naar 2035' vastgesteld, waarin de locatie Sectorpark als woningbouwlocatie is aangewezen. Op 7 januari 2014 is door de raadscommissie aangegeven de locatie bij uitstek geschikt te vinden voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap. Na een participatietraject met omwonenden en overleg met instanties heeft de raad op 15 december 2015 het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld. De volgende beleidskaders zijn van toepassing:

- Ontwikkeling Sectorpark Halfweg- Stedenbouwkundig ontwerp en ruimtelijke kwaliteit' (vastgesteld 15 december 2015);
- Raadsbesluit vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark dd 15 december 2015
- Structuurvisie 'Samen naar 2035' (2012)
- Nota Wonen 2014-2018
- Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020
- Groenstructuurplan (2014)
- GRP en Hemelwaterbeleid (2017)

3. Programma

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 24.200 m². Binnen het plangebied is 40% uitgeefbaar en wordt 60% ingericht als openbaar gebied.

Het totale woningbouwprogramma in het Sectorpark bestaat uit 24 grondkavels en 8 kluswoningen. Mede naar aanleiding van een eerder participatietraject en wensen vanuit de gemeenteraad is er gekozen voor een gedifferentieerd aanbod van kavels voor vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap en rijwoningen. De kluswoningen bieden mogelijkheden voor starters op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 11 vrijstaande woningen
- 8 2/1 kapwoningen
- 5 rijwoningen
- 8 kluswoningen

Circa 10.000 m² wordt groen ingericht met een speelveld, wadi, waterplek aan het kanaal en een park langs het spoor. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein van de woningbouw kavels. Parkeren voor de rijwoningen, kluswoningen en bezoekersparkeren wordt centraal opgelost.

4. Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp

De verdere planvorming en voortschrijdend inzicht hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp. In opzet en hoofdlijnen is het stedenbouwkundig ontwerp in stand gehouden.



Figuur 2. Uitgewerkt stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan (augustus 2017). Zie ook bijlage 1

De basis van het stedenbouwkundig ontwerp wordt gevormd door enkele beeldbepalende elementen in het gebied. Het gaat in deze om de volgende elementen:

- Groenstrook langs het spoor;
- Bomenrij langs Kanaalweg;
- Speelveld;
- Gebouwen gemeentewerf (kluswoningen);
- C2000-mast;

De oorspronkelijke ruimtelijke opzet is in het verkavelingsplan als basis aangehouden met twee verkeersringen die beide een eigen ontsluiting naar de omgeving hebben en onderling langs de kluscomplexen met elkaar verbonden zijn. Door de groene randen, de ligging aan het water en de wadi centraal in het plan zijn alle kavels aan het groen gesitueerd. De woningdichtheid is vergelijkbaar met bestaande woningbouw in Halfweg Noord. De duidelijk opgezette verkaveling en ontwerp van de openbare ruimte zorgen voor eenheid in het gebied. De smalle woonpaden begeleid door beplanting en de kavels die door hagen worden begrensd geven het Sectorpark een karakteristiek en parkachtig karakter.

Kavels

Op de locatie zijn kavels beschikbaar voor verscheidene woningtypen (vrijstaand, 2/1-kap, rijwoning, kluswoning) en in allerlei grootten. Door deze variatie is het voor veel verschillende inkomensgroepen mogelijk om een eigen huis te (ver)bouwen. De grootte van de kavel en het maximale bouwvolume is bepalend voor de prijs van de kavel, de te verwachten bouwkosten en daarmee de hoogte van de investering voor de zelfbouwer. Bij het ontwerp van het verkavelingsplan

is zoveel mogelijk met deze criteria de grootte van de kavels en het bouwvolume bepaald. De kavels voor vrijstaande woningen zijn gericht op de hogere inkomens. Deze kavels hebben een oppervlakte van rond de 400 m². De kavels voor de 2/1 kapwoningen zijn gericht op de midden tot hoge inkomens en hebben een oppervlakte van circa 300 m². De rijwoningen tot slot zijn meer toegankelijk voor lagere tot midden inkomens. Voor starters zijn de kluswoningen beschikbaar. Bij de entree van het gebied vanuit de Teding van Berkhoutweg zijn een zestal ruim opgezette kavels voor vrijstaande woningen gesitueerd. Het midden van het gebied is wat meer verdicht met de rijwoningen en de kluswoningen. Rondom het speelveld zijn de 2/1 kapwoningen gesitueerd. Tenslotte vind men aan het water ruim opgezette kavels voor vrijstaande woningen.

Voor elke kavel wordt een kavelpaspoort opgesteld met de bouw- en uitgifteregels. De regels zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de woningen op de kavels – als elke woning per individuele kavel is gebouwd – goed bij elkaar passen en ruimtelijk en stedenbouwkundig één geheel vormen. De essentie van zelfbouw is dat de eindgebruiker maximale vrijheid krijgt om zelf te beslissen over het ontwerp en de bouw van de woning. Om ervoor te zorgen dat als iedereen klaar is de wijk er goed uit ziet en goed leefbaar is, kan die vrijheid niet onbegrensd zijn. Deze regels worden in het kavelpaspoort opgenomen (waar elke zelfbouwer zich aan moet houden) en richten zich op:

- *Bouwvlak.* Er mag alleen gebouwd worden in het bouwvlak. Om enige luchtigheid in het gebied te houden moeten woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd. De bouwvlakken zijn dusdanig ruim vormgegeven, dat de mogelijkheid bestaat om de woning in het gewenste aantal bouwlagen te bouwen binnen de vastgelegde inhoudsmaat.
- *Maximale inhoud woningen.* Vrijstaande woning: 600 m³, 2/1 kapwoning: 550 m³, Rijwoning: 500 m³.
- *Parkeren.* Bij de vrijstaande- en 2/1 kapwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen van de rijwoningen is centraal opgelost. Bij een aantal kluswoningen is parkeren op eigen terrein ook verplicht. De overige parkeerplaatsen van de kluswoningen en het bezoekersparkeren zijn centraal bij langs de bomenrij aan de Kanaalweg geprojecteerd.
- *Erfafscheiding.* Op de erfafscheiding met de openbare ruimte wordt door koper op de eigen kavel een groene haag geplaatst.
- *Bouwhoogte.* De bouwhoogte van de vrijstaande, 2/1 kap en rijwoningen bedraagt maximaal 10 meter. Voor de vrijstaande woningen aan het water geldt een afwijkende bouwhoogte van maximaal 7 meter. Ten aanzien van de kluswoningen geldt de bestaande hoogte als maximale bouwhoogte.
- *Welstand.* Uitgangspunt is een grote mate van vrijheid in het ontwerp en architectuur en diversiteit. Er wordt een heldere en concrete set aan beeldkwaliteitsregels opgesteld en afgestemd met de welstandcommissie.

Ontwerp openbare ruimte

Bij het ontwerp van de openbare ruimte (zie bijlage 2) is ingezet op een groene inrichting met veel aandacht voor een prettig verblijfsklimaat en ruimte voor spelen. Smalle wegprofielen creëren zoveel mogelijk ruimte voor voor bomen en beplanting. Door logische verbindingen en aangename (speel)plekken ontstaat een karakteristieke en duurzame woonomgeving. In het gebied zijn diverse openbare ruimtes te onderscheiden met een eigen karakter en gebruik.



Figuur 3. Ontwerp openbare ruimte (augustus 2017).

Zone langs het spoor

In verband met de realisatie van het geluidsscherm zal het bosplantsoen langs het spoor heringericht moeten worden. Dit biedt ook de kans om de gebruiks- en verblijfskwaliteit van deze zone te vergroten. Het spoor ligt enkele meters hoger dan de woonkavels. De parkachtige zone langs het spoor loopt vanaf de weg licht op richting het spoor. Een pad voor voetgangers slingert hier doorheen. Ten zuiden van het pad is de beplanting dichter zoals een bosrand. Zicht op het geluidsscherm en treinen wordt hierdoor minder. Ten noorden van het pad is een open ruimte met hier en daar grote vakken heesters zoals we die in het gehele plan terugvinden. Deze beplanting zorgt voor variatie in de seizoenen en geeft de openbare ruimte de sfeer van een landschapstuin.

Wadi

Midden door het plan wordt een wadi aangelegd, die zorgdraagt voor het infiltreren van het regenwater. De wadi wordt zodanig vormgegeven, dat deze een meerwaarde levert voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De verdiepte wadi's langs het centrale pad worden speelplekken voor kinderen. In het verlengde van de WADI wordt de openbare ruimte doorgetrokken tot aan de waterlijn van het Zijkanaal F.

Verblijfsplek aan het water

De opening naar het Zijkanaal F is een grote toegevoegde waarde voor de buurt. Het is een zichtlijn waar je over het water uitkijkt. Daarnaast biedt het veel kansen om een speelplek te maken in contact met het water.

Verdiept speelveld

Het speelveld wordt verdiept aangelegd. Deze lichte verlaging heeft een sterk ruimtelijk effect. Het speelveld is sterker afgebakend als plek. De rand wordt interessanter om te gaan zitten en door de rand is de kans kleiner dat (voet)ballen de weg op rollen. Door de verlaging kan in het geval van een uitzonderlijke piekbui regenwater tijdelijk opgevangen worden

5. Verkeer en parkeren

De nieuwbouw op het Sectorpark zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De woningbouwlocatie wordt ontsloten via de bestaande aansluiting op de Teding van Berkhoutweg en een nieuwe ontsluiting vanaf de Kanaalweg.

De vrijstaande- en 2/1 kapwoningen dienen op eigen terrein 2 parkeerplaatsen te realiseren. Voor de rijwoningen wordt een centrale parkeergelegenheid gerealiseerd. Het parkeren voor de kluswoningen dient gedeeltelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd en voor het overige centraal langs de bomenrij aan de Kanaalweg (tevens bezoekersparkeren).

6 Uitvoeringsaspecten Grondexploitatie

6.1 Verwerving

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Haarlemmerliede&Spaarnwoude, met uitzondering van een perceel van circa 2500 m² aan het Zijkanaal F dat in eigendom is van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Met Rijnland zijn de onderhandelingen gestart over de verwerving van dit perceel.

6.2 Huidige gebruikers

Gemeentewerf

De gemeentewerf wordt momenteel gebruikt door de buitendienst van de gemeente. Verplaatsing van de hier uitgevoerde werkzaamheden wordt in het kader van de fusie met de gemeente Haarlemmermeer onderzocht.

Tijdelijke bewoning kantoorgebouw en opslag Don Bosco

Het kantoorgebouw bij de gemeentewerf wordt tijdelijk bewoond door een medewerker van de gemeente. Don Bosco heeft een unit op het Sectorpark in gebruik voor tijdelijke opslag. Beide overeenkomsten zullen worden opgezegd zodat de locatie op tijd leeg opgeleverd kan worden.

C2000 mast

In het midden van het plangebied staat een hoge C2000 mast met 2 bijgebouwen. Met de Staat is een contract voor gebruik tot eind 2029 (opstalrecht). Verplaatsing van de mast voordat de contractdatum verloopt brengt te hoge kosten met zich mee. Uitgangspunt is het contract niet te verlengen en te accepteren dat de mast er tot uiterlijk 2029 staat.

6.3 Uitgifte en verkoopwijze

Ten aanzien van de wijze van marketing en verkoop zal nog afstemming plaatsvinden met de gemeente Haarlemmermeer in verband met de aankomende ambtelijke fusie per 1 januari 2018.

Marketing

Met de verkoop van kavels en kluswoningen stapt de gemeente in de rol van een 'ontwikkelaar'. Het zijn producten waarvoor klanten gevonden moeten worden. Hiervoor is een marketingcampagne nodig waarbij zoveel mogelijk potentiële klanten worden geïnformeerd en – indien ze er voor kiezen om een kavel of kluswoning te kopen – op de goede manier worden begeleid en ondersteund. Onder de campagne vallen o.a de volgende activiteiten:

- kavelpaspoorten, verkoopbrochure, informatiefolders
- bouwboard, informatiebijeenkomst, advertentie, nieuwsbrieven, persbericht, e.d.
- website, facebook, filmpje(s), beelden, e.d.

Om de eenduidigheid van de marketing en de herkenbaarheid van zelfbouw te versterken wordt alle communicatie en marketing in één huisstijl gemaakt. Aangezien het voor individuele burgers lastig is om hun weg te vinden binnen een gemeentelijke organisatie is vanuit de gemeente een vast aanspreekpunt (koperscoach) nodig voor deelnemers en voor interne en externe partijen. Ook is binnen het gemeentekantoor een kavelbalie nodig waar klanten zich kunnen melden voor het krijgen van informatie, het nemen van een optie, en dergelijke. De kavelbalie biedt houvast, het is een oriëntatiepunt voor de zelfbouwers waar ze terecht kunnen.

Uitgifte/verkoop

De uitgifte van de kavels en verkoop kluswoningen zal bij voorkeur plaatsvinden door middel van loting. Momenteel wordt onderzocht of aan de bewoners van de gemeente voorrang kan worden verleend bij de toewijzing.

Bij de start verkoop is het noodzakelijk dat het product (kavel of kluswoning) vast staat. De prijs, de regels en de procedure kunnen niet meer wijzigen. Daarom moet de bestuurlijke besluitvorming, de omgevingsprocedure, de communicatie naar de omgeving en de termijn voor het bouw- en klusrp maken bekend of voltooid zijn. Elke onzekerheid moet zoveel mogelijk zijn uitgesloten.

Contractprocedure

De *eerste* stap voor een zelfbouwer is om een optie te nemen op de kavel/kluswoning naar keuze. Nadat de klant een optie heeft genomen kan hij/zij terecht bij de koperscoach voor zaken die de gemeente aangaan, zoals de contractprocedure, het bouwmanagement op de locatie en de omgevingsvergunning. In eerste instantie hoort de klant zich te melden bij de betreffende gemeente-ambtenaar. De koperscoach is hierbij achtervang en de 'brug' tussen de klant en de gemeente. Een optie kost € 250 en is 12 weken geldig.

De *tweede* stap is het ondertekenen door de klant van de koopovereenkomst. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt de klant 1 jaar de tijd om alles tot in details te regelen. De klant betaalt hiervoor een waarborgsom van 5% van de kavelprijs of van de prijs van de kluswoning. De waarborgsom wordt bij een notaris neergelegd. De belangrijkste taken van de klant zijn om in dat jaar de omgevingsvergunning te regelen en de financiering (hypotheek) te regelen.

Bij de *derde* stap wordt de bouwrijpe kavel of klusrijpe kluswoning door de gemeente aan de klant geleverd. De klant zal de notariële overdracht dan binnen het jaar geregeld moeten hebben. Bij de betaling van de kavel/kluswoning bij de notaris wordt de optievergoeding van € 250 en de waarborgsom van 5% verrekend. De klant heeft vervolgens 2 jaar bij nieuwbouw (kavel) of 1 jaar bij verbouw (kluswoning) de tijd om de woning te maken.

De *vierde* stap is gericht op de bewoning van de kavel of kluswoning. Als de woning is opgeleverd en de koper heeft zich op het adres als 'bewoner' geregistreerd, dan geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Gedurende die tijd moet de koper ingeschreven staan op het adres. Als dit niet gebeurt dan kan de gemeente een boete opleggen. De zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat elke woning daadwerkelijk door de toekomstige bewoner wordt gebouwd. Het voorkomt dat kavels en kluswoningen door een ontwikkelaar worden gopteerd en ontwikkeld.

7. Milieu en duurzaamheid

7.1. Bodem en asbest

Door Lievense CSO is een verkennend en nader bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat op 3 plekken verspreid over het terrein de grond sterk verontreinigd is met PAK. Bij het verkennend asbestonderzoek is op een aantal plekken op het speelveld en gronddepot te hoge concentraties asbest aangetroffen. In de grond ter plaatse van de gemeentewerf en het oostelijk terreindeel is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. Inmiddels is gestart met het nader asbestonderzoek en is de grond van het gronddepot afgegraven en afgevoerd naar de grondbank. De uitkomsten van het nader asbestonderzoek en partijkeuringen van het gronddepot worden begin september 2017 verwacht. Alsdan is meer bekend over de omvang en de ernst van de verontreiniging en kan bepaald worden of het eerder ter beschikking gestelde krediet voor de sanering voldoende is. Uit onderzoek is gebleken dat in de gebouwen van de toekomstige kluswoningen geen asbest aanwezig is.

7.2. Geluid

Bij het mogelijk maken van nieuwe woningen moet voldaan worden aan de wettelijke normen uit de Wet geluidhinder (hierna Wgh) indien de woningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van een (spoor)weg of industrieterrein. Het plan ligt binnen de geluidzone van de N200, de spoorlijn Amsterdam–Haarlem en industrieterrein Westpoort. Daarnaast ligt het plan deels binnen ‘gronden 4’ van het beperkingengebied voor bouwen en gebruik van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Door Rho is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (2017.0505.00, 3 juli 2017). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ten gevolge van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zonder het treffen van maatregelen wordt voor railverkeerslawaaï ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Het oprichten van een geluidsscherm met een hoogte van 2 meter plus bovenkant spoor, is te beschouwen als een doelmatige maatregel. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde ten gevolge van railverkeerslawaaï bij geen enkele woning meer overschreden. Hierbij is wel de aanvullende voorwaarde dat de zuidgevels op de tweede verdieping bij een aantal woningen wordt voorzien van een dove gevel.

Er zijn hogere waarden noodzakelijk voor 27 woningen als gevolg van de spoorlijn en voor 20 woningen als gevolg van de N200. Het oprichten van een geluidsscherm met een grotere hoogte dan 2 meter is niet doelmatig, omdat de extra geluidreductie geen significante invloed heeft op de gecumuleerde geluidbelasting. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient rekening gehouden te worden met extra eisen aan de geluidwering van de gevel, om de maximale binnenwaarde te kunnen garanderen. Aanbevolen wordt om ook bij de bestaande gebouwen van de voormalige gemeentewerf eisen te stellen aan de binnenwaarde.

Een tweetal woningbouw kavels aan het water is gelegen binnen de contour van het LIB. Inmiddels wordt er een wijziging van het LIB voorbereid, waarin het toegestane gebruik binnen ‘gronden 4’ wordt aangepast. Uit het ontwerp van het wijzigingsbesluit blijkt dat nieuwbouw van geluidgevoelige gebouwen toegestaan is, indien sprake is van het opvullen van een open gat binnen bestaand bebouwd gebied met maximaal 25 woningen en binnen lintbebouwing met maximaal 3 woningen. In deze formulering hoeft er geen sprake meer te zijn van het opvullen van een gat in bestaande

aaneengesloten bebouwing. In het huidige plan is er sprake van 2 woningen binnen 'gronden 4'. Vooruitlopend op het definitieve besluit over de wijziging van het LIB, wordt er vanuit gegaan dat de 2 woningen binnen het beperkingengebied zonder verklaring van geen bedenkingen gerealiseerd mogen worden. Voor de overige woningen gelden geen beperkingen voor bebouwing of gebruik.

Ten aanzien van de plaatsing van het geluidsscherm heeft overleg plaatsgevonden met Prorail. Gebleken is dat plaatsing van het geluidsscherm dichtbij het spoor op gronden in eigendom van Prorail, zowel uit kostentechnisch- als planningstechnisch oogpunt niet wenselijk is. Het geluidsscherm is derhalve gepositioneerd op gemeentelijk grondeigendom, zo dicht mogelijk bij het spoor.

7.3. Flora en Fauna

Door Lievense CSO is een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd (17M1018.RAP001.Qsn, 13 maart 2017). Op basis van het literatuuronderzoek en/of veldbezoek wordt geconcludeerd dat mogelijk beschermde kleine marterachtigen, vleermuizen, ringslang en broedvogels in het plangebied voorkomen. Andere beschermde soorten worden uitgesloten.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat het voorkomen van kleine marterachtigen is uitgesloten. Er dient in september nog onderzoek naar de ringslang plaats te vinden.

7.4. Water

Door de toename aan verhard oppervlak door woningbouw en bestrating ten opzichte van de huidige situatie zal regenwater sneller worden afgevoerd. Dit heeft consequenties voor het gemaal dat zorgt voor het huidige peil in de IJpolder; de polder waar Sectorpark in gelegen is. Om ervoor te zorgen dat het regenwater minder snel wordt afgevoerd, zal de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden. Bij het Sectorpark gebeurt dat op twee manieren:

1. Afwatering op de boezem (Zijkanaal F). De kavels gelegen direct aan het water zullen direct afwateren op de boezem. Deze directe afwatering wordt gecompenseerd.
2. Vertraagde afwatering op de IJpolder door middel van een wadi. Deze heeft een oppervlakte van 593 m² en bevindt zich centraal in het plan (in oost-westelijke richting). Het gehele Sectorpark exclusief de woningen direct aan de boezem zullen hierop afwateren. Op dit moment worden berekeningen uitgevoerd voor de precieze opbouw van de wadi, zodat deze voldoende kan afwateren.

In het westelijk deel van het Sectorpark is een waterkering gelegen (parallel aan Zijkanaal F). Omdat een groot gedeelte van het terrein echter hoger ligt dan de omgeving, is deze kering niet zichtbaar. Desondanks heeft de kering wel een water werende functie, wat verschillende restricties met zich meebrengt.

Met het Hoogheemraadschap van Rijnland vindt overleg plaats over de wijze van compensatie (afwateren op de boezem en aanleg van Wadi) en bouwen rondom de waterkering.

7.5 Duurzaamheid

Door de toepassing van zelfbouw als ontwikkelmethodiek wordt de duurzaamheid gediend. De ervaring leert dat elke zelfbouwer geneigd is om op lange termijn te denken. Door goede isolatie, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen kan de energierekening laag worden gehouden

en kunnen investeringen in duurzaamheid worden terugverdiend. De zelfbouwer woont gerieflijker, heeft een lagere energierekening, een waardevoller huis en een maatschappelijker bewustzijn.

Toch is het de bedoeling om de duurzaamheid op de locatie nog sterker te bevorderen. In het stedenbouwkundig plan was opgenomen dat de woningen bij oplevering energieneutraal moeten worden opgeleverd. Het is echter juridisch niet mogelijk om dit af te dwingen omdat geen eisen kunnen worden gesteld die strenger zijn dan de geldende wet- en regelgeving (huidige bouwbesluit). Om invulling te geven aan de hoge duurzaamheidsambities worden de volgende maatregelen voorgesteld.

Gasloos bouwen

Er wordt geen gasaansluiting aangelegd naar de nieuwbouwkavels. Het is algemeen bekend dat 'gasloos bouwen' in de nabije toekomst de norm is. Zonder gasaansluiting zal op een andere manier energie moeten worden opgewekt voor de verwarming, de douche en de keuken. Dit kan bijvoorbeeld door de plaatsing van zonnepanelen en een warmte/koude-pomp. De klanten zullen vanuit de gemeente worden geadviseerd zodat elke klant de juiste persoonlijke keuze kan maken.

Regeling duurzaam bouwen

Om duurzaam en energiezuinig bouwen te stimuleren wordt een speciale duurzaamheidsregeling in het leven geroepen. De regeling is naar analogie van het zelfbouwproject Nassaupark in Haarlemmermeer. Indien de zelfbouwer zijn woning aantoonbaar duurzamer heeft gebouwd dan de minimale verplichtingen vanuit het bouwbesluit, geldt een duurzaamheidsbeloning van 5% op de aankoopssom van de kavel. Er geldt een minimale en maximale beloning om ongelijkheid tussen grote en kleinere kavels te voorkomen.

8. Financiële paragraaf

Op basis van het uitgewerkte verkavelingsplan, de uitgevoerde onderzoeken, kostenramingen en taxaties zijn voor de grondexploitatie en de vastgoedexploitatie gedetailleerde rapportages opgesteld. Conform het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) voor gemeenten en provincies zijn beide separaat opgesteld.

In deze paragraaf wordt het financieel resultaat van beide exploitatie bij elkaar opgeteld gepresenteerd.

Het geprognosticeerde financieel resultaat van de grondexploitatie en klusobjecten Sectorpark bedraagt € 0,87 mln. NCW positief (1-1-2017).

De verwachte kosten bedragen nominaal € 4,4 mln., de verwachten opbrengsten € 5,2 mln. Hierbij is rekening gehouden met een looptijd van 2017 tot 2022. De verkoop van de vrije kavels en kluswoningen start maart 2018, eerste uitgifte wordt verwacht eind 2018/begin 2019. Na twee jaar na de koop zijn de kopers verplicht hun woning opgeleverd te hebben. Rond 2021 wordt gestart met het woonrijpmaken en 2022 is het project gereed en zal afgesloten worden. De vastgoedexploitatie van de kluswoningen zal naar verwachting eind 2020 gereed zijn.

Om een globaal inzicht te geven in de veranderingen in de haalbaarheidsanalyse uit 2015 en het nu voorliggende verkavelingsplan is in dit hoofdstuk een vergelijking gemaakt tussen beide en worden de verschillen toegelicht.

Resultaat haalbaarheidsanalyse stedenbouwkundig plan 2015

De haalbaarheidsanalyse (prijsspeil 2015) had een financieel eindresultaat van € 1,5 mln. positief.

De belangrijkste uitgangspunten waren:

- een programma van 8.313 m² vrije kavels en acht klusobjecten;
- een grondwaarde van € 400 per m² exclusief BTW. De grondwaarde is destijds niet residueel bepaald maar o.b.v. een aanname.
- De plankosten zijn gebaseerd op een aanname van € 150.000 voor de gehele looptijd;
- er is rekening geen gehouden met onvoorzien en geen risicoanalyse uitgevoerd.

Vennootschapsbelasting (VPB) i.r.t. haalbaarheidsanalyse

Er is bij de haalbaarheidsanalyse ook geen rekening gehouden met de afdracht van Vennootschapsbelasting (VPB). Per 1-1-2016 zijn gemeentes VPB-plichtig voor hun grondexploitatieactiviteiten, wat inhoudt dat rekening gehouden moet worden met 25% afdracht bij een positief resultaat.

Het eindresultaat van de haalbaarheidsanalyse rekening houdend met de VPB-plicht komt uit op € 1,25 mln. positief (prijsspeil 2015).

Gewijzigde uitgangspunten verkavelingsplan 2017

Na vaststelling door de gemeenteraad in 2015 is het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt in een concreet verkavelingsplan en zijn kavelregels opgesteld voor de woonkavels. Ook is er een ontwerp van de openbare ruimte gemaakt. Daarnaast zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd zoals o.a. akoestisch, bodem en flora en fauna. Op basis van het uitgewerkte verkavelingsplan, de uitgevoerde onderzoeken, kostenramingen en taxaties is er gedetailleerde grond- vastgoedexploitatie opgesteld.

De volgende uitgangspunten zijn ten opzichte van het stedenbouwkundig plan gewijzigd:

- De grondopbrengst van de vrije kavels en kluswoningen is bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. De grondwaarde/verkoopwaarde is op basis van de taxatie residueel berekend en komt voor de vrije kavels gemiddeld uit op € 505 excl. BTW per m². De kluswoningen zullen voor ca. € 150.000 per unit worden aangeboden.
- Toegevoegd aan de berekening zijn:
 - Asbestsanering;
 - 10% onvoorzien;
 - Plankosten cf. de landelijke plankostenscan;
 - Duurzaamheidsmaatregelen voor de woningen en openbare ruimte;
 - Risicoanalyse.

Impact gewijzigde uitgangspunten op financieel resultaat

De opbrengsten stijgen door de bovenstaande punten met € 1,1 mln. en de kosten stijgen met € 1,75 mln. Per saldo verslechtert hierdoor het financieel resultaat van het Sectorpark € 0,65 mln. tot € 0,87 mln. NCW positief. Dit is € 0,7 mln. lager dan het resultaat gepresenteerd bij de haalbaarheidsstudie in 2015.

Financieel resultaat na aftrek Vennootschapsbelasting

Zoals verwoord bij de haalbaarheidsstudie moet van de winst van een grondexploitatie VPB worden afgedragen. Het resultaat van de grond- en vastgoedexploitatie na aftrek van VPB bedraagt € 0,75 mln. positief.

Gezien de samenvoeging met de gemeente Haarlemmermeer zal nader bekeken moeten worden in hoeverre de grondexploitatieportefeuille van deze gemeente zal leiden tot VPB-afdracht. Bij de VPB-aangifte telt het financieel resultaat van de gehele portefeuille.

Effect uitkomsten financieel resultaat op gemeentebegroting

In de gemeentebegroting is de verwachting dat de grond- en vastgoedexploitatie over een periode van drie jaar (2018, 2019 en 2020) een baat zal realiseren van € 0,5 mln. per jaar (in totaal € 1,5 mln. positief). Winst van grondexploitaties mag cf. de verslaggevingsregels BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden voor gemeente en provincies) niet tijdens de uitvoering van een grondexploitatie genomen worden. Winstneming wordt genomen na het afsluiten van de grond- en vastgoedexploitatie, nu verwacht in 2022.

Naar aanleiding van het geprognosticeerde financieel resultaat zal de begroting van de gemeente worden bijgesteld. Dit zal bij de begroting door het college aan u worden aangeboden.

9 Risicobeheersing

Juridische- en planningsrisico's

Belangrijkste juridische en planningsrisico vormt de bestemmingsplanprocedure en de asbestsanering. Ten aanzien van het bestemmingsplan kunnen mogelijke reacties uit het vooroverleg en zienswijzen tot vertraging leiden. In de voorbereiding heeft er overleg met instanties plaatsgevonden en terugkoppeling met klankbordgroep. Bij de start verkoop moet het bestemmingsplan in de gemeenteraad zijn vastgesteld en voldoende zekerheid zijn dat de zienswijzen niet leiden tot een beroepsprocedure.

De aard en de omvang van de verontreiniging en daarmee samenhangende saneringswijze en procedure is nog niet bekend. Er is voortvarend gestart met de uitvoering van de nadere onderzoeken en er wordt gestuurd op de saneringswijze en procedure.

Financiële risico's

De uitkomsten van de risicoanalyse zijn gewogen meegenomen in het financieel resultaat van de grond- en vastgoedexploitatie van het Sectorpark, zoals gepresenteerd is deze € 0,87 mln. NCW positief. In totaal is er een risicoprofiel van € 345.000 negatief meegenomen in het financieel resultaat. Voor de grondexploitatie is er een risicoprofiel van € 293.000,- negatief meegenomen, voor de vastgoedexploitatie is er een risicoprofiel van € 52.000 negatief meegenomen. De risico's hebben een breed karakter en zijn gedetailleerd toegelicht in de grond- en vastgoedexploitatie. De belangrijkste risico's die zijn geïnventariseerd zijn marktrisico over de te grond- en verkoopopbrengsten en risico's omtrent de asbestsanering.

10 Planning

In bijlage 3 is de volledige planning van het project inzichtelijk gemaakt inclusief de onderlinge relaties. De volgende data zijn relevant:

- september 2017: vaststelling projectdocument, grondexploitatie en vastgoedexploitatie in gemeenteraad
- oktober 2017: ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- december 2017: start marketing
- januari 2018: start asbestsanering
- februari 2018: vaststelling bestemmingsplan in gemeenteraad
- februari/maart 2018: start verkoop

- mei 2018: ondertekening koopovereenkomsten door klanten (waarborg 10%)
- eind 2018/begin 2019: oplevering bouw/klusrijpe kavels/kluswoningen (eerste mogelijkheid: start bouw door klant)
- mei 2019: notariële overdracht kavels/kluswoningen naar klanten
- mei 2020: oplevering en voltooiing kluswoningen
- mei 2021: oplevering en voltooiing nieuwbouwwoningen
- maart 2021: woonrijp maken van de locatie (inrichting openbare ruimte)

11 Communicatie en participatie

Het uitgewerkte verkavelingsplan en ontwerp openbare ruimte is eind juli toegelicht aan de klankbordgroep. Naar aanleiding van deze bespreking is het ontwerp openbare ruimte op een aantal punten aangepast. Omwonenden en toekomstige bewoners worden betrokken bij de verdere uitwerking van de speelvoorzieningen en de groenstrook langs het spoor. Communicatie over werkzaamheden gebeurt via de gebruikelijke kanalen (website, informatiebrieven).

12 Procedures

Momenteel wordt het bestemmingsplan voor het Sectorpark voorbereid. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de overleginstaties (o.a. provincie, waterschap en prorail). Planning is om het ontwerp bestemmingsplan vanaf oktober ter inzage te leggen. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in januari 2018 (onder voorbehoud van aantal en inhoud zienswijzen)

Bijlage 1 Uitgewerkt stedenbouwkundig plan en verkaveling



Bijlage 2 Ontwerp Openbare Ruimte



Ontwerp openbare ruimte Sectorpark, Halfweg



Inleiding

De naam 'Sectorpark' verwijst naar de rol die de locatie gespeeld heeft in de Stelling van Amsterdam. Het maakt onderdeel uit van de Sector Sloten en diende als munitie opslag. De gemeente Spaarnwoude-Haarlemmerliede is voornemens hier een nieuwe woonomgeving te realiseren. Voorliggend document is het resultaat van de studie naar een aantrekkelijk stedenbouwkundig plan voor het Sectorpark met een kwalitatieve openbare ruimte. Voor het gehele plan zijn beplantingen en materialen uitgekozen om het Sectorpark te profileren als een karakteristieke en duurzame woonomgeving.



Locatie Sectorpark Halfweg



Verkavelingsplan



 Schaal 1:1000

Ontwerp openbare ruimte Sectorpark, Halfweg

3

Openbare ruimtes met eigen karakter en gebruik



 Schaal 1:1000

Ontwerp openbare ruimte Sectorpark, Halfweg

4

Technische tekening verkavelingsplan

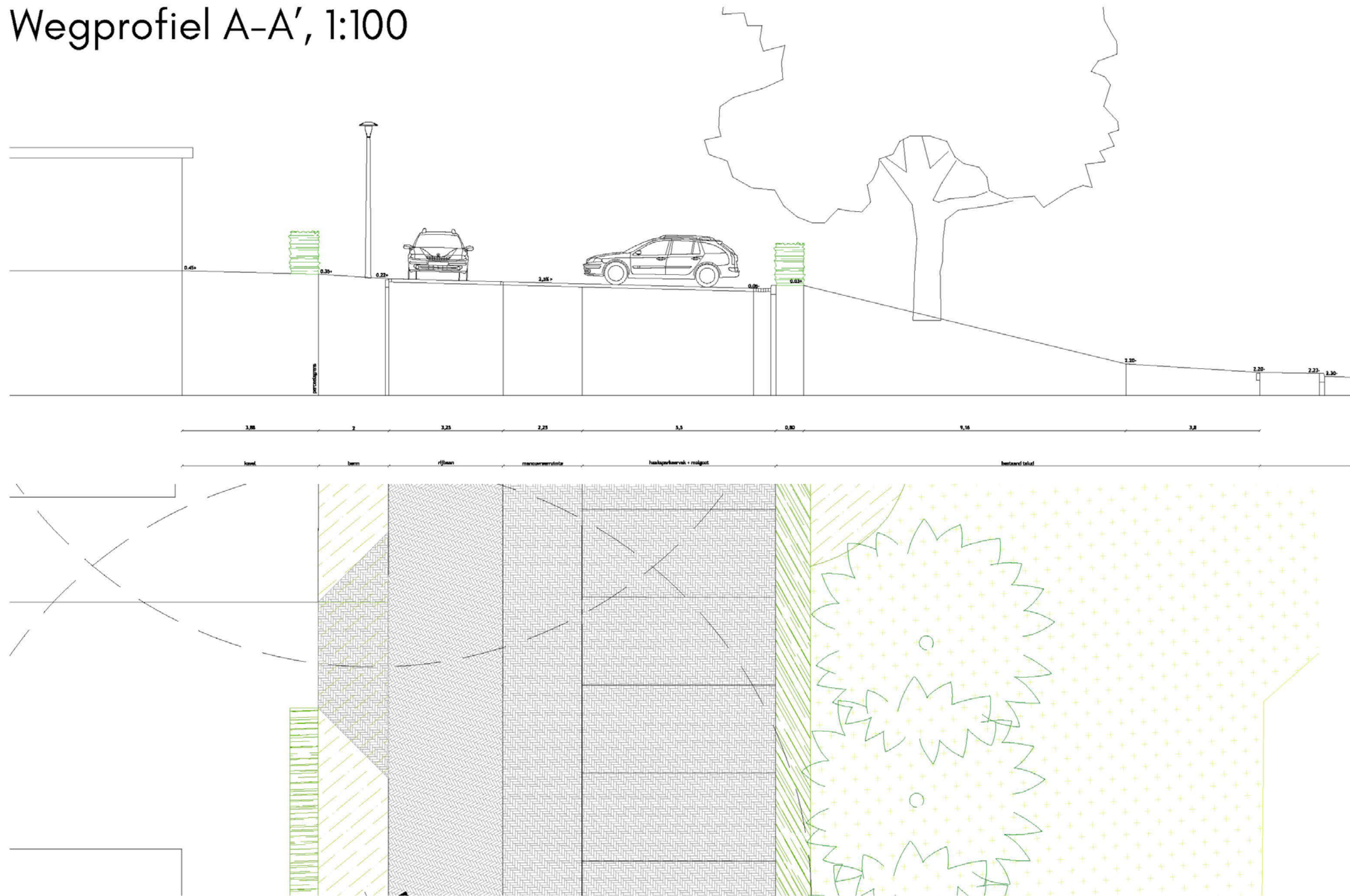


Schaal 1:1000

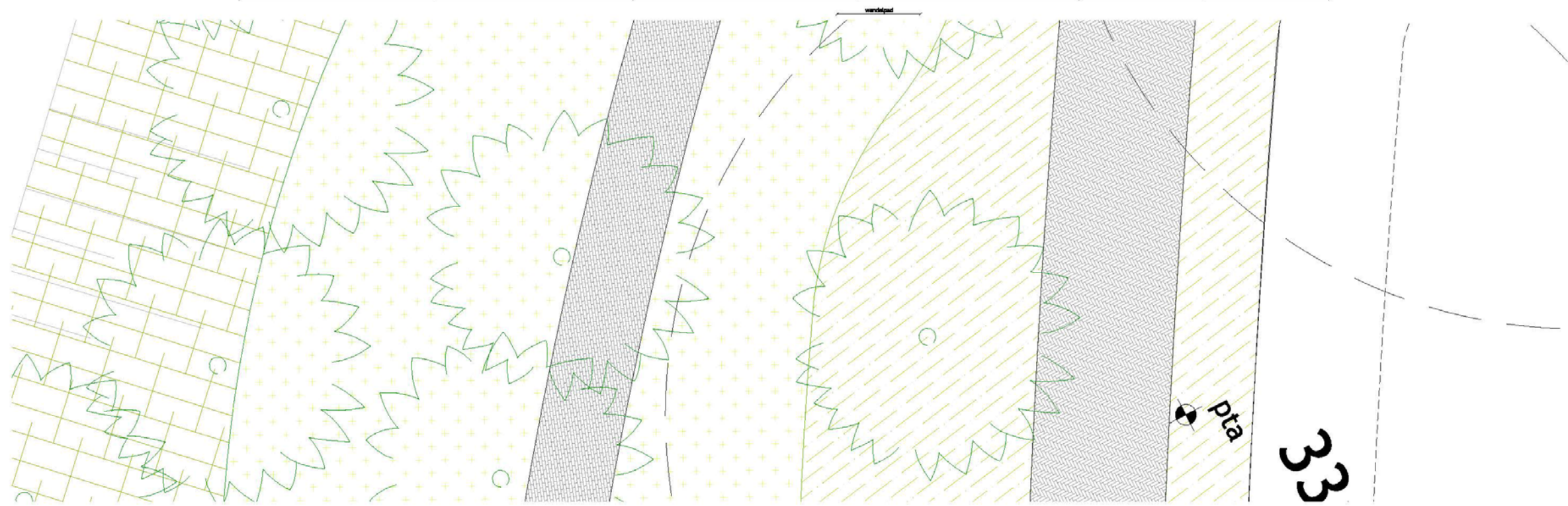
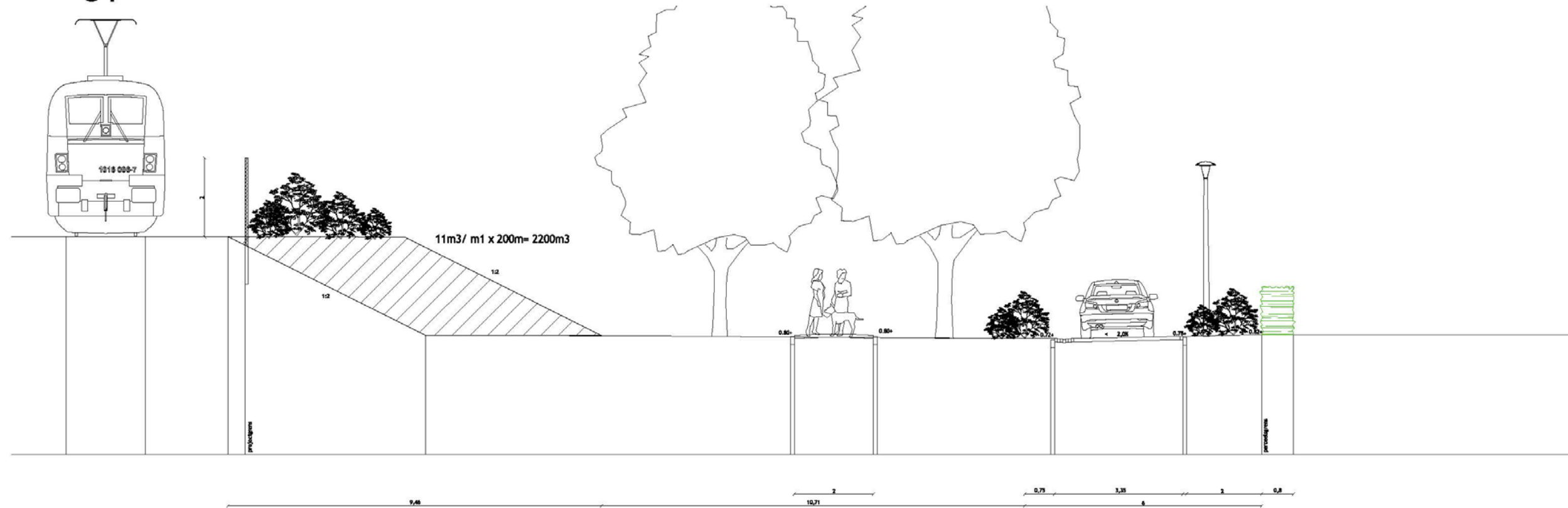
Ontwerp openbare ruimte Sectorpark, Halfweg

5

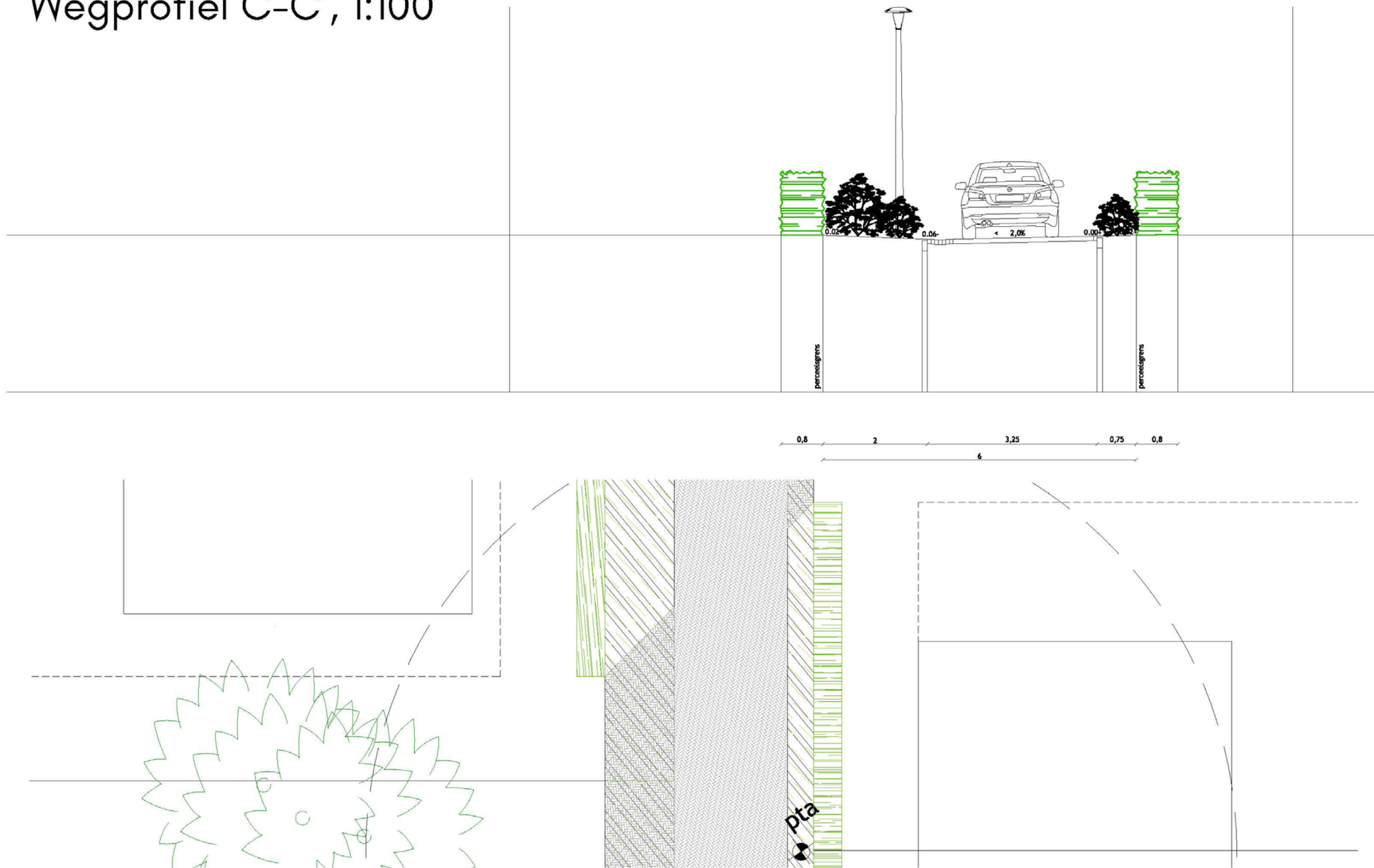
Wegprofiel A-A', 1:100



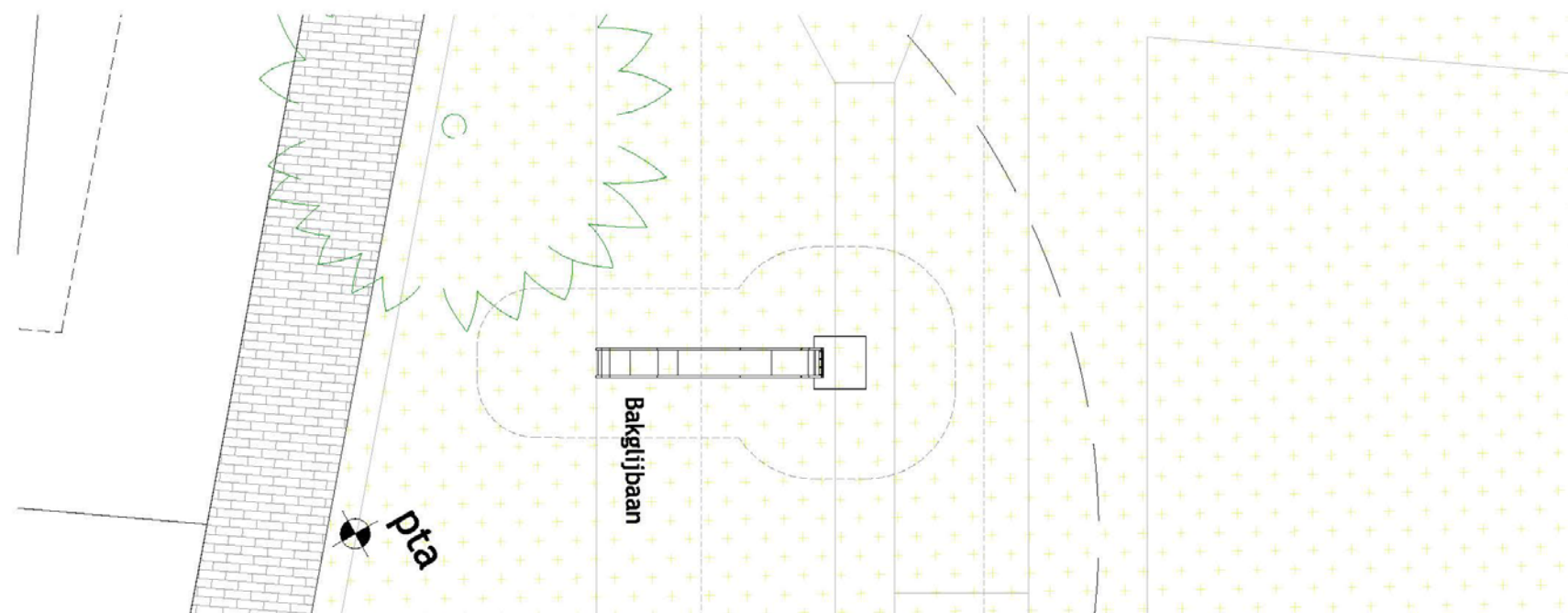
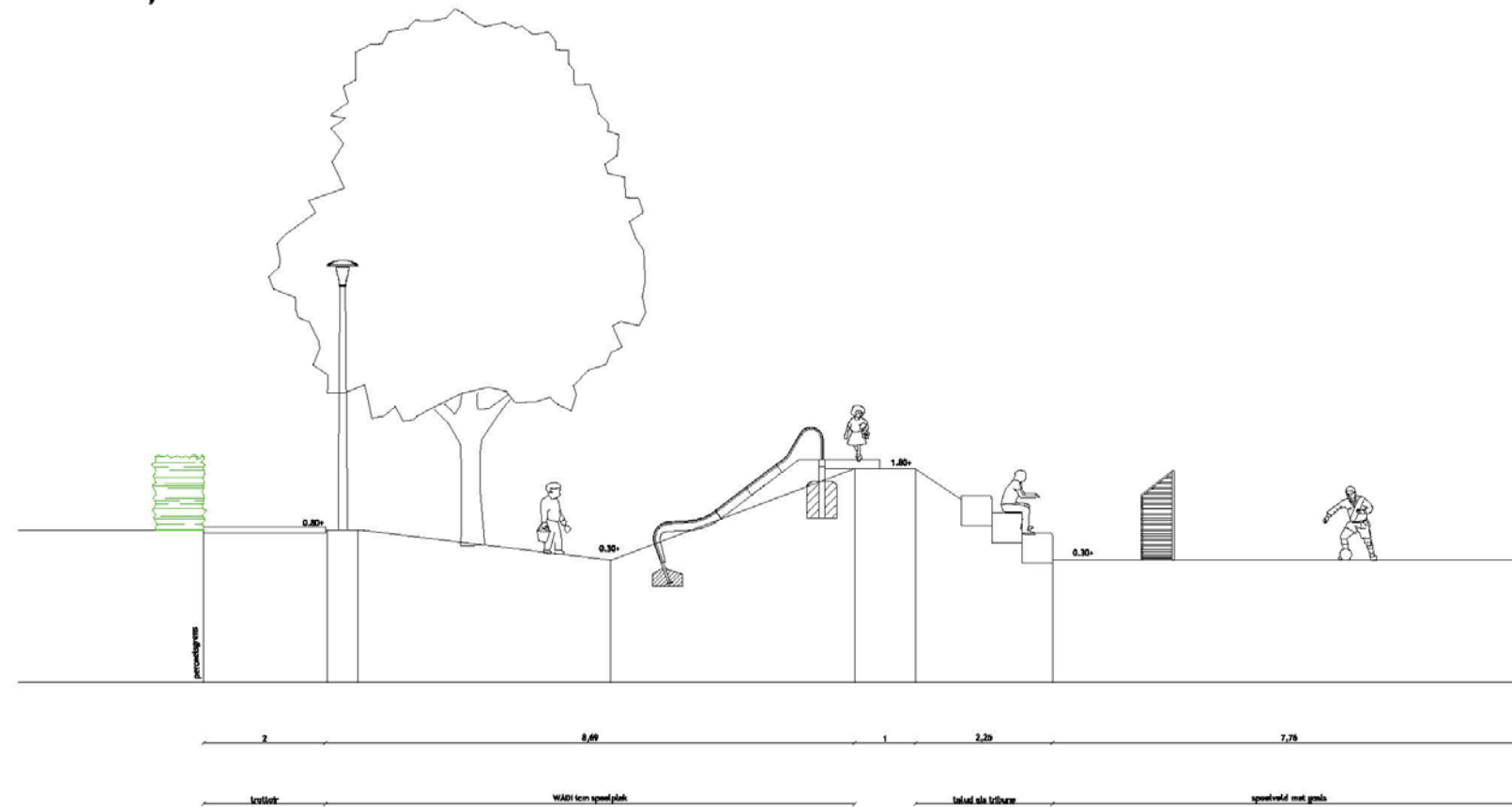
Wegprofiel B-B', 1:100



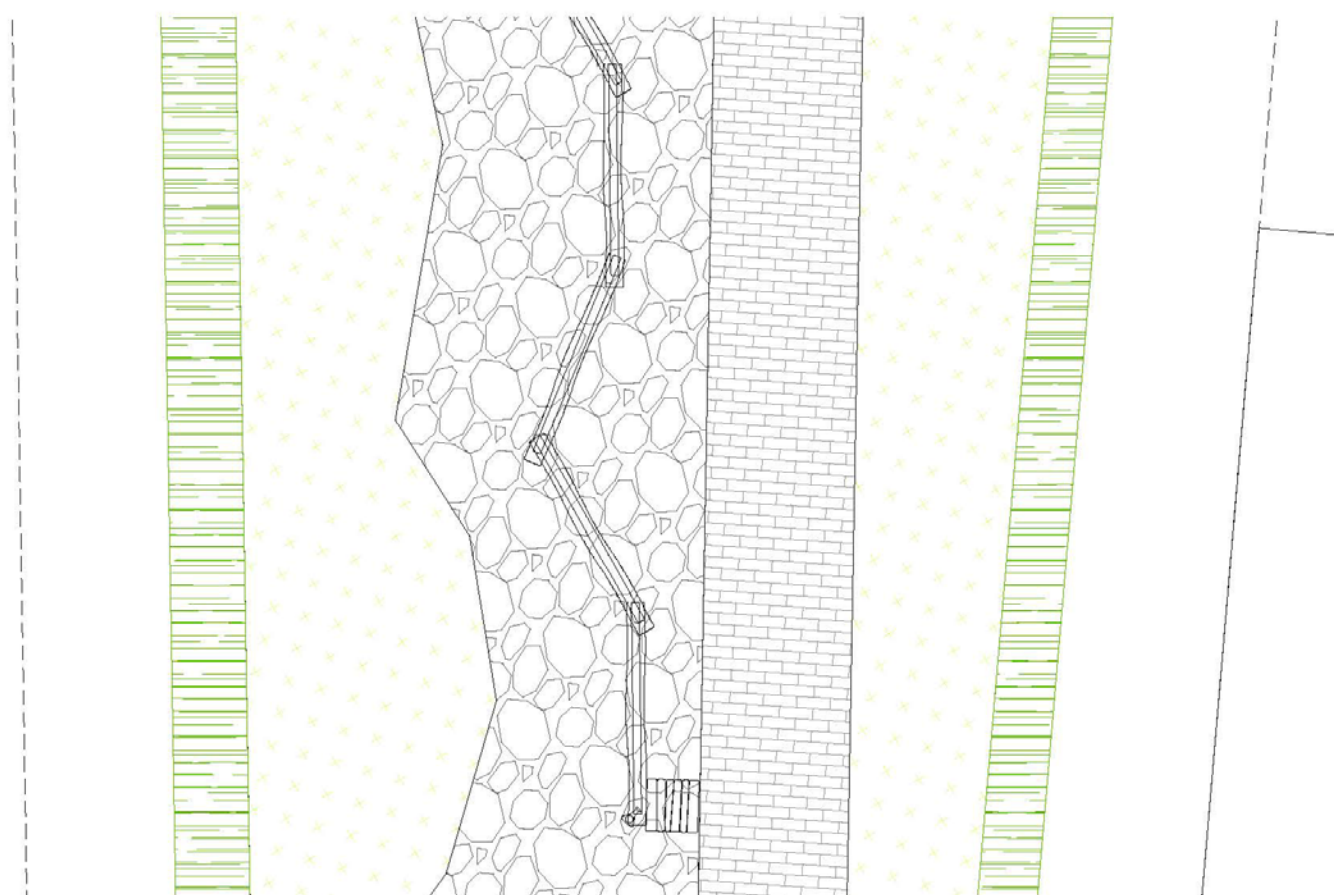
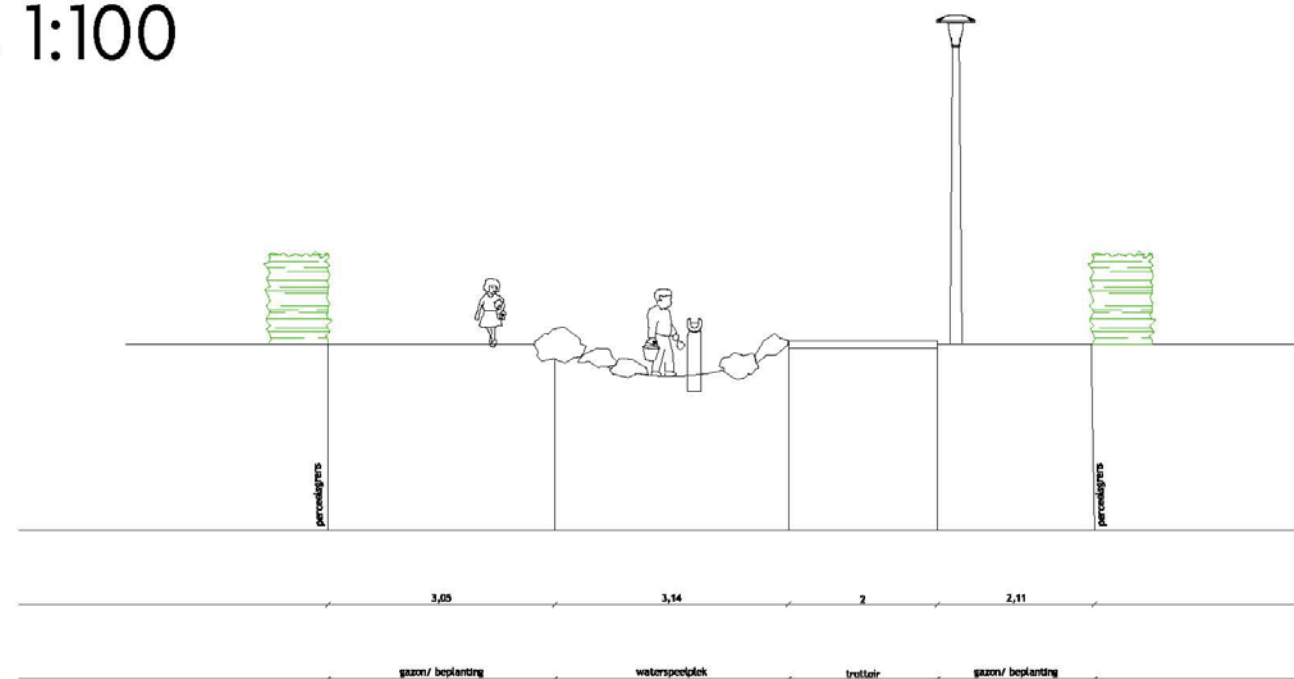
Wegprofiel C-C', 1:100



Wegprofiel D-D', 1:100



Wegprofiel E-E', 1:100



Verharding

Rijweg

De rijweg wordt voorgesteld in een gebakken straatsteen. De steen heeft een genuanceerde groen-grijze kleur en heeft een rustig, ingetogen uitstraling. Voorstel is om de rijbaan op één oor te leggen. HWA zal plaatsvinden door middel van molgoot en kolken.

Type steen: Salvia DecimA
Afmeting: 21 x 6,9 x 10,3 cm, Dikformaat
Verband: keperverband
Eigenschappen: onbezande, ongetrommeld, genuanceerde kleur
Leverancier: Vande Moortel

Parkeervakken en inritten

Parkeervakken en inritstroken worden gemaakt met de aanwezige gebakken klinkers DF in elleboogverband. Inritten zijn 3m breed. Inritten van twee kavels worden zoveel mogelijk naast elkaar gesitueerd zodat zij als passeerstrook gebruikt kunnen worden.

Omdat de footprints van de woningen nog niet zijn bepaald is een zoekgebied opgenomen voor de toekomstige inritten. Zie het kaartje op de volgende pagina.

Type: Hergebruik aanwezige gebakken klinkers DF

Centraal pad langs wadi

Het centrale pad langs de wadi met speelvoorzieningen wordt gemaakt met de aanwezige gebakken klinkers DF in halfsteensverband.

Type: Hergebruik aanwezige gebakken klinkers DF

Pad door spoorzone

Het pad door de spoorzone krijgt een informeler karakter. Het wordt gemaakt met de aanwezige gebakken klinkers DF in stroomverband.

Type: Hergebruik aanwezige gebakken klinkers DF




Referentie materiaal rijweg: Salvia DecimA



Aanwezige gebakken klinkers DF rood-bruin genuanceerd

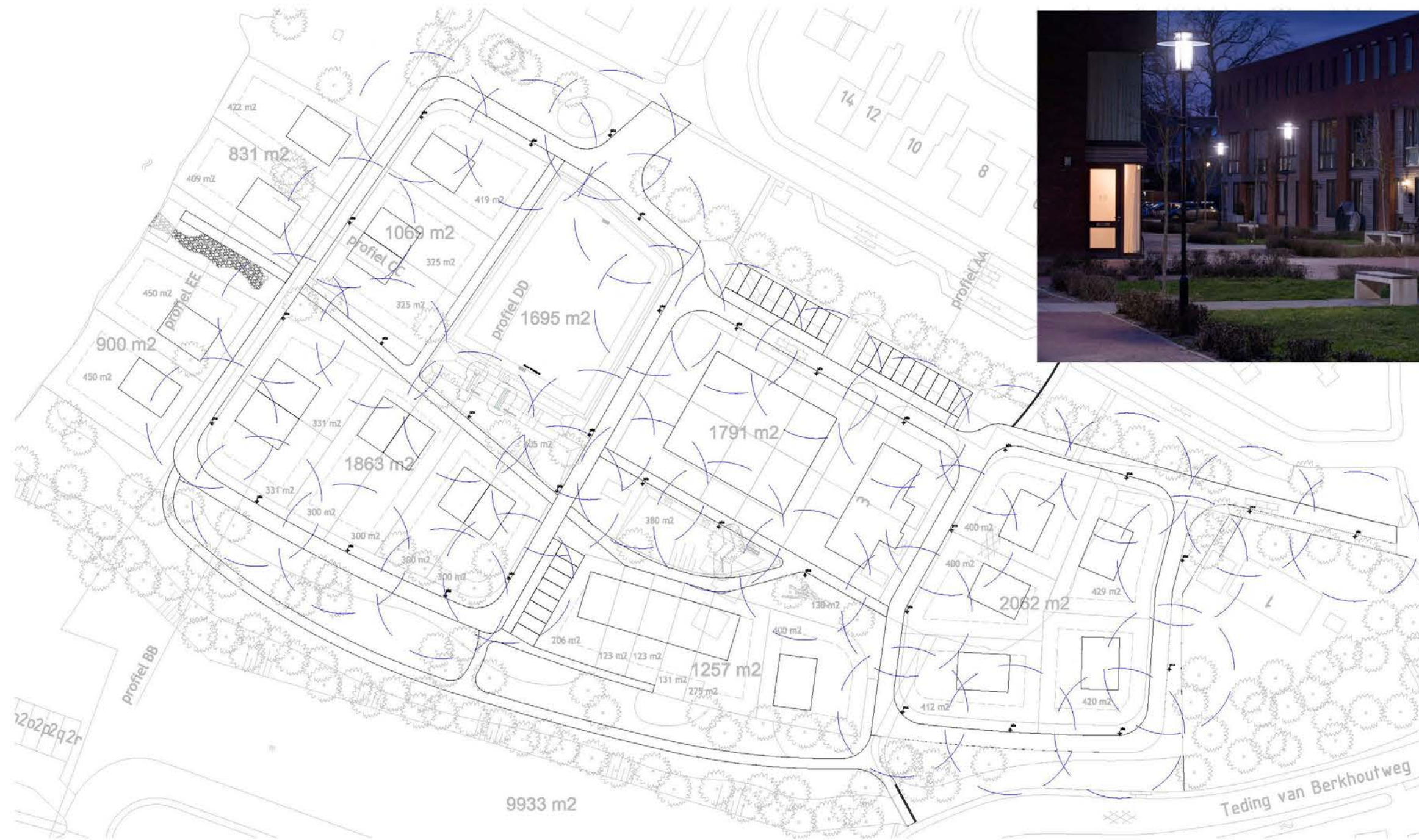
Zoekgebieden voor inritten/ passeerstroken




 Inrit individueel te kiezen per kavel
 Inritten van twee kavels worden zoveel mogelijk naast elkaar gesitueerd zodat zij als passeerstrook gebruikt kunnen worden.
 Op basis van de gekozen locaties zal er bekeken worden of er extra passeerstroken voorzien moeten worden ten koste van de groenstrook.

 Schaal 1:1000

Verlichting




Lichtmast
 Paal-top armatuur, type PKA, leverancier Lightronics (uit standaard gemeente)
 Armatuur geplaatst op een conische mast van 4,50m hoog.
 RAL-kleur volgens standaard gemeente.


 Schaal 1:1000

Beplanting (1/2)

Groenvakken in sfeer landschapstuin

De rijweg door de wijk krijgt een groen karakter. In de berm groeien vakvullende heesters met hier en daar hoge solitaire heesters die met rijke bloei opvallen. De gekozen beplanting past bij het karakter van een landschapstuin. Er wordt een mix toegepast van wintergroene en bladverliezende soorten en vroegbloeiende en laatbloeiende soorten.

Hagen

De kavelgrenzen worden beplant met hagen. Dit creëert een samenhangend beeld en uniform kader waarbinnen nieuwe bewoners kunnen experimenteren met architectuur.

Spoorzone

De rand tussen het spoor en het voetpad achter de woningen langs wordt dicht beplant met bosplantsoen. Het spoor wordt zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken.

Vakvullende
heesters



Viburnum 'Tinus'



Rosa rugosa



Cornus 'Kelsey'



Amorpha canescens



Corylopsis spicata



Hydrangea paniculata

Solitaire
heesters



Viburnum 'Bodnantense'



Viburnum plicata



Syringa vulgaris 'Andenken an Ludwig Späth'

Bepanting (2/2)

Solitaire
heesters



Amelanchier lamarckii



Cercis siliquastrum

Hagen



Fagus sylvatica

Bosplantsoen
spoorzone



Corylus avellana



Cornus mas



Prunus spinosa



Viburnum opulus

Ontwerp openbare ruimte Sectorpark, Halfweg

15

Referenties

Zone langs spoor: van dichte bosrand naar open parksfeer

Het spoor ligt enkele meters hoger dan de woonkavels. De parkachtige zone langs het spoor loopt vanaf de weg licht op richting het spoor. Een pad voor voetgangers slingert hier doorheen. Ten zuiden van het pad is de beplanting dichter zoals een bosrand. Zicht op het geluidsscherm en treinen wordt hierdoor minder. Ten noorden van het pad is een open ruimte met hier en daar grote vakken heesters zoals we die in het gehele plan terug vinden.

Verdiept veld

Het speelveld wordt +/- 50 cm verdiept. Deze lichte verlaging heeft een sterk ruimtelijk effect. Het speelveld is sterker afgebakend als plek. De rand wordt interessanter om te gaan zitten en door de rand is de kans kleiner dat (voet)ballen de weg op rollen. Door de verlaging kan in het geval van een uitzonderlijke piekbui regenwater tijdelijk opgevangen worden.

Speelvoorzieningen in wadi

De verdiepte wadi's langs het centrale pad worden speelplekken voor jongere kinderen. Liggende en staande stammen stimuleren kinderen tot natuurlijk en actief spel.

Spelaanleiding bij opening naar water

De opening naar het Zijkanaal F is een grote toegevoegde waarde voor de buurt. Het is een zichtlijn waar je ver over het water uitkijkt. Daarnaast biedt de oever veel kansen om een speelplek te maken in contact met het water. Het water dat vanuit de wijk geloosd wordt op het Zijkanaal F kan hier bovengronds als een stroom zichtbaar gemaakt worden. Een steiger en stapstenen in het water maken de plek extra boeiend voor kinderen.

Vervolg

Definitieve uitwerking van het plan wordt gedaan in samenwerking met de toekomstige bewoners.



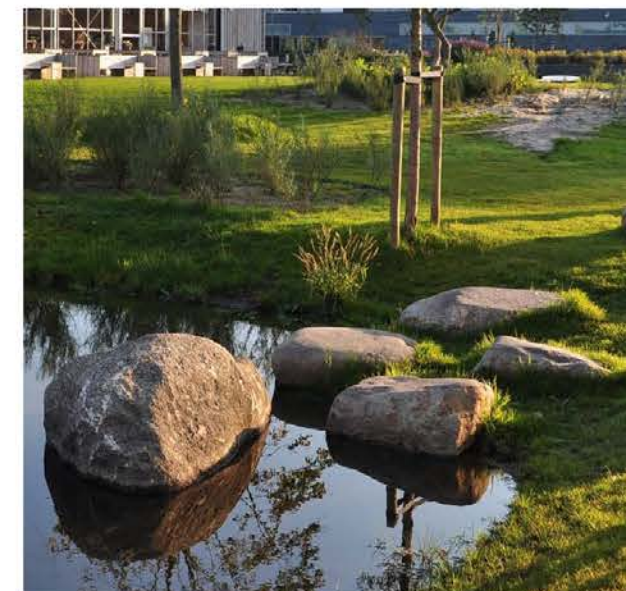
Referentie parksfeer met dichte rand langs spoor



Referentie licht verdiept speelveld



Referentie spelen in en om de wadi



Referentie mogelijke spelaanleiding bij aansluiting Zijkanaal F

Bijlage 3 Planning

