



Raadsvergadering 26 september 2017  
Agendapunt 10  
RUI 17/016

## **Projectdocument, Grond- en Vastgoedexploitatie woningbouwontwikkeling Sectorpark**

Aan de raad,

### **Voorgeschiedenis / aanleiding**

Op 15 december 2015 heeft uw raad het stedenbouwkundig ontwerp Sectorpark Halfweg vastgesteld. Na vaststelling door uw raad is het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt in een concreet verkavelingsplan, 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). In bijgevoegd projectdocument zijn de uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling opgenomen. Bij vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp was er sprake van een indicatieve berekening van de financiële haalbaarheid op basis van aannames. Inmiddels is een gedetailleerde grond- en vastgoedexploitatie opgesteld op basis van het uitgewerkte verkavelingsplan en ontwerp openbare ruimte, de uitgevoerde onderzoeken, kostenramingen en taxaties.

### **Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de uitgangspunten van het projectdocument woningbouwontwikkeling Sectorpark;
2. In te stemmen met de onderliggende (geheime) grondexploitatie Sectorpark met een voordelig saldo van € 475.000 op netto contante waarde per 1-1-2017. Het plan kent op eindwaarde per 31-12-2022 een voordelig saldo van € 514.000;
3. In te stemmen met de onderliggende (geheime) gemeentelijke vastgoedexploitatie kluswoningen Sectorpark met een geprognosticeerd saldo van € 379.000,- NCW per 1-1-2017 positief en het project operationeel te verklaren. Het plan kent op eindwaarde per 31-12-2020 een voordelig saldo van € 439.000;
4. In te stemmen de vastgoedexploitatie Sectorpark conform de fasering zoals gepresenteerd in de vastgoedexploitatie te verwerken in de gemeentelijk begroting;
5. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 2 en 3, vanwege economisch-financiële belangen te bevestigen;
6. Na instemming met voorliggende grondexploitatie en vastgoedexploitatie het project operationeel te verklaren
7. In te stemmen met het voornemen van het college om het ontwerp bestemmingsplan Sectorpark ter inzage te leggen, indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen.

## Toelichting

### 1. Projectdocument

In het navolgende wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitgangspunten uit het projectdocument. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de bijlage.

### Programma

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 24.200 m<sup>2</sup>. 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 (11), 2 onder 1 kap (8) en rijwoningen (5). De kluswoningen bieden mogelijkheden voor starters op de woningmarkt. Circa 10.000 m<sup>2</sup> wordt groen ingericht met een speelveld, wadi, waterplek aan het kanaal en een park langs het spoor.

### Uitwerking stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan

De verder planvorming en voortschrijdend inzicht hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de uitgangspunten van het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp. In opzet en hoofdlijnen is het stedenbouwkundig ontwerp in stand gehouden. De locatie is groen en extensief opgezet, met een woningdichtheid vergelijkbaar met de bestaande woningbouw in Halfweg Noord. De duidelijk opgezette verkaveling en ontwerp van de openbare ruimte zorgt voor eenheid in het gebied. 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. Voor elke kavel is 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.

- *Bouwwlak.* Er mag alleen gebouwd worden in het bouwwlak. Om enige luchtigheid in het gebied te houden moeten woningen minimaal 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd. De bouwwlakken 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 m<sup>3</sup>, 2/1 kapwoning: 550 m<sup>3</sup>, Rijwoning: 500 m<sup>3</sup>.
- *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 is centraal 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.

Het uitgewerkte stedenbouwkundig ontwerp en de kavelpaspoorten zijn voorgelegd aan de welstandcommissie. De commissie is positief over het ontwerp en ambitie van het plan. Wel vraagt zij aandacht voor de uitwerking van de beeldkwaliteitsregels. Uitgangspunt is een grote mate van vrijheid in het ontwerp en de architectuur en diversiteit. Er wordt een heldere en concrete set aan beeldkwaliteitsregels opgesteld in samenspraak met de welstandcommissie.

#### Ontwerp openbare ruimte

Bij het ontwerp van de openbare ruimte is ingezet op een groene inrichting met veel aandacht voor een prettig verblijfsklimaat en ruimte voor spelen. Het wegprofiel wordt zo smal mogelijk gehouden om ruimte te creëren voor bomen en beplanting. In het gebied zijn diverse openbare ruimtes te onderscheiden met een eigen karakter en gebruik.

#### *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.

#### *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.

#### *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

#### Parkeren

De vrijstaande woningen 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).

#### Uitgifte en verkoopwijze

In verband met de ambtelijke samenvoeging per 1 januari 2018, wordt de wijze van marketing en verkoop nog nader met de gemeente Haarlemmermeer afgestemd. Voor de voorgestelde werkwijze wordt verwezen naar het projectdocument.

#### Uitvoeringsaspecten

##### *Bodem- en asbestonderzoek*

Op het terrein is een bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het 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. Op 27 juni heeft uw raad ingestemd met het nader asbestonderzoek en de sanering en krediet beschikbaar gesteld. Inmiddels is gestart met het nader asbestonderzoek en is de grond van het gronddepot afgegraven en afgevoerd naar de groundbank. De uitkomsten van het nader

asbestonderzoek en partijkeuringen van het gronddepot worden begin september 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.

#### *Akoestisch onderzoek*

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de N200, de spoorlijn Amsterdam-Haarlem, en industrieterrein Westpoort. Daarnaast ligt het plan deels binnen de zone van het Luchthavenindielingsbesluit. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zonder het treffen van maatregelen wordt voor het railverkeerslawaaï ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Langs het spoor dient een geluidscherm van 2 meter hoog te worden gerealiseerd om binnen de maximale ontheffingswaarde te blijven. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen dient rekening te worden gehouden met extra eisen aan de geluidwering van de gevel om de maximale binnenwaarde te kunnen garanderen. Bij een aantal woningen zal de zuidgevel van de tweede verdieping moeten worden voorzien van een dove gevel. Er zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden.

Naar verwachting wordt begin september een update van het geluidregister van het spoor door het ministerie vastgesteld. Het akoestisch onderzoek zal dan geactualiseerd worden en dit kan (positieve) consequenties hebben voor de geluidbelasting.

#### *Flora en Fauna*

Naar aanleiding van een uitgevoerde quickscan flora&fauna heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de kleine marterachtigen. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat dit is uitgesloten. In september dient nog nader veldonderzoek naar het voorkomen van de ringslang plaats te vinden.

#### *Water*

Door de toename van het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie zal watercompensatie plaats moeten vinden. 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.

#### *Duurzaamheid*

Om invulling te geven aan de hoge duurzaamheidsambities worden een aantal maatregelen voorgesteld. Zo zal geen gasaansluiting worden aangelegd naar de nieuwbouwkavels en wordt een duurzaamheidsregeling voor kopers in het leven geroepen (korting op grondprijs bij duurzaam bouwen). Daarnaast wordt geïnvesteerd in de advisering van de kopers en duurzaamheidsmaatregelen in de openbare ruimte uitgewerkt.

#### *Verwerving*

De gronden aan de kanaalzijde zijn in eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland. Inmiddels is er ambtelijke overeenstemming over de aankoop van de grond.

#### Planning

Na vaststelling van het projectdocument, grond- en vastgoedexploitatie door uw raad, wordt het ontwerp bestemmingsplan in oktober ter inzage gelegd. Vervolgens wordt in december gestart met de marketing. Na vaststelling van het bestemmingsplan in januari/februari 2018 wordt gestart met de verkoop van de kavels en de kluswoningen.

## 2. Grondexploitatie en Vastgoedexploitatie

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. Wij verwijzen u naar de bijlagen 2 en 3, waarop wij vanuit een oogpunt van economisch-financiële belangen, geheimhouding opleggen. Wij verzoeken u dit te bevestigen.

Met de grondexploitatie en vastgoedexploitatie worden de financiële kaders vastgelegd. Het financiële kader bestaat uit een begroting van kosten en opbrengsten gefaseerd over de looptijd van het project resulterend in een eindwaarderresultaat. Door middel van het openen van de grondexploitatie en vastgoedexploitatie kunnen de kosten van het bouw- en woonrijpmaken, klusrijpmaken, bodemsanering, de verdere planvorming (plankosten) en de verwerving van de gronden van Rijnland geactiveerd worden. Deze kosten worden gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop en de verkoop van de kluswoningen.

Voor de overzichtelijkheid is 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 (netto contante waarde) 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.

Het geprognosticeerde financieel resultaat is lager dan de uitkomsten van de haalbaarheidsanalyse die eind 2015 aan u is gepresenteerd. De haalbaarheidsanalyse was gebaseerd op globale aannames en er was geen rekening gehouden met onder andere onvoorzien, asbestsanering en duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast waren de plankosten te laag ingeschat en geen risicoanalyse uitgevoerd.

## 3. Bestemmingsplan

Op basis van het verkavelingsplan, kavelpaspoorten, ontwerp openbare ruimte en de uitgevoerde onderzoeken is een concept bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is thans nog niet voldoende gereed om aan uw raad te worden voorgelegd. Na actualisatie van het akoestisch onderzoek en afronding van het overleg met Rijnland, wordt het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de overleginstanties (o.a. provincie, waterschap en prorail). Wij verzoeken uw raad in te stemmen het door het college ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan onder voorbehoud dat geen zwaarwegende reacties uit het wettelijk vooroverleg worden ontvangen. De planning is om het ontwerp-bestemmingsplan vanaf oktober ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan wordt vervolgens in januari/februari 2019 aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

### **Financiële aspecten**

Zie onder grond- en vastgoedexploitatie

### **Juridische aspecten**

Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

### **Communicatieve aspecten**

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).

### **Vervolgstappen**

Na uw raadsbesluit wordt marketing en verkoop verder voorbereid, het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt het bouw- en klusrijpmaken voorbereid.

Halfweg, 22 augustus 2017  
Burgemeester en wethouders van  
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,  
P.J. Heiligers, burgemeester  
G.A. Koot, secretaris

### **Bijlagen**

1. Projectdocument woningbouwontwikkeling Sectorpark Halfweg
2. Grondexploitatie Sectorpark (niet openbaar; geheimhouding opgelegd)
3. Vastgoedexploitatie Sectorpark (niet openbaar; geheimhouding opgelegd)



RUI 17/016

## **Projectdocument, GREX en VEX woningbouwontwikkeling Sectorpark**

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2017;

### **Besluit:**

1. In te stemmen met de uitgangspunten van het projectdocument woningbouwontwikkeling Sectorpark;
2. In te stemmen met de onderliggende (geheime) grondexploitatie Sectorpark met een voordelig saldo van € 475.000 op netto contante waarde per 1-1-2017. Het plan kent op eindwaarde per 31-12-2022 een voordelig saldo van € 514.000;
3. In te stemmen met de onderliggende (geheime) gemeentelijke vastgoedexploitatie kluswoningen Sectorpark met een geprognosticeerd saldo van € 379.000,- NCW per 1-1-2017 positief en het project operationeel te verklaren. Het plan kent op eindwaarde per 31-12-2020 een voordelig saldo van € 439.000;
4. In te stemmen de vastgoedexploitatie Sectorpark conform de fasering zoals gepresenteerd in de vastgoedexploitatie te verwerken in de gemeentelijk begroting;
5. De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 2 en 3, vanwege economisch-financiële belangen te bevestigen;
6. Na instemming met voorliggende grondexploitatie en vastgoedexploitatie het project operationeel te verklaren
7. In te stemmen met het voornemen van het college om het ontwerp bestemmingsplan Sectorpark ter inzage te leggen, indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2017

De griffier,

De voorzitter,

N.S. Voogd

P.J. Heiliegers