

26 NOVEMBER 2020

PARTICIPATIEVERSLAG ROZENBUURT

TE ZWAAG



VOF ROZENBUURT
een samenwerkingsverband tussen

timpaan.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Het plan Rozenbuurt	2
Participatieplan	2
Keukentafelgesprekken	4
Bewonersavond.....	6
Conclusie	7

Inleiding

Timpaan en Scholtens Projecten (verenigd in De VOF Rozenbuurt, hierna: 'De VOF') gaan een voor Zwaag (gemeente Hoorn) omvangrijke ontwikkeling aan: Rozenbuurt in Zwaag. Het project bevindt zich in ontwikkelfase. De VOF werkt aan een stedenbouwkundig plan waarvoor de bestemming in de toekomst gewijzigd dient te worden. De VOF heeft communicatiebureau De Wijde Blik ingeschakeld om een participatieplan op te stellen en om De VOF te ondersteunen tijdens de participatie. Naar aanleiding van het participatieplan hebben keukentafelgesprekken en een bewonersavond plaatsgevonden.

Het plan Rozenbuurt

Aan de rand van het dorp Zwaag én aan de grens met Hoorn heeft De VOF gronden van de voormalige rozenkwekerij verworven. De VOF heeft het voornemen om hier circa 450 woningen te bouwen die deels grondgebonden, deels appartementen zijn. De nieuwbouwwoningen bevinden zich in verschillende prijscategorieën: circa 30% sociaal, circa 30% middelduur en circa 40% duur, zowel koop als huur. Het deel sociaal is momenteel verdeeld in een component sociale koop (circa 10%) en sociale huur (circa 20%). Met het toevoegen van 450 woningen dragen Timpaan en Scholtens bij aan de grote vraag naar woningen in de regio van Hoorn/Zwaag.

Het ontwikkelgebied ligt aan de Oostergouw, tussen bedrijventerrein De Oude Veiling en de bestaande woonbuurt in. Naast enkele woningen zijn een sportcomplex en kerk de directe burens. Op het terrein zelf staat nog een pand van de voormalige rozenkweker. Momenteel wordt het pand, welke net als de gronden ook in eigendom van De VOF is, verhuurd aan de gemeente t.b.v. een Corona-teststraat.

De VOF is grotendeels eigenaar van het gebied. Eén strook, het Landje van Mak, is nog in eigendom van de gemeente, met overeenstemming deze juridisch aan De VOF te leveren. In het gebied worden, in opdracht en voor rekening van de gemeente Hoorn, alvorens de bouw en tijdens de bouw tijdelijk parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerdruk rondom de sportvereniging te verlichten. Deze extra parkeerplaatsen krijgen ook in de verdere planvorming een definitieve plek.

Participatieplan

Voor het opstellen van een participatieplan is communicatiebureau De Wijde Blik ingeschakeld. Het participatieplan is in juli 2019 opgesteld. Om in te spelen op de Corona-crisis en de daarbij behorende maatregelen vanuit het RIVM, heeft De Wijde Blik in mei 2020 een nieuw participatieplan gemaakt gericht op online communicatie¹. De Wijde Blik heeft onderzoek gedaan naar de stakeholders van het plan. In het stakeholderonderzoek is het belang en de invloed van elke stakeholder bepaald, dit vormde de basis voor het participatieplan. De stakeholders zijn verdeeld in twee groepen: direct omwonenden en indirect omwonenden. De kerk, het parkmanagement van het bedrijventerrein en S.V. Westfriezen zijn benaderd als direct omwonenden. De verschillende bedrijven van het bedrijventerrein zijn als indirect omwonenden benaderd via het parkmanagement.

In het participatieplan zijn de randvoorwaarden en het participatieniveau vastgesteld, hierin wordt omschreven waar, bij welke onderwerpen, ruimte zit om over mee te denken en bij welke onderwerpen een harde grens ligt.

¹ Bijlage 2: Online participatieplan d.d. 29-05-2020

Keukentafelgesprekken

Alle direct omwonenden hebben een uitnodiging gekregen om met De VOF in gesprek te gaan over plan Rozenbuurt. Alle direct omwonenden hebben in januari/februari een afspraak gehad met De VOF. Twee projectmedewerkers van resp. Timpaan en Scholtens Projecten zijn op bezoek geweest bij de direct omwonenden.

Tijdens het keukentafelgesprek hebben de projectmedewerkers onderstaande onderwerpen toegelicht³:

- Wie is De VOF?
- Hoe is De VOF bij de ontwikkeling Rozenbuurt gekomen?
- Plankaart
- Procedure
- Huidige terrein en bestemming
- Planning
- Participatie

Na toelichting van het plan hebben de projectmedewerkers aan de omwonenden gevraagd wat zij van het plan vinden en waar zij nog in zouden willen participeren. Naar aanleiding van het kwalificeren en kwantificeren van de antwoorden van de omwonenden zijn de volgende onderwerpen het belangrijkste resultaat van de koffietafelgesprekken:

- Hoogte van de appartementen;
- Locatie van de appartementen;
- Woningen grenzend aan eigen kavel;
- Definitieve parkeergelegenheid voor S.V. Westfriezen;
- Tijdelijke parkeergelegenheid voor S.V. Westfriezen;
- Toegang Dibbitstraat;
- Wens sloot achter de woningen aan de Dorpsstraat.

	Hoogte appartementen	Locatie appartementen	Woningen grenzend aan eigen kavel	Definitief parkeren WF	Tijdelijk parkeren WF	woningen Dorpsstraat Toegang Dibbitstraat	Wens sloot langs Dorpsstraat
			nvt				nvt
							WEG
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
							nvt
			nvt			nvt	nvt
			nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Figuur 3 Resultaat Koffietafelgesprekken direct omwonenden

³ Bijlage 4: QA - Keukentafelgesprekken

De algemene indruk tijdens de koffietafelgesprekken was zeer positief. Veel omwonenden begrijpen goed dat er woningen nodig zijn en kennen het probleem van het huidige woningtekort uit eigen omgeving. Enkele omwonenden zijn geïnteresseerd om naar het plan te verhuizen. Omwonenden begrijpen dat deze locatie uiterst geschikt is voor woningbouw door de ligging. Enkele omwonenden geven aan de angst te hebben dat de wijk te groot wordt voor wat betreft verkeersdruk op de Oostergouw en de Dorpsstraat en parkeerdruk in de wijk bij S.V. Westfriezen. De VOF wenst deze zorg weg te nemen door een verkeers-/parkeerdruk onderzoek te laten uitvoeren door een professioneel verkeersadviseur. Samen met de gemeente Hoorn is gekozen om het bedrijf Goudappel Coffeng de onderzoeken te laten doen.

De reactie van de omwonenden op de verschillende onderwerpen was grotendeels naar verwachting van De VOF. Waar omwonenden moeite hebben met de hoogte en locatie van de appartementen gaat dit vooral om privacy en schaduwwerking. Een deel van deze zorg kan De VOF wegnemen door een zonnestudie waaruit blijkt dat de appartementen alleen schaduw veroorzaken in de nieuwbouwwijk en niet bij de bestaande woningen en tuinen. De omwonenden, wonend aan de Dorpsstraat wensen zo veel mogelijk ruimte achter hun eigen kavel. In het originele plan waren kavels direct grenzend aan de bestaande kavels gesitueerd. Het voorstel van de omwonenden is om hier ruimte te creëren d.m.v. bijvoorbeeld een sloot of een weg.

Omwonenden, wonend aan de Pinxterstraat en Dibbitstraat zijn vooral heel blij met de parkeeroplossing voor de S.V. Westfriezen welke parkeerdruk in hun straat zal wegnemen. De calamiteitenroute aan de Dibbitstraat is vooral voor de bewoners van de Dibbitstraat niet wenselijk. De bewoners zijn bang dat door deze ontsluiting meer drukte zal komen in de Dibbitstraat. Tevens benadrukken zij dat het bestaande wegprofiel hun inziens hier niet geschikt voor is.

Het bestuur van de Kerk is zeer enthousiast over het plan en de prominente plaats van de kerk binnen het plan. De enige wens die zij hebben is een weg die aansluit op de Kerkstraat waardoor het makkelijker wordt om de begraafplaats met auto/vrachtwagen te bereiken.

S.V. Westfriezen zijn op 12 december 2019 en 9 juni 2020 (zie onder kopje 'bewonersavond') bezocht door een projectmedewerker van De VOF. Tussentijds heeft de projectmedewerker diverse malen telefonisch contact gehad met (het bestuur van) de S.V. Westfriezen. Tijdens deze afspraken heeft de projectmedewerker het plan toegelicht en vragen beantwoord. Tijdens de afspraak van 12 december heeft de projectmedewerker benoemd dat er uit wordt gegaan van 100 extra parkeerplaatsen voor het plan Rozenbuurt en 40 plaatsen aan de huidige toegang. In het gesprek werd duidelijk dat S.V. Westfriezen uitgang van 140 plaatsen aan 1 kant, zijnde project Rozenbuurt. Hierbij is geconcludeerd dat de gemeente met verschillende uitgangspunten naar partijen heeft gecommuniceerd. S.V. Westfriezen is in basis blij met de ontwikkeling van de locatie, maar wil voorkomen dat ze straks een parkeerprobleem krijgen aan 2 kanten van de vereniging. De sportvereniging begrijpt de integrale oplossing voor de parkeerplaatsen binnen het plan, echter is hun voorkeur dat de plaatsen zo dicht als mogelijk bij de nieuwe toegang komen te liggen. De projectmedewerker heeft aangegeven dat een dergelijk betonnen vlak, zoals nu ook het geval is op het huidige terrein, niet de juiste (stedenbouwkundige) kwaliteit en sociale veiligheid heeft.

S.V. Westfriezen heeft tijdens de gesprekken geuit dat zij het belangrijk vinden dat de tijdelijke parkeerplaatsen zo snel mogelijk worden gerealiseerd. Hiervoor dient de gemeente een vergunning te verlenen en opdracht te geven voor uitvoering van de werkzaamheden.

Bewonersavond

In mei zijn alle stakeholders middels een brief uitgenodigd om de online bewonersavond op 4 juni bij te wonen. Via www.wonen-zwaag.nl/bewonersavond (alleen bereikbaar voor genodigden) konden de omwonenden vooraf informatie over het plan lezen en de FAQ downloaden.

Omdat op het moment van uitnodigen waren De VOF, S.V. Westfriezen en de gemeente nog in gesprek zijn over de parkeeroplossing. De VOF heeft daarom a S.V. Westfriezen aangegeven dat de VOF graag separaat in gesprek gaat met de sportvereniging over de parkeeroplossing. Dit omdat het onderwerp te specifiek is en de tijd hiervoor te beperkt was tijdens de bewonersavond.

De bewonersavond werd gehouden middels Zoom. De projectontwikkelaar en de architect hebben een presentatie⁴ van het plan gegeven en daarna hadden de omwonenden de mogelijkheid om vragen te stellen via de chat.

De bewonersavond was zowel gericht op indirect omwonenden die het plan voor het eerst zagen, als direct omwonenden. Tijdens de bewonersavond is uitgelegd hoe er is ingegaan op de verzoeken vanuit de keukentafelgesprekken. De volgende oplossingen zijn gegeven:

- Sloot langs de achterzijde van de bestaande kavels aan de dorpsstraat.
- De calamiteitenroute aan de Dibbitstraat is uit het plan gehaald, in het nieuwe plan is er geen verbinding tussen Rozenbuurt en de Dibbitstraat.
- Langs de Kerk komt is een verbinding gemaakt voor voetgangers en fietsers, dit betreft tevens de calamiteitenroute.
- Het appartementencomplex direct achter de Dorpsstraat is verplaatst zodat er meer afstand tussen het gebouw en de bestaande bouw aan de dorpsstraat is. Daarnaast is het gebouw in het nieuwe plan 3 bouwlagen hoog i.p.v. 4 lagen.
- Het appartementengebouw 'De Ooijevaar' is in het nieuwe plan 8 lagen hoog i.p.v. 10 lagen.

Naast de inhoud van het plan en de wijzigingen ten opzichte van de keukentafelgesprekken, heeft De VOF de vervolgstappen en planning toegelicht. Ook de sfeer van de reacties via de chat was zeer positief.

Alle vragen en opmerkingen van de chat zijn vastgelegd in een verslag⁵. Niet alle vragen konden tijdens de bewonersavond beantwoord worden, daarom is de FAQ bijgewerkt met alle vragen die tijdens de bewonersavond gesteld zijn. Daarnaast is het mogelijk om de bewonersavond terug te kijken via de website. Een aantal stakeholders, waaronder S.V. Westfriezen, heeft met meerdere vragen na de presentatie per mail contact opgenomen met De VOF. Met deze stakeholders heeft De VOF persoonlijk contact om tot een antwoord en of oplossing te komen.

Keukentafelgesprekken na de bewonersavond

Na de bewonersavond hebben de bewoners wie aan de Dorpsstraat wonen aangegeven dat ze blij zijn met de sloot achter hun kavels, maar niet met de beoogde bebouwing aan deze sloot. De VOF is opnieuw in gesprek gegaan met deze bewoners om samen naar een betere oplossing te zoeken. Het stedenbouwkundig plan is op verzoek van de omwonende aangepast door de hofwoningen naar de noordzijde van het plan te verplaatsen en door naast de sloot een beplantingstrook tussen deze hofwoningen en de kavels van de dorpsstraat toe te passen.

⁴ Bijlage 5: Presentatie bewonersavond

⁵ Bijlage 6: Verslag bewonersavond 4 juni 2020

Na de bewonersavond heeft S.V. Westfriezen aangegeven zich nog niet helemaal te kunnen vinden in de parkeeroplossing.

De VOF heeft op 5 juni een brief met vragen van S.V. Westfriezen ontvangen en deze vragen separaat met S.V. Westfriezen behandeld. Er bleek een miscommunicatie te zijn tussen de gemeente, De VOF en S.V. Westfriezen. In gesprekken tussen gemeente en S.V. Westfriezen is gesproken over 140 parkeerplaatsen in plan Rozenbuurt. Met De VOF is via de intentieovereenkomst afgesproken om 100 parkeerplaatsen in plan Rozenbuurt en 40 plaatsen op locatie van het oude parkeerterrein aan 't Krijt te realiseren. Na de bespreking tussen gemeente, De VOF en S.V. Westfriezen heeft De VOF besloten om extra parkeerplaatsen te realiseren, waardoor er in het plan 40 extra parkeerplaatsen t.b.v. S.V. Westfriezen komen. S.V. Westfriezen is in basis akkoord met deze geboden oplossing. Naast het aantal extra parkeerplaatsen is ook de ligging van deze parkeerplaatsen in samenspraak met S.V. Westfriezen op 17 november 2020 d.m.v. een videocall vastgesteld⁶. S.V. Westfriezen heeft haar akkoord bevestigd per brief aan de Gemeente d.d. 19 november 2020⁷.

Conclusie

Alle stakeholders zijn door middel van persoonlijke gesprekken en de bewonersavond meegenomen in de planvorming van Rozenbuurt te Zwaag. De VOF heeft de reacties van de omwonenden voor zover mogelijk meegenomen en verwerkt in het nieuwe stedenbouwkundige plan welke tijdens de bewonersavond gepresenteerd is. De algemene indruk tijdens de keukentafelgesprekken en tijdens de bewonersavond was positief. Door de positieve stemming verwacht De VOF vanuit de omgeving weinig weerstand tegen het nieuw te vormen bestemmingsplan. Het advies is om bij definitieve planvorming en ter inzage legging van het bestemmingsplan een informatieve inloopavond te houden.

⁶ Bijlage 7: 201015_parkeeroplossing dubbele laan.

⁷ Bijlage 8: Brief gemeente Hoorn i.v.m. parkeren 19-11-2020

Memo

Opzet online bewonersavond 4 juni Rozenbuurt

- [REDACTED] is om 19.00 uur aanwezig op het kantoor van Scholtens in Wognum om e.e.a. te installeren en testen.
- We starten de meeting vanaf de laptop van Stijn waarop de Zoom-app Pro is geïnstalleerd. [REDACTED] maakt [REDACTED] en [REDACTED] co-host. Zij kunnen nu zelf hun geluid aan- en uitzetten (mute/unmute).
- [REDACTED] en [REDACTED] presenteren en beantwoorden aan het einde de vragen. Voorwaarde is goed geluid, goede camera en een rustige plek om te zitten. Zij gebruiken hiervoor elk hun eigen laptop. We gaan bij voorkeur in aparte ruimtes zitten i.v.m. geluid.
- De presentatie wordt gedeeld vanaf de laptop van [REDACTED] en is voor iedereen zichtbaar. Bij de eerste en laatste sheets die hij niet zelf presenteert vragen [REDACTED] en [REDACTED] of hij de volgende sheet kan laten zien.
- Het projectteam logt om 19.45 uur in, zodat wij bovenaan in het scherm staan.
- Als een deelnemer inlogt, ziet hij een welkomstscherf (eerste sheet presentatie).
- Alle deelnemers staan in principe op 'mute' (geen geluid). [REDACTED] en [REDACTED] kunnen zichzelf unmute als ze moeten presenteren of een vraag beantwoorden.
- Vragen stellen kan tijdens de presentatie via de chat. [REDACTED] houdt samen met [REDACTED] de vragen bij die via de chat binnenkomen, rubriceert vraagt aan het eind [REDACTED] deze te beantwoorden.
- Afhankelijk van het aantal deelnemers kan het zijn dat niet alle vragen kunnen worden beantwoord. Als deelnemers nog aanvullende vragen hebben, kunnen ze deze mailen naar rozenbuurt@timpaan.nl.
- Aan de hand van de video-opname maken we het verslag. De video-opname zelf kan ook op de website worden geplaatst.
- We houden het programma beknopt (1 uur).

De
Wijde
Blik

• Zocherstraat 42-1 •
1054 LZ Amsterdam
• 020 523 50 90 •

• Louis Couperusplein 2 •
2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06 •

• info@dewijdeblik.com •
• www.dewijdeblik.com •

De Wjde Blik

Zoom app Pro	
Laptop	
Oortjes	
Presentatie (samengevoegd tot 1)	VOF Rozenbuurt
FAQ, def. versie	VOF Rozenbuurt

Tijd	Onderdeel	Wie	Tijd	Ppt
19.55 – 20.00	Digitale inloop	-	5	Sheet Welkom Startscherm
20.00 - 20.05	Welkom -Toelichting waarom online -Spelregels Zoom: mute/unmute, vragen stellen kan niet tussendoor, wel per chat, worden aan het einde beantwoord -Praktische zaken: filmopname		5	
19.35 – 19.40	-Even voorstellen - Doel van deze bijeenkomst - Terugblik koffietafelgesprekken		5	
19.40 – 19.45	Planpresentatie		15	
20.00- 20.05	Vervolg: Proces en Planning (incl. participatie)		5	Sheet planning maken?
	<i> , jij hebt voor ons de chat in de gaten gehouden. Welke vragen komen daaruit naar voren?</i>			
20.05- 20.25	Beantwoorden van vragen die via de chat zijn gesteld.		20	Sheet link naar website
20.25 – 20.30	Bedanken deelname Verslag en Q&A op website Meer vragen? Mail! rozenbuurt@timpaan.nl		5	Sheet meer info

Aan de bewoners van dit adres

Betreft: bouwplan locatie Dorpsstraat/Oostergouw

Wognum, 16 oktober 2019

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht weet, hebben wij – VOF Rozenbuurt - het terrein van de voormalige rozenkwekerij Balk aangekocht. VOF Rozenbuurt is een samenwerkingsverband tussen Timpaan uit Hoofddorp en Scholtens Projecten uit Wognum. Gezamenlijk zijn er al meerdere succesvolle woningbouwprojecten tot uitvoering gebracht, zoals het project Nieuwwaard te Heerhugowaard.

Graag willen wij u op de hoogte brengen van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige rozenkwekerij. Dit braakliggend terrein achter de Dorpsstraat en aan de Oostergouw biedt de mogelijkheid om een mooie nieuwe woonbuurt voor Zwaag te bouwen met woningen en appartementen waar veel behoefte aan is.

Bij dit bouwproject is uiteraard ook de gemeente Hoorn nauw betrokken. Deze week ondertekenden de gemeente Hoorn, Timpaan en Scholtens Projecten een intentieovereenkomst om de mogelijkheden te onderzoeken voor de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt. Het project heeft de naam Rozenbuurt gekregen waarmee wij verwijzen naar de voormalige rozenkwekerij.

Op dit moment zitten wij in de voorbereidende fase. Wij onderzoeken welke wensen en ambities er voor de nieuwe woonwijk zijn. Zo heeft de gemeente ideeën over de nieuwe buurt en wij natuurlijk ook. En u als omwonenden en burens hebben ook jullie wensen die wij graag willen horen. Wij vinden het belangrijk om u bij de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt te betrekken en lichten graag de eerste aanzet van de plannen persoonlijk toe. Hiervoor willen wij u vragen om uw contactgegevens te mailen naar rozenbuurt@timpaan.nl.

VOF ROZENBUURT
een samenwerkingsverband tussen

timpaan.



Mocht u in de tussentijd al vragen hebben, dan kunt u deze richten aan [REDACTED] van Timpaan (023-2001600) en [REDACTED] van Scholtens Projecten (0229-281 800). U kunt uw vraag ook stellen via rozenbuurt@timpaan.nl. Wanneer u graag op de hoogte gehouden wilt worden, vragen wij u om uw contactgegevens naar bovenstaand e-mailadres sturen.

Wij hopen u met deze brief voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Scholtens Projecten

[REDACTED]
Timpaan

VOF ROZENBUURT
een samenwerkingsverband tussen

timpaan.



Aan de bewoners van dit adres

Betreft: bouwplan locatie Dorpsstraat/Oostergouw

Wognum, 16 oktober 2019

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht weet, hebben wij – VOF Rozenbuurt - het terrein van de voormalige rozenkwekerij Balk aangekocht. VOF Rozenbuurt is een samenwerkingsverband tussen Timpaan uit Hoofddorp en Scholtens Projecten uit Wognum. Gezamenlijk zijn er al meerdere succesvolle woningbouwprojecten tot uitvoering gebracht, zoals het project Nieuwwaard te Heerhugowaard.

Graag willen wij u op de hoogte brengen van de ontwikkeling op het terrein van de voormalige rozenkwekerij. Dit braakliggend terrein achter de Dorpsstraat en aan de Oostergouw biedt de mogelijkheid om een mooie nieuwe woonbuurt voor Zwaag te bouwen met woningen en appartementen waar veel behoefte aan is.

Bij dit bouwproject is uiteraard ook de gemeente Hoorn nauw betrokken. Deze week ondertekenden de gemeente Hoorn, Timpaan en Scholtens Projecten een intentieovereenkomst om de mogelijkheden te onderzoeken voor de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt. Het project heeft de naam Rozenbuurt gekregen waarmee wij verwijzen naar de voormalige rozenkwekerij.

Op dit moment zitten wij nog in de voorbereidende fase. Wij onderzoeken welke wensen en ambities er voor de nieuwe woonwijk zijn. Zo heeft de gemeente ideeën over de nieuwe buurt en wij natuurlijk ook. En u als omwonenden en burens hebben ook jullie wensen die wij graag willen horen. Wij vinden het belangrijk om u bij de ontwikkeling van deze nieuwe woonbuurt te betrekken. Na de kerstvakantie ontvangt u van ons een uitnodiging voor een buurtbijeenkomst en kunnen we een eerste aanzet van het project aan u presenteren. Wilt u in de tussentijd op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling dan vragen wij u om uw contactgegevens te mailen naar rozenbuurt@timpaan.nl.

VOF ROZENBUURT
een samenwerkingsverband tussen

timpaan.



Mocht u vragen hebben, dan kunt u deze richten aan [REDACTED] van Timpaan (023-2001600) en [REDACTED] van Scholtens Projecten (0229-281 800). U kunt uw vraag ook stellen via rozenbuurt@timpaan.nl.

Wij hopen u met deze brief voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Scholtens Projecten

[REDACTED]
Timpaan

VOF ROZENBUURT
een samenwerkingsverband tussen

timpaan.



Gesprek leidraad

- Wie zijn wij?
 - o Scholtens uit Wognum voorstellen.
 - o Timpaan uit Hoofddorp voorstellen.
 - o Waarom zijn we hier?
- Hoe zijn wij bij de ontwikkeling Rozenbuurt gekomen?
 - o Ervaring samenwerking Timpaan/Scholtens.
 - o Scholtens heeft de grondeigenaar benaderd.
 - o Naam 'Rozenbuurt' toelichten a.d.h.v. kassen/rozenkwekerij.
 - o Er zijn door de jaren heen verschillende plannen gepasseerd. Industrie, gymzalen, middelbare school etc. Uiteindelijk is gekozen voor woningen, momenteel heerst in de gemeente een woningtekort.
 - o Landje van Mak door gemeente aangeboden na benadering gemeente met het plan voor woningbouw.
- Plankaart:
 - o Contouren van het plangebied aangeven.
 - o Schetsmatig plan aangeven Dorps karakter aan de oostzijde en meer stedelijke inrichting aan de westzijde.
 - o Zichtlijnen kerk, de lange lanen en het groen toelichten.
 - o Parkeren Westfriezen binnen het plan.
- Procedure
 - o Bestemmingsplanwijziging nodig.
 - o Planning is tot op heden niet geheel duidelijk door huidige onderbezetting gemeente. Sinds januari is er nieuwe capaciteit vrijgekomen bij de gemeente en dus het te kort opgelost. Het streven van de VOF is om zo snel mogelijk te kunnen bouwen vanwege huidige woningtekort.
 - o Als er nieuwe ontwikkelingen zijn houden wij u op de hoogte..
 - o Alvorens de gemeente het bestemmingsplan ter inzage legt houden wij voor de omwonenden een informatie avond.
- Huidige terrein
 - o Wat hebben wij al gedaan in overleg met de gemeente: Archeologisch onderzoek, F&F onderzoek en bodemonderzoek.
 - o Bomenkap vanaf februari. De bomen worden nu al gekapt vanwege voorbereidingen voor start bouw (wij hebben te maken met het broedseizoen) en de aanleg van het tijdelijk parkeerterrein van de Westfriezen. Er worden nieuwe bomen geplant in het nieuwe plan.
 - o Sloten baggeren eerste helft 2020.
 - o Tijdelijk parkeren voor de Westfriezen eerste helft van 2020, afhankelijk van gemeente.
 - o Voorbelasten eerste helft van 2020, afhankelijk van gemeente.
- Planning
 - o Oktober 2019 intentieovereenkomst met de gemeente getekend.
 - o 2019 onderzoeken naar haalbaarheid gedaan.
 - o Eerste helft 2020 starten met voorbereidingen op het terrein (voorbelasten, bomenkap).
 - o Medio 2020 wordt het bestemmingsplan uitgewerkt met de gemeente. Als wij overeenstemming met de gemeente hebben informeren wij u.
 - o Tweede helft 2020 start verkoop.
 - o Eerste helft van 2021 start bouw
 - o Bouwduur, circa 5 jaar.

- Participatie

- o Informatie welke wij van u en uw burens ontvangen nemen wij mee en wij kijken hiermee naar de inpasbaarheid in het plan. Welke wensen/ ideeën heeft u binnen de kaders van het plan.
- o Wij organiseren een participatieavond voor omwonenden met het doel informatie op te halen uit de buurt.
- o Wat is uw wens omtrent het actief meedenken over de invulling van de openbare ruimte?
- o Als er nieuws is melden wij dit in onze digitale nieuwsbrief. Heeft u zich al aangemeld? *(Gelijk gegevens checken en opschrijven.)*
- o Mogen wij uw mailadres en telefoonnummer noteren zodat wij u later nog kunnen bereiken?
- o Heeft u nog vragen?

VRAAG	ANTWOORD
Wat komt er achter mijn woning? (Dorpstraat) (zie plattegrond)	Het stedenbouwkundig plan ligt nog niet vast. De gemeente heeft een conceptvoorstel van ons ontvangen welke zij beoordeeld en op basis waarvan een nota van uitgangspunten wordt opgesteld van de gemeente. In dit concept gaan we uit van een dorpse aansluiting aan de oostzijde van het plangebied naar een meer stedelijke verkaveling langs de Oostergouw.
Wat komt er achter mijn woning (Pinxsterstraat) (zie plattegrond)	Het stedenbouwkundig plan ligt nog niet vast. De gemeente heeft een conceptvoorstel van ons ontvangen welke zij beoordeeld en op basis waarvan een nota van uitgangspunten wordt opgesteld van de gemeente. In dit concept gaan we uit van een dorpse aansluiting aan de oostzijde van het plangebied naar een meer stedelijke verkaveling langs de Oostergouw.
WESTFRIEZEN	
Blijft S.V. Westfriezen?	De Westfriezen blijft. De nieuwe wijk zal onder andere dienen als toegang naar de Westfriezen waarbij voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd om de parkeervraag van de Westfriezen op te vangen.
Wordt het parkeerprobleem van de Westfriezen opgelost?	De nieuwe wijk zal onder andere dienen als toegang naar de Westfriezen waarbij voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd om de parkeervraag van de Westfriezen op te vangen. Voor de start met de nieuwe wijk wordt er in overleg met de gemeente en S.V. Westfriezen tijdelijk parkeren gecreëerd op het terrein van het nieuwbouwplan.
HUIDIGE TERREIN	
Wat gaat er gebeuren met de huidige begroeiing op het terrein?	De bomenrij zal worden gekapt. De kap zal tussen nu en medio maart plaatsvinden.
Wat gaat er gebeuren met de huidige bebouwing?	Het huidige pand van Herling Strijdhorst blijft voorlopig onaangeroerd. Uiteindelijk zal het pand gesloopt worden.
Hoe wordt er rekening gehouden met de kerk en de kerkgangers?	Onze wens is om de kerk een speciale plek in het nieuwe plan te geven: we richten het plan zo in dat de kerk optimaal zichtbaar blijft vanuit het nieuwbouwplan. De kerk blijft bereikbaar via de Kerkelaan.

HET PLAN	
Wat is de exacte locatie en omtrek van het plan?	De kavels tussen Oostergouw tot aan de Westfriezen (aanwijzen op kaartje).
Hoeveel woningen komen er?	Er is in de intentieovereenkomst met de gemeente overeengekomen dat er circa 450 woningen op de locatie worden ontwikkeld. Wij streven ernaar om circa 170 grondgebonden woningen te ontwikkelen binnen het plan.
Welke woningtypes komen er in het project?	Wij willen een dorpse wijk met een stads randje creëren die past bij de huidige vraag van de markt. Denk aan verschillende groottes huur of koopappartementen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.
Hoe ziet het ontwerp van het plan eruit?	Op dit moment hebben wij enkel een schetsontwerp van het plan. Het plan wordt door de gemeente beoordeeld. Na beoordeling van de gemeente kunnen wij meer van het plan laten zien.
Wat wordt het ontwerp van de verschillende woningen?	De hele wijk krijgt een dorps-karakter. De plattegronden van de woningen zelf zijn nog niet beschikbaar.
Komen er veel appartementengebouwen?	Naar verwachting komen er aan de westzijde een aantal appartementencomplexen. De appartementen worden verdeeld over circa 7 gebouwen.
Hoeveel lagen worden de appartementengebouwen?	De gebouwen krijgen verschillende hoogtes. We denken aan maximaal 10 lagen, dit appartementencomplex komt verder van de bestaande gebouwde omgeving te staan.
Komt er sociale huur?	Zoals bij veel nieuwbouwontwikkelingen is er vanuit de gemeente is de eis om sociale huur en koop toe te voegen aan het plan.
DUURZAAMHEID	
Hoe duurzaam worden de woningen?	Alle woningen worden gasloos uitgevoerd. Ook (Bijna) Energie Neutraal (BENG).
In hoeverre is er bij het concept duurzaamheid aandacht besteed aan het verminderen van het aantal auto's per huishouden?	In combinatie met ruimte in de wijk is nagedacht over het gebruik van deelauto's voor de appartement-bewoners. Dit is een nog nader uit te werken concept.
Heeft dit plan last van de stikstofproblemen?	Dit moet onderzocht worden, maar verwachting is dat dat hier geen effect heeft gezien de ligging van het plan t.o.v. stikstof gevoelige gebieden (natura-2000). Het eerste natura-2000 gebied is Eilandspolder en ligt op ca. 13 km afstand. Markermeer is niet stikstofgevoelig
PARTICIPATIE	
Had de buurt niet eerder kunnen worden geïnformeerd?	Wij hebben de buurt direct na het ondertekenen van de intentieovereenkomst geïnformeerd. We hadden u graag meer willen vertellen, echter is de gemeente nog niet zo ver.
Hoe blijft u de buurt informeren?	U kunt u inschrijven voor de nieuwsbrief via www.wonen-zwaag.nl . Daarnaast blijven wij u via brieven informeren.
Wat kan ik doen om op de hoogte te blijven?	U kunt u inschrijven voor de nieuwsbrief via www.wonen-zwaag.nl .
Wat doet u met suggesties en opmerkingen die zijn gedaan?	Wij bespreken alle suggesties in het team. Afhankelijk van de suggesties die gedaan zijn, nemen wij deze mee in de planontwikkeling.
Had de gemeente de buurt niet eerder kunnen informeren dat er plannen werden ontwikkeld voor dit terrein?	De gemeente is geen eigenaar van de grond geweest. VOF Rozenbuurt is de initiatiefnemer van de ontwikkeling.

Wat gaat de gemeente doen om bewoners te betrekken bij de besluitvorming over dit plan?	De gemeente is geen eigenaar van de grond geweest. VOF Rozenbuurt is de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Samen met de gemeente is een participatieplan besproken. Afgesproken is met de gemeente dat de VOF de participatie en dus bewoners betreft, dit wel in afstemming met de gemeente. Het nieuwe bestemmingsplan zal ter inzage komen te liggen voor wettelijke bezwaar- en inspraakprocedures waarbij doorgaans ook een inloopavond door de gemeente georganiseerd wordt.
Op welke termijn komt het plan in de gemeentelijke besluitvorming?	We wachten op gemeentelijke procedures. Medio 2020 wordt het bestemmingsplan uitgewerkt met de gemeente, als wij overeenstemming met de gemeente hebben informeren wij u.
VERKEER	
Hoe kijken jullie aan tegen de toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw?	Op basis van het stedenbouwkundig plan dat nu ter beoordeling bij de gemeente ligt zal de verkeersdrukte op de Oostergouw toenemen. De nieuwe wijk zal enkel ontsloten worden via de Oostergouw waardoor er geen extra belasting zal zijn op de dorpsstraat. De aansluiting op de Oostergouw wordt indien nodig aangepast. Er komt tevens een ontsluiting voor auto's aan de Dibbitstraat.
Komt er een brug over het water tussen de Dibbitstraat en het plangebied? Is dit voor auto's?	Op basis van het stedenbouwkundig plan dat nu ter beoordeling bij de gemeente ligt zal de nieuwe wijk ook ontsloten worden d.m.v. een brug of duiker naar de Dibbitstraat. Ja dit is ook voor auto's.
Parkeren	Op basis van het stedenbouwkundig plan dat nu ter beoordeling bij de gemeente ligt zullen volgens de geldende eis uit de CROW parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plan. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor de parkeerbehoefte van de Westfriezen.
VERKOOP	
Wanneer start de verkoop en verhuur van de woningen?	De start verkoopdatum is nog niet bekend. De verkoopplanning is afhankelijk van de RO-procedure met de gemeente. Wij streven ernaar om in de eind 2020 te starten met de verkoop van de eerste fase. Via de website en nieuwsbrieven wordt u op de hoogte gehouden van de planning.
Wat worden de prijzen?	De verkoopprijzen zijn nog niet bekend. Wel zijn de woningtypen binnen het plan gevarieerd, waardoor het voor veel mensen geschikt is.
Kan ik alvast een optie nemen?	Nee, nu al een optie nemen is niet mogelijk
BOUW	
Wanneer start de bouw?	Afhankelijk van de RO-procedure streven wij ernaar om eerste helft van 2021 te starten met de bouw. We denken er aan om in meerdere (vier) fasen te bouwen. Voor de daadwerkelijke bouw kan starten is het nodig om de grond voor te belasten. Hier zullen wij begin 2020 mee starten. Wij zullen u op de hoogte brengen wanneer wij weten wanneer de werkzaamheden daadwerkelijk gestart worden. Wij starten ook begin dit jaar met bomenkap en het baggeren van de sloot.

Hoe lang duurt de bouwperiode?	We denken er aan om in meerdere (vier) fasen te bouwen. De duur van de gehele bouwfase is afhankelijk van veel verschillende factoren die nu nog niet bekend zijn. Naar verwachting, zonder tegenslagen, zal de duur van de bouw van het gehele plan ongeveer 5 jaar zijn.
Wanneer wordt het project opgeleverd?	We denken er aan om in meerdere (vier) fasen te bouwen. De duur van de gehele bouwfase is afhankelijk van veel verschillende factoren die nu nog niet bekend zijn. Naar verwachting, zonder tegenslagen, zal de duur van de bouw van het gehele plan ongeveer 5 jaar zijn.
Waar starten jullie met bouwen?	We denken er aan om in meerdere (vier) fasen te bouwen. De richting zal vooralsnog zijn van zuid naar noord.

Rozenbuurt:

Presentatie omwonenden 4 juni 2020.

- Welkom.
- Wie is VOF Rozenbuurt.
- Inleiding en doel van deze bijeenkomst.
- Terugblik op koffietafelgesprekken.
- Planpresentatie door [REDACTED] van GeO.
- Vervolg / planning.
- Vragen en antwoorden.
- Afsluiting

Wie is VOF Rozenbuurt.

- Dit zijn ontwikkelaar Timpaan uit Hoofddorp en ontwikkelaar/bouwer Scholtens Groep uit Wognum.
- Timpaan en Scholtens kennen elkaar goed en werkten eerder samen in Noord Holland, o.a. in Heerhugowaard en in Heiloo.
- Timpaan en Scholtens zijn gezamenlijk eigenaar van het voormalige kassengebied, locatie 'Balk' in Zwaag en hebben een plan ontwikkeld dat wij graag aan u presenteren.



timpaan.

Rozenbuurt: inleiding en doel presentatie.

- Het doel van deze presentatie is om u als omwonende te informeren over de plannen van Rozenbuurt op locatie bekend als de locatie 'Balk' en 'Landje van Mak'.
- In januari 2020 koffietafelgesprekken gevoerd met de kerk, de Westfriezen, Bedrijventerrein Oude Veiling en omwonenden die direct aan plan grenzen.
- Daar is plan gepresenteerd (volgende sheet) en is informatie opgehaald in de vorm van wensen en aanbevelingen.
- Nu presenteren we dit plan aan alle omwonenden vooruitlopend op de officiële planologische procedure (waarover later meer).

DOELSTELLING LOCATIE:

Perceel omvang: 7,8 Ha + 2,2 Ha
ca. 450 - 500 woningen

TYPLOGIE CATEGORIEN:

- 30% sociale sectorwoningen
- 30% middelduur
- 40% vrije sector

OMGEVINGSVOORWAARDEN:

Licht- en geluidshinder sportterreinen
Hindercirkel bedrijvenpark "De oude veiling"
Parkeervoorziening WestFriezen 100 ppl

Licht onderzoek laat zien dat er nog bij 1 woning "last" heeft van het licht (verblinding). Mogelijke oplossingen hiervoor zal met de Westfriezen besproken moeten worden en gaat over verplaatsen van masten/ het plaatsen van bepaalde kappen op de masten.

PROGRAMMA:

40% grondgebonden woningen VS-2¹kap-rijwoningen
60% appartementen:

- 50% sociale huur of -koop < 50-60m² GO
- 50% appartementen middelduur 60-80m² en duur 100m²+ GO

DUURZAAMHEID/KLIMATADAPTATIE

- **Gasloos bouwen**
- **Mobiliteit:** Toepassen van deelauto's waarmee mogelijk een lagere parkeernorm
- **Hittestress** tegengaan; bomen voor schaduwwerking (verschillende boomculturen)
- **Hittestress:** Beperking verhardingen, plaveisel in lichte kleuren
- **Winddoorspoeling** door woonstraten hoofdzakelijk in oost-westrichting
- **Biodiversiteit:** Toepassen van veel bermen
- **PFAS:** Gesloten grondbalans
- Verschillende maaiveldniveaus

PARKEERONTWERP:

Collectieve parkeervoorziening Westfriezen
Parkeren op eigen (achter)erf of in koffers, in het gehele plan
Geen langsparkeren in de straten.

ONTSLUITING:

Autoverkeer aansluiting op kruispunt Oostergouw
Langzaamverkeersontsluitingen vanaf Oostergouw-Kerkelaan-Dibbitstraat-Krijterslaan

Flora en Fauna Er is geen belemmering om te starten met bouwen/ kappen van bomen/ sloot dempen. Geen beschermde dieren oid aanwezig. Vleermuizen zijn ook niet aanwezig.

WATERCOMPENSATIE:**Afstroom:**

Sloten rondom verbreden tot minimaal 6m.

Infiltratie:

Overige watercompensatie dmv functioneel groen en natuurlijke bermen in oost-westrichting.
Natuurlijke oevers langs Oostergouw

Stedenbouwkundig Ontwerp
verkavelingsontwerp status actueel

Rozenbuurt: Terugblik koffietafelgesprekken.

Over het algemeen begrip voor woningbouw op deze locatie met inbegrip van onderstaande aandachtspunten:

- Ruimte tussen de bestaande bebouwing van de Dorpsstraat en de nieuwe rij kavels van het plan (sloot + groenstrook).
- Afwatering aan de achterzijde van bestaande bebouwing van de Dorpsstraat.
- De hoogte van de appartementen i.v.m. privacy en schaduwwerking.
- De appartementengebouwen zo ver mogelijk van het lint van de Dorpsstraat af, na de afslag richting het plan.
- Verdeeldheid ontsluiting bij de Kerkelaan, geen ontsluiting via de Dibbitstraat.
- Bebouwing nabij de kerk.
- Vervallen van het “vrije uitzicht”, ondanks kassenbestemming.
- Verkeersafwikkeling van het plan op de Oostergouw en aanliggende wegen.
- Parkeren Westfriezen en de bijbehorende verkeersbewegingen.

ROZENBUURT INFORMATIE AVOND OMWONENDEN 4 JUNI 2020

An aerial photograph of a suburban neighborhood. A large, rectangular, undeveloped plot of land is the central focus. To the left of this plot is a road with several commercial buildings and parking lots. To the right is a residential area with many houses and a blue swimming pool. The overall scene shows a mix of developed and undeveloped land.

Presentatie *Rozenbuurt*

**HOE KOMT DE ROZENBUURT
TOT STAND?**

UITGANGSPUNT
VEEL VERSCHILLENDE WONINGEN

AANDACHTSPUNTEN
AANSLUITING OP DE OMGEVING
PARKEERBELEID
VERKEER
“KLIMAATADAPTATIEF”

EEN FIJNE WOONOMGEVING!

Analyse locatie Rozenbuurt en omgeving

BEREIKBAAR VANAF
OOSTERGOUW
KERKELAAN
WESTFRIEZEN

EEN GROENE ZONE
DE OOSTERGOUW
IN SAMENHANG MET
PARK BLOKWEER

ONTSLUITING

Hoofdontsluitingsweg Hoorn Noord en Zwaag-Blokker bestaande ontsluiting van de locatie vanaf de Oostergouw. Breed profiel met aparte tracés voor fiets- en voetganger

GROENE ZONE

Het profiel van de Oostergouw heeft een groen karakter. Het wegtracé ligt in deze groene zone als een "slordige weg". Ten zuiden van de locatie loopt de Oostergouw langs een open profiel met stadsvilla's tegen de rand van het park Blokweer. Dit programma vs landschap is vergelijkbaar met de locatie. De parkachtige zone ten zuiden van de locatie is gaaf qua samenhang en biedt een fraaie entree naar Zwaag-Blokker.

Westfriezen

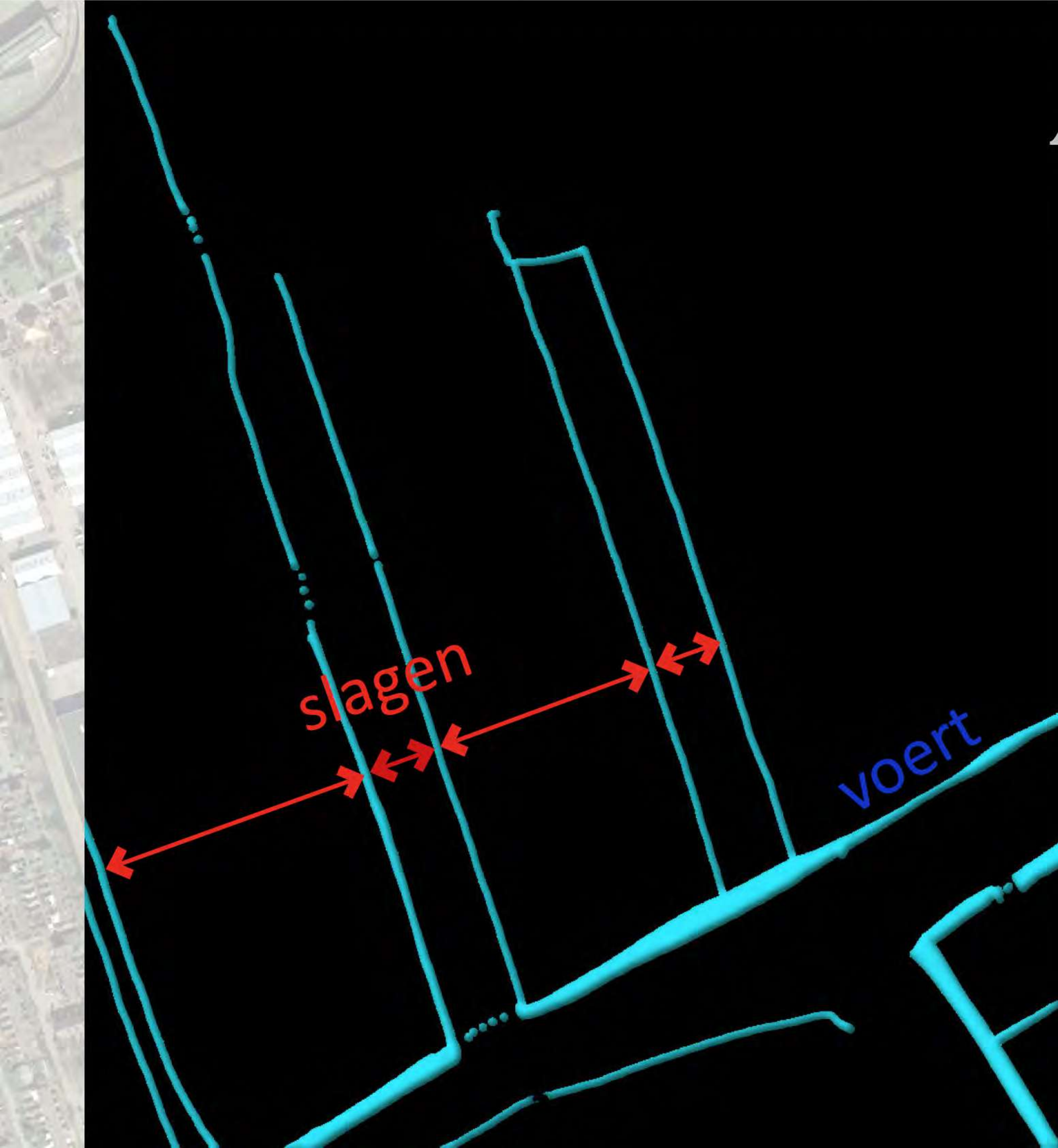
Analyse locatie bozenbuurt en omgeving

WATERSYSTEEM

SLAGENLANDSCHAP
VOERT ALS VAARWEG

BENUTTEN
ALS

WATERAFVOEREND SYSTEEM
EN VOOR WOONKWALITEIT



An aerial photograph of a suburban neighborhood. A large, rectangular brown field is outlined with a dashed blue line. The field is surrounded by residential areas with many houses and some green spaces. The text 'Analyse locatie' is written in a large, light grey, serif font at the top right. Below it, 'Rozenbuurt en omgeving' is written in a smaller, black, serif font. In the center of the brown field, the words 'VOORMALIGE' and 'KASSEN' are written in a small, blue, sans-serif font. At the bottom right, the text 'GEBOUWDE OMGEVING' is written in a bold, black, sans-serif font, followed by 'DORPSE LAAGBOUW' and 'STADSE VERDICHTING' in a smaller, black, sans-serif font.

Analyse locatie

Rozenbuurt en omgeving

VOORMALIGE
KASSEN

GEBOUWDE OMGEVING

DORPSE LAAGBOUW
STADSE VERDICHTING

Analyse locatie landschappelijke historie

**GOED OM AF TE VRAGEN WAT DE
HISTORIE IS VAN DE LOCATIE...**

CULTUURLANDSCHAP

BODEMDALING DOOR

VEENAFGRAVING

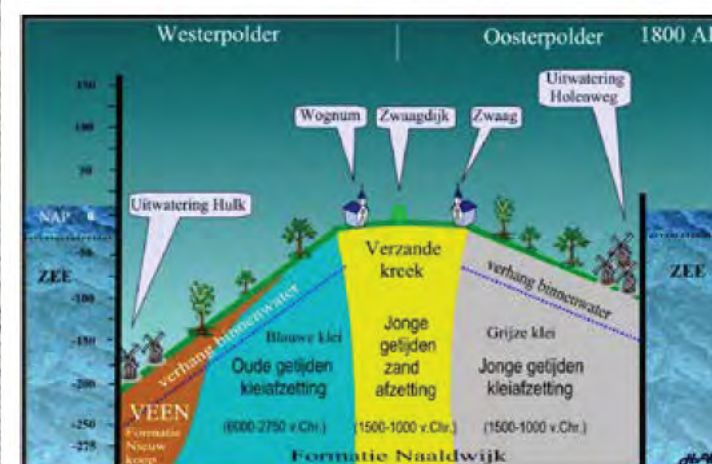
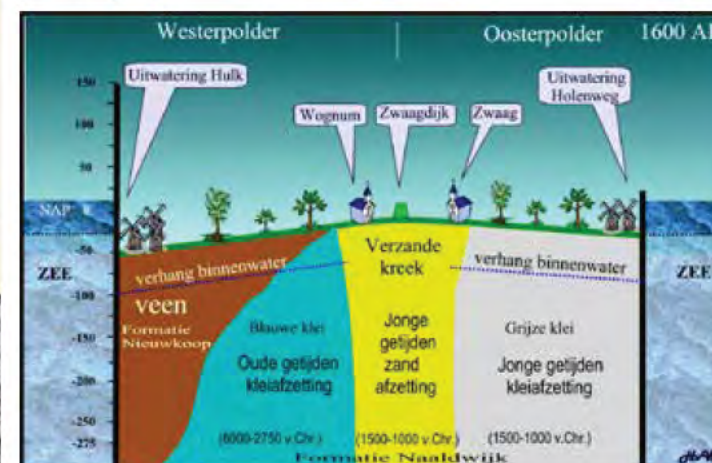
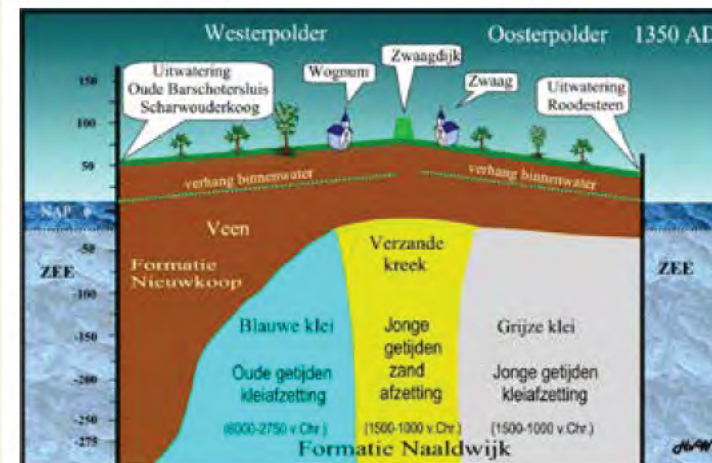
ONTSTAAN SLAGENLANDSCHAP

WATERSYSTEEM BEPALEND

VOOR INRICHTING LANDSCHAP

WATERSYSTEEM ALS BELANGRIJKE

INFRASTRUCTUUR



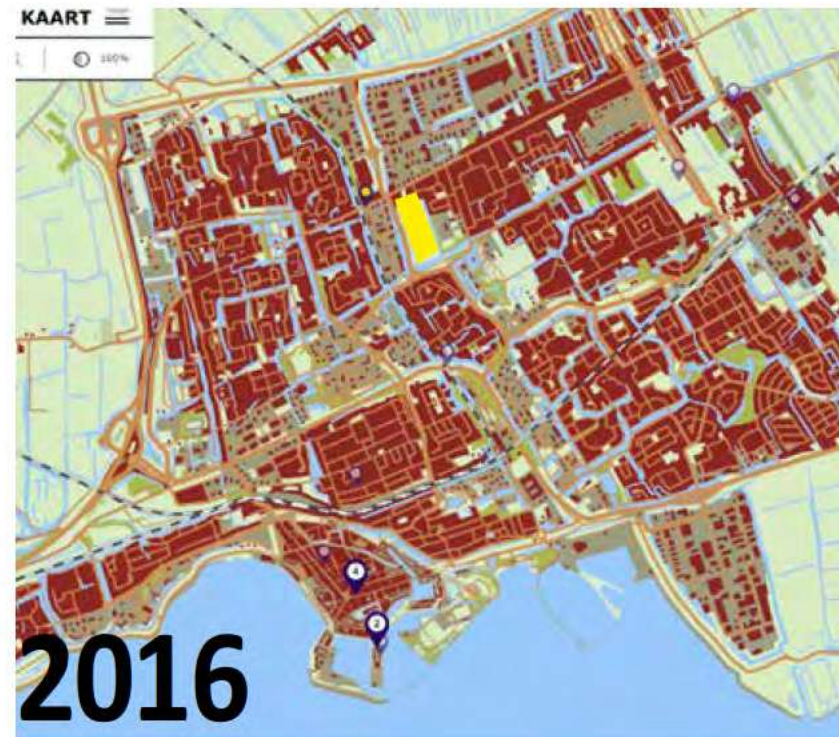
BODEMDALING EN AFWATERING

Sinds 1350 voor Christus is de bodem van Westfriesland gedaald als gevolg van de **verbranding van het veen** als toplaag van de bodem. Doordat Zwaag Blokker zich op de **zandrug** bevindt, heeft de daling hier relatief het minst plaatsgevonden

kaart Zwaag Hoorn 1560 ontstaan "Banne Zwaag"

kaart Zwaag Hoorn 1870 verkavelingsstructuur slagenlandschap





Analyse locatie *Stedelijke ontwikkeling*

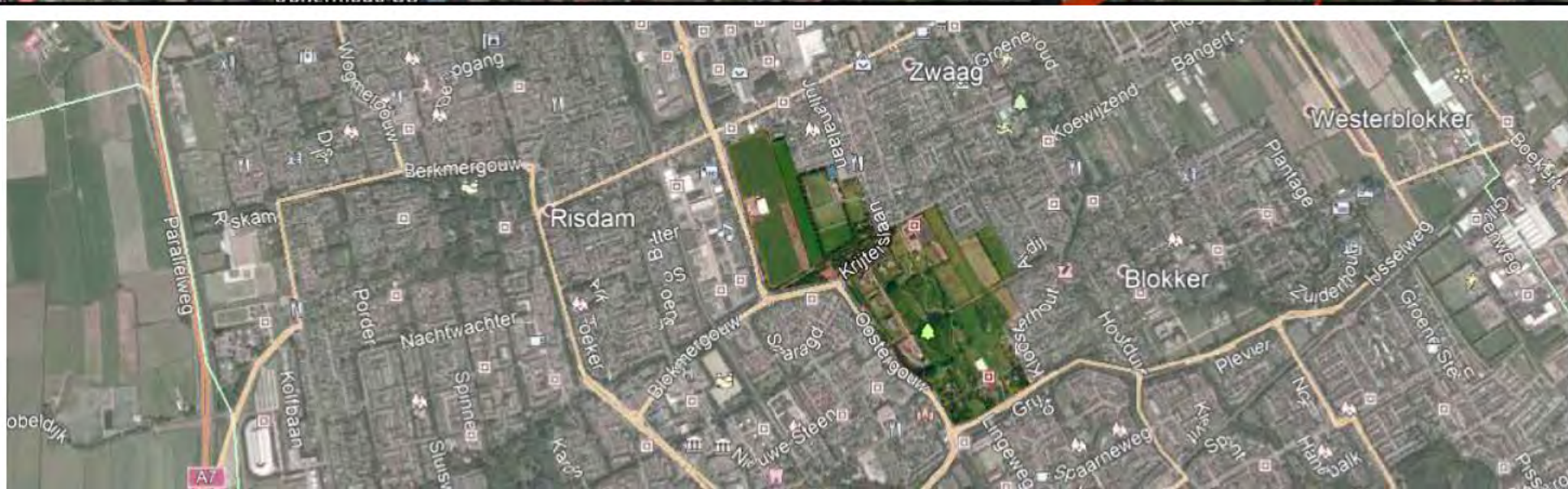
CULTUURHISTORIE

VAN KUSTSTAD
NAAR AGGLOMERATIE

LINTONTWIKKELINGEN
VAN ZWAAG EN BLOKKER

STEDELIJKE GROEI
IN DE LAATSTE 3 DECENNIA

IDENTITEIT IN HET PLAN
OPNEMEN VAN DEZE
CULTUURHISTORISCHE
OORSPRONG?



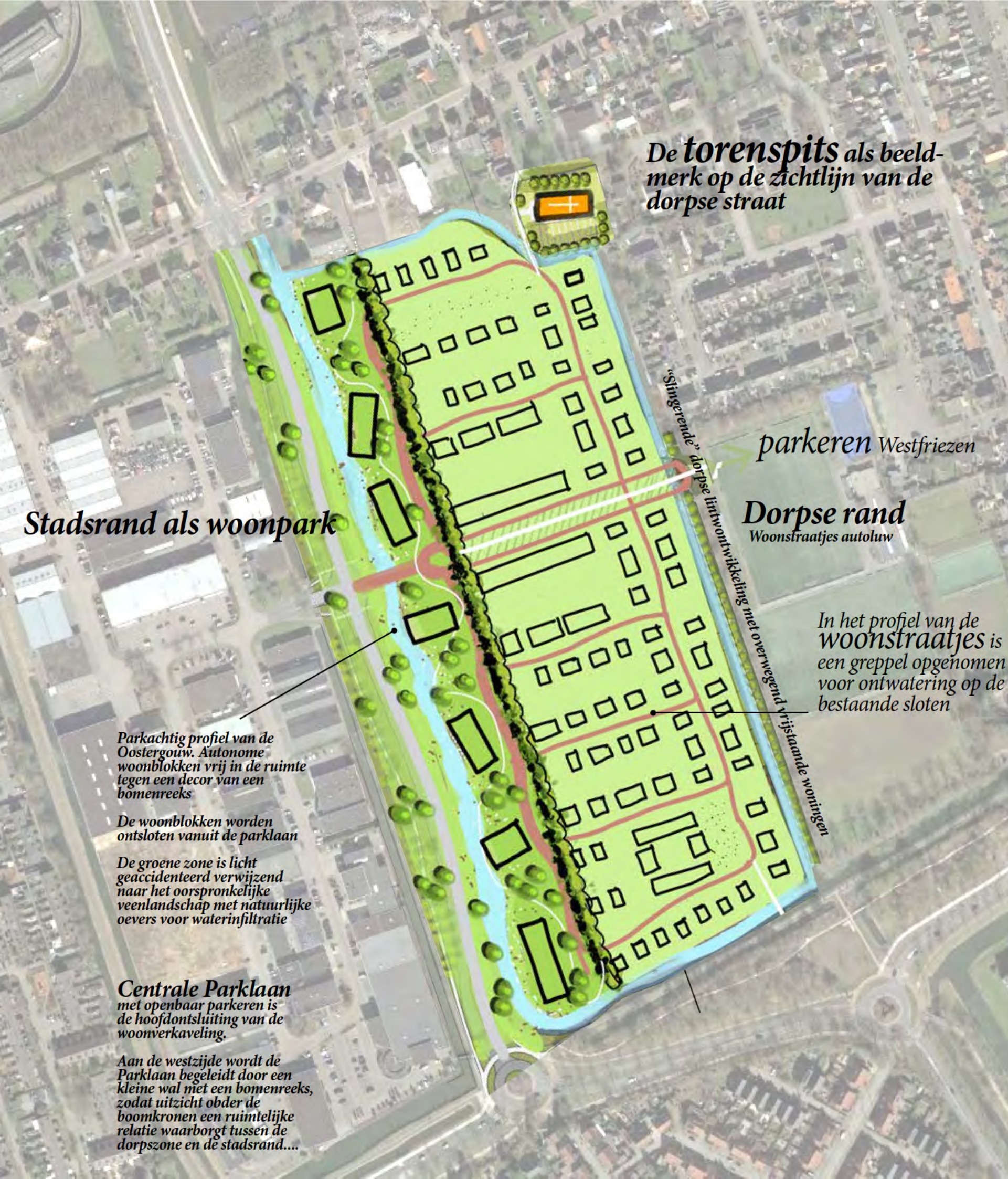
KERK ALS HERKENNINGSPUNT

Concept ontwerp

ROZENBUURT OP “DE SCHEIDSLIJN VAN STAD EN DORP”

OOSTERGOUW IS EEN
SAMENHANGENDE GROENE ZONE

KERK IS CENTRAAL BEELDMERK



Concept ontwerp

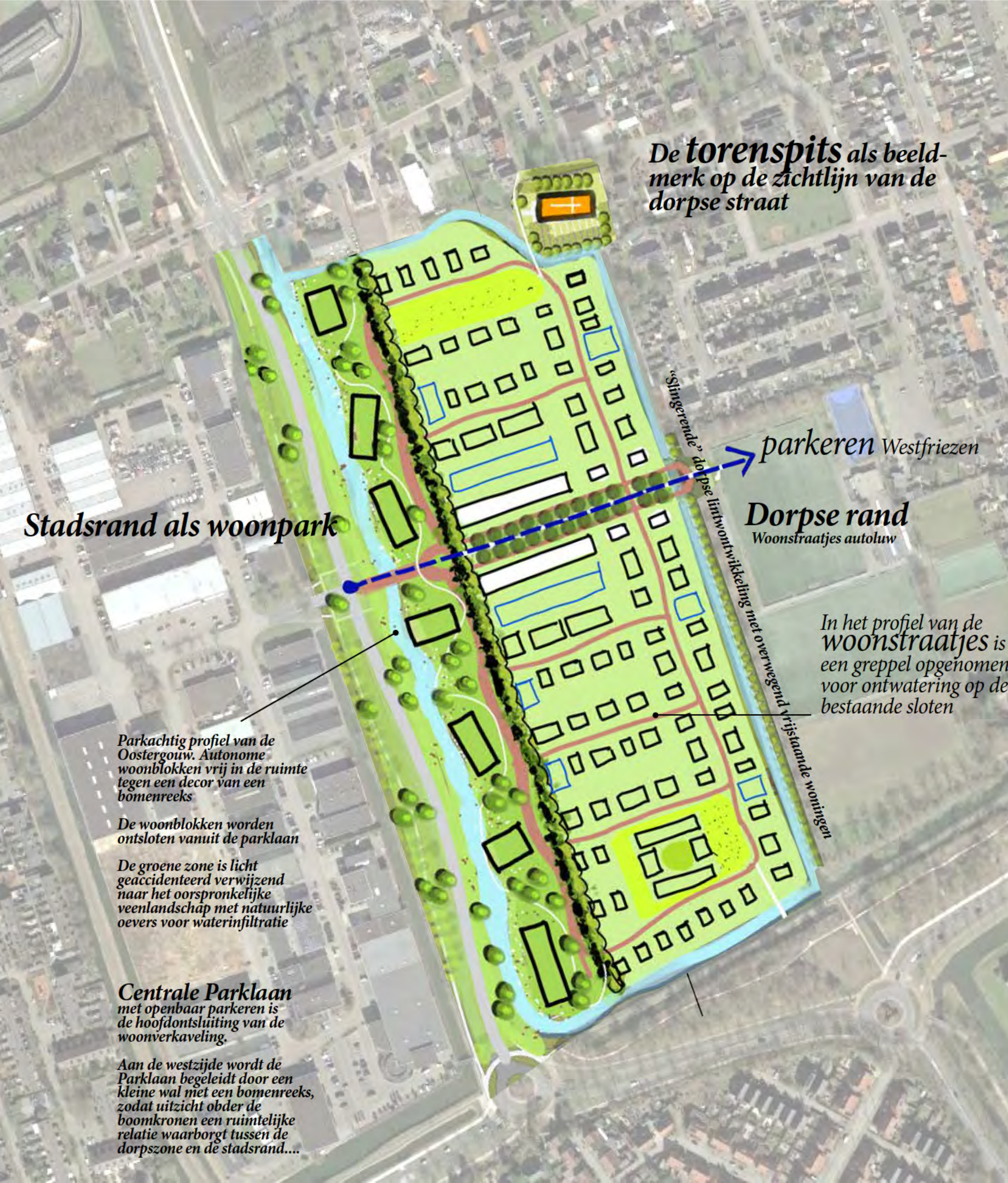
ROZENBUURT OP "DE SCHEIDSLIJN VAN STAD EN DORP"

OOSTERGOUW IS EEN
SAMENHANGENDE GROENE ZONE

KERK IS CENTRAAL BEELDMEERK

WESTFRIEZEN TERREIN WORDT
GEADRESSEERD AAN DEZE BUURT

ZWAARTEPUNT PARKEREN EN
VERKEER CENTRAAL BIJ DE ENTREE



Concept ontwerp

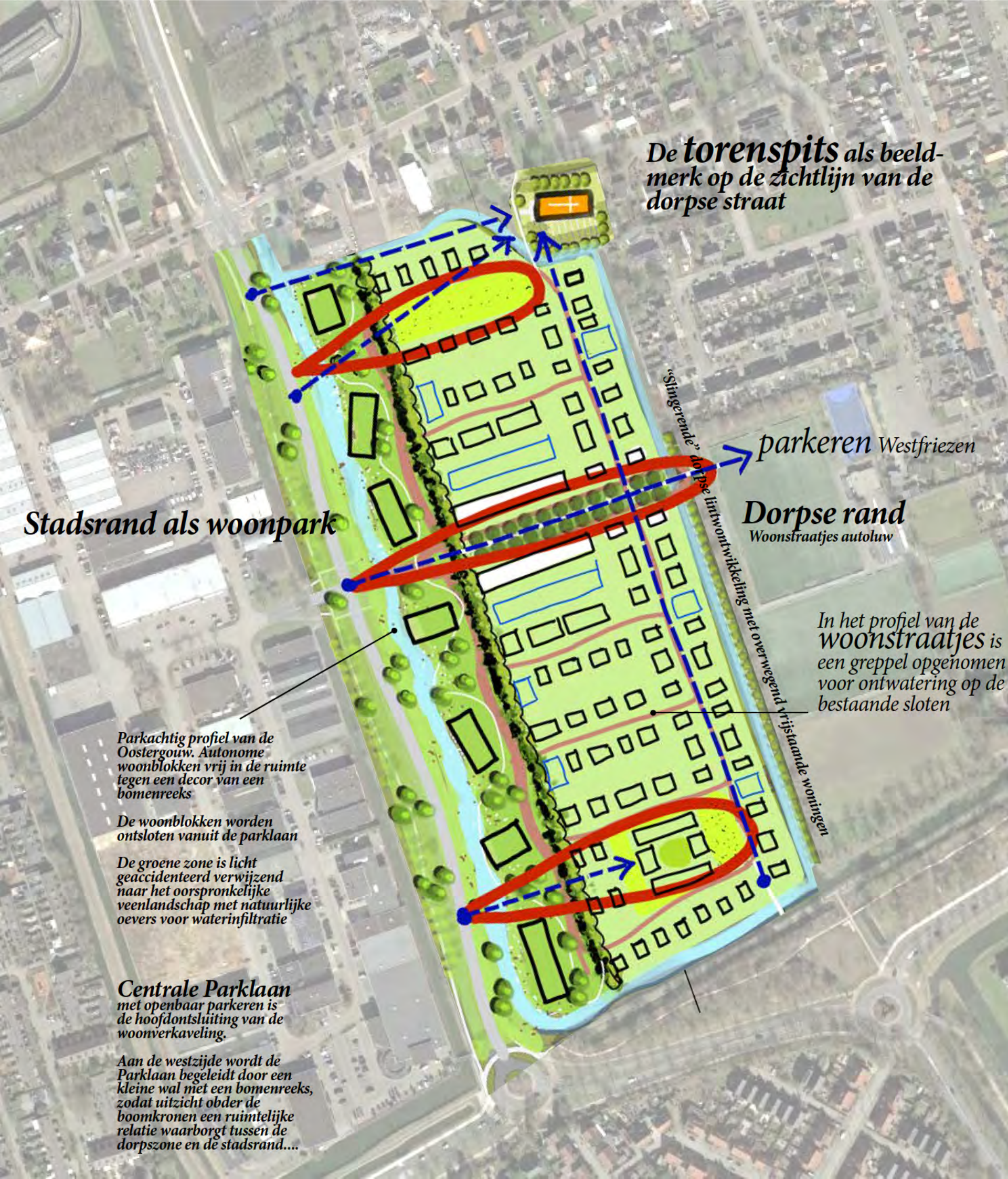
ROZENBUURT OP "DE SCHEIDSLIJN VAN STAD EN DORP"

OOSTERGOUW IS EEN
SAMENHANGENDE GROENE ZONE

KERK IS CENTRAAL BEELDMEERK

WESTFRIEZEN TERREIN WORDT
GEADRESSEERD AAN DEZE BUURT

ZWAARTEPUNT PARKEREN EN
VERKEER CENTRAAL BIJ DE ENTREE





*Uitwerking
ontwerp*

**ROZENBUURT
OP “DE SCHEIDSLIJN VAN
STAD EN DORP”**

OOSTERGOUW IS EEN
SAMENHANGENDE GROENE ZONE

KERK IS CENTRAAL BEELDMERK

WESTFRIEZEN TERREIN WORDT
GEADRESSEERD AAN DEZE BUURT

ZWAARTEPUNT PARKEREN EN
VERKEER CENTRAAL BIJ DE ENTREE



Uitwerking *ontwerp*

ROZENBUURT OP “DE SCHEIDSLIJN VAN STAD EN DORP”

OOSTERGOUW IS EEN
SAMENHANGENDE GROENE ZONE

KERK IS CENTRAAL BEELDMERK

WESTFRIEZEN TERREIN WORDT
GEADRESSEERD AAN DEZE BUURT

ALLEEN DIRECTE TOEGANG VOOR
FIETSERS EN VOETGANGERS VANAF
KERK

11. EXTRA SLOOT/BUFFER NOORDZIJDE

Een sloot toevoegen achter de bestaande erven van de Dorpsstraat. Graag kijken hoe de sloot gaat lopen i.v.m. eventuele verkoop van stukjes grond aan bestaande eigenaren. Kan de erfgrans gevolgd worden? **De sloot heeft een breedte van 9 meter (1,5-6-1,5)**

9 m profiel vraagt om verschuivingen in het huidige plan.....

Gaan we remodelleren. Heeft gevolgen voor de afmetingen van de Brink, maar daar zit ws voldoende ruimte in.

Aantakking op de sloot aan de oostzijde vraagt aandacht bij de passage van het kerkerf en kansen voor het betrekken van die omgeving bij het plan, zoals is opgemerkt bij workshop 1.

ONTWERPVOORSTEL

SLOOT NOORDZIJDE 9M PROFIEL (1,5 - 6 - 1,5)
VOLGEND AAN DE PERCEELGRENZEN;
AFSTEMMING MET EIGENAREN
VLOEIEND VERLOOP
CALAMITEITENROUTE
VERBINDING SLOOT



GRONDGEBONDEN WONINGEN: 174
APPARTEMENTEN: 266



ROZENBUURT ACTUELE PLAN

GRONDGEBONDEN WONINGEN: 174
APPARTEMENTEN: 266
TOTAAL WONINGEN 440

Spor terre in Westfriezen
Voorrijden voor de entree



ROZENBUURT DUBBELE LAAN MET 100 PPL WESTFRIEZEN

GRONDGEBONDEN WONINGEN:	174
APPARTEMENTEN:	266
TOTAAL WONINGEN	440

Spor tte rre in Westfrie zen
Voetpad tussen de parkeerplaatsen naar entree

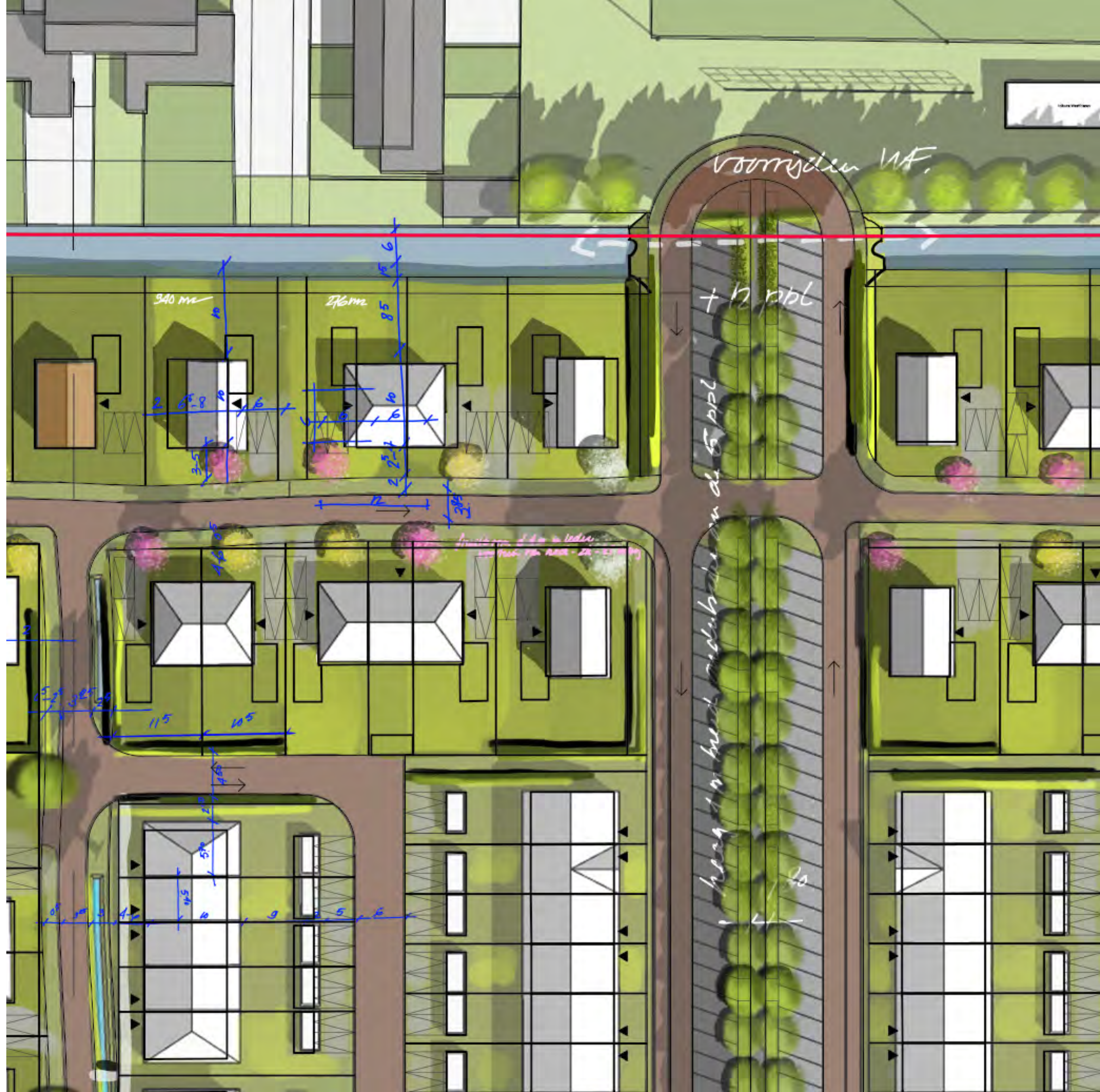


ROZENBUURT DUBBELE LAAN MET 100 PPL EXTRA WESTFRIEZEN

1. AFSTAND PARKEREN TOT WF

De WF hebben gevraagd om meer parkeerplaatsen nabij het terrein. Dit wordt zover mogelijk binnen het plan opgelost. Er dienen wel 100 plekken te worden meegenomen voor de WF en dit zijn er op dit moment volgens mij 88?

Klopt. Voor **extra 12 parkeerplaatsen** hebben we de “lus” aan de Dubbele Laan verlengd tot het WF terrein als **“voorrijdruimte”** in kader van halen en brengen en om zoekverkeer voor de sportvereniging makkelijk af te kunnen wikkelen. De gevraagde parkeercapaciteit wordt hiermee opgelost en de eit verbeterd.



GRONDGEBONDEN WONINGEN:	174
APPARTEMENTEN:	266
TOTAAL WONINGEN	440



Dorps profiel als de lintverkaveling van Zwaag

ROZENBUURT “DORPSWEG” MET UITZICHT OP DE KERK

GRONDGEBONDEN WONINGEN:	174
APPARTEMENTEN:	266
TOTAAL WONINGEN	440



ROZENBUURT WOONSTRAATJES MET “SLORDIGE” WEG

PARKLAAN

INRICHTING VAN PARKZONE EN APPARTEMENTENGEBOUWEN

WONEN IN EEN OEVERPROFIEL:

- INTEGRATIE VAN WONEN
- PARKEREN
- BEREIKEN
- KLIMAATADAPTATIE: GESCHIKT VOOR KLIMAATVERANDERING
- BEPERKEN HITTESTRESS DOOR VEEL BOMEN > KOELTE
- BIODIVERSITEIT > RUIMTE VOOR NATUUR
- WATERINFILTRATIE IN NATUURLIJKE OEVER

UITGANGSPUNTEN

LANDSCHAPPELIJKE BENADERING

OPLOSSEN PARKEERVRAAG

AANSLUITEN BIJ VISIE **“MEER STAD WORDEN”**



THEMA:

GROTE HUIZEN IN HET GROEN



FILM

Rozenbuurt: Vervolg / Planning.

- Afhankelijk van gemeentelijke procedures:
- Bestemmingsplan voor besluitvorming in college: 3^e kwartaal 2020. Dan start de tervisielegging.
- 4^e kwartaal 2020: bestemmingsplan ter besluitvorming in respectievelijk de commissie en de raad. (nog afhankelijk van de agenda's van commissie en raad).
- Voorbereidingen op locatie vanaf 3^e kwartaal 2020.
- We starten met bouwen van de woningen zo snel mogelijk na de procedure.
- Extra parkeerplekken voor de Westfriezen: tijdelijk parkeren gereed in juli 2020.

Vragen?



timpaan.

Bedankt voor uw aandacht!



timpaan.

Opmerkingen en gestelde vragen tijdens Bewonersavond 4 juni 2020.

Reacties tijdens bewonersavond	
20:41:25	From [REDACTED] : Wij vinden het een prachtig plan! En hebben zeker interesse in een woning. Complimenten!!
20:43:25	From [REDACTED] : dank voor jullie antwoord. Ik ga dit project voorleggen aan mijn ouders. ben erg enthousiast over de indeling van de verschillende woonmogelijkheden.
20:46:45	From [REDACTED] : Ik vind het erg mooi te zien dat het oude dorp Zwaag word betrokken bij de rozenbuurt.
20:50:55	From [REDACTED] : Mooi plan, leuke straatjes. Hoop dat we ons snel kunnen inschrijven.
20:52:22	From [REDACTED] : wat een mooi plan! Vanaf wanneer kunnen we inschrijven!
20:52:33	From [REDACTED] : Erg mooi plan, goed dat er een grote diversiteit is in aanbod woningtypen
20:52:36	From [REDACTED] : ziet er goed uit
20:52:42	From [REDACTED] : Hopen dat jullie snel gaan starten. mooi plan. ik zie mijzelf hier straks wel wonen.
20:54:14	From [REDACTED] : Ik kom graag weer terug naar het mooie Zwaag. Een mooi plan, ik hou het in de gaten.
20:54:35	From [REDACTED] : wij vinden het een prachtig plan!
20:54:37	From [REDACTED] : schitterend plan! wij zijn super enthousiast hier van geworden.. Hopelijk kunnen jullie snel starten en ons nog enthousiaster maken.. bedankt voor het duidelijk uitleggen heren!
20:54:52	From [REDACTED] : Niks aan toe te voegen, goed verhaal
20:54:56	From [REDACTED] : ja heel mooi plan! hoop dat er ook koopappartementen komen
20:55:06	From [REDACTED] : Fijn dat er een combi van sociale huur en koop komt.
20:55:21	From [REDACTED] : bedankt voor de heldere presentatie
20:55:38	From [REDACTED] : Duidelijke presentatie!

De vragen zijn geanonimiseerd en dubbele vragen zijn geclusterd.

Vraag	Antwoord
Op hoeveel auto's per gezin hebben jullie gerekend voor de parkeergelegenheid?	Wij volgen de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. De parkeernormen gaan niet uit van aantal auto's per gezin. De parkeernormen zijn verschillend per type woning en grootte van de woning.
Hoeveel parkeerplekken zijn er in totaal?	Op dit moment gaat het conceptplan zoals gepresenteerd op 4 juni uit van 456 parkeerplaatsen inclusief parkeerplaatsen voor de Westfriezen en 267 parkeerplaatsen op eigen erf.
In de Q&A staat te lezen dat er 100 parkeerplekken komen voor de Westfriezen. Als bezoekers van de buurt hier ook gaan parkeren,	Aangaande het parkeervraagstuk van de Westfriezen is de VOF in gesprek met de gemeente en de Westfriezen om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

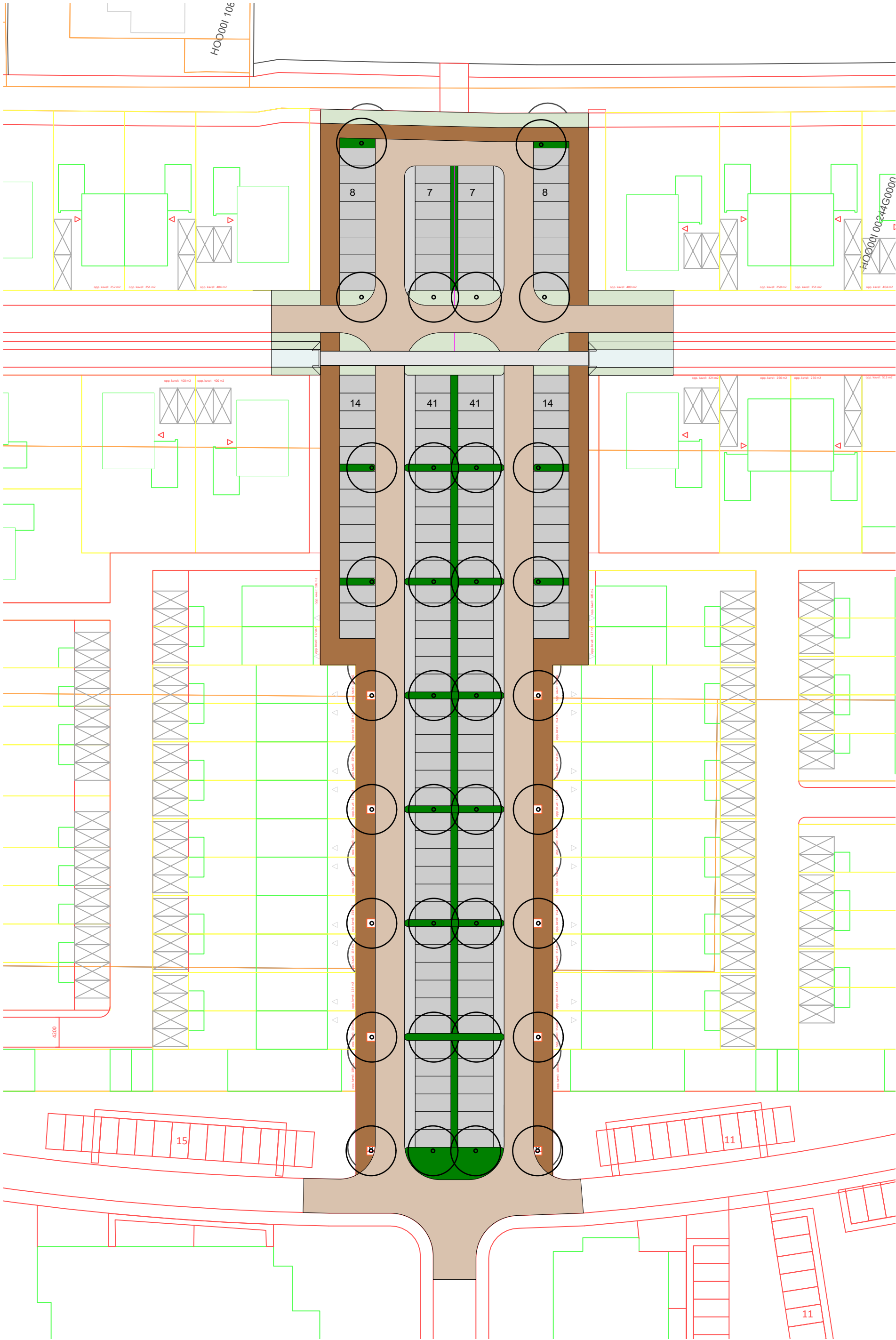
blijven er 60 plekken over. Dus de overlast bij t Krijt blijft bestaan. Dan heeft de Westfriezen op 2 plaatsen last met de bureen. Wat heeft het raadsbesluit van 2018 met 140 - 175 parkeerplaatsen , doen veranderen in 100 plekken in de Rozenbuurt?	
De Oostergouw is nu al zeer druk door de week. nu dit de hoofdaannemer wordt voor deze wijk, hoe gaan jullie dit nu reguleren zonder opstoppingen en files?	Op basis van het stedenbouwkundig plan dat nu ter beoordeling bij de gemeente ligt zal de verkeersdrukke op de Oostergouw toenemen. De nieuwe wijk zal primair ontsloten worden via de Oostergouw. Adviseur Goudappel Coffeng doet onderzoek naar de toename van verkeerintensiviteit op de kruispunten.
Is het fiets pad dat aansluit op het huidige Kerkelaan ook toegankelijk voor brommers en motoren?	In basis is het pad bestemd voor voet- en fietsverkeer en niet voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is het een calamiteitenroute voor de hulpdiensten in geval de hoofdontsluiting om welke reden dan ook niet bereikbaar is. Of het pad ook toegankelijk wordt voor brommers is nog niet afgestemd met de gemeente.
Hoe breed wordt de sloot achter de woningen aan de Dorpsstraat? Hoe breed wordt de strook grond tussen de achterzijde van de tuin van Dorpstraat 110 en de slootkant ; dit moet minimaal 2 meter zijn i.v.m. met het “weglopen” van de grond?	Het water wordt 6 meter, de sloot inclusief het talud wordt 9 meter.
Vraag	Antwoord
Wordt er ook i.v.m. met het “weglopen “ van de grond aan weerszijde van de sloot beschoeiing aangebracht?	Op dit detailniveau zijn we nu nog niet, maar we nemen dit mee in onze overwegingen.
Hoe wordt de privacy gewaarborgd tussen de woningen aan de Dorpstraat en de nieuwe woningen; suggestie: groene afscheiding met hoge bomen?	Dit betreft privéterreinen en hier heeft de VOF weinig invloed op.
Wat is de procentuele verhouding tussen woningen en groen/water in het plangebied?	De exacte percentages zijn nog niet bekend omdat het plan nog niet definitief is.
Is er een beeldkwaliteitsplan waaraan het plan Rozenbuurt kan worden getoetst?	Er wordt in samenwerking met de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Hoe hoog worden de appartementencomplexen aan de Oostergouw (nokhoogte); hoe hoog zijn de bedrijfsgebouwen op de Oude Veiling?	De hoogte van de gebouwen is variërend van 10 tot 25 meter. De hoogte van de gebouwen op De Oude Veiling is maximaal 11.
De nieuwe huizen langs de Oostergouw krijgen geluidswerende maatregelen, wat doen jullie aan geluidwerend bij de bestaande woningen langs de oostergouw?	De nieuwe woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit en daarmee aan de geluidswering. De bestaande woningen dienen reeds gebouwd te zijn en te voldoen aan de geluidsbelasting. Naar verwachting zal de geluidsbelasting vanaf de Oostergouw niet veranderen, daarom worden geluidswerende maatregelen aan bestaande woningen niet nodig geacht.
Ik ben zeer verheugd te vernemen dat er woongelegenheden komt voor senioren. Om hoeveel gaat dit precies?	In het huidige stedenbouwkundig plan zijn 16 grondgebonden seniorenwoningen opgenomen. Daarnaast zijn de appartementen ook geschikt voor senioren (gelijkvloers). Daarnaast zijn bij de grondgebonden woningen ook de mogelijkheid om uit te bouwen of de garage om te bouwen voor een levensloopbestendige woning.
Komt er glasvezel internet beschikbaar voor de Rozenbuurt?	We verwachten dit wel, maar het is nog niet definitief bekend.
Zou een fietspad/looppad wel wenselijk zijn naar de Dibbitstraat?	Naar aanleiding van de keukentafelgesprekken is de conclusie getrokken dat dit pad niet wenselijk is voor de omwonenden aan de Dibbitstraat. Met een langzaamverkeerroute naar de Dibbitstraat is de mogelijkheid dat bezoekers van de Westfriezen toch in de Dibbitstraat parkeren en via de langzaamverkeerroute naar de Westfriezen gaan.
Vraag	Antwoord
Privacy schending was een v.d. gemelde punten. terug van 30 naar 25 meter is zeer gering en niet dorps. Kan hier niet verder naar beneden worden aangebouwd?	Na de keukentafelgesprekken is het hoogste gebouw geen 10 maar 8 lagen hoog geworden. De hoogte van de gebouwen staat in directe verbinding met het aantal woningen. Vanwege de krapte op de huidige woningmarkt is het doel om 450 woningen te realiseren, dit is alleen mogelijk met de bouw van appartementen. Hiermee geven wij starters en senioren de mogelijkheid om in Zwaag te blijven wonen. Het plan bevindt zich in het overgangsgebied van de stad Hoorn en het dorp Zwaag, wat het plan zelf ook zowel stads als dorps maakt. Bij verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met zichtlijnen vanaf balkons van de appartementen.

Kunt u iets aangeven inzake prijsbeleid, m.a.w. prijzen starterswoningen?	Op dit moment zijn er nog geen prijzen bekend. Wel wordt er rekening gehouden met prijscategorieën goedkoop-midden-duur.
Komen er duikers of kunnen het bruggetjes worden i.v.m. doorgang eventuele kleine bootjes?	Hier gaan we samen met de gemeente en het hoogheemraadschap in gesprek om na te gaan of het haalbaar is om de doorvaarbaarheid mogelijk te maken. Peilverschil bemoeilijkt de doorvaarbaarheid wel.
Het lijkt of het plan al bijna klaar is, waarom dan pas over een half jaar starten met procedures?? Voor we er kunnen wonen zijn we jaren verder met al dat plannen maken?	De VOF is verplicht om een bestemmingsplanprocedure en vergunningprocedure te doorlopen. Wij zijn gebonden aan de hieraan gestelde wettelijke termijnen.
Komt er een stoplicht bij de afslag richting de wijk? of een open doorgang?	Vooralsnog is er nog geen plan om een stoplicht te maken voor de doorgang. Dit wordt meegenomen in het onderzoek van Goudappel Coffeng.
Voor de bewoners rondom t Krijt blijft de parkeeroverlast van de Westfriezen dus bestaan. Waar kunnen zij met hun klachten heen?	Aangaande het parkeervraagstuk van de Westfriezen is de VOF in gesprek met de gemeente en de Westfriezen om tot een gezamenlijke oplossing te komen.
Kan er een groenstrook komen tussen de sloot en de achterzijde van de woningen aan de Noordzijde?	Dit past ruimtelijk gezien niet in het stedenbouwkundig plan. Met de huidige planopzet wordt een dergelijke groenstrook dan een anoniem stukje gras zonder sociale controle.
Jullie hadden het net over starterswoningen, hoe is hier rekening mee gehouden? wat kunnen we verwachten?	De goedkopere woningen zijn met name te vinden bij de appartementen. Je kan denken aan woningen die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens qua oppervlakte en qua prijs.
Vraag	Antwoord
Wie is eigenlijk eigenaar van het landje van mak?	Er is een overeenkomst met de gemeente gesloten voor het Landje van Mak, echter zijn de gronden nog niet geleverd aan de VOF Rozenbuurt.
U houdt rekening met 100 parkeerplaatsen voor de Westfriezen, terwijl er in 2018 rekening is gehouden met 175 parkeerplaatsen	Aangaande het parkeervraagstuk van de Westfriezen is de VOF in gesprek met de gemeente en de Westfriezen om tot een gezamenlijke oplossing te komen.
Is er al een planschade analyse uitgevoerd?	Ja er is een planschade analyse uitgevoerd.
Leuk dat dit mooie project nu visueel is gemaakt. Hoe kan ik mij en mijn ouders inschrijven voor een woning?	U kunt u op dit moment via de website (www.wonen-zwaag.nl) inschrijven voor de nieuwsbrief van het project. Wanneer er meer bekend is over de verkoop/verhuur zal u via de nieuwsbrieven op de hoogte gebracht worden.

Wordt de wijk gasloos gebouwd?	Ja de wijk wordt gasloos gebouwd en conform de BENG normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw).
Hoe is de verhouding huur/koop?	De grondgebonden woningen worden voornamelijk koopwoningen. De huurwoningen zitten voornamelijk in de appartementengebouwen. De verhouding huur/koop is nog niet bekend.
Hoe groot zijn de vrijstaande kavels ongeveer?	De vrijstaande kavels zijn circa 400m ² .
Wat zijn de uitslagen van de planschade analyse?	De planschade analyse wordt nog aangepast aan het definitieve plan. De analyse is alleen bedoeld voor intern gebruik van de VOF Rozenbuurt.

Parkeeroplossing dubbele laan
140 parkeerplaatsen



Gemeente Hoorn

t.a.v. de heren [REDACTED] en [REDACTED]

Hoorn, 19 november 2020

Onderwerp: voortgang aanleg parkeerterrein Oostergouw i.c.m. S.V. Westfriezen, n.a.v. video overleg op 17 november 2020

Geachte heren [REDACTED] en [REDACTED]

Naar aanleiding van bovengenoemd overleg en het daaraan verbonden onderwerp bevestigen wij de besproken punten en afspraken.

- Aantal parkeerplaatsen bedraagt 140 en worden aangelegd in de onmiddellijke nabijheid van en aaneengesloten op het sportcomplex
- Er zal geen enkele verkeersbeweging op het terrein, dat Westfriezen in gebruik heeft, plaatsvinden
- Kosten die nodig zijn om hekwerk, bekabeling etc. te verplaatsen komen niet voor rekening van S.V. Westfriezen.
- Een en ander volgens eerder ontvangen situatie tekening; *201015 parkeeroplossing dubbele laan 140 parkeerplaatsen*. Deze tekening is bijgevoegd.
- Onderzocht wordt of een touringcar voldoende ruimte heeft om via de keerlus/keerpunt het parkeerterrein weer te verlaten
- De poort op de brug/dam wordt bij de definitie toegang geplaatst aan de Westfriezen zijde, zodanig dat er geen ongewenst bezoek zichzelf een toegang tot het complex kan verschaffen.
- Projectontwikkelaar en Gemeente Hoorn zullen Westfriezen bijtijds informeren over ontwikkelingen en voortgang m.b.t. huidige tijdelijke parkeervoorziening en op termijn m.b.t. definitieve parkeervoorziening.

P.S. de gestelde vragen m.b.t parkeerverbod en aanleg invalide parkeerplaats zijn inmiddels uitgevoerd

Het bestuur van S.V. Westfriezen is content met dit laatste overleg waarin duidelijk is gebleken dat een goede communicatie goed is voor alle betrokken partijen.

Het bestuur van S.V. Westfriezen stemt in, met in achtneming van bovengenoemde punten, met de voorgelegde plannen.

Wij hopen dat in ieder geval dat de tijdelijke voorziening op korte termijn in gebruik genomen kan worden.

Met vriendelijke groet

Bestuur S.V. Westfriezen

[REDACTED]
secretaris

