

Verslag Rozenbuurt informatieavond omwonenden / belanghebbenden

Op 7 april 2021 organiseerde VOF Rozenbuurt een informatieavond over de ontwikkeling van het gebied dat nu bekend staat als de Balk-locatie en het Landje van Mak. Het doel van de avond was om toelichting te geven op het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage ligt, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Het was een digitale bijeenkomst waar alle buurtbewoners en geïnteresseerden per (digitale) brief voor waren uitgenodigd. Op de avond zelf werd er 317 keer ingelogd op de stream en kwamen er 52 unieke vragen binnen via whatsapp. Na afloop was de bijeenkomst terug te zien op de website van de Rozenbuurt en daar is de registratie nog 160 keer bekeken. De vragen die gesteld zijn tijdens de bijeenkomst zijn terug te vinden op de website van de Rozenbuurt (www.wonen-zwaag.nl). Hier volgt een korte samenvatting van de verschillende presentaties.

Stedenbouwkundig plan, toegelicht door Maarten Overtoom - Geo Architecten

Op 4 juni 2020 is de aanzet van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Er is toen onder andere verteld over:

- Het woningaanbod dat de VOF Rozenbuurt wil bouwen, de Grote Huizen langs de Oostergouw, en de grond gebonden woningen ten westen van de Grote Huizen als aansluiting op het dorp en de monumentale kerk.
- Parkeren, niet alleen voor de bewoners zelf maar ook voor de sportvereniging Westfriezen.
- Fietsroutes van Zwaag naar Hoorn.

Het is de ambitie van de gemeente en de ontwikkelaars om 440 woningen te bouwen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woonruimte. Het woningaanbod wordt divers waardoor verschillende doelgroepen in de Rozenbuurt een woning kunnen vinden.

Aan de rand van het plan richting het dorp worden zogenaamde “Grote Huizen” gebouwd als opmaat richting Hoorn. In deze “Grote Huizen” worden appartementen gerealiseerd op een manier die past bij het dorp.

Dit plan is na 4 juni 2020 afgestemd met allerlei partijen, waaronder de Westfriezen en direct omwonenden. Ook is er een verdiepingsslag gemaakt in maatregelen rondom klimaatadaptatie, zoals hevige regenval of de felle zomerzon.

Begin februari 2021 is het aangepaste plan ingediend bij de gemeente als onderlegger van een bestemmingsplan procedure.

Belangrijkste wijzigingen sinds 4 juni 2020:

- In samenspraak met de gemeente is de oorspronkelijke slagsloot die zich nu langs de elzensingel bevindt weer opgenomen in het plan zodat het oude cultuurlandschap van West-Friesland een plek krijgt in dit plan.
- Het voorgestelde “plantsoen” is verder aangepast om beter aan te sluiten met de directe omgeving en om een betere relatie te krijgen met de kerk.
- Er is wat meer afstand gecreëerd tussen de nieuwe bebouwing en de bebouwing aan de Dorpsstraat door aan de noordkant één-laagse woningen met een kap te maken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Om beter bestand te zijn tegen klimaatveranderingen, hevigere regenbuien en hetere zomers, is gekeken hoe met sloten en greppels water opgevangen kan worden in de eigen omgeving. Op die manier kan het water langzaam in de grond trekken en raakt het riool niet overbelast.

Daarnaast wordt er met de sloten en greppels ruimte gegeven aan het groen en daarmee aan de biodiversiteit.

De aandacht voor biodiversiteit komt ook terug in het bomenplan dat in samenwerking met de landschapsarchitect is uitgewerkt voor de Rozenbuurt. Er is gekozen voor een diverse selectie aan bomen die goed in de omgeving passen zodat er overal in de buurt een rijk beplante openbare ruimte zal ontstaan.

Beeldimpressies

Beeldimpressies van de Rozenbuurt zijn te bekijken in de registratie van de bijeenkomst vanaf ongeveer 11:30 (minuten). Hier is te zien hoe de verschillende zichtlijnen richting de Rozenbuurt vorm krijgen, maar zijn ook de uitzichten vanuit de “grote huizen” te zien. Wanneer betrokkenen behoefte hebben om bepaalde uit-, of aanzichten te zien, kunnen deze door de stedenbouwkundigen gemaakt worden.

Beeldkwaliteitsplan, toegelicht door Tako Postma – Supervisor

Een beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de supervisor vanuit de gemeente en is terug te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. De supervisor staat tussen de projectontwikkelaar, de architect en welstandscommissie in en heeft als taak om de verschillende onderdelen van het plan goed aan te laten sluiten op elkaar en de bestaande omgeving. Een beeldkwaliteitsplan is de basis waarop de welstandscommissie de plannen gaat beoordelen. Het beeldkwaliteitsplan voor de Rozenbuurt heeft vier hoofdstukken waarin het plan wordt uitgewerkt:

1) Openbare ruimte als drager van het beeld

Groen is heel belangrijk voor de openbare ruimte in het plan. Er worden natuurlijke oevers aangelegd aan verbrede sloten. De wegen zijn smal, met mooie groene bermen. In het plan zijn ook veel parkeerplaatsen opgenomen, maar die worden zodanig geprojecteerd dat ze uit het zicht liggen en dat het ook prettige plekken zijn wanneer ze niet gebruikt worden, bijvoorbeeld wanneer er geen wedstrijden zijn bij de sportvereniging.

2) Aansluiting gebouwen

De woningen staan in het groen aan smalle straten. De woningen moeten minder aandacht gaan vragen dan het groen eromheen. De woningen worden daarom eenvoudig vormgegeven met een kap die asymmetrisch mag zijn. Daarnaast is de relatie tussen de woningen en het water belangrijk, dus zijn er regels gemaakt over hoe oevers gemaakt worden en hoe hoog de tuinen mogen zijn aan de waterkant.

3) Eenvoudige vormgeving, harmonische volume opbouw

De kerk vormt een goede inspiratie voor de architecten: het is een duidelijk en stevig gebouw met heldere en herkenbare vormen. Op die manier worden ook de woningen ontworpen. Niet alleen de grond gebonden woningen, maar ook de Grote Huizen. Het is belangrijk dat de buurt een geheel vormt. De Grote Huizen krijgen daarom ook kappen en worden zo in uiterlijk echt een onderdeel van de buurt.

4) Verschillen (dakvorm, hoofdmateriaal)

Voor een dorpse buurt is het ook belangrijk dat er verschillen zijn tussen de woningen. Die worden gezocht in de dakvorm en het hoofdmateriaal van het huis. In de Rozenbuurt komen rustig vormgegeven huizen met verschillende kappen in verschillende richtingen en bijvoorbeeld verschillende soorten baksteen. Juist door de grotere verschillen in vorm creëer je variaties die samen een eenheid vormen.

Vrije kavels

Er komen ook een paar vrije kavels in de Rozenbuurt waar mensen zelf hun huis mogen ontwikkelen. Hier gelden dezelfde regels als voor de andere woningen zodat ze onderdeel worden van de buurt. Ook hier dus woningen met verschillende kapvormen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de ligging van de woning ten opzichte van de straat, dat er altijd een haag langs de erfgrans moet komen, of er een boom op het terrein wordt geplant, of bijvoorbeeld een terras aan het water. Deze afspraken staan in een kavelpaspoort dat iemand meekrijgt die een woning wil bouwen. Woningen die op een prominente plek liggen krijgen extra aandacht in de vorm van aanvullende voorwaarden omdat daar extra bijzondere woningen moeten komen.

Bestemmingsplan, Rob Schram en Iris Penning - RHO Adviseurs

Een bestemmingsplan vertaalt het stedenbouwkundig plan naar publiekrechtelijke regels. In een bestemmingsplan wordt geregeld wat de bouw-, en gebruiksmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de

gemeenteraad en vormt na de vaststelling het toetsingskader voor omgevingsvergunningen en is raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente.

Bestemmingen

In de Rozenbuurt komen een vijftal bestemmingen:

- 1) *Groen*: zodat de belangrijkste groenelementen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd
- 2) *Verkeer-verblijf*, hierin is de hoofdontsluiting vastgelegd en een deel van het parkeren
- 3) *Water*, het water aan de rand van het gebied wordt via het bestemmingsplan geborgd zodat er genoeg water in het gebied aanwezig blijft. Hiermee wordt ook voldaan aan de eisen van het waterschap.
- 4) *Wonen*, voor de grond gebonden woningen
- 5) *Wonen- woongebouw*, dit zijn de appartementen gebouwen aan de westzijde van de buurt.

Verbeelding

De regels zijn verwerkt in de verbeelding. Hier is in een plattegrond met bestemmingsvlakken en bouwvlakken aangegeven wat de specifieke regels zijn. Denk hierbij aan de maatvoering, bouwhoogte, bebouwingspercentage en het maximum aantal woningen dat gebouwd mag worden in het plangebied. Voor de Rozenbuurt geldt een maximum van 450 woningen. En ook zijn er specifieke aanduidingen gegeven voor bijvoorbeeld de rijwoningen en de hofwoningen.

Toelichting

Naast de regels en de verbeelding bestaat een bestemmingsplan uit een toelichting. Dit is de onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting is onder andere de onderzoeksopgave opgenomen. Een paar van de onderzoeken worden op de avond kort toegelicht:

- *Bodemonderzoek*: het gebied heeft een agrarische functie (kassen) gehad en daardoor is er een lichte verontreiniging aanwezig maar deze is niet in zo'n mate dat het een belemmering is voor de bouw van woningen.
- *Archeologie*: het gebied is vrijgegeven, er wordt geen archeologische waarde aangetast door de bouw.
- *Lichthinder*: enkele lichtmasten van de sportvelden van de Westfriezen moeten worden aangepast. Dit geldt als voorwaarde voordat er enkele woningen grenzend aan de vereniging gebouwd mogen worden.
- *Verkeer en parkeren*: de verkeersgeneratie van de wijk geeft geen reden om de omliggende wegenstructuur aan te hoeven passen. Het merendeel van de bewoners van de Rozenbuurt parkeert op het eigen terrein, bezoekers parkeren in de openbare ruimte. Daarnaast komen er 140 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de Westfriezen.
- *Geluid*: er is een hogere waarde aangevraagd vanwege het geluidsniveau van de omliggende wegen. Deze is niet zodanig dat het een belemmering is voor de bouw van de woningen.
- *Bedrijven milieuzonering*: ook hiervoor geldt dat de milieuhinder dusdanig laag is dat het geen effect heeft op de woningen.
- *Cultuurhistorie*: de zichtlijnen op de kerk van noord naar zuid worden middels een aanduiding in het bestemmingsplan gewaarborgd.
- *Woningbouwdifferentiatie*: in het bestemmingsplan is vastgelegd dat 30% van de woningen bestaat uit sociale huur en koop, 30% midden huur en koop en 40% in de dure koop en huur.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage, tijdens deze periode kunt u zienswijze indienen bij de gemeente. Deze zienswijze worden beantwoord in de nota zienswijze en opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna staat het beroep bij de Raad van State open.

Vervolg en planning, toegelicht door John Noordeloos - Timpaan/VOF De Rozenbuurt

Planning

- Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl gaan de 6 weken in dat er zienswijze ingediend kunnen worden
- 3e kwartaal 2021: bestemmingsplan ter besluitvorming aan de commissie en de raad en ook hier is wederom een termijn van 6 weken voor tervisielegging en een beroepsmogelijkheid.

- 2e kwartaal 2021; voorbereiding op locatie zoals het voorbelasten van de locatie
- Prognose start verkoop 4e kwartaal 2021. Dan worden ook de prijzen en typologieën bekend.
- Prognose start bouwrijp maken 1e kwartaal 2022
- Prognose start bouw woningen 2e kwartaal 2022
- Prognose eerste oplevering woningen 2e kwartaal 2023
- Totale duur 4 á 5 jaar

Fasering

Fase 1: zuidelijke grond gebonden woningen

Fase 2 zuidelijke grote huizen

Fase 3: noordelijke grondgebonden woningen

Fase 4: noordelijke grote huizen.

De faseringen zijn niet volgtijdelijk zodat bijvoorbeeld fase 2 en 3 gelijk op kunnen lopen afhankelijk van de verkoop en voortgang bouw.