Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Laurette Swikker

M 06 50 05 22 80
Laurette.swikker@
rijksoverheid.nl

Datum
27 juli 2023

Aantal bijlagen
0

verslag

Informatiebijeenkomst voor omwonenden en ondernemers nabij de voormalige PI Zwaag

Datum en-tijd	20 juni 2023 19.00 – 21.15 uur
Plaats	Copernicus SG, Nieuwe Steen 11, 1625 HV Hoorn

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	Jeroen Grajer, Ingrid Juffermans, Nikolaj Liebregts, Suzanne Verbeek
Gemeente Hoorn	Gerhard Bos, Sam Kleijn, Ilse Lubrun, Tamara van Rompay
Urhahn	Wendy van Kessel, Maarten Lankester, Steijn Visser

30 omwonenden en ondernemers

1. Opening informatiebijeenkomst

Ingrid Juffermans heet de aanwezigen welkom en stelt het projectteam namens het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Hoorn en het stedenbouwkundig bureau Urhahn voor. Urhahn werkt in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf aan de herontwikkeling.

De informatiebijeenkomst heeft als doel om omwonenden en nabijgelegen bedrijven te informeren over de herontwikkeling van de kavel van de voormalige PI Zwaag. De avond start met een plenair deel, waarin een presentatie wordt gegeven over de herontwikkeling van de voormalig PI Zwaag. Tijdens het tweede deel van de avond kunnen de aanwezigen vrij rondlopen langs themaborden en de maquette.

2. Plenair deel

Ingrid Juffermans van het Rijksvastgoedbedrijf en Wendy van Kessel van Urhahn geven een presentatie. Tijdens de presentatie hebben de aanwezigen vragen gesteld. De vragen zijn samengevat opgenomen aan het einde van het verslag. De presentatie is als bijlage bijgevoegd bij dit verslag.

Geschiedenis herontwikkeling

Ingrid start met de geschiedenis van de herontwikkeling, met de sluiting van (onder meer) de PI Zwaag en de overeenkomst die naar aanleiding daarvan is

gesloten tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hoorn. Hierbij is afgesproken dat het Rijksvastgoedbedrijf eerst de PI zou slopen om vervolgens medio 2022 met elkaar in gesprek te gaan over de herbestemming. De sloop is vorig jaar maart afgerond en sinds de zomer van 2022 is het Rijksvastgoedbedrijf met de gemeente in gesprek over de herontwikkeling.

Huidige stand van zaken
Recent hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf opnieuw een intentieovereenkomst gesloten. Daarbij is de intentie uitgesproken om met elkaar een Nota van Uitgangspunten en vervolgens een Stedenbouwkundig Plan op te stellen. Het uitgangspunt voor de herbestemming is wonen in alle prijscategorieën met een aantal kleine voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurtkamer of een huisarts. De bedoeling is dat het Rijksvastgoedbedrijf op basis van dat Stedenbouwkundig Plan overgaat tot verkoop van de kavel en een marktpartij selecteert in een openbare verkoopprocedure. Deze marktpartij zal vervolgens de woningen realiseren.

Daarnaast hebben het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente met elkaar de ambitie uitgesproken om te onderzoeken of het mogelijk is om een deel van die woningen versneld te realiseren. In het kader van de woningcrisis kijkt de overheid of het mogelijk is om sneller woningen toe te voegen aan de totale woningvoorraad in Hoorn en in Nederland. Het idee is om via een verkort publiekrechtelijk proces, de kruimelgevallenregeling, ontheffing van de huidige bestemming te vragen voor 10 jaar. Op basis van die vergunning zou vervolgens door middel van modulaire bouw versneld gebouwd moeten worden. Het idee is om dit te doen voor het aandeel sociale huur. Waarbij de gemeente het voornemen heeft om deze sociale huur eerst tijdelijk in te zetten voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Zo kunnen zij uit hun huidige opvang en kunnen die kantoorgebouwen vervangen worden door woningen. De bedoeling is om vervolgens via de reguliere procedure voor het gehele plot een bestemmingsplanwijziging te doorlopen waarmee de versneld gerealiseerde woningen hun permanente bestemming krijgen. Die bestemmingsplanwijziging zal door de koper uit de openbare verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf moeten worden doorlopen.

Beide documenten zijn nog niet gereed, maar we willen graag al met omwonenden het gesprek aangaan zodat de ideeën en zorgen nu alvast meegenomen kunnen worden. De input van vanavond wordt meegenomen naar de gesprekstafels. In een volgende bijeenkomst wordt teruggekoppeld wat er met deze input is gedaan en wat niet en leggen we ook uit waarom.

Vervolgens neemt Wendy de presentatie over.

Omschrijving projectlocatie
Doordat het plangebied tientallen jaren een gevangenislocatie is geweest, zijn er nooit verbindingen gemaakt met de Dorpsstraat en de buurt Risdam-Noord. Daarnaast is er industrie aanwezig in de omgeving, waardoor ook rekening gehouden moet worden met milieu en verkeer. Het plan is om van een gesloten inrichting te gaan naar een woongebied dat onderdeel is van de wijk en de stad. Qua ligging is De Compagnie relatief ver van het centrum, maar om de hoek bevinden zich wel een bushalte richting station Hoorn en een provinciale weg die aansluit op de A7. De omgeving heeft verschillende kwaliteiten: veel bomen in de omgeving, er is water, een bijzonder spoor voor stoomtrams en het karakteristieke dorpslint van Zwaag.

Ideeën tot nu toe
Over de bereikbaarheid is tot nu toe het idee om twee nieuwe fietsverbindingen te creëren en één entree voor autoverkeer. De westelijke fietsverbinding zal over het spoor gaan en aansluiten op Risdam-Noord. De andere fietsverbinding (oostelijk) kan worden verbonden met de Oostergouw.

Daarnaast wordt voorgesteld om het autoverkeer aan de randen van het plangebied te leiden, zodat het mogelijk is om in het midden van het plangebied een openbare ruimte te creëren met veel groen en buitenfaciliteiten. Het parkeren zal in dit scenario plaatsvinden aan de randen van het plangebied en binnen de bouwblokken (verwijzend naar de Finch Buildings in M'DAM, Monnickendam).

Wat betreft de groene openbare ruimte, wordt gedacht aan voorbeelden informeel, formeel, open en parkachtig zijn.

Voor de voorbeelduitwerking is voornamelijk gekozen voor appartementen en een aantal rijwoningen. Voor de appartementen in het sociale segment overwegen we om te bouwen met modulaire systemen zoals van Finch Building, waarbij veelal gebruik wordt gemaakt van hout.

Wat betreft voorzieningen kan er gedacht worden aan iets dat de wijk en buurt bij elkaar kan brengen, zoals een buurtkamer.

3. Vrije rondloop langs themaborden en maquette

De aanwezigen lopen rond langs een aantal themaborden en een maquette. Hierbij gaan het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente en Urhahn het gesprek aan met de aanwezigen om de ideeën en zorgen te bespreken. Tevens is het mogelijk om op de themaborden te stickeren om voor- en afkeuren aan te geven. Daarnaast kunnen reactieformulieren worden ingevuld en in de brievenbus worden achtergelaten.

4. Vragen en antwoorden

<u>Ontheffing versneld bouwen</u>
Vraag 1: Wat is het tijdbestek van het versnelde bouwen?
Het is de ambitie om eind volgend jaar de versneld gerealiseerde woningen af te hebben.

Vraag 2: De ontheffing om sneller te mogen bouwen geldt voor een periode van 10 jaar. Betekent dit dat het gebouwde na 10 jaar moet worden afgebroken?
De bedoeling is dat in de tussentijd voor het volledige plot een permanente bestemming is gerealiseerd waarmee ook de versneld gerealiseerde woningen hun permanente bestemming krijgen en op basis daarvan kunnen blijven staan.

Vraag 3: De ontheffing is 10 jaar geldig. Kan de ontheffing na 10 jaar verlengd worden?
Ja, de ontheffing kan officieel verlengd worden.

<u>Opvang Oekraïense vluchtelingen</u>
Vraag 4: In de presentatie wordt gesproken over de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen. Betekent dit dat er 10 jaar Oekraïense vluchtelingen op het perceel worden gehuisvest?
De gemeente geeft aan dat dit niet de verwachting is. De gemeente heeft op dit moment de taakstelling om 330 vluchtelingen op te vangen. De bedoeling is dat de woningen worden toegevoegd aan de reguliere woningvoorraad. Het kan zo zijn dat de woningen in een later stadium beschikbaar worden gesteld aan spoedzoekers. Dit is mede afhankelijk van wie de toekomstige eigenaar is en wie

de woningen gaat bouwen en verhuren. Hier is op dit moment nog geen uitsluitsel over.

Vraag 5: Is de taakstelling van 330 vluchtelingen het maximumaantal?
De gemeente geeft aan dat er op dit moment 290 vluchtelingen in de gemeente Hoorn zijn. De taakstelling is nu 330 vluchtelingen.

Vraag 6: Is er een maximale verblijfsduur voor de Oekraïense vluchtelingen?
De gemeente geeft aan dat nog wordt nagedacht over een maximale verblijfsduur. Het lastige is dat onbekend is hoe de situatie in Oekraïne zich ontwikkeld en daardoor wat de toekomstige vraag is naar de woningen.

Vraag 7: Op het moment dat Oekraïners veilig terug kunnen naar Oekraïne, worden dan andere vluchtelingen in de woningen geplaatst?
De gemeente geeft aan dat dat op dit moment niet de planning is. Nu worden statushouders in reguliere huurwoningen geplaatst.

<u>Invulling kavel en segmentering woningen</u>
Vraag 8: Hoeveel woningen worden gerealiseerd, en wat is de bouwhoogte?
Het huidige idee is om 260 tot 300 woningen te realiseren. Daarbij wordt uitgegaan van bouwblokken van maximaal 4 verdiepingen hoog.

Vraag 9: Is het een idee om niet alleen Oekraïense vluchtelingen te huisvesten, maar om deze doelgroep te mixen met andere doelgroepen. Bijvoorbeeld onze eigen kinderen die ook een (betaalbare) huurwoning zoeken?
De gemeente geeft aan dat dit wordt meegenomen in het vervolgproces. Voor zowel het mixen als gescheiden houden van de doelgroepen zijn voor- en nadelen te noemen.

Vraag 10: Wat is de exacte segmentering van de woningen?
De gemeente geeft aan dat de exacte segmentering nog niet bekend is. Naast sociale huurwoningen worden ook middeldure en vrije sector woningen gecreëerd. Er wordt nog onderzocht wat het juiste laadvermogen is voor het plangebied. De precieze segmentering en hoeveelheid woningen wordt op een later moment nog vastgesteld. Ondanks dat hierover nog geen beslissing is genomen, is toch deze informatiebijeenkomst alvast georganiseerd om omwonenden en nabij gelegen bedrijven te informeren over de huidige stand van zaken en eventuele ideeën en zorgen mee te nemen.

Vraag 11: Wat gebeurt er met de groenstrook aan de zuidzijde?
De groenstrook is in eigendom van de gemeente en valt niet binnen het te ontwikkelen perceel. De groenstrook wijzigt dan ook niet als gevolg van deze herontwikkeling.

Vraag 12: De bewoners van de Dorpsstraat hebben op dit moment vrij zicht achter hun woning. Krijgen zij buren in de achtertuin?
De woningen worden op hetzelfde perceel gebouwd als de voormalige PI. De afstand tussen de woningen aan de Dorpsstraat en de nieuwe woningen is ca. 45 meter.

Vraag 13: Worden sociale initiatieven meegenomen in het plan?
De gewenste situatie is dat de buurt geen eiland meer is zoals de PI dat wel was, en dat de buurt onderdeel wordt van de wijk inclusief voorzieningen.

<u>Parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting</u>

Vraag 14: Op dit moment is het op piekmomenten al erg druk op de omliggende wegen. Tevens is er een tekort aan parkeerplekken. In het plan worden veel woningen gebouwd. Hoe wordt daarbij rekening gehouden met de drukke verkeerssituatie en de parkeerplekken?
Het is bekend dat de verkeerssituatie druk is. Het externe onderzoeksbureau Goudappel is ingeschakeld voor een verkeersonderzoek.
Een aanwezige reageert hierop dat het belangrijk is om rekening te houden met de werkelijke situatie en niet een geschatte situatie. De gemeente vult aan dat alle andere ontwikkelingen moeten worden meegenomen, waaronder het plan van de Rozenbuurt.

Vraag 15: De huidige ontsluiting van De Compagnie 1 is op het industrieterrein. Blijft dit de enige ontsluiting?
De huidige toegang is inderdaad via de noordzijde via de Oostergouw. Op dit moment worden de mogelijkheden voor de toekomstige ontsluiting onderzocht. Goudappel neemt dit mee in het onderzoek. Voor fietsverkeer en voetgangers is één ontsluiting te weinig. Voor fietsverkeer en voetgangers wordt gedacht aan het maken van twee ontsluitingen. Aan de noordwestzijde rijdt de stoomtram, waarvoor wordt onderzocht of een nieuw overgang gerealiseerd kan worden en daarmee eventueel een nieuwe ontsluiting. En aan de zuidoostzijde richting de Dorpsstraat. De nieuwe fiets- en voetgangersontsluiting kan dan ook gebruikt worden als uitweg voor hulpdiensten.

Vraag 16: Graag eerst zorgen voor een goede doorstroming, om daarna pas te gaan bouwen in verband met veiligheid en bereikbaarheid vanaf start bouw. Anders zijn het gebied en de omliggende straten geblokkeerd voor nooddiensten en aangrenzende bedrijven. Daarnaast is er op de Dorpsstraat voor voetgangers geen plek. Ook op de Oostergouw moet er meer ruimte komen voor verkeer, een voetpad en een fietspad.
Deze suggesties worden meegenomen.

5. Einde
Ingrid bedankt alle aanwezigen voor hun input en aanwezigheid.
De avond eindigt om 21.15 uur.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Laurette Swikker

M 06 50 05 22 80
Laurette.swikker@
rijksoverheid.nl

Datum
13 september 2023

Aantal bijlagen
1

verslag

Tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden en ondernemers nabij de voormalige PI Zwaag

Datum en-tijd	5 september 2023 19.00 – 20.30 uur
Plaats	Partycentrum De Witte Valk, Dorpsstraat 175, 1689 GB Zwaag

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	Jeroen Grajer, Ingrid Juffermans, Nikolaj Liebregts, Erwin Boelstra
Gemeente Hoorn	Gerhard Bos, Yvette Spaan, Ilse Lubrun, Tamara van Rompay
Urhahn	Wendy van Kessel, Maarten Lankester, Steijn Visser

32 omwonenden en ondernemers

1. Welkom en inleiding

Ingrid Juffermans heet de aanwezigen welkom. Na de eerdere bijeenkomst op 20 juni 2023 waarin veel informatie is opgehaald hebben we niet stilgezeten en is er samen met de gemeente verder gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor het wijzigen van de bestemming naar wonen in alle segmenten en de memo over het onderzoek naar de versnelde realisatie van de sociale huurwoningen.

Er zijn verschillende 1-op-1 gesprekken gevoerd met onder meer ondernemers van het naastgelegen bedrijventerrein en bewoners van de Dorpsstraat. Ook zijn er diverse onderzoeken afgerond, is er gesproken met de Welstandscommissie en is er een advies door de Veiligheidsregio uitgebracht.

Al die input is gebruikt om tot een eindresultaat te komen. De Nota van Uitgangspunten is nu dus op ambtelijk niveau af en ook het onderzoek naar de mogelijkheid om het sociale woningbouwdeel versneld te realiseren is afgerond. En deze avond willen we dan ook graag de definitieve versie van de stedenbouwkundige hoofdopzet aan jullie presenteren en toelichten.

Wendy van Kessel zal aanwezigen meenemen in de stedenbouwkundig hoofdopzet en de beeldkwaliteitsprincipes. Ingrid Juffermans zal iets vertellen

over het onderzoek versnelling realisatie sociale huur en het verkeersonderzoek van Goudappel. Tot slot zal Ilse Lubrun het vervolgproces toelichten.

2. Presentatie herontwikkeling PI Zwaag

Projectlocatie
Wendy van Kessel gaat kort in op de projectlocatie. De PI is enige tijd geleden gesloopt. De PI die ook wel bekend staat als de Glasbak, was een gesloten inrichting. Dit hoorde ook bij de functie van het gebouw. Als opdracht is meegegeven deze gesloten locatie te transformeren naar een woongebied wat onderdeel uitmaakt van de stad.

Een onderdeel van de opgave is het realiseren van woningen waar tijdelijk (Oekraïense) ontheemden kunnen wonen. Waarin gezocht moet worden naar een samenhang met de omgeving.

Er is met bewoners en stakeholders gesproken. De input die is opgehaald is meegenomen. Op hoofdlijnen is daar een aantal zaken uitgekomen:

1) *Verkeer*
   Dit punt is door verschillende mensen genoemd in de gesprekken. De drukte op het kruispunt en de zorgen hoe het straks gaat met een nieuwe woonwijk. Ingrid Juffermans zal dit verder toelichten aan de hand van het Verkeeronderzoek wat is uitgevoerd door Goudappel.
2) *Aansluiting naar omgeving*
   De drukte van auto´s, maar ook de aansluiting van langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers waarmee rekening moet worden gehouden.
   Hoe kom je bij de supermarkt of basisschool en is dit veilig te gebruiken?
3) *Afstand bedrijventerrein*
   Zorgt het bedrijventerrein niet voor overlast? Wat is de afstand tot het bedrijventerrein?
4) *Behoud groen tussen Dorpsstraat en ontwikkeling*
   Een van de huidige pluspunten van het gebied is het aanwezige groen. Dit groen wordt als positief ervaren door de bewoners en zorgt voor een begrenzing van het terrein.
5) *Voorzieningen*
   Welke voorzieningen moeten er komen? Dit is best lastig omdat we niet weten wat voor terrein het gaat worden en welke doelgroepen er komen te wonen. Maar we moeten wel nadenken over het programma.
6) *Fruitbomen*
   Een leuk weetje is dat er op het terrein vroeger fruitbomen stonden. Dit is te zien aan de windsingel. Dit was vroeger een manier om fruitbomen af te schermen tegen de wind. Fruitbomen passen ook goed bij het karakter van Zwaag.

Wat hebben we opgehaald bij de Welstandscommissie?
De plannen zijn voorgelegd aan Welstand, zij dienen akkoord te gaan met de plannen. Welstand heeft op een aantal punten feedback teruggeven:

- Het groene gebied (het hart) wordt als positief ervaren. De woningen/gebouwen die daar aan grenzen moeten iets lager zijn dan die aan de rand van het gebied. De bebouwing aan de randen mag daarentegen iets hoger om te compenseren.
- Geparkeerde auto’s in de randen mogen niet te dominant worden in het toekomstige straatbeeld. Het parkeren moet daarom waar mogelijk (gedeeltelijk) uit het zicht en aan de randen. De NvU moet parkeren onder

een dek (groen inrichten) mogelijk maken, zodat geparkeerde auto's uit het zicht kunnen worden gehaald.

Wat hebben we opgehaald bij de Veiligheidsregio?
De Veiligheidsregio heeft twee opmerkingen meegeven. Er moet een noodtoegang en -uitgang zijn via de langzaam verkeer route(s) en het is belangrijk dat de brandweer en ambulance rondom overal kunnen komen. Dit betreft de brug richting de Oostergouw en een mogelijke spoorwegovergang richting Risdam-Noord. Om ervoor te zorgen dat een hulpdienstvoertuig hier kan rijden, moet hier mogelijk wat bredere paden worden aangelegd.

Voorbeelduitwerking 05.09.23 en Plankaart
Het (voorlopige) eindresultaat wordt getoond aan de aanwezigen. Het binnenterrein is autovrij en groen ingericht. Hoe leuk zou het zijn deze ruimte in te richten met fruitbomen! De woningen aan de binnenzijde zijn drie bouwlagen hoog. Aan de randen van de projectlocatie aan de zijde van de Oostergouw/De Compagnie komen woningen met vijf bouwlagen en vier bouwlagen voor de overige randen.

Om overlast van het vleesverwerkingsbedrijf te beperken voor de toekomstige bewoners, zijn er nu compactere bouwblokken ontworpen, waardoor de afstand tot dit bedrijf groter is geworden ten opzichte van de vorige keer. Bijkomend voordeel van het compacter maken van de blokken, is dat er meer ruimte is ontstaan voor parkeren. Dit zal ook als gunstig worden ervaren voor de bezoekers van het bedrijventerrein, want die zouden overdag eventueel de parkeerplaatsen in de openbare ruimte van die buffer kunnen parkeren.

Groen/Referenties
Met voorbeeldafbeeldingen wordt getoond welke ideeën er zijn voor de openbare ruimte en hoe deze eruit kunnen komen te zien. Het groene hart van het plangebied is openbaar toegankelijk.

Ontsluiting en parkeren
Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats aan de noordzijde van de locatie. Langs de hele rand zijn parkeerplaatsen te vinden. De parkeerplaatsen aan de randen zijn echter niet voldoende voor alle toekomstige bewoners. In de NvU wordt daarom ruimte gegeven om parkeren onder dek mogelijk te maken bij woningen in het dure en middensegment. Met een dek is het mogelijk om een groene ruimte te creëren binnenin het blok. Echter komt er geen parkeerdek in het blok van de sociale huur en wordt daar op maaiveldniveau geparkeerd.

Bebouwing
Bebouwing die zich bevindt aan het groene hart van het gebied, zijn drie bouwlagen hoog, zodat er in het groene gebied genoeg zonlicht kan komen. Aan de buitenranden loopt het aantal bouwlagen op tot vier en vijf.

Bebouwing/Programma
Het programma bestaat uit twee fasen. De eerste fase is het sociale programma dat circa 100 woningen omvat. De tweede fase is het programma dat middenhuur en duur, circa 150 woningen, omvat.

Het gele blokje op de afbeelding betreft een niet-woonfunctie. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan een buurtkamer.

Bebouwing afstand tot de omgeving
Uit dwarsdoorsnedes van de toekomst en de voormalige PI blijkt dat er iets meer ruimte wordt opgeslokt maar dat de bebouwingshoogte nagenoeg gelijk blijft.

Afstand tot huidige bebouwing
Aan de zijde van het bedrijventerrein is de afstand tot de woningen 54 meter. Aan de zijde van de Dorpstraat is de afstand tot de woningen 56 meter, dit is meer dan de vorige keer is gepresenteerd.

Er zijn twee langzaam verkeerroutes toegevoegd: één verbinding dat aangesloten is op de Oostergouw (zuidoosten) en één verbinding over het spoor dat aansluit op Risdam-Noord (noordwesten).

Bebouwing/Schaduw
De schaduwwerking van de nog te realiseren nieuwbouw op de omliggende bebouwing is in kaart gebracht. Hierbij zijn de data 21 juni en 21 december bepalend. Het minst gunstige is de schaduw die ontstaat op 21 december door de nieuwbouw. Op de afbeeldingen is te zien dat de bebouwing in de omgeving geen last zal hebben van schaduwwerking van de toekomstige bebouwing.

Bebouwing/Beeldkwaliteit
Naast het schetsen van contouren van het plan, worden er ook ambities meegegeven hoe het er uit moet komen te zien. Dit gebeurt in beeldkwaliteitsprincipes die worden meegegeven in de NvU. Door dit vast te leggen kan een toekomstige architect hiermee rekening houden. Het gehele gebied moet samenhangend zijn.

Deze beeldkwaliteitsprincipes kunnen worden samengevat in drie thema's:
1) *Geborgen en verbonden*
   Geborgen en verbondenheid is lastig om volledig te sturen. Het ligt ook aan de mensen die er komen te wonen. Maar het begint met het toevoegen van voorzieningen, zoals een buurtkamer aan het programma. De trappenhuizen naar de woningen zijn opener, breder en het liefst in de buitenlucht om ontmoetingen tussen toekomstige bewoners te stimuleren. Ook het maken van brede galerijen kan ontmoetingen tussen mensen stimuleren, omdat er dan ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld zitplaatsen.
2) *Wonen in de boomgaard*
   Wonen in de boomgaard zien we graag terug in de bouwblokken. Hierbij kan gedacht worden aan natuurinclusieve gevels – ruimte om groen op de gevels te laten groeien. Een open trappenhuis en galerij. Het gevoel van buiten zijn. De daken zijn groen en voorzien van zonnepanelen.
3) *Samenhangend ensemble*
   Het geheel moet een samenhangend ensemble zijn. Ook al wordt niet alles tegelijk gebouwd. De sociale woningen eerst en middeldure en dure woningen volgen later. Waarschijnlijk zal niet één architect dit ontwerpen, maar we vinden het wel belangrijk dat het bij elkaar past. De bouwblokken moet open zijn naar buiten. Fietsenstallingen en trafohuisjes zijn inpandig zodat ze niet direct zichtbaar zijn. Zijgevels mogen geen dichte gevels zijn, maar moeten ook ramen naar buiten bevatten. Wel kan het interessant zijn dat de gevels van de binnenzijde van de bouwblokken anders mogen zijn dan de gevels aan de buitenzijde.

Vraag bewoner: Hoe zit het met het onderhoud van al het groen? In de wijk Risdam is ook veel openbaar groen en dat wordt erg slecht onderhouden.

Het groenonderhoud aan de binnenkant van de hoven is voor de verhuurders of eigenaren van de woningen. Het verdere gebied is openbaar en zal dus aan de gemeente zijn om te onderhouden.

Vraag bewoner: Parkeren ondergronds wordt mogelijk gemaakt maar hoe zit dat met het opladen van elektrische auto´s en de brandveiligheid?
Naast het half-ondergronds parkeren is er ook veel parkeren in de openbare ruimte mogelijk. De ontwikkelaar zal rekening moeten houden met de brandveiligheidseisen die komen kijken bij oplaadpalen en elektrische auto's.

Vraag bewoner: Is er ook rekening gehouden met de parkeernorm?
Er is gerekend met de norm die geldt in dit gebied. De norm ligt per soort appartement/woning anders. Er worden ongeveer 330 parkeerplekken gerealiseerd in het plangebied.

Vraag bewoner: Komen er ook speelplaatsen voor kinderen?
Hoe openbare ruimtes worden ingericht is afhankelijk van de doelgroep in het gebied. Deze doelgroep is nog niet geheel duidelijk. In de uitwerking zal hier meer aandacht aan worden besteed. Wij schetsen de contouren. De uitwerking zal pas op een later moment een concrete vorm krijgen. In de NvU wordt wel een paragraaf gewijd aan speelplaatsen, want er is beleid van de gemeente hoe je openbare ruimtes gaat inrichten en wat daar aan speelplaatsen of andere zaken, zoals buitensportplekken of ontmoetingsplekken, onderdeel van zou moeten zijn.

Vraag bewoner: Hoe staat het met de tijdelijke invulling? Is deze er alleen voor de opvang van Oekraïense ontheemden?
De tijdelijke invulling is in eerste instantie voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Op dit moment worden deze circa 330 ontheemden en hoofdzakelijk opgevangen in twee kantoorgebouwen waarvan de huurcontracten aflopen. Dit is de reden om de bouw van de sociale huur naar voren te halen.
De twee kantoorgebouwen die daarmee vrijkomen zijn ook weer nieuwe ontwikkellocaties voor woningbouw.

Vraag bewoner: Wat worden de bouwhoogtes?
De blokken met driebouwlagen krijgen een maximale bouwhoogte van twaalf meter, de blokken met vier bouwlagen krijgen een maximale hoogte van vijftien meter, de blokken met vijf bouwlagen krijgen een maximale bouwhoogte van zeventien meter. Deze bouwhoogten zijn inclusief de mogelijkheid om binnen de middeldure en dure segmenten een halfondergronds parkeerdek te maken en inclusief opbouwen, dakranden en installaties. Om deze aan het zicht te onttrekken zal de gevel doorgetrokken worden met één meter.

Vraag bewoner: Hoe vast zijn deze bouwhoogtes?
De bouwhoogtes worden vastgelegd in de NvU.

Vraag bewoner: Hoe gaat het met de ontsluiting aan de onderkant (Dorpstraat) voor o.a. langzaam verkeer? En de ontsluiting aan de bovenkant (De Compagnie)? Op dit moment ontbreken er oversteekplaatsen voor voetgangers en een fietspad. Er lopen regelmatig mensen op het spoor voor de stoomtrein.
De ontsluitingen van het volledige projectgebied hebben de aandacht. Door de ontwikkeling komt er in ieder geval een ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten naar de Oostergouw aan de zijde van de Dorpsstraat. Idealiter wordt ook de tweede ontsluitingsroute voor langzaam verkeer aan de noordwestzijde over het spoor gerealiseerd zodat het langzaam verkeer zich kan verspreiden.

Vraag bewoner: Hoe staat het met de uitrit van het woongebied richting De Compagnie, wordt dit een woonerf? Heeft het vrachtverkeer vanuit De Compagnie voorrang op het woongebied?
De Compagnie zal de hoofdweg/voorrangsweg worden en de uitrit (van het woongebied) sluit hierop aan. De nieuwe buurt wordt een 30km-gebied. Het verkeer op De Compagnie krijgt voorrang.

Vraag bewoner: De eerste fase met de sociale huur zal eerder gerealiseerd worden dan de middeldure huur en vrijesectorwoningen? Er zal een mix ontstaan in het gebied van architectuur. Is dit wenselijk?
Door de beeldkwaliteitsprincipes in de NvU kunnen we zorgen dat er een samenhang binnen het gebied ontstaat.

Vraag bewoner: Is het wenselijk sociale huur en middeldure huur zo dicht bij vrije sector te plaatsen? Worden de vrijesectorwoningen straks niet onverkoopbaar zoals bij de Rozenbuurt?
Door de huidige woningnood zal er waarschijnlijk genoeg interesse zijn. Er zijn ook meer plekken in Hoorn waar een mix van segmenten is en dat gaat goed.

Vraag bewoner: Is het mogelijk om door het Rijk eisen te stellen voor prijzen?
De wet stelt normen (prijzen) vast voor sociale huur en middeldure huur. Door het opleggen van deze segmenten in de NvU is de ontwikkelaar verplicht te voldoen aan de betreffende normen. Dit geldt echter niet voor de duurdere sector.

Vraag bewoner: Als de Oekraïense ontheemden weggaan, komen er dan andere vluchtelingen?
Dat is niet de bedoeling. Er komt nu eerst plaats voor Oekraïners. En misschien andere urgent woningzoekenden. En de bedoeling is om het vervolgens bij de reguliere sociale huurwoningvoorraad te voegen.

Na meerdere vragen van bewoners wordt de presentatie vervolgd door Ingrid Juffermans.

Onderzoek versnelling sociale huur
In eerste instantie was het de bedoeling een beroep te doen op de kruimelgevallenprocedure. Deze procedure komt echter te vervallen in de nieuwe Omgevingswet die vanaf 1 januari 2024 waarschijnlijk zal worden ingevoerd. De nieuwe wetgeving maakt het mogelijk een Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) aan te vragen. Het voordeel is dat de bestemming meteen permanent is.

De sociale huur zal uit het programma worden geknipt. Het is de bedoeling om dit deel, dat in eerste instantie wordt ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden, versneld te verkopen door het RVB rechtstreeks aan een woningcorporatie.

Er zal modulair worden gebouwd; er dient voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit permanente bouw en de gestelde beeldkwaliteitsprincipes.

Voordat er begonnen kan worden met de bouw moet er een aantal zaken gebeuren. Het perceel moet bouwrijp worden gemaakt. Er moet een laag zand worden neergelegd om het terrein te laten zetten, nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd en er is ecologisch onderzoek gedaan waaruit blijkt dat twee vleermuiskasten moeten worden verplaatst.

Vraag bewoner: Is er al contact met nutsbedrijven gelegd voor de ontwikkeling? in sommige gevallen moet er wel tot vijf jaar worden gewacht op capaciteit.
Er is contact met de nutsbedrijven. Het is zeker zo dat alle domino stenen de goede kant op moeten vallen om de planning te halen, maar we zijn vooralsnog positief. We hopen iets sneller aan de beurt te komen bij Liander , maar anders ligt de huidige planning van Liander niet heel ver van onze planning.

Verkeersonderzoek Goudappel/Auto-ontsluitingen
Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de verkeersbelasting rondom het projectgebied. Voor de kruispuntenanalyse is gekeken naar de huidige situatie, de situatie waarin de PI zou zijn gebleven en de situatie met de woningbouwontwikkeling. Uit onderzoek is gebleken dat in elk van deze situaties de ochtendspits nog binnen de normen blijft, maar dat de avondspits overbelast is en de norm overschrijdt.

De situatie met de woningbouwontwikkeling veroorzaakt een minimale verslechtering. En volgens het onderzoek zelfs een kleine verbetering ten opzichte van de situatie waarin de PI zou zijn blijven staan.

Vraag bewoner: hoe kan de situatie met de PI nou slechter zijn dan met de woningbouwontwikkeling?
Uit het onderzoek blijkt dat eigenlijk alle richtingen in de situatie met de PI minder belast zijn, met uitzondering van één rijstrook. Doordat veel verkeer vanuit de PI dezelfde kant op moet, raakt één rijstrook overbelast met een hoge cyclustijd tot gevolg. Dat effect wordt ook vergroot doordat het kruispunt al zo overbelast is.

Vraag bewoner: De uitkomst van het onderzoek is cijfermatig, maar wat gaat er veranderen?
De gemeente heeft het voornemen om de raad voor te stellen om of de kruispunten aan te passen of het netwerk te wijzigen. Dit omdat de gemeente ziet dat het echt te druk is. Hiervoor wil de gemeente zelf ook onderzoek laten verrichten en aan de hand hiervan beoordelen welke maatregelen het beste zijn. Daar moet eerst geld voor vrijgemaakt worden.

Vraag bewoner: Hoe staat het met geluidshinder voor bewoners?
In de nieuwbouwplannen wordt voldaan aan de regels voor wat betreft de geluidsbelasting verkeer. Voor bestaande woningen wordt dit niet onderzocht.

Vraag bewoners: Heeft de relatief hoge hoeveelheid aan sociale huurders geen invloed of mensen in de midden- en dure segment hier willen komen te wonen?
Met de huidige woningnood verwachten wij niet dat dit leidt tot leegstaande woningen. Bovendien is het goed te doen op deze schaal. Het zou wel een probleem kunnen worden op het moment dat alles 100% sociale huurwoningen wordt, maar daar is hier geen sprake van.

Vraag bewoner: Mogen wij het onderzoek van Goudappel inzien?
Vanaf 25 september zijn de stukken beschikbaar op de website van de gemeenteraad. In de bijlagen is het verkeersonderzoek van Goudappel terug te vinden.

Vervolgens neemt Ilse Lubrun de presentatie over van Ingrid Juffermans.

Vervolgproces
Er is een Nota van Uitgangspunten en een memo over de versnelde realisatie van de sociale huurwoningen opgesteld. Ambtelijk zijn deze stukken af. Deze stukken worden nu ingebracht om vastgesteld te worden door eerst het college en daarna de gemeenteraad. De belangrijkste voorlopige data zijn opgenomen in de presentatie.

Vraag bewoner: Hoe verhouden de plannen zich ten opzichte van de stikstofproblematiek?
Stikstof speelt in Hoorn geen grote rol. De wettelijke normen worden hier niet overschreden.

Vraag bewoner: De Oekraïners wonen op dit moment in twee kantoorgebouwen die worden gehuurd tot eind 2024. Mochten de woningen op de projectlocatie nog niet gereed zijn, is er een alternatief?
De gemeente wil een plan B ontwikkelen. Een van de mogelijkheden is bijvoorbeeld het verlengen van de huidige huurcontracten.

Vraag bewoner: Is de doorgang bij het spoor al definitief gemaakt?
Het zijn ingewikkelde keuzes. Gezocht wordt naar een aansluiting in de wijk, de kosten spelen een rol (moet een bewaakte overgang zijn) en de haalbaarheid. Het is gewenst om de tweede ontsluiting over het spoor te maken, maar het is nog niet besloten.

Vraag bewoner: Is de doorgang bij de Dorpsstraat al definitief gemaakt?
Voor de ontsluiting van het plangebied is één ontsluiting nodig voor regulier autoverkeer. Daarnaast is een tweede ontsluiting noodzakelijk voor langzaam verkeer dat uitsluitend toegankelijk is in noodgevallen. Naast de auto-ontsluiting aan De Compagnie is dat de ontsluiting naar de Oostergouw aan de zijde van de Dorpsstraat. Deze is dus definitief.

Vraag bewoner: Maar al die voetgangers komen uit op een plek waar geen voetpad is? Dat is toch niet veilig?
Het kruispunt zal hierop aangepast moeten worden. Dat is een zogeheten bovenwijkse planvoorziening dat onderdeel zal zijn van de afspraken met de ontwikkelaar(s) van het plangebied.

3. Einde

Ilse Lubrun bedankt iedereen voor de aandacht. Achter in de zaal staat nog een maquette van de projectlocatie.

Aanwezigen zullen een kopie van het verslag ontvangen gezamenlijk met een presentatieafdruk.

Verdere stukken zijn de vinden op de website van de gemeenteraad [*webadres toevoegen*].

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Laurette Swikker

M 06 50 05 22 80
Laurette.swikker@
rijksoverheid.nl

Datum
27 juli 2023

Aantal bijlagen
0

verslag Digitaal overleg met ondernemers van De Compagnie te Zwaag

Datum en-tijd	25 juli 2023 15.00 – 16.30 uur
Plaats	Digitaal via Microsoft Teams

Aanwezig

Rijksvastgoedbedrijf	Jeroen Grajer, Ingrid Juffermans, Laurette Swikker
Gemeente Hoorn	Ilse Lubrun
Urhahn	Maarten Lankester
Omliggende bedrijven	Twee personen van Suzuki Jonker Hoorn, één persoon van Parkmanagement Hoorn, één persoon van Select Windows en één persoon van Verf- en glashandel AGC Zwaag

1. Opening informatiebijeenkomst

Ingrid Juffermans heet de aanwezigen welkom en een korte voorstelronde volgt. Urhahn werkt in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf aan de herontwikkeling.

Op 20 juni 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarin is aangekondigd dat het Rijksvastgoedbedrijf graag met een aantal direct aangrenzende eigenaren/gebruikers in gesprek wil gaan. Dit digitale overleg heeft tot doel om nabij gelegen bedrijven de gelegenheid te geven om hun suggesties en ideeën over de herontwikkeling te geven, eventuele zorgen te uiten en vragen te stellen. Tijdens dit overleg wordt de presentatie over de herontwikkeling van de voormalig PI Zwaag die tijdens de informatiebijeenkomst op 20 juni jl is gegeven kort toegelicht. Tijdens de presentatie kunnen vragen worden gesteld.

2. Plenair deel

Ingrid Juffermans van het Rijksvastgoedbedrijf en Maarten Lankester van Urhahn geven een toelichting op de herontwikkeling aan de hand van de eerder op de informatiebijeenkomst gehouden presentatie. Daarna hebben de deelnemers vragen gesteld en enkele aandachtspunten benoemd. De vragen en opmerkingen zijn samengevat opgenomen aan het einde van het verslag. De presentatie van de informatiebijeenkomst op 20 juni jl is als bijlage bijgevoegd bij dit verslag.

Geschiedenis herontwikkeling
Ingrid start met de geschiedenis van de herontwikkeling; met de sluiting van de PI Zwaag was het object niet meer nodig voor Rijksdoeleinden en is het overtollig gesteld. Daarmee wordt het object overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf, die – zoals te doen gebruikelijk bij objecten met een incourante bestemming als deze – in gesprek is gegaan met de gemeente. Dit heeft geleid tot een overeenkomst tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hoorn, waarbij afgesproken werd dat het Rijksvastgoedbedrijf eerst de PI zou slopen om vervolgens gezamenlijk medio 2022 met elkaar in gesprek te gaan over de herbestemming. De sloop is vorig jaar maart afgerond en sinds de zomer is het Rijksvastgoedbedrijf met de gemeente in gesprek over de herontwikkeling.

Huidige stand van zaken
Recent hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf opnieuw een overeenkomst gesloten. Daarbij is de intentie uitgesproken om met elkaar een Nota van Uitgangspunten en vervolgens een Stedenbouwkundig Plan op te stellen, met als uitgangspunt voor de herbestemming wonen in alle segmenten met ondergeschikte voorzieningen. De bedoeling is dat het Rijksvastgoedbedrijf op basis van dat Stedenbouwkundig Plan overgaat tot verkoop van de kavel en een marktpartij zal selecteren via een openbare verkoopprocedure. Deze marktpartij zal vervolgens de woningen realiseren.

Daarnaast hebben het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente met elkaar de ambitie uitgesproken om te onderzoeken of het mogelijk is om een deel van die woningen versneld te realiseren. In het kader van de woningcrisis kijkt de overheid of het mogelijk is om sneller woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het idee is om via een verkort publiekrechtelijk proces, ook wel de kruimelgevallenregeling, ontheffing van de huidige bestemming te vragen voor 10 jaar. Op basis van die vergunning zou vervolgens door middel van modulaire bouw versneld gebouwd moeten worden. Het idee is om dit te doen voor het aandeel sociale huur. Waarbij de gemeente het voornemen heeft om deze sociale huur eerst tijdelijk in te zetten voor de opvang van de vluchtelingen uit Oekraïne, zodat zij uit hun huidige opvang kunnen en die kantoorgebouwen hun transformatie naar woningbouw kunnen gaan doorlopen. De bedoeling is om vervolgens via de reguliere procedure voor het gehele plot een bestemmingsplanwijziging te doorlopen waarmee de versneld gerealiseerde woningen hun permanente bestemming krijgen. Die bestemmingsplanwijziging zal door de koper uit de openbare verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf worden doorlopen.

Beide documenten zijn nog niet gereed, maar dat laat onverlet dat in dit stadium graag al met de omwonenden en nabij gelegen bedrijven het gesprek wordt aangegaan zodat de ideeën en zorgen nu alvast meegenomen kunnen worden. De input van vandaag wordt ook weer meegenomen naar de gesprekstafels. In een volgende bijeenkomst wordt teruggekoppeld wat er met deze input al dan niet is gedaan.

Vervolgens neemt Maarten de presentatie over.

Omschrijving projectlocatie
Doordat het plangebied tientallen jaren een gevangenislocatie is geweest, zijn er nooit verbindingen gemaakt met de Dorpsstraat en de buurt Risdam-Noord. Daarnaast is er industrie aanwezig in de omgeving, waardoor ook rekening gehouden moet worden met milieu en verkeer. Het plan is om van een gesloten inrichting te gaan naar een woongebied dat onderdeel is van de wijk en de stad.

Qua ligging is De Compagnie relatief ver van het centrum, maar om de hoek bevinden zich wel een bushalte richting station Hoorn en een provinciale weg die aansluit op de A7. De omgeving heeft verschillende kwaliteiten: veel bomen in de omgeving, er is water, een bijzonder spoor voor stoomtrams en het karakteristieke dorpslint van Zwaag.

Ideeën tot nu toe
Betreffende de bereikbaarheid is tot nu toe het idee om twee nieuwe fietsverbindingen te creëren en één entree voor autoverkeer. De westelijke fietsverbinding zal over het spoor gaan en aansluiten op Risdam-Noord. De andere fietsverbinding (oostelijk) kan worden verbonden met de Oostergouw.

Daarnaast wordt voorgesteld om het autoverkeer aan de randen van het plangebied te leiden, zodat het mogelijk is om in het midden van het plangebied een openbare ruimte te creëren met veel groen en buitenfaciliteiten. Het parkeren zal in dit scenario plaatsvinden aan de randen van het plangebied en binnen de bouwblokken (verwijzend naar de Finch Buildings in M 'DAM, Monnickendam).

Wat betreft de groene openbare ruimte, wordt gedacht aan voorbeelden informeel, formeel, open en parkachtig zijn.

Voor de voorbeelduitwerking is voornamelijk gekozen voor appartementen en een aantal rijwoningen. Momenteel wordt gedacht aan een bouwhoogte van zo'n 4 bouwlagen aan de rand van de locatie, gecombineerd met bebouwing van 3 bouwlagen aan de binnenzijde van de bouwblokken. Maar de exacte uitwerking wordt op dit moment nog onderzocht. Voor de appartementen in het sociale segment overwegen we om te bouwen met modulaire systemen zoals van Finch Building, waarbij veelal gebruik wordt gemaakt van hout. Wat betreft voorzieningen kan er gedacht worden aan iets dat de wijk en buurt bij elkaar kan brengen, zoals een buurtkamer.

3. Vragen en antwoorden

Vraag 1: Verschillende ondernemers maken zich zorgen over de bereikbaarheid van het industrieterrein. Met name rond begin- en sluitingstijd van de bedrijven ontstaat er nu al een file van en naar de afslag van het industrieterrein. Dit zal met de komst van een woonwijk alleen maar erger worden. Dit moet eigenlijk eerst opgelost worden voordat er ontwikkeld wordt. In ieder geval zal ook bij het plaatsen van de inrit naar de kavel van de voormalig PI hiermee rekening moeten worden gehouden. Hoe wordt hiermee omgegaan?
Het Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat er momenteel een mobiliteitsonderzoek loopt van diverse verkeersknooppunten in de nabije omgeving. De nieuw te ontwikkelen Rozenbuurt wordt hier ook in meegenomen. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hoorn geven aan dat mobiliteit zeker een aandachtspunt is in de ontwikkeling van de projectlocatie.

Vraag 2: Blijft de verhouding sociale huurwoningen en andere segmenten zoals deze nu wordt voorgesteld of kan dit in de toekomst veranderen als de behoefte naar deze woningen afneemt?
De verhouding tussen de verschillende segmenten is nog niet definitief. De exacte verhouding wordt nog onderzocht. Maar als deze straks is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten is de verwachting dat deze verhouding ook zo zal blijven. Gezien de huidige woningcrisis wordt niet verwacht dat er geen animo zal zijn voor de woningen in de verschillende segmenten. De gemeente Hoorn geeft aan dat het, ook voor de prettige sfeer in de wijk, belangrijk is juist een mix van segmenten te hebben in een woonwijk.

Vraag 3: Is er ervaring met overlast wat betreft het plaatsen van de Oekraïense vluchtelingen?
De gemeente geeft aan dat daar geen sprake van is op de locaties waar de vluchtelingen nu geplaatst zijn. Oekraïense vluchtelingen hebben toestemming om te werken wat ervoor zorgt dat er minder overlast ontstaat. Deze personen zijn overdag vaak gewoon naar werk, de kinderen gaan naar school. Er is toezicht en er gebeurt wel eens wat doordat deze personen toch veel hebben meegemaakt. Maar grote incidenten zijn niet bekend. In de 100 woningen zouden alle vluchtelingen kunnen passen, maar wellicht blijft ook een deel van de woningen beschikbaar voor reguliere sociale huur.

Vraag 4: Er is een tekort aan werknemers en woningen om buitenlandse werknemers te huisvesten. Sommige bedrijven zouden graag financieel mee willen participeren in de realisatie van woningen voor deze werknemers. Die wonen dan immers op loopafstand van hun werk. Wordt er nagedacht over de combinatie van wonen en werken?
Een interessante suggestie. Momenteel is hier geen rekening mee gehouden.

Vraag 5: Is het mogelijk (een gedeelte van) de te realiseren parkeerplaatsen overdag beschikbaar te stellen voor de ondernemers van De Compagnie?
Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of en in welke vorm dubbelgebruik van de parkeerplaatsen eventueel een optie zou kunnen zijn.

Vraag 6: Uit nieuwsberichten blijkt dat aan de andere zijde van de West Frisiaweg ook een opvanglocatie voor statushouders wordt gerealiseerd. Verschillende ondernemers maken zich zorgen dat het bedrijventerrein van De Compagnie tussen twee van deze soortgelijke opvanglocaties zit en vragen zich af wat dit voor gevolgen zou kunnen hebben. Is de gemeente ermee bekend dat er aan de andere zijde van de Westfrisiaweg (in de gemeente Medemblik) een opvanglocatie voor statushouders wordt gerealiseerd?
Ilse geeft aan hiervan nog geen kennis te hebben genomen. Ook bij het Rijksvastgoedbedrijf is hier niets van bekend. Tijdens de digitale bijeenkomst wordt wel een artikel over deze locatie gevonden. Ilse gaat hierover navraag doen bij de Provincie.

Vraag 8: Wanneer is er meer bekend of worden wij weer betrokken bij het inrichten van de wegen?
Na het zomerreces is weer een nieuwe informatiebijeenkomst gepland. Het Rijksvastgoedbedrijf nodigt alle betrokkenen van harte uit daaraan deel te nemen. Tijdens deze tweede informatiebijeenkomst wordt een meer definitief programma en invulling van de projectlocatie ter inzage neergelegd, waarbij ook zal worden teruggekoppeld wat er met de opgehaalde input is gedaan en wat niet en leggen we ook uit waarom. De (meeste) onderzoeken zijn dan ook afgerond.

4. Einde
Ingrid bedankt alle aanwezigen voor hun input en aanwezigheid.
De digitale bijeenkomst eindigt om 16.00 uur.

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW DEN HAAG
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon
Laurette Swikker
Sr. Medew. Vastgoed en Infrastruct.

M 0650052280
laurette.swikker@rijksoverheid.nl

Datum
12 september 2023

Bijlage(n)
-

verslag

Digitaal overleg met bewoners van de Dorpsstraat te Zwaag

Vergaderdatum en - tijd	29 augustus 2023 om 20:30
Vergaderplaats	Digitaal via MS TEAMS
Aanwezig	Wendy van Kessel, Steijn Visser – Urhahn Ilse Lubrun - gemeente Hoorn Ingrid Juffermans, Jeroen Grajer, Laurette Swikker (notulist) – RVB 5 bewoners van de Dorpsstraat

1. Opening informatiebijeenkomst

Ingrid Juffermans heet de aanwezigen welkom en een korte voorstelronde volgt. Urhahn werkt in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf aan de herontwikkeling.

Op 20 juni 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarin werd aangekondigd dat het Rijksvastgoedbedrijf graag met een aantal direct aangrenzende bewoners in gesprek wil gaan. Dit digitale overleg heeft tot doel om de bewoners van de meest nabij gelegen woningen de gelegenheid te geven om hun suggesties en ideeën over de herontwikkeling te geven, eventuele zorgen te uiten en vragen te stellen.

Volgende week dinsdag 5 september volgt de tweede informatiebijeenkomst. Tijdens die bijeenkomst wordt het verdere uitgewerkte plan gepresenteerd en wordt er aangegeven wat er met de input van de eerdere bijeenkomst is gedaan. Tijdens dit digitaal overleg wordt deze nieuwe informatie nog niet gedeeld. Helaas is de timing van dit overleg enigszins ongelukkig een week voor de 2de informatiebijeenkomst maar vanwege de vakantieperiode was dit helaas niet anders in te plannen.

2. Vragen en antwoorden

Vraag 1: Verschillende bewoners maken zich zorgen over het behoud van de groenstrook. Er wordt ook verwezen naar de in het verslag van 20 juni opgenomen 'Vraag 11: Wat gebeurt er met de groenstrook aan de zuidzijde?' en Vraag 12: De bewoners van de Dorpsstraat hebben op dit moment vrij zicht achter hun woning. Krijgen zij buren in de achtertuin?

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Datum
12 september 2023

De groenstrook is in eigendom van de gemeente en deze valt niet binnen het te ontwikkelen perceel. De groenstrook wijzigt dan ook niet als gevolg van deze herontwikkeling.

De gemeente geeft als aanvulling hierop aan dat de bestemming van deze strook al zo' n 10 jaar 'Groen' is en dat er op moment geen sprake is van een wijziging van deze bestemming.
Urhahn geeft aan dat in de huidige schetsen van de mogelijkheden voor een toekomstige ontsluiting de aanwezige groenstrook onaangetast blijft.

Vraag 2: Kan het behoud van de groenstrook niet contractueel geregeld worden met de toekomstige projectontwikkelaar?
Nee, het Rijksvastgoedbedrijf kan deze verplichting niet opleggen aan de toekomstig eigenaar via de openbare verkoop, omdat zij geen eigenaar is van deze strook.

Vraag 3: Op dit moment is het op piekmomenten al erg druk op de omliggende wegen. In het plan worden veel woningen gebouwd. De erkenning van dit al vaker aangegeven probleem mist. Temeer omdat het rapport van Goudappel voor de Rozenbuurt nauwelijks aangaf dat er meer druk op het toch al volle wegen zou ontstaan met ontwikkeling van de Rozenbuurt. Hoe wordt in de ontwikkeling rekening gehouden met de drukke verkeerssituatie?
Het is bij het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente bekend dat de verkeerssituatie een belangrijk aandachtspunt is. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft het externe onderzoeksbureau Goudappel ingeschakeld voor het uitvoeren van onderzoek. Aan Goudappel is gevraagd het onderzoek uit te breiden naar aanleiding van de eerder gemaakte opmerkingen tijdens de informatiebijeenkomst van 20 juni en alle andere ontwikkelingen, waaronder het plan van de Rozenbuurt. Goudappel zal daarom nu ook onderzoek doen naar de verkeersdruk op de kruising Dorpsstraat met de Oostergouw.

Vraag 4: Bewoners geven aan dat er sprake is van een gevaarlijk drukke verkeerssituatie en zien graag dat er eerst wordt gezorgd voor een goede doorstroming. Daarnaast is er op de Dorpsstraat voor voetgangers geen plek. Ook op de Oostergouw moet er meer ruimte komen voor verkeer, een voetpad en een fietspad. Wie gaat over de aanwezige wegen?
De gemeente is verantwoordelijk voor de wegen rondom het plangebied. Voor fietsverkeer en voetgangers wordt gedacht aan het maken van twee ontsluitingen. Aan de noordwestzijde rijdt de stoomtram, waarvoor wordt onderzocht of een nieuwe overgang gerealiseerd kan worden en daarmee eventueel een nieuwe ontsluiting. En aan de zuidoostzijde richting de Dorpsstraat. De nieuwe fiets- en voetgangersontsluiting kan dan ook gebruikt worden als uitweg voor hulpdiensten. Of de spoorwegovergang er wel of niet komt hangt van meerdere factoren af en kan (nog) niet toegezegd worden.

Vraag 5: In hoeverre geeft het Rijksvastgoedbedrijf advies mee aan de toekomstig ontwikkelaar en wat blijft daarvan dan overeind?
Het Rijksvastgoedbedrijf is met de gemeente in overleg en daaruit vloeit de Nota van Uitganspunten voor de herontwikkeling voort. Daarin blijft altijd wel enige vrijheid over voor de ontwikkelaar en dat is ook gewenst. De uiteindelijke uitwerking van de toekomstig ontwikkelaar moet voldoen aan de Nota van Uitgangspunten; dat vormt 'het ruimtelijk kader'. Dit gaat o.a. over bouwhoogte,

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Datum
12 september 2023

segmentering, aantallen, beeldkwaliteit principes. Indien het gedeelte sociale woningbouw niet versneld wordt gerealiseerd, maar tegelijkertijd met de andere segmenten wordt gerealiseerd dan zal een toekomstig ontwikkelaar zich ook houden aan de eis van aanwezigheid van sociale woningbouw en de samenwerking zoeken met een woningbouwcorporatie.

Vraag 6: Is het Rijksvastgoedbedrijf momenteel al in gesprek met toekomstig projectontwikkelaars en zijn er bijvoorbeeld al bedragen bekend?
Nee, het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt via een openbare inschrijving. Het plan van de toekomstig ontwikkelaar moet voldoen aan de Nota van Uitgangspunten en deze zal onderdeel uitmaken van de verkoopdocumentatie.

Vraag 7: Zijn aan het eind van dit traject de besproken 'ruimtelijke kaders' duidelijk?
Ja, tijdens de informatiebijeenkomst op 5 september worden deze kaders in 3D gepresenteerd. Dit zijn de kaders zoals het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente deze willen voorleggen aan B&W en gemeenteraad. Het zijn wel kaders waar nog geen architect mee aan de gang is geweest. Het 3D model/tekening laat de bebouwing nog zien in blokken. Bij een ontwikkeling wordt eerst de bouwmassa, grootte van de openbare ruimte en positie van straten en aan- en afvoerwegen vastgesteld. Na de verkoop gaat een architect met deze plannen aan de slag en worden er gedetailleerde tekeningen opgesteld.

Vraag 8: Zijn de woningen voor tijdelijke opvang van de Oekraïense vluchtelingen onderdeel van de woningbouw?
Ja, deze zijn onderdeel van de te ontwikkelen sociale woningbouw.

Vraag 9: Wordt het plan voor de ontsluitingen ook gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst op 5 september?
Ja, dit is dan ook duidelijker. Voor fietsverkeer en voetgangers wordt gedacht aan het maken van twee ontsluitingen. Aan de noordwestzijde rijdt de stoomtram, waarvoor wordt onderzocht of een nieuwe overgang gerealiseerd kan worden en daarmee eventueel een nieuwe ontsluiting. En aan de zuidoostzijde richting de Dorpsstraat. De nieuwe fiets- en voetgangersontsluiting kan dan ook gebruikt worden als uitweg voor hulpdiensten.

Vraag 10: Ik neem aan dat de sociale woningbouw/hoogbouw zoveel mogelijk aan de kant van het bedrijventerrein wordt gebouwd?
De sociale woningbouw blijft gepland staan aan de zijde van het bedrijventerrein zoals in de eerdere uitwerkingen ook was opgenomen.

Vraag 11: Wanneer wordt er gestart met bouwen en is er al contact met een ontwikkelaar?
Het is de ambitie om eind volgend jaar (2024) de versneld gerealiseerde sociale huurwoningen af te hebben. De gemeente geeft aan dat deze planning erg ambitieus is, maar dat wel wordt geprobeerd deze ontwikkeling zo snel mogelijk te realiseren.
Er is geen contact met een ontwikkelaar. De woningbouwcorporatie heeft eigen bouwers geselecteerd en deze klaar staan om de woningen in het sociale huursegment via modulaire bouw te bouwen. Dus ook voor dit gedeelte heeft het Rijksvastgoedbedrijf geen contact met een aannemer/ontwikkelaar.

DG Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk
DGVBR-RVB-Gebieds-&Vastgoedontwikkeling
DGVBR-RVB-GVO-Aan- en Verkoop

Datum
12 september 2023

Vraag 12: Vanaf welk moment stopt de bemoeienis van het Rijksvastgoedbedrijf?
Voor de eerste fase geldt dat wanneer de sociale woningbouw overgaat naar een woningbouwcorporatie en voor de tweede fase van middeldure en vrije sector woningen stoppen de werkzaamheden van het Rijksvastgoedbedrijf als de openbare verkoop en de levering aan de nieuwe eigenaar hebben plaatsgevonden.

Een bewoner uit zijn zorgen nogmaals over de toename van de verkeersdrukte op de omliggende wegen en de onzekerheid die er heerst bij de bewoners over het niet in stand houden van de groenstrook tussen de woningen aan de Dorpsstraat en het terrein van de voormalige gevangenis.
Door de gang van zaken in het verleden is er een gebrek aan vertrouwen ontstaan. De verwachting is dan ook dat er geen oplossing wordt gevonden voor de toename van de verkeersdruk in dit project maar de woningen wel gerealiseerd mogen worden.
Ilse vraagt hoe dit wantrouwen weggenomen kan worden. De bewoner antwoordt door het afgeven van garanties en geeft vervolgens aan dat hij begrijpt dat garanties in deze fase nog niet afgegeven kunnen worden.

Een bewoner geeft mee dat wat haar betreft de sloot langs de projectlocatie aan de Oostergouw eventueel deels gedempt kan worden om een betere en veiligere doorstroming van verkeer te realiseren.

3. Einde

Ingrid bedankt alle aanwezigen voor hun input en aanwezigheid en hoopt iedereen volgende week weer te mogen begroeten.
De digitale bijeenkomst eindigt om 21:30 uur.