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
27 februari 2024

Bijlage(n)
x

verslag

Informatiebijeenkomst voor omwonenden en ondernemers nabij de voormalige PI Zwaag

Datum en - tijd	7 februari 2024 om 19:30
Plaats	MFA de Kreek, Meetketting 1-3, 1689 XD Zwaag

Aanwezig

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

1. Welkom en inleiding

Ingrid Juffermans heet de aanwezigen welkom. In september vorig jaar is de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van het terrein van PI Zwaag naar wonen in alle segmenten toegelicht. Na de bijeenkomst is de Nota van Uitgangspunten in routing gebracht voor vaststelling door de gemeenteraad van Hoorn. De weg naar de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft nog wel geleid tot een wijziging. Er zijn namelijk 10 extra middeldure woningen toegevoegd. Daarmee ontstaat een verhouding waarin precies 65% betaalbare woningen wordt gerealiseerd. Die extra woningen leiden niet tot meer ruimtebeslag. Hetzelfde aantal m2 bvo aan middeldure woningen wordt gerealiseerd. Alleen dan verdeeld over meer woningen. De gemeenteraad heeft op 17 oktober vorig jaar de Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

Vervolgens is het projectteam aan de slag gegaan met de uitwerking ervan in een Stedenbouwkundig Plan en een Beeldkwaliteitsplan. Dat zijn de stukken die we vandaag willen laten zien voordat deze in routing worden gebracht voor vaststelling door de gemeenteraad.

Wendy van Kessel zal een toelichting op deze stukken geven. Daarna zal Ingrid Juffermans een toelichting geven op de verdere planning en op het verkoopproces. Eerder is gedeeld dat de gemeente en het RVB zich tot het uiterste inspannen om de sociale huurwoningen zo snel mogelijk te laten bouwen. Het idee was dat deze sociale huurwoningen voor het eind van dit jaar opgeleverd zouden moeten worden. Daarbij is natuurlijk steeds aangegeven dat deze planning ontzettend

ambitieus is en dat het daarvoor nodig is dat alle dominostenen de goede kant op vallen. Inmiddels blijkt dat het niet meer realistisch is. Maar dat neemt niet weg dat we ons allebei blijven inspannen om waar mogelijk zoveel mogelijk te versnellen. Onderdeel daarvan is dat het RVB nu zo snel mogelijk start met de openbare verkoop van het terrein.

2. Presentatie

Stedenbouwkundig Plan
Vandaag gaan we in op de details op het gebied van architectuur en de openbare ruimte van het plan.

Het plangebied ligt nu erg geïsoleerd door de groene randen, het spoor en doordat het gebied vroeger functioneerde als een gevangenislocatie.

Het huidige stedenbouwkundige plan is nagenoeg hetzelfde als gepresenteerd in de vorige bijeenkomst. Het enige wat opvalt is dat het blok links bovenin wat is verschoven richting het zuiden om zo het parkeerterrein erboven een groener karakter te kunnen geven. De door De Beeldfabriek gemaakte afbeelding van het plan geeft mogelijk een vreemd beeld, maar dat komt doordat de gebouwen nu nog niet ingevuld zijn met kleuren, materialen en details. Dat zal duidelijker worden wanneer er een architect mee aan de slag gaat in opdracht van de koper van het plangebied.
Voor de toekomstige woonwijk is het belangrijk om meer verbindingen te maken met de omgeving. Verder is het belangrijk om het groene karakter van de locatie te versterken door onder andere windsingels te planten aan de randen van het plangebied en fruitbomen te plaatsen in het middengebied (voor de tijd van de gevangenis was deze plek namelijk een fruittuin). Verder is het goed om de nieuwe wijk een herkenbare identiteit te geven door te werken met gebouwen die bij elkaar passen en op elkaar afgestemde architectuur hebben. De bouwhoogtes zijn gevarieerd. Zo is rondom het middengebied maximaal drie bouwlagen toegestaan, om hiermee tot een prettig leefgebied te komen. Bij het sociale huurblok parallel aan de Oostergouw en De Compagnie mogen er vijf bouwlagen worden gebouwd. Aan de rand aan de zuidzijde bij de Dorpsstraat wordt er maximaal vier bouwlagen toegestaan. Hoger bouwen dan dat hier is aangegeven mag niet, lager wel. Er worden hier open bouwblokken gemaakt die uit verschillende bouwdelen bestaan met openingen waar ruimte is voor verbijzonderingen. Bedoeling is dat deze verbijzonderingen straks open en transparant zijn.

Verder hebben de open bouwblokken een binnen- en buitenkant. De buitenkant is het belangrijkst, omdat hier de meeste leefkwaliteit gemaakt kan worden. De voordeur zit hier echter niet; die zit aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde zijn diepe balkons. Aan de binnenzijde van de blokken bevindt zich de ‘ontsluiting’ van het gebouw. In de binnenhoven is er ruimte voor parkeren. Dat kan in de vorm van maaiveld parkeren of in (half)ondergronds parkeren.

Er zijn 100 sociale huurwoningen opgenomen in een blok waar ook ruimte is gereserveerd voor een buurtfunctie. De precieze invulling van deze buurtfunctie is nu nog niet duidelijk. Hoe het midden- en dure segment precies vorm zullen worden gegeven in de andere bouwblokken is nu ook nog niet bekend.

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

Datum
27 februari 2024

Het pad aan de westzijde langs het spoor is autovrij, maar is wel toegankelijk bij calamiteiten voor ambulance en brandweer. Links bovenin is een spoorwegovergang aangegeven, maar er kan nog geen uitsluitsel worden gegeven of deze er daadwerkelijk komt.

Vraag bewoner: Heeft de architect nog de vrijheid om bijvoorbeeld met de bebouwingsblokken te schuiven?
Nee, de bouwblokken blijven op de plek waar deze nu zijn ingetekend. De bouwhoogtes zoals nu ingetekend zijn de maximum bouwhoogtes op die plekken. Deze zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Het project mag ook niet worden gespiegeld, waardoor sociale huur niet in een van de andere bouwblokken kan komen.

Beeldkwaliteitsplan
1. Gebouwmassa: zelfde architectuurstijl toepassen voor de bouwblokken.
2. Adressering en oriëntatie: op de begane grond binnenzijde heb je toegang tot je eigen woning. Verder zijn er brede galerijen aan de binnenzijde, waardoor er ruimte is voor ontmoeting tussen bewoners.
3. Buitenruimtes: voor het blokdeel hangt een structuur ten behoeve van balkons. Deze structuur is bepalend voor het eindbeeld straks.
4. Voorzieningen: voor de voorzieningenplint willen wij raampartijen vanaf de vloer tot aan het plafond. Verder zijn er fietsenbergingen die worden gedeeld onder de bewoners. Daarnaast technische ruimtes, zoals een trafohuisje, het liefst in een gebouw opnemen en dit architectonisch goed laten inpassen.
5. Gevelbeeld: het gevelbeeld mag een natuurlijke uitstraling hebben. Ook is er ruimte voor kleine details in het gevelbeeld.
6. Materialisering: overweging is om in te zetten op hout qua materialisatie. Kan mooi worden gecombineerd met groene gevels. Zijgevels kunnen ook ontworpen worden als groene gevels.
7. Openbare ruimte: groene randen maken met onder andere nieuwe windsingels. Verder passen de paden in het middengebied bij de sfeer van het groene middengebied. Denk hierbij aan het inzetten van bijvoorbeeld halfverharding. Onderzoek is nodig om te kijken of en hoeveel behoefte er is aan speeltuinen. Het parkeren gebeurt op groene grastegels. Daarnaast kleine donkere klinkers in de bestrating toepassen; dat zorgt voor een landelijke uitstraling.
8. Collectieve hoven: ambitie is om de binnenhoven zo groen mogelijk te maken. Parkeren kan op maaiveld, maar het kan ook halfverdiept of volledig verdiept zijn. Dat is aan de ontwikkelaar.

Vraag bewoner: Hoe gaat het met de ontsluiting aan de onderkant (Dorpsstraat) 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. De komst van ontsluitingsroute over het spoor is nog onzeker.

Zorgen worden geuit over het ontbreken van een voetgangerspad en het passen van een voetgangerspad naast het fietspad en het fietsverkeer dat tegen de richting in fietst omdat anders 3x moet worden overgestoken. Is er een mogelijkheid tot het verbreden van het eenrichting fietspad naar 2 richtingen?
De gemeente geeft aan dat het matenplan is gemaakt om te kijken of dat zou passen. De gemeente ziet mogelijkheden om het fietspad te verbreden. Het is aan de ontwikkelaar om dit mee te nemen in de uitwerking van zijn plan.

Vraag bewoner: Wordt er straks eerst gebouwd en daarna later naar het gekeken naar het kruispunt? Of gebeurt dit tegelijkertijd?
De aanpassing van het kruispunt Oostergouw/Dorpsstraat zal onderdeel zijn van de herontwikkeling van het terrein naar wonen. Anders verleent de gemeente geen vergunning. Wenselijk is om eerst het kruispunt en daarna de woningen te realiseren, maar het kan ook tegelijk plaatsvinden.

Vraag bewoner: Is er aan de andere kant van de Dorpsstraat een mogelijkheid tot het realiseren van een voetpad? Is dit meegenomen in het matenplan? Kruising onder de loep nemen voor alle varianten?
De gemeente is bezig met een onderzoek naar het verkeer in de nabijheid van het plangebied. Dit onderzoek/proces loopt parallel aan de voorbereidingen voor de openbare verkoop. De ontwikkelaar moet een calamiteiten route en langzaam verkeer oplossing meenemen in zijn plan.

Vraag bewoner: In het verkeersonderzoek van Goudappel is de mogelijkheid van aanpassing tot 2030 opgenomen.
Dit gaat voornamelijk over de filevorming. De hoeveelheid verkeer in heel Hoorn wordt bekeken door de gemeente Hoorn. Dit onderzoek duurt langer omdat de situatie van het verkeer in de hele omgeving wordt meegenomen.
Langzaam verkeer is echt onderdeel van deze ontwikkeling. De ontwikkelaar moet een calamiteiten route en langzaam verkeer oplossing meenemen in zijn plan. De vergunning voor het bouwen vanuit de gemeente Hoorn wordt alleen afgegeven als de oplossing voor het langzaam verkeer en een tweede ontsluitingsroute wordt meegenomen in het plan. Deze verplichting krijgt de ontwikkelaar mee.

Vraag bewoner: In de Rozenbuurt wordt ook gebouwd terwijl er geen nieuwe, tweede ontsluiting is gerealiseerd. Ilse Lubrun geeft een korte toelichting over de plannen voor ontsluiting bij de genoemde ontwikkeling.

Vraag bewoner: Balkons buitenzijde. Worden daar regels aan gesteld hoe deze eruit moeten komen te zien?
Er wordt nagedacht over de keuze balustrades zodat niet/minder zichtbaar is wat er op de balkons staat. In het ontwerp kan wel rekening worden gehouden met gedrag van mensen en gebruik van balkons in het algemeen. Er kunnen geen eisen worden gesteld aan het gebruik op zich van het balkon. Dit kan wel worden vastgesteld in de VvE regels.

Planning vaststelling stukken
De behandeling door het college is nu gepland op 5 maart 2024. Bij positieve besluitvorming door het college gaan de stukken door naar de raad. Daar zullen de stukken eerst behandeld worden door de raadscommissie op 26 maart 2024. En vervolgens in de raadsvergadering van 9 april 2024.

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

Datum
27 februari 2024

Waar we normaal gesproken alles volgordelijk doen en eerst zouden wachten op de vaststelling van het SP en BKP voordat de verkoopprocedure zouden worden gestart, zijn we in dit project vaak op meerdere fronten tegelijk bezig om zo de vaart erin te houden.

Versnelde realisatie sociale huur
Nu is gebleken dat het niet haalbaar is om wezenlijk te versnellen is het niet mogelijk om de sociale huur los te knippen van de rest. Daarom gaan we nu over tot een openbare verkoopprocedure van het gehele terrein in één keer. Desondanks zien we mogelijkheden om te versnellen. Nog los van het voorwerk dat door gemeente en RVB al is gedaan qua onderzoeken en adviezen die natuurlijk allemaal beschikbaar zullen worden gesteld in de verkoopprocedure, zal naar verwachting volgende week direct gestart worden met de openbare verkoop. Dat betekent dat het proces tot vaststelling van het SP/BKP en de openbare verkoopprocedure naast elkaar zullen lopen. Daarnaast zien de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf nog andere mogelijkheden om versnelling aan te brengen. Deze mogelijkheden worden opgenomen in het biedboek en kunnen de koper helpen om na gunning voortvarend aan de slag te gaan met de voorbereidingen en de realisatie van de woningen. De gemeente zal daarnaast in de anterieure overeenkomst die ze met de koper zal sluiten ook opnemen dat de sociale huurwoningen als eerste of in ieder geval tegelijkertijd met (een deel van) de andere segmenten opgeleverd moeten worden.

Verkoopproces
Hoe ziet ons verkoopproces eruit. Er zijn verschillende stappen in het proces die zich laten opdelen in twee hoofdfases:
1. De aanmeldings- en selectiefase; en
2. De biedingsfase.

Tijdens de aanmeldings- en biedingsfase komt het terrein op de website van het Rijksvastgoedbedrijf, www.biedboek.nl, te staan. Daar kan het biedboek opgevraagd worden samen met alle beschikbare informatie. In het biedboek staat alles wat de koper moet weten over deze verkoopprocedure en het terrein. En kent een hele hoop bijlagen waarin alle onderzoeken, adviezen en natuurlijk de Nota van Uitgangspunten en het SP en BKP in zullen zijn opgenomen.

Als iemand deel wil nemen aan de procedure zal hij of zij zich moeten aanmelden. Daar is een formele procedure voor. En bij die aanmelding zal diegene referenties moeten overleggen waaruit blijkt dat er al ervaring is met dit soort opgaven.
De partijen die voldoen aan de administratieve eisen worden door de notaris uitgenodigd om door te gaan naar de biedingsfase. De bedoeling is dat voor de start van de biedingsfase het SP en BKP zijn vastgesteld door de raad. In de biedingsfase mogen deelnemers op uiterlijk 27 juni een onvoorwaardelijke bieding uitbrengen. In beginsel zal het RVB vervolgens hopelijk op 5 september overgaan tot gunning. Tijdens de zomerperiode zal de gebruikelijke toetsing aan de wet Bibob plaatsvinden. En na levering volgen het tekenen van de koopovereenkomst en de levering.

De start verkoop is gepland op 15 februari aanstaande. Voorafgaand aan de start zal morgen het terrein op "verwacht te koop" gezet worden op www.biedboek.nl. En rond de start van de verkoop zal er ook een verkoopbord vlak bij het terrein bij de kruising met De Compagnie/Oostergouw worden geplaatst.

Vraag bewoner: Krijgen belangstellenden de stukken in te zien over wat er tijdens de informatiebijeenkomsten gezegd is?
Ja, de verslagen van de informatieavonden zaten al bij vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

Vraag bewoner: Komt er een eis in het biedboek wanneer de eerste heipaal erin moet? Nee, deze eis kan vanuit het RVB niet opgelegd worden. Bedoeling is wel dat ook de ontwikkelaar processen naast elkaar laat lopen. Dus dat er alvast wordt begonnen met zetten terwijl er gelijktijdig wordt gewerkt aan het plan.

Vraag bewoner: En hoe zit het met aanleggen van de elektriciteit? Ook daarin heeft het RVB al voorbereidingen getroffen. Koper moet zorgen voor de uiteindelijke aansluitingen.

Vraag bewoner: Kan het gehele plot niet worden verkocht en ontwikkeld door Intermaris.
Dit is niet mogelijk omdat Intermaris geen middelduur en dure woningen mag ontwikkelen en het RVB deze niet onderhands mag verkopen. Het afsplitsen van de sociale huur om dat deel aan Intermaris te verkopen is de afgelopen periode onderzocht, maar bleek niet mogelijk.

Vraag bewoner: Is er, vanwege de spreidingswet, een kans dat er vluchtelingen in dit plot komen?
Wethouder Helling geeft aan dat er nooit over is gesproken om asielzoekers in het plan voor De Compagnie te huisvesten. Plannen naar aanleiding van de spreidingswet moeten nog worden ontwikkeld in samenspraak met regio gemeentes.

3. Einde

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst en aandacht. Achter in de zaal zijn diverse afbeeldingen uit het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan op posterformaat te bekijken onder het genot van een kop koffie.

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