

Q&A Informatieavond 7 april 2021

VOF Rozenbuurt

VRAAG	ANTWOORD
Wie is VOF Rozenbuurt?	VOF Rozenbuurt is een samenwerking tussen Scholtens Projecten uit Wognum en Timpaan uit Hoofddorp.
INFORMATIEAVOND	
Waarom is de informatieavond digitaal?	Vanwege de huidige corona-maatregelen is het niet toegestaan om een evenement te organiseren. Op deze manier kan ieder op een veilige manier deelnemen aan deze bijeenkomst.
Hoe werkt een livestream?	Op 7 april 2021 vanaf 19:15 uur kunt u de livestream bekijken op deze website. Mocht u tijdens de presentatie vragen hebben, dan kunt u deze stellen via whatsapp, hoe dit in z'n werk gaat wordt aangegeven. De vragen worden voor zo ver mogelijk na de verschillende deelpresentaties live beantwoord. Indien u na de presentatie nog vragen heeft dan kunt u mailen naar rozenbuurt@timpaan.nl . De tijdens de bijeenkomst gestelde vragen en de eventuele vragen na de presentatie worden toegevoegd aan dit document.
Voor wie is de informatieavond?	De informatieavond is voor direct en indirect omwonenden van de locatie Rozenbuurt. Direct omwonenden zijn bewoners die met hun kavels direct aan dit gebied grenzen. Indirect omwonenden zijn bewoners van woningen in de 2 ^e ring om het gebied heen. Daarnaast zijn ook geïnteresseerden, mensen die zich in hebben ingeschreven via de website www.wonen-zwaag.nl uitgenodigd.
Heb ik meer kans op een woning als ik bij de informatieavond aanwezig ben?	Nee, de informatieavond is enkel bedoeld ter toelichting van de plannen die reeds vanaf 6 april t/m 17 mei 2021 ter inzage liggen en niet voor verkoop. Voor interesse in verkoop kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via: https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden
Kan ik mijn interesse voor een woning tonen op de informatieavond?	Nee, de informatieavond is enkel bedoeld ter toelichting van de plannen die reeds vanaf 6 april t/m 17 mei 2021 ter inzage liggen en niet voor verkoop. Voor interesse in verkoop kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via: https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden
WESTFRIEZEN	
Hoeveel parkeerplaatsen komen er voor SV Westfriezen en wat gebeurt er met de bestaande ingang?	Er zullen 140 parkeerplaatsen voor SV Westfriezen in het plan worden opgenomen. Momenteel ligt er al een strook met tijdelijke parkeerplaatsen voor de sportvereniging. Er zal een nieuwe ingang aan de Rozenbuurt-zijde komen, echter zal de bestaande ingang aan de Julianalaan ook gehandhaafd blijven voor met name de fietsende bezoeker. Aan die zijde is de voormalige fietsenstalling onlangs uitgebreid.
Blijven de inmiddels aangelegde tijdelijke parkeerplaatsen gedurende de bouw beschikbaar?	Ja. Deze blijven liggen tot het moment dat de definitieve plekken in het plan gereed zijn.

Lopen de mensen die willen parkeren voor de Westfriezen risico om met besmette mensen in aanraking te komen die naar de teststraat gaan?	Nee. De ingang naar het pand waar de GGD de corona-teststraat heeft is gescheiden van de ingang naar de tijdelijke parkeerplaatsen en zullen ter plaatse ook aangeduid worden met belijning en bebording.
HUIDIGE TERREIN	
Wat gaat er gebeuren met de huidige bomenrij op het terrein?	De bomenrij wordt op een later moment gekapt na het verkrijgen van een kapvergunning. In het nieuwe plan worden er nieuwe bomen geplaatst verdeeld door de wijk. Wel is er nu alvast ruimte gemaakt voor de (reeds vergunde) tijdelijke parkeerplaatsen.
Wat gaat er gebeuren met de huidige bebouwing?	Het huidige pand blijft voorlopig intact en wordt nog gebruikt door de GGD als corona-teststraat. Uiteindelijk zal het pand gesloopt worden.
Hoe wordt er rekening gehouden met de kerk?	We richten het plan zo in dat de kerk vanuit verschillende punten zichtbaar blijft vanuit de Rozenbuurt. De kerk blijft bereikbaar via de Kerkelaan. Langs de kerk komt een calamiteitenroute naar de nieuwe wijk.
HET PLAN	
Hoeveel woningen komen er?	Conform het nieuwe bestemmingsplan mogen er maximaal 450 woningen op de locatie worden ontwikkeld, waarvan 180 grondgebonden woningen en 270 appartementen. In het momenteel voorliggende plan zijn circa 415 woningen opgenomen.
Welke woningtypes komen er in het project?	Verschillende groottes huur- en/of koopappartementen, vrijstaande woningen/kavels, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, rug- aan rugwoningen en seniorenwoningen. Een wijk bedoeld voor doorstromers, starters, 1- en 2 persoonshuishoudens, huurders en senioren. De woningen zijn verdeeld in 30% sociaal, 30% middelduur en 40% duur
Wat wordt het ontwerp van de verschillende woningen?	De hele wijk krijgt een dorps karakter, passend bij de omgeving. Momenteel worden de woningen en appartementen in samenspraak met de supervisor en CMW (Welstand) ontwikkeld. Wilt u op de hoogte blijven? Meldt u zich dan aan op onze website: https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden .
Hoe hoog worden de appartementengebouwen?	De grote huizen krijgen een maximale nokhoogte variërend tussen de 24 en 30 meter. De goothoogten variëren tussen de 12 en 20 meter. Het beeldkwaliteitsplan schrijft voor dat minimaal de bovenste 2 lagen in een kapvorm verwerkt moeten zijn, dus geen plak dak. De grote huizen variëren van 6 tot 8 bouwlagen hoog.
Waarom komen er 6 appartementencomplexen in het plan?	Er is met name een tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen. Door het bouwen van appartementen in diverse oppervlakten kan een groot deel van dit tekort opgelost worden. Daarnaast behouden we door het aanbieden van deze woningen de jeugd en senioren van het dorp Zwaag. Stedenbouwkundig gezien vormen de grote huizen in dit plan een proportionele overgang van de stad Hoorn naar het dorp Zwaag.
Komt er (sociale) huur?	Ja. In de sociale sector is nu een groot tekort aan woningen. Wij willen graag helpen dit

	tekort te verkleinen. Zoals bij veel nieuwbouwwontwikkelingen is er tevens vanuit de gemeente de eis gesteld om sociale huur en koop toe te voegen aan het plan, evenals middenhuurwoningen.
DUURZAAMHEID	
Hoe duurzaam worden de woningen?	Alle woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).
Hoe gaan jullie qua terreininrichting om met de steeds warmere zomers?	Rekening houdend met hittestress en de zomerse stortregels wordt het plan o.a. voorzien van veel bomen, groene profielen met greppels en waterdoorlatende verharding ten gunste van de klimaatadaptie en biodiversiteit.
PARTICIPATIE	
Hoe blijft u de buurt informeren?	Wij zullen u blijven informeren via nieuwsbrieven en/of via de site, zoals wij dat nu ook al doen. https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden .
Wat doet u met suggesties en opmerkingen die worden gedaan tijdens de informatieavond?	Wij bespreken alle suggesties in het ontwikkelteam en met de gemeente. Afhankelijk van de proportionaliteit en de haalbaarheid, nemen wij deze mee in de planontwikkeling.
VERKEER	
Hoe kijken jullie aan tegen de toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw?	Adviseur Goudappel Coffeng heeft onderzoek gedaan naar de toename van verkeersintensiteit op het kruispunt met de Oostergouw en richting de rotonde nabij de Nieuwe Steen en de stoplichten bij de Dorpsstraat en ook naar de verkeersbewegingen binnen de Rozenbuurt. De voorliggende plannen kunnen qua verkeersafwikkeling goed worden aangesloten op het huidige stratenplan. Wel zijn er een aantal bestaande aandachtspunten die wij verder met de gemeente zullen bespreken.
Komt er een brug over het water tussen de Dibbitstraat en het plangebied?	Nee, enkel een verbinding direct naar S.V. Westfriezen.
Zijn er genoeg parkeerplaatsen in het nieuwe plan?	Op basis van het door het college van B&W van de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan, zullen volgens de geldende eisen vanuit de parkeernormennota voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plan. Inclusief de 140 extra parkeerplaatsen voor 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 het 4 ^e kwartaal van 2021 te starten met de verkoop van de eerste fase. Voor interesse in een woning kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via: https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden
Wat worden de prijzen?	De verkoopprijzen zijn nog niet bekend. Wel zijn de woningtypen binnen het plan gevarieerd, waardoor het project voor veel doelgroepen geschikt is.

Kan ik alvast een optie nemen?	Nee, nu al een optie nemen is niet mogelijk. Voor interesse in verkoop kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief via: https://www.wonen-zwaag.nl/#aanmelden
Kan ik ook zelf een huis bouwen?	In het plan zijn een aantal vrije kavels opgenomen met een kavelpaspoort waar men zelf hun droomhuis op zou kunnen realiseren.
Wat is een kavelpaspoort?	Een kavelpaspoort geeft de uitgangspunten weer waaraan het ontwerp van een woning moet voldoen op een specifieke kavel. De uitgangspunten gaan o.a. over oppervlakte, positie op de kavel en bouwhoogte.
BOUW	
Wanneer start de bouw?	Afhankelijk van de procedure streven wij ernaar om in kwartaal 2 van 2022 te starten met de bouw van de 1 ^e fase. We denken er aan om in meerdere fasen te bouwen. Voor de daadwerkelijke bouw kan starten is het nodig om de grond voor te belasten. Hier starten wij de rond de zomer van 2021 mee. Wij brengen u op de hoogte als wij weten wanneer de werkzaamheden daadwerkelijk starten.
Hoe lang duurt de bouwperiode?	We denken er aan om in vier fasen te bouwen, afhankelijk van de verkoopsnelheid. Afhankelijk van het type woning duurt het ongeveer een jaar na start bouw dat de eerste woningen opgeleverd kunnen worden. Voor appartementen zelfs anderhalf jaar. 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?	Het project wordt naar verwachting in 2027/2028 afgerond.
Waar starten jullie met bouwen?	Onze visie is dat we bouwen van Zuid naar Noord, e.e.a. in overleg met de gemeente en afhankelijk van de verkoopsnelheid.
Heeft de Corona-crisis effect op de planning?	Vooralsnog voorzien wij dat de Corona-crisis vrijwel geen vertraging oplevert.
Wanneer wordt er gestart met heien en op welke wijze?	Wij verwachten in het 2 ^e kwartaal van 2022 te starten met de heiwerkzaamheden. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de bouwmethode(n) zullen wij samen met de constructeur en de CAR-verzekering de wijze van heien nog bepalen. Wij zullen vóór aanvang van hevige trilwerkzaamheden, waaronder het heien, bouwkundige vooropnames in de directe omgeving uitvoeren van de woningen die binnen de invloedssfeer liggen.
Hoe zorgen jullie dat de kerk geen schade op loopt tijdens het heien	Zoals hierboven aangegeven zullen wij een 0-meting houden alvorens de werkzaamheden aanvangen. Tevens zullen wij in overleg met een externe adviseur beoordelen wat nog meer benodigd is, bijvoorbeeld het toepassen van trilling meters om maximale trilling waarden te monitoren bij gevoelige objecten als de kerk of een alternatief heisysteem toe te passen welke arm is aan trillingen. E.e.a. in overleg met de constructeur en de gemeente.
Wat zullen de werktijden worden gedurende de bouw	Over het algemeen tussen 07:00 en 16:00, maar uitzonderingen zullen er altijd zijn.
Hoe komt het bouwverkeer het terrein op?	Via de huidige ingang aan de Oostergouw, gescheiden van de eventueel nog aanwezige bezoekers van de corona-teststraat.

Hoe gaan jullie om met broedende vogels/zwanen en andere dieren gedurende de bouw?

Alvorens wij op de locatie de werkzaamheden starten zal een externe ecooloog een opname doen, waarvan de conclusie wordt besproken met de Omgevingsdienst. Indien er vogels of andere dieren op locatie broeden zullen hier passende maatregelen voor getroffen worden. Alvorens er gestart wordt met de werkzaamheden wordt er tevens aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en padden.