

WONEN Ontwikkelaar: 'Er is vrij veel geïnvesteerd'

# Bouw Rozenbuurt begint bewust met duurderere woningen

Sinds deze maand staat de eerste fase van nieuwbouwwijk Rozenbuurt in Zwaag in de etalage. 82 woningen, 12 types, 20 kavels. Wie 'betaalbare' woningen had verwacht, schrok van de prijzen - 3,5 tot 5 ton voor een tussenwoning, rond de 6 ton voor een tweekapper, een miljoen voor een vrijstaand huis. De ontwikkelaar zegt bewust met de duurderere woningen te beginnen.



Eric Molenaar  
e.molenaar@mediahuis.nl

**Zwaag** ■ Scholtens Projecten en Timpaan, die samenwerken in VOF Rozenbuurt, kochten de grond van de voormalige rozenkwekerij - tussen de Oostergouw, de sportvelden van De Westfriezen en de Dorpsstraat - exact vier jaar geleden. Dat vierenhalf jaar later, in december, de bouw van het plan voor 425 woningen kan starten, is volgens directeur Guido Scholtens van Scholtens Projecten relatief snel. En dat terwijl de procedure om tot een bestemmingsplan te komen een jaar vertraging oplep, door onderzoek naar bijzondere dieren in het gebied en de coronacrisis, die ambtelijke molens langzamer liet draaien.

Er loopt nu alleen nog een beroepszaak van een aantal omwonenden bij de Raad van State, maar Scholtens verwacht dat dit geen probleem zal opleveren. Ook omdat de ontwikkelaar de plannen naar aanleiding van reacties al heeft aangepast: er komt een appartementengebouw minder, de hoogten worden beperkt en er komt een sloot achter de bestaande kavels aan de Dorpsstraat.

**Investerings**

Ook Rozenbuurt is gebonden aan de gemeentelijk voorgeschreven 'bouwverhouding' van 30-30-40: 30 procent moet 'goedkoop' zijn (grens ligt nu nog op 200.000 euro), 30 procent mag middelduur zijn en 40 duurder. In de praktijk

komen de 127 goedkopere en 127 middeldure woningen straks in de zes appartementengebouwen langs de rand bij de Oostergouw. Die krijgen zes bouwlagen, waarvan de bovenste twee in een kapconstructie komen om ze minder hoog te laten lijken.

De reden waarom de VOF begint met de duurderere woningen, in het zuidelijk deel van het gebied, heeft te maken met de investeringen, legt Guido Scholtens uit. „We doen dit om ons uit de kosten te helpen, er is vrij veel geïnvesteerd.” De aankoop van de grond, het opschoonen van het terrein, dichten van sloten en graven van nieuwe, voorbelasting voor de straten, aanleg van kabels, leidingen en riolering, die kosten wil de ontwikkelaar er eerst eens uit hebben. Ook speelt mee dat het ontwerpen en ontwikkelen van de gebouwen met de appartementen meer tijd vergt dan de bouw van de grondgebonden woningen.

**Bouwkosten**

Wat ook Rozenbuurt parten speelt, is het snel stijgen van de bouwkosten, als gevolg van personeelsgebrek, hogere energieprijzen en mede daardoor gestegen materiaal-kosten. „Er gebeurt te veel gekkigheid”, zegt Scholtens. „De bouw-prijzen schieten in een keer omhoog, er zijn problemen met het elektriciteitsnet, al hebben wij daar gelukkig geen last van, onderaannemers hebben de mensen niet om bepaalde dingen uit te voeren. We zien echt wel wat productiebeperkende dingen op ons af komen. Daar maken we ons zorgen over.

„Tachtig procent van de mensen die hier gaan kopen woont nu binnen een straal van vijf tot tien kilometer. Die zijn vooral uit op meer ruimte

Daarom hebben we gezegd: die grondgebonden woningen, die kunnen we goed behappen. Met appartementen ligt het moeilijker. Een woning die je niet hebt verkocht hoeft je niet te bouwen, maar als je vijf appartementen hebt verkocht in een gebouw van twintig ...”

Met de stijgende rente en dito inflatie in het achterhoofd is de beslissing genomen: „We willen nu graag in de verkoop, omdat de rente nog doenbaar is.” Projectmanager Chris Keizer vult aan dat de



Nieuwste impressie van de eerste fase van de wijk Rozenbuurt, met links langs de Oostergouw de nog te ontwerpen appartementengebouwen.

IMPRESSIES: NUVASTGOED

vraag naar grondgebonden woningen groot is. „Dat zie je ook landelijk, tussen de 75 en 80 procent, en 25 procent wil een appartement.”

**Hoorn vol**

Hoorn wijkt volgens hem niet af van die vraag naar woningen met tuin, terwijl bouwplannen als BuitenStad Hoorn, Holenkwartier en De Vrijheid juist vooral appartementengebouwen bevatten. Rozenbuurt is volgens Scholtens een van de laatste nieuwe wijken waar nog grondgebonden woningen komen. „Hoorn is bijna vol.”

Afhankelijk van hoe hard de

eerste fase loopt, kijkt de ontwikkelaar wat hij verder gaat doen. Hij verwacht niet dat de huizen in Rozenbuurt vooral in handen zullen komen van mensen uit Amsterdam en omgeving, die in Zwaag de overwaarde van hun huidige woning gaan cashen. „Volgens ons onderzoek woont tachtig procent van de mensen die hier gaan kopen nu binnen een straal van vijf tot tien kilometer. Die zijn vooral uit op meer ruimte. We verwachten dan ook dat het een heel treintje in beweging gaat zetten, want die mensen laten ook een woning achter. Zes procent van

de kopers komt uit Amsterdam, drie procent uit Purmerend en de rest uit plaatsen als Den Helder en Castricum.”

**Bouwweg**

Om te beginnen zal nog deze zomer de 25 meter brede dam met toegangsweg worden aangelegd. Na fase 1, die naar verwachting in de zomer van 2024 klaar is, zal snel aan de tweede fase worden begonnen, tussen het centrale parkeerterrein (dat zuidelijk van de huidige tijdelijke parkeerplaats komt) en de Dorpsstraat. Die fase zal veel lijken op de eerste. Ondertussen

wordt ook begonnen aan de appartementengebouwen. Om de nieuwe buurt niet te belasten met bouwverkeer wordt aan de kant van de Oostergouw een bouwweg aangelegd. Die komt langs de oever van de huidige sloot, en verdwijnt uiteindelijk als die wordt verbreed.

De ontwikkelaars zijn trots op het duurzame karakter - gasloze huizen met zonnepanelen en warmtepompen die met water werken - en de groene inrichting van het plan. Die inrichting is, met oog voor klimaatverandering en biodiversiteit, ontworpen door landschapsarchitect Felixx. Er

komen zo veel mogelijk bomen, struiken en hagen, brede bermen, greppels voor de afwatering en grastegels als verharding van de parkeerplaatsen. Die 'parkeerkoffers' zijn vooral bedoeld voor bezoekers. Bewoners parkeren op eigen terrein. De licht slingerende dwarsstraten en de aan de oostkant lopende Verlengde Kerkelaan, die in de bestrating het karakter krijgt van een 'karrenspoor', krijgen eenrichtingsverkeer en zijn te smal voor parkeren. Scholtens vergelijkt de verkeerssituatie met die van een vakantiepark: „Je kijkt niet meer op blik.”

**Verkoop**

Op donderdag 23 juni is er van 16 tot 19 uur een verkoopbijeenkomst op de bouwlocatie (Oostergouw 7). Daar worden de verschillende types woningen getoond op de plek waar ze komen en er staat ook een maquette. Inschrijven voor een woning of kavel kan tot en met 3 juli via [www.wonen-zwaag.nl](http://www.wonen-zwaag.nl). De volgorde van binnenkomen is niet bepalend bij de toewijzing.



Rug-aan-rugwoningen, 330.000-375.000 euro.



Twee-onder-een-kap, 610.000-645.000 euro.



De entree, met in het midden het parkeerterrein voor de wijk én De Westfriezen.



De Verlengde Kerkelaan oogt als een karrenspoor.



Vrijstaande woning, 850.000-1,2 mln euro.