



Verslag van Bijeenkomst begeleidingsgroepen Hart van Zwanenburg  
Vergaderdatum 15 oktober 2015  
Aanwezig Begeleidingsgroep Openbare ruimte: Clausia den Hartog, Gerdine Heeme, am-Claessens, Giovanna Spanjer, Henri Wegman, Penelope de Waart, Theo Groot  
Begeleidingsgroep Winkelcentrum: De heer Korzelius, Tandarts J.A. de Kinder  
Begeleidingsgroep Dorpshuis: Wim Juett, Eef Haverkort, Frans van Baren, Rene Metz, Wim Hut, Nynke Zeilstra, Han Moerkerken, Marjan v/d Bogart  
Heren 5 architecten: Jan Klomp, Roger van Leeuwen  
Bureau Hosper, landschapsarchitect

Afwezig met kennisgeving  
Afwezig zonder kennisgeving  
Verslaglegging

Ineke van Dijk

#### **Mededelingen**

Jelle Deurman heet iedereen hartelijk welkom en stelt Martine Enthoven voor als nieuwe projectmanager voor het Hart van Zwanenburg. Brigitte Grossauer is ziek en wordt vervangen door Ineke van Dijk.

#### **Terugblik informatieavond 2 september 2015**

- De Raad van State heeft het nieuwe bestemmingsplan nietig (ongeldig) verklaard.  
Voor woningbouw is eerst een LIB ontheffing nodig en de uitbreiding van de detailhandel moet inhoudelijk beter onderbouwd worden.
- In het vervolgtraject zal alleen bij concrete plannen een deelbestemmingsplan worden gemaakt waarvan (bijna) zeker is dat het stand houdt.
- De gemeente heeft een detailhandelsonderzoek uit laten voeren waaruit blijkt dat slechts een geringe uitbreiding mogelijk is, gericht op kwaliteitsverbetering. Ook kunnen winkels van buiten de Kom verplaatsten naar de Kom.
- De gemeente wil graag het gebouw van de oude MAVO verwerven waardoor het voorkeurscenario van de gemeente uitgewerkt kan worden: Dorpshuis op plek van de oude MAVO, dorpsplein op het naastgelegen grasveld, onderwijshuisvesting op de plek van de Lidl, Lidl naar de plek van het oude dorpsplein. Dus aan de ene kant van het dorpsplein het dorpsplein en aan de andere kant wellicht unilocatie onderwijs, een versterking van het Hart van Zwanenburg. Hierbij ziet de gemeente een voordeel in synergie-effecten tussen dorpsplein, sporthal en onderwijs. Ook voorziet de grotere kavel voor het dorpsplein in betere positionering van diverse ruimtes waaronder sporthal en kleedruimtes.
- De reactie van de schoolbesturen op het voorstel van de gemeente om een unilocatie van scholen te bouwen rondom de apotheek is positief ontvangen. De komende periode zal het gesprek met de schoolbesturen worden voortgezet.
- De projectwethouders hebben op de informatiebijeenkomst van 2 september toegezegd dat op 1 januari 2016 zal worden beslist welk scenario zal worden uitgewerkt.  
Mocht het gebouw van de oude MAVO niet (op tijd) verworven kunnen worden dan zal het oorspronkelijke plan worden uitgewerkt. Dorpsplein op het grasveld tussen de Lidl en de oude MAVO, Lidl verplaatsten

naar de locatie van het oude dorps huis, vervolgens dorpsplein realiseren op de plek van de Lidl.

Bij dit scenario kan er pas gestart worden met de bouw van het dorps huis als we ook zekerheid hebben over verplaatsing van de Lidl (voorwaarde SLS is naast bouw dorps huis ook aanleg dorpsplein, als blijkt dat het dorpsplein niet gerealiseerd kan worden, voldoen we niet aan de subsidievereisten)

- Omdat de eigenaar van de oude MAVO en de ABN AMRO in een juridisch conflict verwickeld zijn is aankoop van de oude MAVO door de gemeente op dit moment niet mogelijk. De gemeente zoekt daarom contact met alle partijen om te proberen om een oplossing voor het conflict te vinden en alsnog voor het einde van het jaar de oude MAVO te verwerven.

#### **Vragen en opmerkingen**

- Van het opknappen van de winkels in de Kom, waar alles om begonnen is, is tot nu toe weinig terecht gekomen.

Reactie gemeente: Helaas kunnen we herontwikkeling van particulier vastgoed als gemeente niet financieel faciliteren. We kunnen winkels ook niets opleggen.

In het vervolgtraject wil de gemeente graag met de begeleidingsgroep Winkelcentrum verder kijken naar mogelijkheden.

- Waarom is er door de gemeente geen koopstromen onderzoek uitgevoerd?

Reactie gemeente Een dergelijk onderzoek helpt op dit moment niet bij de versterking van de Kom.

- Wordt de bouw van het nieuwe dorps huis ook afhankelijk van de onderwijshuisvesting?

Reactie gemeente: Onderwijs is een belangrijke optie maar geen noodzakelijke voorwaarde.

- Waarom is de gemeente niet al veel eerder gestart met voorbereidende werkzaamheden?

Reactie gemeente: Dit heeft te maken met het feit dat in oktober/november van 2014 bekend werd dat de gemeente de oude Mavo zou kunnen verwerven. Dit heeft de gemeente in eerste instantie stil gehouden om een zo goed mogelijke onderhandelingspositie te behouden. Medio 2015 stond er een executieveiling gepland voor de oude Mavo, voorafgaand hieraan heeft de gemeente overeenstemming bereikt met ABN AMRO over verwerving. Kort voor de executieveiling bleek echter dat de eigenaar en ABN AMRO in een juridisch conflict verwickeld zijn, waardoor verkoop aan de gemeente geen doorgang kon vinden.

De gemeente had niet verwacht dat de verwerving zo lang op zich liet wachten en dat het tot een rechtszaak zou komen waarin zij geen partij is, echter steeds waren de vooruitzichten positief.

In de periode tot 1 januari 2015 zal de gemeente zelf initiatief nemen richting partijen om de oude Mavo te verwerven. Alhoewel het verwerven van de oude Mavo en daarbij het uitwerken van het voorkeursscenario duurder is dan het oorspronkelijke plan ziet de gemeente zoveel voordelen dat ze de kans om de oude Mavo te kunnen verwerven niet zo maar voorbij had willen laten gaan. Hierbij komt dat we als gemeente binnen het project ons geld maar één keer uit kunnen geven en dus ook maar één keer een bestemmingsplanprocedure kunnen opstarten. De gemeente is wel bezig om in kaart te brengen of er nog nieuwe onderzoeken gedaan moeten worden en of reeds uitgevoerde onderzoeken nog gebruikt kunnen worden zodat na 1 januari de bestemmingsplanprocedure snel gestart kan worden.

- Wie beslist 1 januari welk scenario zal worden uitgewerkt?  
Door het bestuur is toegezegd dat er op 1 januari een beslissing wordt genomen. Mochten op 1 januari de vooruitzichten voor het verwerven van de oude Mavo dermate gunstig zijn dat binnen afzienbare tijd die daadwerkelijk verworven kan worden dan is het in eerste instantie aan de politiek maar natuurlijk ook aan de bewoners van Zwanenburg en Stichting Leefomgeving Schiphol om een uitspraak te doen over het te volgen scenario. Het is zeker niet de bedoeling om de ontwikkeling van het Hart van Zwanenburg te stagneren. De ambitie is en blijft het Dorpshuis en -plein zo spoedig als mogelijk te realiseren.
- Wanneer kan het dorpshuis in het meest gunstige geval in gebruik worden genomen?  
Reactie gemeente Bij uitwerking van het oorspronkelijk plan op zijn vroegst eind 2018. Bij uitwerking van het voorkeursscenario (verwerving oude Mavo) op zijn vroegst halverwege 2019. Bij een fors bezwaar zou dit in beide scenario's ca. een jaar uit kunnen lopen.
- Stichting Halfweg/Zwanenburg benadrukt haar regiefunctie voor de exploitatie van het dorpshuis en geeft aan dat uitgangspunt is dat de huurprijzen gelijk blijven.  
Reactie gemeente: De gemeente is zich bewust van de rol van de stichting Halfweg/Zwanenburg en zal over de exploitatie van het gebouw met de stichting in gesprek blijven. Een nieuw dorpshuis voor de bewoners van Zwanenburg met vergelijkbare huren is het uitgangspunt van de gemeente en ook een voorwaarde voor de subsidie van de SLS.

#### **Toelichting plan locatie Oude MAVO (heren 5 architecten)**



Heren 5 architecten heeft een verkennende opdracht van de gemeente gekregen om te kijken op welke manier het dorpshuis op de locatie van de oude MAVO ingepast zou kunnen worden.

In tegenstelling tot het langwerpige kavel in het oorspronkelijke plan leent dit kavel zich beter om alle programma's rondom de sporthal in te passen. Het aantal m2 is hetzelfde maar een uitbreiding van vierkante meters is op deze locatie wel mogelijk. Ook het dorpsplein kan beter gesitueerd worden.

#### **Uitwerking per begeleidingsgroep**

Per begeleidingsgroep worden de belangrijkste onderwerpen bij voorkeursscenario en oorspronkelijke scenario besproken. Ook wordt besproken op welke manier de begeleidingsgroepen hierbij betrokken willen zijn.

#### Begeleidingsgroep Openbare Ruimte

De begeleidingsgroep Openbare Ruimte reageert positief op het nieuwe voorkeursscenario, waarbij het terrein van de Oude Mavo wordt benut voor de realisatie van het nieuwe dorpshuis. Wel worden er vraagtekens gezet bij de planning en het moment waarop een definitief besluit volgt voor een scenario. Als we op 1 januari nog geen duidelijkheid hebben over de aankoop, dan ligt de wens om zo snel mogelijk het bestaande plan uit te voeren.

Voordelen van het voorkeursscenario zijn de flexibiliteit in de realisatie, het verbeterde zicht over het plein naar het park en de ruimere inpassing van de bebouwing. Zorgen zijn er wel over de gevel van de Lidl, zolang de supermarkt niet is verplaatst. Mogelijk kan er (tijdelijk) met groen een betere afscherming van de gevel aan het plein worden gemaakt?

Verder wordt aandacht gevraagd voor de parkeeroplossing bij het dorpshuis. De suggestie om dat op verschillende plekken te spreiden wordt positief gevonden.

Ook het parkeren en het halen/brengen (kiss and ride) bij een vestiging van de scholen moet goed worden onderzocht. Voorkomen moet worden dat er een chaotische situatie ontstaat bij het wegbrengen.

De begeleidingsgroep wil graag in januari/februari weer bijeenkomen om over de planuitwerking te spreken.

#### Begeleidingsgroep De Kom

De gemeente is niet in een positie om te investeren in particulier vastgoed. Momenteel ontbreekt het ook aan voldoende breed draagvlak/initiatief om tot herstructurering van grote delen van het winkelcentrum over te gaan. Evengoed probeert de gemeente ieder particulier initiatief zoals de herontwikkeling van de Brandweer te omarmen.

In de begeleidingsgroep De Kom is afgesproken om het voorstel van verbetering van de openbare ruimte verder te onderzoeken en met name de pergola/arcadeachtige voorzieningen welke door de ontwikkelaar van de Brandweerkazerne is gemaakt verder te brengen.

Onderzoeksvragen zijn:

- Is er voldoende draagvlak voor de ideeën?
- Wat zijn de kosten?
- Hoe/door wie kunnen deze worden gedragen?
- Hoe kunnen deze verder tot uitvoering worden gebracht?

Hierin neemt de gemeente het initiatief het voorstel voor de pergola/arcadeachtige voorzieningen verder te onderzoeken.

#### Begeleidingsgroep dorpshuis

De begeleidingsgroep dorpshuis is in afwachting van het scenario dat gekozen wordt maar wil voorafgaand aan dit besluit nog een keer bij elkaar komen om het PvE kritisch met elkaar te bekijken.

Voor het positieve effect op de exploitatie van het gebouw zou het een goede zaak zijn als onderwijs ook aan het plein gehuisvest zou kunnen worden. Dan zou het PvE van het dorpshuis ook besproken moeten worden met de schoolbesturen. De begeleidingsgroep ziet graag dat het parkeren integraal wordt opgelost (op plek scouting).