

Ambtelijk wegingschema voor 2de sessie samenspraak met bewoners Plataanhout - dit is nog geen bestuurlijke weging!

Opbrengst	Aantal x genoemd	Aanwezige kennis	Ervaring bij andere complexen	Maatregelen	Financiële consequentie	Weging	Ambtelijke overweging
Dat dit project niet doorgaat of elders wordt gerealiseerd	157 / 162					Meest genoemd door bewoners.	De bewoners hebben duidelijk gemaakt dat er zeer weinig draagvlak voor realisatie van jongerenwoningen bestaat. In het onderstaande vervolg van dit adviesschema staan de onderwerp die hier volgens bewoners aan te grondslag liggen.
Overlast in de buurt van jongeren	38 / 162	Incident 2010 (ME charge), overlastcijfers gemeente, overlastcijfers politie, overlastcijfers over de doelgroep, Wijkontwikkelingsplan, buurtmonitor, buurtbarometer	observatie wijkmanager, meldingen DGW, wijkconsulent DGW, wijkagent	complexbeheer, handhaving gemeente en politie, cameratoezicht	Het treffen van aanvullende maatregelen kan kosten met zich meebrengen, zowel voor DGW als voor de gemeente.	Uit cijfers (o.a. Buurtbarometer) blijkt dat de wijk één van de veiligste wijken in Zoetermeer is. De toevoeging van dit complex kan leiden tot meer overlast, maar dit is niet met zekerheid te zeggen op basis van o.a. politieinformatie. Het nauw samenwerken van de verschillende belanghebbende partijen kan eventuele wrijvingen tijdig oplossen of voorkomen.	Uitgaande van de cijfers van de recente jaren en de inschatting van de doelgroep en maatregelen (en de kosten van maatregelen), lijkt dit risico aanvaardbaar en beheersbaar.
Parkeer- en verkeeroverlast	14 / 162	Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels. Gehanteerde parkeernorm 1,3 (35 parkeerplaatsen voor 27 woningen). Uit analyse blijkt dat de behoefte van de doelgroep 0,722 parkeerplaatsen is.	Bij andere complexen zijn geen meldingen binnengekomen met betrekking tot parkeer- of verkeeroverlast		De Nota Grondprijzen 2015 geeft aan dat bij aanleg van openbaar uitwisselbare parkeerplaatsen, de initiatiefnemer (DGW) om een bijdrage van 25% wordt gevraagd.	De Nota Parkeernormen geeft richting aan de invulling van het parkeren. Dit is voor de doelgroep ruim voldoende. Door meer parkeerplaatsen aan te leggen dan nodig is voor de behoefte wordt er een bijdrage geleverd aan het verminderen van de parkeerdruk in de buurt. Het voorstel voor een stedenbouwkundige opzet geeft richting aan de verkeersoplossing.	Gelet op de ruimte rond het complex kan het verkeer en de parkeerbehoefte op de locatie kunnen worden opgelost. Voorgesteld wordt om de parkeerplaatsen openbaar en uitwisselbaar te maken. De aanleg van parkeerplaatsen volgens de norm (afgezet tegen de behoefte), zorgt voor extra parkeergelegenheid in de buurt. Op deze Hiermee is dit onderwerp geen objectief knelpunt voor de haalbaarheid.
Alternatieve functie	10 / 162	Het raadsbesluit betreft de haalbaarheid van jongerenwoningen.				Bewoners geven aan dat er wel ruimte is voor bebouwing ten behoeve van oudere bewoners, meer passend bij het profiel van de buurt.	Gelet op het raadsbesluit behoort de beoordeling van de haalbaarheid van andere functies niet tot de opdracht.
Behoud van karakter van de buurt (bebouwing)	5 / 162	Huidige stedenbouwkundige opzet van de buurt in combinatie met architectuur. Ook de bestaande juridische bouwmogelijkheid weegt mee.	Er wordt door, zowel de gemeentelijke als de door de coporatie ingehuurd stedenbouwkundige, bij elk ontwerp rekening gehouden met de omgeving.			Gelet op de eerder aanwezige bebouwing is er geen sprake van aantasting van het karakter van de buurt. Sterker nog, uitgangspunt vormt in standhouding van het ensemble. In een eventuele volgende fase zal met omwonenden gesproken worden over de inpassing en architectuur.	Gelet op de aanwezige bouw mogelijkheden lijkt er geen aantasting van het karakter van de buurt plaats te vinden.
Vrees voor hoogte van het gebouw / (uit) zicht	4 / 162	Voor de haalbaarheid gaan we uit van een volumemodel met een hoogte van twee lagen.	Dit is een locatiespecifiek onderwerp.		Het eventueel toevoegen of weglaten van lagen bebouwing leidt tot wijziging van de financiële en of ruimtelijke haalbaarheid.	De voorgestelde hoogte voor het volumemodel is naar ons oordeel in ruimtelijk opzicht passend in de omgeving.	Het voorstel is om bij de haalbaarheid uit te gaan van 2 woonlagen en 27.
Waardedaling woningen	15 / 162	Planschadeanalyse (concept) Kraan & De jong	Bij andere reeds gerealiseerde complexen is dit geen onderwerp geweest. Betreft een locatiespecifiek onderwerp.			De voorgestelde plan schade is naar ons oordeel in ruimtelijk opzicht passend in de omgeving.	Op basis van de analyse lijkt het risico op waardedaling van de woningen verwaarloosbaar.

Doelgroep is niet passend	27 / 162	De doelgroep wordt bepaald door inschrijvingseisen van Woonnet Haaglanden. De doelgroep bestaat uit jongvolwassenen tussen 18 - 26 jaar, met een maximaal inkomen van €34.678 (zie ook Huisvestingsverordening Zoetermeer 2015). Over deze leeftijdsgroep zijn beperkt gegevens beschikbaar via de politie. Het is echter niet mogelijk om hierbij een onderscheid te maken tussen jongeren die thuis wonen en jongeren met een eigen woning. Woonvisie.	Er zijn een beperkt gevallen bekend waarbij een verschil van leefstijl voor partijen aanleiding is geweest om in gesprek met elkaar te gaan. Dit heeft vrijwel altijd tot een bevredigende oplossing geleid. De ervaring van corporaties is dat de beoogde doelgroep een andere is dan hangjongeren in de wijken of studenten. Het gaat veelal om starters op de arbeids- en woningmarkt.	Omwonenden stellen de beoogde doelgroep op één lijn met hangjongeren uit de eigen buurt, als mede met een jongeren leeftijdsgroep en koppelen hier één op één dezelfde problemen aan. Dit lijkt objectief gezien niet juist. De doelgroep verschilt wel van de zittende bewoners. Uit de demografische cijfers in het wijkprofiel is af te leiden dat juist deze leeftijdsgroep minder aanwezig is ten opzichte van het gemiddelde in Zoetermeer.	De passendheid van de doelgroep is moeilijk te objectiveren en dus een subjectief gegeven. De verwachting van omwonenden is in dit opzicht negatief. De feitelijke gegevens geven vooral nog geen aanleiding om hier in mee te gaan. De ervaringen bij andere complexen geven aan verschil in leefstijlen soms aanleiding tot overleg geeft.
Waarde van samenspraak en transparantie proces	31 / 162	Raadsbesluit, samenspraak sessie 1, website, samenspraakgroep, inspraakverordening.	Inzicht in wijze van besluitvorming, zo tijdig, helder en volledig mogelijk communiceren, website	De transparantie van de handelswijze van de gemeente is een belangrijk onderwerp. Het vormt de basis van onderling vertrouwen. Gedurende het proces is aangegeven dat dit vertrouwen er (nog) niet is. Enerzijds ligt de reden hiervan in de voorbereiding door een niet overal bezorgde bewonersbrief + niet openbare locatiestudie van DGW en anderzijds ligt de reden hiervan in ervaringen uit het verleden. Wij werken er als gemeente aan naar eer en geweten om op een open en eerlijke manier te werken. Het is daarom belangrijk dat we zaken die aangedragen zijn in de samenspraak te herleiden zijn uit het advies. Dit kolommenstuk is daar een uitwerking van.	Met dit kolommenstuk, de samenspraak, alle gesprekken, correspondentie en openbaarheid van het proces denken wij op een herleidbare wijze tot een voorstel voor besluitvorming te kunnen komen.
Bebouwen van bestaand groen	5 / 162	De locatie is nu in gebruik als buurttuin. Juridisch gezien is de locatie bestemd als maatschappelijk met een bouwvlak. In het verleden heeft er een schoolgebouw met een grotere footprint gestaan. Bij sloop van het gebouw is de buurt in kennis gesteld van het voornemen om er tzt te gaan bouwen. Ook wordt voor de buurttuin gewerkt met seizoencontracten die per jaar opzegbaar zijn.		Op de locatie is nu bebouwing mogelijk, welliswaar met een andere bestemming. Er kan in juridische zin niet gesproken worden van het bebouwen van groen. Hoewel wij begrijpen dat dit wel zo gevoeld kan worden. Echter op basis van de bestemming, brief en de seizoencontracten voor de buurttuin heeft de gemeente nooit de verwachtingen gewekt dat de buurttuin permanent zou zijn.	Dit onderwerp lijkt geen objectief knelpunt.
Positief over de doelgroep en woningbouw	5 / 162	Aanwezige jongeren tijdens de eerste samenspraakavond voelden zich niet vrij om openlijk hun standpunt naar voren te brengen. Zij zijn halverwege de avond vertrokken.			Wordt voor kennisgeving aangenomen en meegegeven ter overweging

De correspondentie die met verschillende bewoners (-verenigingen) gevoerd is over de haalbaarheid van deze ontwikkeling wordt toegevoegd aan de stukken voor de raadsbehandeling in april.