

INSPREKEN over het NOORDHOVE TRACE en FLEXWONINGEN

1. Kenmerken.

Langs het Noordhove trace liggen bestaande woonwijken. In de loop der tijd hebben bosschages en bomen de overhand gekregen. En vanzelf fungeert het tracé als uitloop gebied voor de bewoners. Het gebied kan min of meer gekenschetst worden als een wijkpark, die de waarde beleving verrijken. Deze functie verdwijnt en daarmee gaat de woon kwaliteit van de omgeving gaat er sterk in kwaliteit op achteruit.

2. Socio-Demografie.

Onderbelicht en niet herkend door de ambtenaren zijn de socio-demografische kenmerken. Zoals leeftijds opbouw, geslacht, etniciteit, opleidingsniveau, inkomen, levens ervaring en de ligging van de woonwijken tegen het Groene Hart aan.

Als bewoner en zoals ik dat aan de wethouder heb geschreven in mijn mail van 3 mei 2023 zijn de socio-demografische kenmerken van een bovengemiddeld gehalte. Die kenmerken raken uit hun evenwicht en de wijk Noordhove raakt in onbalans.

Aanwezigen en toehoorders, die Flexwoningen passen niet in de wijk Noordhove.

3. De financiële haalbaarheid.

Door de ambtenaren wordt wel erg gemakkelijk geredeneerd dat het project financieel haalbaar is. Doch dat is een illusie. Ik help de aanwezigen uit de droom. In de vergaderstukken is een matrix opgenomen, waarbij de cijfers van het bouw- en woonrijp maken zijn weggelakt. Dan begint bij mij een rode lamp te branden. Ik heb 3 jaar relevante werk ervaring met dit soort calculaties. En ik ben gaan rekenen.

Het bouw- en woonrijp maken tel ik bij elkaar op en komt uit op € 350/m². Dat is laag.

Grond oppervlak 7.000/m².

Totale aanlegkosten € 2,45 miljoen.

Vergoeding van het Rijk € 1.000 per jaar. Duur 15 jaar. Is dus € 15.000.

Aantal Flex woningen bedraagt 90 stuks. De vergoeding komt dus uit op € 1,35 miljoen

Er is dus nu al een tekort van 1,1 miljoen. Die moet de Zoetermeerse samenleving betalen.

Waar geen rekening mee gehouden is dat na 15 jaar het oorspronkelijke gebied weer in de huidige situatie teruggebracht moet worden. Dat kost € 70/m². En bedraagt € 490.000.

Afgerond loopt het tekort op. 0,5 miljoen plus 1,1, miljoen naar 1,6 miljoen

4. Bezwaar en beroep.

Door mij is in het kader van de Wet Open Overheid onderzoek gedaan naar de rechtsgeldigheid van het in werking zijnde bestemmingsplan. De verzamelde informatie levert het volgende resultaat op. De voorschriften zijn afgestempeld door Ged. St. met een datum en een nummer.

Echter de vereiste handtekeningen van de burgemeester en de secretaris ontbreken.

Ook ontbreken de vereiste handtekeningen van de commissaris van de Koning en de Provinciale griffier.

De bestemmingsplankaart is in het geheel niet voorzien van de vereiste handtekeningen en de juiste stempels.

De Raad van State tilt zwaar aan de juiste handtekeningen. Mijn inschatting is dan ook dat de eventuele omgevingsvergunningen niet in stand zullen blijven bij de Bestuursrechter.

5. De List.

Ieder vraagstuk vraagt om een oplossing. In mijn mail bericht van afgelopen 17 mei heb ik een oplossing aangedragen. Onderdeel van het BPF Kwadrant, omgeving van der Hagenstraat, is het Edisonpark waar circa 500 woningen komen.

In een gedeelte van het BPF Kwadrant kun je 15 jaar de Flexwoningen neerleggen.

Hoe doe je dat als bestuurder?

In de Entree komen 4.500 woningen. Met een bouwtempo van 10 tot 15 jaar.

De oplossing is om in De Entree het bouwtempo te temporiseren naar een tijdsduur van 15 tot 17 jaar. Zodanig dat in de loop der jaren de regionale taakstelling geleidelijk omgezet wordt naar het voorzien in de eigen gemeentelijke behoefte.

Dan creëer je In het BPF Kwadrant, in de tijdlijn, ruimte in de woning behoefte, om de Flexwoningen gedurende 15 jaar neer te leggen in een gedeelte van het BPF kwadrant.

En als je handig bent kies je de verkaveling zodanig, dat de latere permanente woningen naadloos en zonder al te veel kosten kunnen worden gebouwd.

Jaap Goede, 12 juni 2023