



Eindverslag Participatie Woningbouw Oostergo

Inleiding

De 16 woningen aan Oostergo 2-16 en 37-51 in de wijk Meerzicht zijn in slechte woon- en bouwtechnische staat. De mogelijkheid tot het renoveren van de gebouwen is onderzocht, maar bleek niet rendabel en duurzaam. Daarom is ervoor gekozen om te slopen en nieuwbouw neer te zetten. Bij renovatie kunnen deze woningen niet voldoen aan dezelfde eisen voor bijvoorbeeld energieverbruik als nieuwbouwwoningen. Om hier kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren is sloop/nieuwbouw de beste optie. Nieuwe woningen brengen meer voordelen met zich mee. De nieuwe woningen zijn groter, duurzaam en geschikt voor de beoogde doelgroep. De nieuwe woningen voldoen daarnaast aan de huidige eisen voor bijvoorbeeld toegankelijkheid; zo zijn deze woningen bijv. drempelloos. Ook investeren we in een toename van het wooncomfort. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld de geluidsdichtheid van de woningen. Ook bouwen we meer woningen terug dan er stonden. Hierdoor kunnen we meer woningzoekenden een woning bieden. Het plan van De Goede Woning (DGW) is om de woningen te vervangen door 2 appartementengebouwen van 3 bouwlagen met in totaal 28 woningen. De oorspronkelijke huurders zijn reeds uitgeplaatst en de woningen zijn nu in tijdelijke huur. De participatie richt zich op de omwonenden.

Procesvoorstel participatie

Het college van B&W heeft het Procesvoorstel Participatie Oostergo vastgesteld. Op 4 oktober 2022 is het procesvoorstel ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Ook is het op de gemeentelijke website geplaatst.

Het doel van de participatie is draagvlak vergroten en daarmee weerstand verminderen. Ook het vergroten van de kwaliteit van het openbaar gebied, daarbij gebruik makend van wensen en behoeften van de omwonenden.

Het participatieniveau is zowel informeren als consulteren.

- Informeren omtrent de verruiming van het aantal woningen, evenals het verhogen van 2 naar 3 lagen.
- Consulteren door de initiatiefnemer over hun plan en de input wordt waar mogelijk meegenomen in het ontwerp.
- Consulteren over de openbare ruimte door de gemeente. Denk daarbij ook aan overlast beperkende maatregelen tijdens de bouw.
- Informeren door de gemeente over het proces zoals de planologische procedure.

Met de reacties, wensen en informatie uit de buurt wordt in het verdere proces van planvorming, in overleg met de initiatiefnemer, waar mogelijk rekening gehouden.

De participatie gaat onder regie van de gemeente. De gemeente nodigt in samenwerking met initiatiefnemer de omwonenden uit voor een participatiebijeenkomst. Zij worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Samen met de initiatiefnemer wordt dit gebundeld. Er wordt een sfeerverslag en een eindverslag van opgesteld, waar vragen en opmerkingen van omwonenden in zijn opgenomen.

Bijeenkomst 19 april 2023

Tijdens de inloopbijeenkomst op woensdag 19 april 2023 aan Uiterwaard 21 heeft DGW het voorlopig ontwerp voor de 2 appartementengebouwen laten zien aan de ongeveer 50 aanwezige buurtbewoners. Zij konden hierop reageren. De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar gebied en heeft tijdens de bijeenkomst ideeën opgehaald voor de nieuwe inrichting van het openbaar gebied rondom de nieuwe woningen. Ook gaf de gemeente inzicht in het proces dat doorlopen zal worden. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt dat is gestuurd naar de aanwezigen en op de website is gepubliceerd. In het verslag is op hoofdlijnen aangegeven wat er tijdens de bijeenkomst aan de orde is geweest. In dit eindverslag wordt nader ingegaan op de gemaakte opmerkingen en gestelde vragen.

Wat zijn de resultaten van de participatie?

De gemeente heeft na de bijeenkomst ook diverse reacties binnengekregen via e-mail. Alle reacties, en de antwoorden van de gemeente en DGW, zijn opgenomen in de bijlage van dit document. In de linker kolom staan de ontvangen reacties, in de rechterkolom de antwoorden. Als de reacties overeen kwamen, zijn deze samengevoegd tot één reactie. Veel reacties en vragen gingen over plannen van DGW, waarom er gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie, waarom er een bouwlaag op moet komen, hoe de nieuwe situatie past in de bestaande buurt, hoe de gebouwen eruit komen te zien, hoe men omgaat met de parkeerdruk, waar de extra parkeerplaatsen komen, wat er gebeurt met de pleintjes voor de woningen, hoe het proces voor de komende tijd eruit ziet, wat men gaat doen aan de overlast tijdens de bouw, en waar en wanneer bezwaar kan worden gemaakt tegen de plannen.

Alle vragen en opmerkingen zijn gedeeld tussen DGW en de gemeente. Naar alle opmerkingen, vragen en suggesties is serieus gekeken en bepaald naar wat er meegenomen kan worden in de plannen of het proces. Naar aanleiding van de opmerkingen van de omwonenden is het bergingsblok van gebouw 1 aan het Fivelingo verplaatst richting het appartementengebouw en gedraaid. Het balkon op de kopse kant van gebouw 1 op de 1e verdieping is verplaatst naar de zijde langs de Oostergo.

Vervolg

Tegelijkertijd met dit eindverslag participatie wordt ook het Planuitwerkingskader, de overeenkomst tussen de gemeente en DGW over het te doorlopen traject, en de planning ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Het eindverslag participatie wordt vervolgens aan de gemeenteraad gezonden ter kennisname.

Ook de deelnemers aan de participatie ontvangen dit eindverslag dat ook wordt gepubliceerd op de website www.zoetermeer.nl/oostergo.

DGW heeft eind 2023 de omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente. Daar is een bezwaar- en beroepsperiode aan gekoppeld. De aanvraag van de vergunning is kenbaar gemaakt op www.zoetermeer.nl/oostergo en de deelnemers aan de participatie zijn hiervan per mail op de hoogte gesteld.

Reacties, vragen en antwoorden participatie Woningbouw Oostergo

	Vraag of reactie	Antwoord DGW en/of gemeente Zoetermeer
	Algemeen	
1	Is dit een participatie bijeenkomst of een informatiebijeenkomst geweest? Als dit een participatiebijeenkomst is waar bestaat deze participatie dan uit en wat wordt het vervolgproces, inclusief de concrete data?	<p>De bijeenkomst van 19 april 2023 was een participatiebijeenkomst in de vorm van een inloopavond. De status van de bijeenkomst is toegelicht in de uitnodiging en in het Procesvoorstel Participatie dat te lezen is op de website www.zoetermeer.nl/oostergo.</p> <p>Het participatieniveau is zowel informeren als consulteren. Informeren omtrent de verruiming van het aantal woningen, evenals het verhogen van 2 naar 3 lagen. Consulteren over het bouwplan en de openbare ruimte.</p> <p>Van de bijeenkomst is een sfeerverslag gemaakt. Dat is naar de deelnemers gestuurd en op bovengenoemde gemeentelijke website geplaatst. De ontvangen reacties zijn verwerkt in dit Eindverslag participatie, en zijn voorzien van een reactie van DGW en/of de gemeente. Dit eindverslag wordt vastgesteld door het college van B&W en ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. Het eindverslag wordt daarna gestuurd naar de deelnemers en op bovengenoemde gemeentelijke website geplaatst.</p>
2	Waarom is de buurt in 2019 niet betrokken bij de aanwijzing tot actiegebied en heeft er geen participatie plaatsgevonden? Juridisch een correcte procedure, maar niet passend bij het betrekken van de burger.	Het aanwijzen van een actiegebied is gericht op de bewoners van de betreffende woningen. Door het aanwijzen van het actiegebied kunnen de bewoners met urgentieverklaring en verhuiskostenvergoeding binnen 12 maanden verhuizen. Hiervoor is geen participatie vereist. Deze keuze is gemaakt omdat DGW nog geen concrete plannen had die zij met omwonende kon delen.
3	Waarom is er over de concrete plannen niet eerder gecommuniceerd naar de buurtbewoners en moesten we	Er was eerder nog geen sprake van concrete plannen vanuit de gemeente en DGW. De gemeente en DGW hebben in 2022 het participatievoorstel vastgesteld.

	dit in oktober 2022 in de media lezen?	
4	Waarom zijn de bewoners van de Oostergo woningen 3 jaar geleden al uit hun huizen gezet?	De bewoners zijn er niet uitgezet, ze zijn vrijwillig verhuisd naar een nieuwe passende woning. In deze tijd is het actiegebied al goedgekeurd (12 november 2019) en konden de bewoners met urgentie en verhuiskostenvergoeding binnen 12 maanden verhuizen. Door de Covid-maatregelen is alles uitgelopen. Vandaar dat we nu, na 3 jaar, pas weer verder kunnen.
5	<ul style="list-style-type: none"> • Waarom worden de appartementen niet, net als de eengezinswoningen in de buurt, gerenoveerd en verduurzaamd (eventueel met subsidie)? En waarop is de conclusie gebaseerd dat renoveren niet rendabel is? • Zijn deze woningen daadwerkelijk onderzocht op haalbaarheid voor mogelijke renovatie en verduurzaming? • Waarom is er niet één soortgelijk renovatieplan voor deze appartementen met behoud van aanzicht en bouwhoogte ontwikkeld, zoals eerder door DGW en ERA bouw een renovatieplan is afgerond voor de 214 eengezinswoningen in de wijk. Passend en met respect voor het oorspronkelijke ontwerp zoals bedoeld in het pleintjesplan? • Waarom wordt er gekozen voor nieuwbouw in plaats van renovatie? • Wat zijn de voordelen van nieuwbouw ten opzichte van renoveren 	<p>De mogelijkheid tot het renoveren van de gebouwen is onderzocht, maar bleek niet rendabel en duurzaam. Daarom is ervoor gekozen om te slopen en nieuwbouw neer te zetten. Bij renovatie kunnen deze woningen niet voldoen aan dezelfde eisen voor bijvoorbeeld energieverbruik als nieuwbouwwoningen. Om hier kwalitatief goede, duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren is sloop/nieuwbouw de beste optie. Nieuwe woningen brengen meer voordelen met zich mee. De nieuwe woningen zijn groter, duurzaam en geschikt voor de beoogde doelgroep. De nieuwe woningen voldoen aan huidige eisen 3 voor bijvoorbeeld toegankelijkheid; ze zijn drempelloos. Daarnaast investeren we in een toename van het wooncomfort. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld de geluidsdichtheid van de woningen. Ook bouwen we meer woningen terug dan er stonden. Hierdoor kunnen we meer woningzoekenden een woning bieden.</p> <p>Er is onderzoek gedaan naar verschillende scenario's, waaronder sloop-/nieuwbouw en verduurzaming. Door de verschillende factoren, waarbij het toevoegen van woningen een grote rol speelt, is het scenario sloop-/nieuwbouw als meest gunstig eruit gekomen.</p> <p>Nieuwbouw ziet DGW als kans om te verduurzamen, om iets grotere woningen te bouwen die beter aansluiten bij de eisen van deze tijd en om extra woningen toe te voegen in de situatie waar de woningnood hoog is. Dat voldoet aan de ambitie van de gemeente om met meer woningen binnen de stad aan de woonbehoefte tegemoet te komen. Om zo meer huurders een passende én duurzame woning te kunnen bieden.</p> <p>Nieuwe woningen brengen nog meer voordelen met zich mee. De nieuwe woningen zijn groter en geschikt</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Waarom wordt er niet gerenoveerd, zoals in de rest van de wijk wel gebeurde?! 	<p>voor de beoogde doelgroep. De nieuwe woningen voldoen aan huidige eisen, voor bijvoorbeeld toegankelijkheid; ze zijn drempelloos. Daarnaast wordt geïnvesteerd in een toename van het wooncomfort. Denk aan de geluidsdichtheid van de woningen.</p>
6	Hoe zien de kosten van renovatie van de bestaande woningen eruit en hoe zien de kosten van nieuwbouw eruit?	Deze gegevens maakt DGW niet openbaar. Dit is concurrentiegevoelige informatie. De beslissing wat DGW met haar vastgoed doet, de afweging tussen sloop-/nieuwbouw of verduurzamen, is intern genomen.
7	Er is vooral behoefte aan goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens. Waarom worden dit dan 3-kamer i.p.v. 2-kamerappartementen. Dat is toch duurder?	Er is een grote behoefte aan woningen voor doorstromers. In de Landenbuurt zijn het vaak ouderen die nu nog in een eengezinswoning wonen. Deze doelgroep stroomt vanuit hun grote eengezinswoning door naar een appartement. Ze zijn niet bereid hun eengezinswoning achter te laten en te verhuizen naar een 2 kamer appartement.
8	Wat is de huurprijs van een nieuwbouw 3-kamerappartement (incl. planschade) versus de huurprijs van een gerenoveerd 2-kamerappartement (evt. met subsidie van de overheid)?	Eén van de blokken komt in de sociale sector (dat zijn alle huren beneden de liberalisatie-grens). Het prijspeil 2023 is daar € 808,06. Het tweede blok komt in de middenhuur terecht. Dit zijn huurprijzen tussen de € 808 en de € 1100,- eveneens prijspeil 2023. Eventuele planschade is geen onderdeel van de huurprijs die DGW voor de woning gaat vragen.
9	Waarom communiceren jullie dat de verhoging van 2 naar 3 bouwlagen al vaststaat terwijl het huidige bestemmingsplan slechts 2 bouwlagen toelaat?	De gemeente heeft een grote woningbouwopgave, waaronder meer sociale huur. Daar past dit plan in. Het verhogen van de bouwlagen en daarmee van het aantal woningen draagt bij aan de wens van DGW om nieuwe woningen toe te voegen, wetend dat hier een juridisch-planologische procedure voor zal moeten worden doorlopen.
10	Hoe past het nieuwe, donkere kolossale blokkendozenbouwplan architectonisch gezien in de buurt en doet dit geen afbreuk aan het pleintjesplan van architect De Jong?	Het Pleintjesplan heeft geen beschermde status en is geen onderdeel van de Erfgoedverordening van de gemeente Zoetermeer.
11	Komen er volgens het plan 11 of 12 extra woningen bij? (In het procesvoorstel participatie staat 27 woningen en elders wordt gesproken over 28 woningen)	Er komen 28 woningen, verdeeld over 2 gebouwen. In ieder gebouw komen 14 woningen, waarvan 14 middenhuur en 14 sociale huur. Dat zijn 12 extra woningen.

	Kortom hoeveel woningen komen er En wat voor woningen komen erbij.	
12	In het gebiedsprogramma Meerzicht staat dat er met name behoefte is aan seniorenwoningen. Worden de appartementen (opnieuw) seniorenwoningen?	De appartementen zijn voornamelijk bedoeld voor doorstromers (55+). Er worden echter ook woningen beschikbaar gesteld voor de laatste definitieve bewoners om terug te keren. Dit geldt niet voor huurders die van Villex een tijdelijke woning huurden.
13	Waarom hier extra (sociale) huurwoningen bouwen terwijl de komst van de Entree al zo'n extra (verkeers)druk op de omgeving gaat geven?	De gemeente heeft een grote woningbouwopgave, waaronder meer sociale huur. Daar past dit plan in. Er wordt op dit moment gewerkt aan het ontwikkelperspectief Meerzicht. De verwachting is om dit in kwartaal 3 van 2024 af te ronden. Parkeeronderzoeken en de uitkomsten hiervan zullen deel uitmaken van dit ontwikkelperspectief.
14	Hoe hoog wordt het gebouw? En mag er zo hoog gebouwd worden?	Het gebouw wordt 3 bouwlagen hoog. Op dit moment mag er nog niet zo hoog gebouwd worden, hiervoor wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. De huidige bestemming staat namelijk hogere woningbouw dan bestaand niet toe. DGW stelt de stukken op voor de te doorlopen procedure. Tijdens deze procedure kunt u de documenten inzien en krijgt u de mogelijkheid om een bezwaar bij de gemeente in te dienen.
15	Wat voor gebouw wordt het?	De draagconstructie wordt van hout, maar de gevel en eventueel andere onderdelen niet perse. Constructie zal hoofdzakelijk bestaan uit CLT (kruislaaghout) wellicht zal ook HSB (houtskeletbouw) worden toegepast.
16	Voor wie zijn de woningen? Doelgroep	De woningen zijn hoofdzakelijk bestemd voor doorstromers. Doorstromers zijn huurders die een grote sociale huurwoning achterlaten voor gezinnen. Daarnaast hebben de laatste huurders van het gebouw nog een terugkeermogelijkheid, ook voor hen zijn deze woningen. De woningen zijn geschikt voor 1-3 personen.
17	Hoe groot worden de woningen?	Alle woningen hebben 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers). De middenhuurwoningen zijn tussen 70-75 m2. De sociale huurwoningen zijn tussen de 60-65 m2. Alle woningen worden voorzien van een buitenruimte (balkon of terras).
18	Waar komen de bergingen?	De bergingen zijn op de begane grond gesitueerd, deels in het gebouw en deels buiten het gebouw.

19	Aan welke kant komt de galerij?	Vanaf de Oostergo gekeken komen de galerijen aan de achterkant. De galerijen komen dus niet aan de pleinkant.
20	Wat komt er in de huiskamer?	De huiskamer is gesitueerd in gebouw 1, de midden huur. DGW wil hier een ontmoetingsruimte voor de bewoners van maken.
21	Komt er een lift in het gebouw?	Het middenhuur gebouw krijgt een lift. In het sociale huur gebouw komt geen lift. Omdat de verwachting is dat er geen lift nodig is. Als blijkt dat hier toch een lift moet komen, kan deze alsnog geplaatst worden. Er is een plek voor gereserveerd.
22	Krijgen mensen voorrang?	Voor doorstromers (mensen die een grote sociale huurwoning achterlaten) bestaan er in de regio Haaglanden voorrangregelingen. Voor 55-plussers bestaat de mogelijkheid om dit met een Seniorenmakelaar te bespreken.
23	Waarom komen de voordeuren van de begane grond woningen aan de andere kant dan de huidige situatie?	Voordeuren aan de straat zijn wenselijk om daarmee de sociale veiligheid in de buurt te vergroten. Dit is één van de doelen van het Gebiedsprogramma Meerzicht zoals vastgesteld door de Zoetermeerse gemeenteraad in december 2022.
24	De plannen hebben grote gevolgen voor de privacy, lichtinval en waardedaling van de omliggende woningen. De plaatsing van de bergingen zorgt er bijvoorbeeld voor dat een aantal woningen aan het Reiderland direct een blok bergingen tegen hun achtertuin aan krijgen. Zodat er geen enkele mogelijkheid meer is om de woning/tuin aan de achterkant te verlaten (veiligheid). Diverse woningen zullen worden geconfronteerd met een blok bergingen op ca. 1,5 meter van het zijraam met de mogelijke overlast die het gebruik van de bergingen gaat veroorzaken Over de Delftse Stoepen willen wij graag opmerken dat wij bang zijn dat dit eerder een	<p>We begrijpen de meerdere zorgen die zijn geuit. Het bergingsblok aan het Fivelingo is nu verplaatst richting het appartementengebouw. Voor wat betreft de bergingen aan het Reiderland is er geen recht van overpad. Het is niet verplicht om vanuit de tuin een uitgang te hebben, dit is de afgelopen jaren gedoogd. Door het plaatsen van de bergingen creëren we een directe erfgrens.</p> <p>De Delftse stoepen in het plan liggen voor de deuren van de begane grond woningen. We gaan er niet vanuit dat dit een hangplek zal worden voor jongeren. DGW en de gemeente werken hard aan de aanpak van hangjongeren, hier en in andere delen van Meerzicht.</p>

	verzamelplaats gaat worden voor zgn. hang jongeren zoals ook het geval was op het schoolplein van de Piramide en nu het geval is bij de ingang van één appartement gebouwen. De definitie van een Delftse Stoep is een mooie, maar de aanleg is niet nodig in een wijk waar de woonpleintjes al zorgen voor dezelfde invulling.	
25	Waarom wordt er niet gekozen om dit soort woningen in de nieuwe wijk De Entree te bouwen?!	DGW heeft geen grond of gebouwen in eigendom in de wijk Entree.
26	Waarom wordt er niet gekozen om eerst de vele leegstaande kantoorpanden te renoveren, zodat de ellende zoals het voormalige IBM-gebouw kan worden voorkomen?!	DGW heeft geen leegstaande kantoorpanden in eigendom. DGW werkt met de woningen en grond die zij op dit moment wel hebben.
27	Waarom worden niet eerst de overige bouw- en renovatieprojecten afgemaakt, die nu vanwege de gestegen bouwkosten zijn stilgelegd?!	DGW heeft geen stilgelegde bouw- en renovatieprojecten. Dit is dus niet van toepassing.
28	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouw 1: Zou iets naar de weg kunnen draaien (dus parallel aan de Oostergo lopen) zodat deze wat verder weg staat van de woningen die aan de Fivelingo en Opsterland staan, waardoor de lichtval voor bijvoorbeeld de aanwezige zonnepanelen niet minder wordt. Ik heb begrepen dat de nieuwe woningen 1 meter dichterbij de huizen van Fivelingo komen te staan en ook een etage hoger. Dus zeker minder lichtinval ondanks dat de nieuwe woningen ten noorden komen van de huizen op Fivelingo. 	Voor beide gebouwen geldt dat dit niet gaat in verband met de situering van het park, de stedenbouwkundige uitgangspunten en het feit dat de grond in het park niet van DGW is en geen bestemming wonen heeft.

	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouw 2: Dit gebouw staat bijna in mijn achtertuin. Het zou beter zijn als dit gebouw ook parallel langs de Oostergo komt te staan. Dus iets meer als een kwartslag draaien. Wat levert dat op: 1: De nieuwe bewoners kunnen meer van de zon genieten. De zon komt dan zowel op hun balkon als op de galerij. Bij de situatie op de tekeningen hebben de bewoners niets aan hun tuintje of balkon, Deze zitten op het noordoosten. Gevolg dat mensen op de galerij en de stoep in de zon gaan zitten. Niet wenselijk en geeft meer overlast aan ons. (Dit is de ervaring die ik nu al 37 jaar heb). 2: De woningen komen verder van onze huizen te staan. Ik heb minder inkijk in mijn huis en tuin (er kunnen dan immers bomen en struiken geplant worden tussen mijn tuin en het gebouw wat in de huidige tekeningen niet mogelijk is), kijk niet naar een 2 meter hoge muur maar naar groen en de lichtinval vermindering blijft beperkt. 	
29	Is het dit allemaal waard, opgeven van dit mooie stukje Zoetermeer, voor die paar huizen erbij?	Het toevoegen van woningen heeft zondermeer meerwaarde. De ouderen uit de wijk kunnen op deze manier ook in hun vertrouwde wijk blijven wonen.
30	Waarom is het ontwerpplan afwijkend, met name de situering van de balkons ten opzichte van de bestaande bouw en geen rekening gehouden met de impact op de	Dit is, in samenwerking met de gemeente, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten gewijzigd.

	<p>ruimtelijke leef kwaliteit en privacy van deze bewoners? Een aantasting van hun woongenot !</p>	
	Openbare ruimte	
31	<p>Waar gaan de nieuwe bewoners van de 28 appartementen hun auto's parkeren als het plan door zou gaan? De meeste huidige en vroegere bewoners van de appartementen hebben c.q. hadden vaak geen auto. Grote kans dat de nieuwe beoogde bewoners die wel hebben. Daar is helemaal geen plek voor.</p>	<p>Nieuwe bewoners die een auto bezitten zullen deze op de openbare parkeerplaatsen in de buurt parkeren. De initiatiefnemer zal, door het toenemende aantal woningen, vier parkeerplaatsen moeten aanvragen bij de gemeente creëren. Dit zal gebeuren op de Oostergo.</p>
32	<p>In het procesvoorstel participatie staat dat er geen financiële middelen zijn gereserveerd voor aanpassingen in de openbare ruimte. Is hier überhaupt wel geld voor? Gaat er pas verder actie ondernomen worden als hier geld voor is vrijgemaakt?</p>	<p>Er zal goed gekeken worden, als er bekend is hoe de aanpassingen in de openbare ruimte eruit komen te zien, wat de kosten hiervan zijn. De aanpassingen dienen te gebeuren en er zal een oplossing komen om dit financieel te dekken. In eerste instantie zal er een tijdelijke inrichting komen. Wanneer het ontwikkelperspectief Meerzicht gereed is zal er gewerkt worden aan een definitieve inrichting van het openbaar gebied.</p>
33	<p>Wat gaat er gebeuren met de bomen op de pleintjes?</p>	<p>Er zijn op de participatieavond ideeën opgehaald bij omwonenden voor de invulling van het plein, er is nog geen plan voor de inrichting. Het uitgangspunt is dat de bomen op het plein geheel of zoveel mogelijk behouden blijven. De grote boom zal blijven staan. Dit is een van de randvoorwaarden vanuit de gemeente.</p>
34	<p>In de nota parkeerbeleid Zoetermeer 2019 en Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels 2019 staat dat vanaf 2020 tweejaarlijks een parkeerdrukmeting wordt uitgevoerd. Graag ontvangen wij de rapportage hiervan voor het gebied Oostergo, Fivelingo en de aan het Oostergo aangelegen pleintjes.</p>	<p>DGW heeft in 2021 een parkeeronderzoek laten uitvoeren. Momenteel worden in het kader van het ontwikkelperspectief Meerzicht parkeertellingen uitgevoerd. Verwachting is dat in de eerste helft van 2024 het ontwikkelperspectief afgerond zal worden. De uitkomsten van het parkeeronderzoek zullen hier ook onderdeel in zijn.</p>

	Welk percentage parkeerdruk is er op dit moment 's nachts in de wijk?	
35	Het idee bestaat om het plein aan het Oostergo opnieuw in te richten. Hierbij zouden er zelfs een aantal parkeerplaatsen aan het Oostergo verdwijnen. Hoe past dit binnen de bovengenoemde nota?	In de Nota Parkeerbeleid 2019 staan de uitgangspunten benoemd die de gemeente hanteert ten aanzien van (behoud van) bestaande parkeerplaatsen voor de woonwijken. https://www.zoetermeer.nl/flysystem/media/20191216-nota-parkeernormen-en-uitvoeringsregels-zoetermeer-2019.pdf
36	Het idee bestaat om het plein aan het Oostergo speels in te richten. Hoe rijmt dit met de huidige verkeersdruk? In de ochtend en middag is het bijzonder druk en loopt vanaf de Meerzichtlaan de weg vanaf het Westergo naar Oostergo en vervolgens Fivelingo helemaal vol. Hoe gaat voorkomen worden dat met de herinrichting van het plein dit probleem nog groter worden?	Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor de inrichting van de openbare ruimte, op de participatieavond zijn ideeën opgehaald bij de omwonenden. Dat wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling. Er wordt op dit moment gewerkt aan het ontwikkelperspectief Meerzicht. De verwachting is om dit in de eerste helft van 2024 af te ronden. Parkeeronderzoeken en de uitkomsten hiervan zullen deel uit maken van dit ontwikkelperspectief.
37	In de bovengenoemde nota wordt onder kopje 4 gesproken over loopafstanden voor 1 ^e en 2 ^e auto's van bewoners en van bezoekers (personeel van de twee scholen, ouders die kinderen komen brengen en halen) Valt Meerzicht onder "4 woonwijken"? Wat zijn de berekeningen die de gemeente al heeft gedaan om aan de eigen beleidsnormen te voldoen? Wat zijn de oplossingen die de gemeente van plan is om te nemen om aan deze normen te voldoen?	Het is aan initiatiefnemers om aan te tonen dat zij aan het gemeentelijk beleid voldoen. De Nota Parkeerbeleid 2019 biedt hier handvaten voor. Uiteindelijk vindt er een toets plaats door de gemeente bij indiening van de plannen.

	<p>Wat is de huidige maximale parkeerdruk in het betrokken gebied en wat zijn de uitkomsten van de berekeningen van de maximale parkeerdruk in de nieuw beoogde situatie?</p>	
38	<p>In de nota wordt onder 4.4. Gesproken over het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen als dat geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Waar wordt beoogd nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen waarbij aan de eigen gemeentelijke normen wordt voldaan.</p>	<p>De benodigde 4 extra parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in het openbaar gebied op de Oostergo langs het trottoir.</p>
39	<p>Is er rekening gehouden met het feit dat de huidige bewoners van de complexen aan het Oostergo met name autoloos zijn? Nieuwe bewoners zullen ongeacht het aantal woningen dat gebouwd zullen gaan worden auto's brengen. CBS 2020, gemiddelde autobezit per huishouden is 1.</p>	<p>Op dit moment worden in het kader van het ontwikkelperspectief Meerzicht parkeeronderzoeken uitgevoerd. De verwachting is dat het ontwikkelperspectief in de eerste helft van 2024 zal worden afgerond. De resultaten van de parkeeronderzoeken zullen hier deel van uitmaken. De plannen zullen moeten voldoen aan de parkeernormen van de gemeente.</p>
	<p>Onze verwachting is dat er rond de 30 nieuwe auto's bij zullen komen in het gebied bij realisatie van de plannen. Dit betekent dat de wijk volledig vast komt te zitten en de parkeerdruk om omliggende, verder gelegen pleintjes steeds verder zal toenemen. Helemaal als de plannen tot uitbreiding aan het Westergo ook door zullen gaan.</p>	<p>Uitgangspunt en voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat het plan moet voldoen aan de parkeernorm.</p>
40	<p>DGW heeft onlangs een flink aantal garageboxen op het Fivelingo verkocht. Een deel daarvan mogen van de huidige</p>	<p>Het gewenste aantal parkeerplaatsen is in het verleden berekend op basis van de toen geldende eisen. We gaan niet achteraf de norm bijstellen omdat het autobezit in de afgelopen jaren is toegenomen.</p>

	eigenaar niet meer als garage gebruikt worden. Een ander deel mag dit wel maar zijn de huurprijzen door de nieuwe eigenaar verdubbeld, met opzeggingen tot gevolg. Ook dit betekent een groei op de parkeerdruk in de wijk. Hoe gaat de gemeente deze extra parkeerdruk oplossen?	Oostergo is voldoende breed om aan één zijde van de weg met belijning 4 extra parkeervakken te realiseren.
41	Is het (wettelijk) mogelijk dat aan de DGW een vergunning wordt verleend als het parkeerprobleem niet kan worden opgelost binnen de door de gemeente gestelde normen?	In de Nota Parkeernormen en Uitvoeringsregels heeft het college van B&W de mogelijkheid om ontheffing te verlenen aan initiatieven. Het is daarmee mogelijk om een vergunning te verlenen zonder aan het gestelde beleid te voldoen. Deze Nota met verdere informatie is publiek beschikbaar.
42	Hoe komt het plein eruit te zien?	Het ontwerp van het plein is nog in ontwikkeling, bewoners kunnen hier over meedenken.
43	Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?	Er zal worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente. Er zullen 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen.
44	Waar gaan de bewoners parkeren	DGW zal een verzoek bij de gemeente indienen om vier parkeerplaatsen aan te leggen
45	Op het pleintje achter staan 3 prachtige bomen, daarvoor in de plaats zouden er bergingen op de planning staan. Dit gaat voor overlast zorgen, met name omdat mijn slaapkamer grenst aan de tuinzijde en mijn slaap verstoord wordt dan door motorisch geluid. En wat gebeurt er met de bomen?	Als de bomen precies staan waar de bergingen gepland staan, dan zullen deze gekapt moeten worden. Omdat deze bomen op grond van DGW staan hoeft hier geen kapvergunning voor worden aangevraagd. Hoeveel dat er zullen zijn weten wij nog niet.
46	Wat ik duidelijk niet heb gezien en wat de vertegenwoordigers van de gemeente mij ook niet konden vertellen, is een beschrijving van de parkeervoorziening die bij zo'n nieuwbouwproject hoort te zijn. Op de gepresenteerde bouwtekeningen is nergens aangegeven waar parkeergelegenheid zal worden	Elke initiatiefnemer is verplicht om op basis van het Parkeerbeleid Zoetermeer 2019 antwoord te geven op de parkeerbehoefte van het project. In eerste instantie moet dit op eigen terrein gebeuren, maar gezien de grote van de kavels is dit niet mogelijk. Op basis van parkeertellingen wordt de huidige parkeersituatie in kaart gebracht en wordt er onderzocht wat de parkeerdruk is. Kortgezegd worden de parkeervraag en het parkeeraanbod worden naast elkaar gelegd en op basis daarvan wordt bepaald waar en of er nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. In dit geval

	<p>gerealiseerd. Kennelijk is er geen of nauwelijks ruimte beschikbaar in de directe omgeving van de nieuwe appartementen. Hetgeen ongetwijfeld gaat betekenen dat auto's zullen parkeren op de dichtstbij gelegen parkeerplaatsen van de pleintjes in de buurt. Aangezien het Opsterland om de hoek ligt van de nieuwe appartementen, lijkt het vrijwel zeker dat op dit pleintje parkeeroverlast zal ontstaan. Het is zelfs zonder deze extra parkeerders al dikwijls een probleem voor de bewoners van Opsterland om op het eigen plein een parkeerplaats te vinden. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de invulling van de publieke ruimte, zal ik dan ook graag van de gemeente willen horen of er is nagedacht, dan wel reeds plannen bestaan m.b.t. een "parkeerproject" dat bij dit appartementencomplex behoort.</p>	<p>betekent dit dat er op de Oostergo vier extra parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.</p>
(tijdens) de bouw		
47	<p>Zijn de paden/brandgangen nabij Opsterland en Fivelingo toegankelijk tijdens de voorgenomen bouw?</p>	<p>Pas wanneer er een aannemer bekend is pakt DGW dit soort zaken op met een bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie-overleg (BLVC). Op dit moment is er nog geen omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente en ook geen inrichtingsplan voor een eventuele bouwplaats. Wel is het zo dat opdrachtgevers zich moeten houden aan de wettelijke, landelijk vastgestelde bouwvoorschriften en dat de gemeente hierop toeziet. Zaken als veiligheid en bereikbaarheid staan daarbij voorop.</p>
48	<p>Blijft IKC De Piramide bereikbaar tijdens de bouw? Fivelingo is vlak voor en vlak na schooltijd enorm druk met</p>	<p>Ja, de school moet ten alle tijden bereikbaar blijven.</p>

	ouders die kinderen brengen en halen.	
49	Op welke afstand van onze woningen aan het Fivelingo en de belendende pleintjes staat de bouw gepland?	Dit is te zien op de tekeningen die zijn getoond tijdens de participatieavond. Deze zijn te bekijken op www.zoetermeer.nl/oostergo .
50	Wat is de hoogte van de geplande nieuwbouw?	De hoogte van het gebouw is 9 meter 20, met een dakopstand van 40 centimeter. Totaal 9 meter en 60 centimeter.
51	Wat is de wettelijke minimum bouwafstand van een niet blinde muur (met ramen) en tuinen?	In het Bouwbesluit 2012 zijn regels ten aanzien van het realiseren van bebouwing opgenomen. Deze is publiek beschikbaar en te raadplegen. Bouwbesluit 2012 Bouwregelgeving Rijksoverheid.nl
52	Hoe gaat de bouwer voorkomen dat tijdens de werkzaamheden er geen geluidsoverlast is voor omwonenden die thuiswerken (al dan niet verplicht vanuit de werkgever?)	Geluidsoverlast is helaas niet te voorkomen tijdens de bouw. DGW kan hier weinig aan veranderen.
53	Hoe gaat de bouwer voorkomen dat tijdens de werkzaamheden er geen geluidsoverlast is voor omwonenden die in nachtdienst werken en overdag slapen?	Geluidsoverlast is helaas onvermijdelijk tijdens de bouw. We snappen dat dit vervelend is. In het bouwbesluit staat dat aannemers alleen tussen 07:00 en 19:00 hun werkzaamheden mogen uitvoeren van maandag tot en met vrijdag. Wanneer er buiten deze tijden gewerkt moet worden zal hiervoor een ontheffing bij de gemeente aangevraagd dienen te worden door de aannemer.
54	Indien nieuwbouw gaat plaatsvinden gaat er dan geheid worden?	Ja, het complex moet stevig staan. Dat betekent dat heien onvermijdelijk is.
55	Hoe wordt voorkomen dat tijdens sloop, heien en bouwen er geen schade aan omringende woningen zal ontstaan?	Er komt een opname door de aannemer. De funderingsmethodiek wordt afgestemd op basis van de risicoanalyse door een constructeur.
56	Wordt er vanuit de gemeente en DGW tevoren een opname gedaan van de staat van de omringende woningen?	Dit zal door de aannemer van DGW worden gedaan. De uitkomsten worden vastgelegd in een rapportage. Deze wordt bij de notaris gedeponneerd zodat hier later geen discussie over kan ontstaan.

57	<p>Wat zijn de normen voor stikstofuitstoot tijdens de sloop en bouw en is al getoetst of deze voldoen aan de wettelijke maxima? Zo nee, wanneer staat dit in de planning?</p>	<p>Dit is onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag.</p>
58	<p>Wat wordt bedoeld met het aanhelen aan de brandgang?</p>	<p>Met aanhelen wordt bedoeld het in hoogte gelijk maken van twee terreinen aan elkaar</p>
59	<p>Op het formulier van de gemeente tijdens de inloopbijeenkomst van 19 april staat dat de voordeuren van de nieuwe woningen (begane grond) op het bestaande plein zullen uitkomen. Dit komt niet overeen met de bouwplannen die getoond zijn. Wat is nu de daadwerkelijke bedoeling?</p>	<p>De voordeuren van de nieuwe woningen worden aan het plein gesitueerd op de begane grond, zoals getoond tijdens de inloopbijeenkomst van 19 april. De woningen op de verdiepingen worden via een galerij aan de achterzijde ontsloten.</p>
60	<p>Waarom verkoopt de gemeente het strookje groen tussen de Oostergo en de huidige appartementen Oostergo 2-16 niet aan DGW zodat de nieuw te bouwen woningen op meer afstand van de omwonenden worden geplaatst (los van of dit 2 of 3 bouwlagen zouden worden)?</p>	<p>Meerzicht heeft een verkavelingsstructuur waarbij woningen altijd 90 graden zijn gedraaid ten opzichte van elkaar. Het anders plaatsen van dit blokje zou deze stedenbouwkundige structuur onderbreken. Daarnaast verkleint het verplaatsen van eventuele gebouwen de openbare ruimte op het plein. De gemeente ziet dit als een belangrijke openbare ruimte in de toekomst voor Meerzicht en wil deze herinrichten om de woonomgeving van bewoners te verbeteren. Dit is één van de doelen zoals benoemd in het Gebiedsprogramma Meerzicht.</p>
61	<p>Komen er warmtepompen op het dak te staan (ongeacht 2 of 3 bouwlagen) en op welke afstand komen deze van de bestaande bouw te staan? Hoe wordt voldaan aan de maximum norm voor geluidsoverlast van de warmtepompen? De huidige verduurzaamde eengezinswoningen van DGW zorgen nu ook voor een nachtrust versturende brom.</p>	<p>Warmtepompen komen in de woningen te staan. In de plannen zal er gewerkt worden met bodemlussen. Hiervoor is geen buitenunit benodigd en heeft u dus geen last van extra geluiden.</p>

62	Wat wordt de route naar de bergingen die gepland staan? Hoe gaat worden voorkomen dat hier door gemotoriseerd verkeer (Scooters) gereden kan worden?	De route naar de bergingen is het bestaande pad zoals te bereiken vanaf de Oostergo. Deze route blijft toegankelijk zoals in de huidige situatie het geval is.
63	Wat merk ik straks van de sloop en nieuwbouw?	Dat kunnen we nu nog niet inschatten. Ruim voordat de sloop- en bouwwerkzaamheden beginnen, ontvangen de omwonenden informatie over de planning, de werkzaamheden en de verwachte overlast.
Het proces		
64	Op welke datum staat de omgevingsvergunning sloop ter besluitvorming voor, of is deze al toegekend (en per welke datum)?	Er is nog geen vergunning aangevraagd. DGW verwacht dit te doen aan het eind van 2023.
65	<ul style="list-style-type: none"> • Op welke datum staat de omgevingsvergunning nieuwbouw voor, of is deze al toegekend (en per welke datum)? • Staan er aanvragen van omgevingsvergunningen voor het kappen van bomen voor, of is deze al toegekend (en per welke datum)? 	Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd. DGW verwacht dit te doen aan het eind van 2023. Dit is gedeeld op de participatieavond. De aanvraag voor een kapvergunning zal worden ingediend als er sprake is dat er bomen gekapt dienen te worden op grond van de gemeente. Voor de bomen die op grond van DGW staan hoeft geen kapvergunning aangevraagd te worden
66	Zoals u zult weten staan er achter Oostergo 2-16 en Fivelingo op het pleintje 3 bomen. Daar wordt nu beoogd om bergingen te gaan plaatsen. Staan 1 of meer van deze bomen op de planning om gekapt te worden?	Als de bomen precies staan waar de bergingen gepland staan, dan zullen deze gekapt moeten worden. Hoeveel dit er zijn is nog niet exact bekend. Het is eigen grond van DGW, hiervoor hoeft geen kapvergunning aangevraagd te worden.
67	Wat zijn de plannen met de grote boom op het plein bij de pizzeria waarvoor de ideeën zijn vanuit de gemeente om het gebied opnieuw in te richten?	Bij de herinrichting van het plan is het randvoorwaardelijk dat de grote boom behouden blijft.

68	Worden wij persoonlijk geïnformeerd over besluitvorming(processen) of moeten wij dit vernemen uit algemene communicatie?	Het moment dat DGW de omgevingsvergunning heeft aangevraagd is dit te lezen op de website www.zoetermeer.nl/oostergo . Wij informeren per mail ook de bezoekers van de participatieavond en de indieners van de vragen.
69	Waaruit bestaat het vervolg inspraakproces en wat zijn de data? En hoe kan ik bezwaar maken.	Die informatie wordt meegenomen als de omgevingsvergunning is aangevraagd. Wij (DGW) horen graag van u waarom u niet blij bent met de plannen. Misschien kunnen we tot elkaar komen. U kunt natuurlijk altijd een zienswijze indienen op de vergunningsaanvraag en eventueel daaropvolgend een bezwaar. De vergunningsaanvraag wordt in de gemeenteberichten gepubliceerd. Op de website wordt vermeld, hoe er een zienswijze kan worden ingediend. Dit moet binnen 6 weken na de bekendmaking.
70	Waarom zijn de wijkbewoners door de gemeente niet eerder geïnformeerd van deze voorgenomen plannen?	De participatieavond is het gezamenlijke informatiemoment geweest vanuit de gemeente en DGW.
71	Is door de gemeente zonder kennisgeving aan de wijkbewoners hiervoor al een sloopvergunning aan DGW afgegeven?	DGW dient alleen een sloopmelding te maken bij de gemeente. Dit is nog niet gebeurd.
Planschade		
72	Hoe ziet de planschadecalculatie er nu uit?	De planschaderisicoanalyse is laatst opgesteld. Dit is een document van DGW, en delen we nu niet, deze analyse is puur voor DGW om rekening te houden met de hoogte van de planschade.
73	Heeft de gemeente met DGW al een overeenkomst gesloten over het vergoeden van toegekende planschade aan de gemeente als zij moet uitkeren. Hoe ziet deze overeenkomst eruit?	Deze overeenkomst is nog niet gesloten. Wanneer er meldingen worden gedaan van planschade bij de gemeente zal DGW hiervan op de hoogte worden gesteld. De gemeente behandelt de planschade en zal de kosten doorbelasten aan DGW.
74	Hoe wordt de overlast van de sloop en bouwwerkzaamheden gecompenseerd?	Voor overlast van de sloop- en bouwwerkzaamheden geldt geen compensatie. Wel worden bewoners zoals gebruikelijk geïnformeerd over het tijdstip van de werkzaamheden om overlast zoveel mogelijk te beperken.

75	<p>Derving woongenot door wegvallen van privacy in tuin, woonkamer en slaapkamer.</p> <p>Wegvallen van licht in de winter vroeg in de middag en in de zomer vroeg in de avond.</p> <p>Hogere stookkosten in de winter door eerder de verwarming aan te moeten zetten als zon wegvalt.</p> <p>Wegvallen van opbrengst zonnepanelen wanneer de zon hier eerder op wegvalt. Langjarige verhoging van de operationele kosten van de getroffen woning(en)</p> <p>Diverse woningen hebben ramen waar of zeer kort op een berging gebouwd gaat worden of ramen welke met de verhoging naar 3 etages nutteloos worden in de lichtvoorziening in huis.</p> <p>Uitkijken op een massief blok vanuit het zijraam op heel korte afstand.</p> <p>Overlast van meer bewonersbewegingen.</p>	Benoemde zaken zijn geen vragen, Deze aspecten horen bij planschade.
76	<ul style="list-style-type: none"> • Door heien kan er verzakking van de omliggende huizen optreden. Er zullen dus metingen verricht moeten worden. Is er al bodemonderzoek gedaan? • De glasvezelaanbieder heeft op dit moment nog niet de juiste vergunningen gekregen, 	DGW heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren, voor zover bekend binnen het projectteam is er geen bodemverontreiniging gevonden. Voordat een aannemer begint met de sloop en daarna bouw van de woningen zal er een 0-meting worden uitgevoerd om de staat van de omliggende woningen en openbaar gebied vast te leggen

	<p>omdat er sprake is van bodemverontreiniging. Wat wordt erachter gehouden?</p>	
77	<ul style="list-style-type: none"> • Wij wonen met onze tuin grenzend aan het perceel waar het plan ligt de nieuwe flat te bouwen. In hoeverre wordt er rekening gehouden met het feit dat onze woningen gebouwd zijn op veengrond en er al meerdere verzakkingen hebben plaatsgevonden gezien de scheuren die wij in onze muren hebben (nu weggewerkt) en de slechte staat van de kruipruimtes? • Bij het plaatsen van nieuwe heipalen/ funderingen voor een flat van meerdere verdiepingen gaat het er niet zachtzinnig aan toe. En gezien de korte afstand tussen onze koopwoning en het nieuw te bouwen perceel maak ik mij zorgen over eventuele schade die kan ontstaan. Wie is daar dan verantwoordelijk voor? 	<p>Er zal een opname door de aannemer van DGW worden gedaan. Er wordt dus rekening mee gehouden.</p>