

Kader voor een SWOT-analyse Woningbouwlocaties

Om te komen tot een gefundeerde keuze ten aanzien van toekomstige woningbouw in Zeewolde is het goed om die keuze te toetsen aan een aantal aspecten.

Om te helpen bij een dergelijk afwegingskader is hieronder een aantal aspecten benoemd.

Deze opsomming is niet uitputtend, maar geeft een beeld van de bandbreedte die een rol speelt bij de uiteindelijke keuze.

Om gevoel te krijgen bij de keuze voor één van genoemde scenario's dient een breed palet aan aspecten in overweging te worden genomen. Hieronder in willekeurige volgorde een opsomming van de meest in aanmerking komende punten van overweging.

Grondposities

Het feitelijke en juridisch eigendom van de gronden waarop gebouwd gaat worden.

Bij een uitwerking zal aandacht geschonken moeten worden aan de grondposities.

Bij sommige genoemde scenario's zijn mogelijk gronden van derden nodig.

Dit is van invloed op de ontwikkelsnelheid en op de kosten van woningbouwlocaties.

Naast grondeigendom speelt mee welke uitdagingen ontstaan bij de ontwikkeling van grond tot een daadwerkelijke woningbouwlocatie. Zo is de huidige bestemming in de meeste gevallen nog geen wonen en dit zal vragen om RO-procedures en mogelijk onteigening. In hoeverre de ondergrond een waterwingebied is kan bijvoorbeeld ook van invloed zijn.

Daarnaast leiden inbreidingslocaties doorgaans tot een ingewikkelder maatschappelijk proces dan uitbreidingslocaties.

Ontwikkelkosten

De kosten van het ontwikkelen van een bepaalde locatie.

Denk hierbij ook aan mogelijk archeologisch onderzoek dat gedaan moet worden, maar ook de grondslag/bodemopbouw.

Financiën

De financiële kosten en baten die woningbouw met zich meebrengt.

Een keuze tot extra woningbouw leidt niet automatisch tot extra financiën voor de gemeente Zeewolde. Zo zal het gemeentefonds hoger worden bij meer inwoners en ook de gemeentelijke belastinginkomsten zullen stijgen, maar daar staat tegenover dat extra inwoners ook leiden tot extra uitgaven aan uitkeringen, voorzieningen, uitgaven in het sociaal domein en aan onderhoud in buurten en wijken. Hierbij speelt uiteraard een rol of de gemeente zelf gronden in bezit heeft die ontwikkeld kunnen worden. Overigens zijn er naast het aantal inwoners ook andere demografische gegevens die voor de algemene uitkering meetellen.

Identiteit

Dat wat Zeewolde voor haar inwoners uniek maakt ten opzichte van andere gemeenten.

De huidige kleinschaligheid van het dorp zorgt voor een onderscheidend karakter.

Uit de Toekomstvisie blijkt dat inwoners het 'Dorps-karakter' van Zeewolde erg waarderen.

Maar wat is dat precies, en wordt dat teniet gedaan met woningbouw?

Of kan er juist door groei actief op de uniciteit van de gemeente gestuurd worden. En kan er gewerkt worden aan een unique selling point.

Voorzieningenniveau

De mate waarin middelen, gebouwen en/of diensten beschikbaar zijn ten behoeve van het individuele welzijn van inwoners en ten behoeve van collectieve maatschappelijke doelen.

Wanneer het inwoneraantal toeneemt, is er meer (financieel) draagvlak voor (maatschappelijke) voorzieningen. De behoefte aan (specifieke) voorzieningen zal echter ook toenemen. Bij een SWOT-analyse van een mogelijke bouwlocatie zal vooral worden gekeken naar de bereikbaarheid van de bestaande voorzieningen.

Mobiliteit

De mate waarin het transport van mensen en goederen wordt afgewikkeld.

Woningbouw in Zeewolde zal direct van invloed zijn op de druk op het wegennet en op de parkeervoorzieningen. Afhankelijk van de soort woningbouw kan het aantal deelnemers in een specifieke verkeersgroep toenemen.

Bij de analyse van een bepaalde woningbouwlocatie zal worden gekeken naar de consequenties voor de mobiliteit.

Natuur

De fysieke aanwezigheid en beleefbaarheid van natuurwaarden inclusief de bereikbaarheid ervan.

Door een beperkte fysieke bebouwing van het oppervlak is de natuur altijd relatief dichtbij.

En door de natuurgebieden te vrijwaren van verspreide ontwikkellocaties wordt negatieve invloed op natuurwaarden voorkomen.

Echter, een fraaie landschappelijke inpassing van woningbouw biedt ook kansen voor natuur en landschap. En door een groter inwoneraantal kan het rendabel zijn om diversiteit in recreatieve natuurbeleving aan te bieden.

Sociale infrastructuur en sociale cohesie

Sociale infrastructuur gaat over het geheel aan sociale verbindingen in een gemeenschap. Sociale cohesie gaat over de mate waarin gebruik wordt gemaakt van deze verbindingen om samenhang en samenbinding binnen de gemeenschap tot te brengen.

Instroom van nieuwe inwoners houdt een samenleving vitaal en adaptief; er ontstaan nieuwe ideeën en initiatieven. Maar door een substantiële groei kunnen bestaande sociale verbindingen ook onder druk komen te staan.

Wat doet uitbreiding van Zeewolde met de bestaande sociale verbanden?

Landschap en Stedebouw

Landschap is een uitgestrekt stuk land dat zich als een zelfstandig geheel onderscheidt van aangrenzende gebieden en stedebouw gaat over het ontwerpen van de openbare ruimte en de inrichting ervan.

Wat doet een uitbreiding op een bepaalde locatie met de rest van het dorp? Wat voor consequenties heeft het als ons centrum niet meer centraal in Zeewolde ligt?

Milieu

De mate waarin geluid, geur, stof en licht invloed uitoefenen op het woon- en leefklimaat.

Zeewolde kent schone lucht, schone grond en een schoon water. Groei kan van invloed zijn op de huidige milieukwaliteit en het leefklimaat. Daarnaast zal er ook rekening moeten worden gehouden met milieuzones. Niet overal kan gebouwd worden in verband met huidige bedrijvigheid.

Water

De positie en het gebruik van ons (recreatieve) oppervlaktewater, en de aanwezigheid van grondwater.

Een grote kwaliteit van Zeewolde is de relatie met het randmeer. Verandert deze relatie bij woningbouw op een bepaalde locatie. En als deze verandert, hoe dan?

Ook de ligging van het waterwingebied is van invloed op de te bepalen woningbouwlocatie. Evenals de grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije gebieden.