# RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

**Portefeuillehouder:**
Karin Scholten

**Zaaknummer:**
528515

**Onderwerp:**
Gebiedsvisie Soesterberg Noord

**Openbaar**
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

**Voorgesteld raadsbesluit**
1. De Gebiedsvisie Soesterberg Noord vast te stellen;
2. Een grondexploitatiecomplex te openen voor Kamer 2 en 3;
3. De gereserveerde middelen in het Investeringsfonds ad € 3,5 miljoen beschikbaar te houden voor de inbreng in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.

**Samenvatting**
De raad draagt zorg, met het vaststellen van de Gebiedsvisie Soesterberg Noord, voor de verankering van de participatief opgehaalde kwaliteiten en gemeentelijk beleid voor de transformatie van Soesterberg Noord naar een woonwijk met een kwalitatief hoog woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de Gebiedsvisie Soesterberg Noord houvast voor ontwikkelende partijen en tegelijkertijd een toetsingskader voor de lopende en komende initiatieven.

**Aanleiding**
In aansluiting op het Masterplan Soesterberg (2009) en de adviezen vanuit de taskforce Bouwen en wonen hebben we verder gewerkt aan de plannen voor de transformatie van Soesterberg Noord naar een gezonde groene woonwijk.
In het coalitieakkoord 2022-2026 *Bouwen aan de toekomst, samen aan de slag!* is hierover het volgende opgenomen:
• Voor de korte termijn focussen we ons op de reeds in gang gezette projecten, de kamers 2 en 3 in Soesterberg en op de grotere bouwinitiatieven.
• Ontwikkeling kamers 2 en 3 in Soesterberg (uitplaatsing bedrijven om woningbouw mogelijk te maken) in samenhang met de aankoop van Defensieterrein, zodat de bedrijven voor Soest behouden blijven.
• Het is nog niet duidelijke wat de financiële consequenties zijn van de ontwikkeling van kamers 2 en 3 in Soesterberg. Hierover wachten we de adviezen van de taskforce Bouwen en wonen af. Afhankelijk van de maatschappelijke opbrengsten van het plan (in brede zin) zijn wij bereid om hiervoor zo nodig en zo mogelijk aanvullende gemeentelijke middelen beschikbaar te stellen.

De Gebiedsvisie Soesterberg Noord (hierna visie) geeft het kader waarbinnen de lopende en toekomstige particuliere initiatieven worden getoetst. Hiermee is er duidelijkheid voor zowel inwoners van het gebied, omwonenden maar ook voor grondeigenaren en eigenaren van de aanwezige bedrijven. Daarnaast is het concretiseren van de visie en de financiële doorrekening daarvan onderdeel van de Ontwikkelstrategie Soesterberg noord en omgeving, die, onder geheimhouding, in het derde kwartaal aan de raad wordt aangeboden.

**Beoogd resultaat**
Een visie voor Soesterberg Noord ter verankering van voortschrijdend beleid en participatief tot stand gekomen ruimtelijke kwaliteiten om daarmee de ontwikkelmogelijkheden voor individuele initiatieven kaders te geven.

**Argumenten**
1.1 *Verankeren van ruimtelijke kwaliteiten die participatief zijn opgehaald ;*
De perceelsgewijze ontwikkeling van Soesterberg Noord maakt dat verankering van duurzame, klimaat adaptieve en natuur

inclusieve openbare ruimte met kwaliteit een lastige opgave kan zijn. Door deze kwaliteiten te benoemen en direct ruimtelijk in te passen in de visie wordt zorg gedragen voor de mogelijke ontwikkeling ervan. Hiermee wordt het doel van een nieuwe woonwijk met een goed woon en leefklimaat mogelijk gemaakt.

1.2 *Toetsingskader voor lopende en toekomstige aanvragen;*
Om snelheid in het proces van transformatie te krijgen en te houden, ontbrak een toetsingskader voor de lopende en de toekomstige aanvragen. Een integraal participatief tot stand gekomen visie geeft duidelijkheid en richting aan bewoners, initiatieven en grondeigenaren. Dat gezamenlijke startpunt is nodig, omdat projecten dan wel door de gemeente Soest dan wel door verschillende grondeigenaren en/of ontwikkelaars worden uitgevoerd. Het eindresultaat van al die initiatieven moet uiteindelijk bijdragen aan de verwezenlijking van de transformatie van Soesterberg Noord zoals gestart met het Masterplan Soesterberg 2009.

*2.1 Het openen van een grondexploitatiecomplex geeft slagkracht*
Voor kamer 2 gaan we onderzoeken of actief grondbeleid de kansen vergroot om Soesterberg Noord te transformeren naar wonen.

2.2 *Het openen van een grondexploitatiecomplex is een bevoegdheid van de raad*
Met het openen van een zogeheten grondexploitatiecomplex wordt het mogelijk om – vooruitlopend op de vaststelling van de formele grondexploitatie – alvast kosten te verantwoorden ten laste van het project, in dit geval het project Soesterberg Noord. Het gaat hierbij vooral om voorbereidingskosten. Het voordeel van deze handelwijze is dat deze kosten niet ten laste van de reguliere exploitatie komen. Belangrijke voorwaarde is dat er binnen vijf jaar een actieve grondexploitatie moet worden vastgesteld. Als dat achterwege blijft, dan zullen de kosten alsnog ten laste van de reguliere exploitatie moeten worden gebracht.

*3.1 De middelen uit de Reserve investeringsfonds kunnen na vaststelling van de grondexploitatie indien nodig worden ingebracht in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.*
Het Investeringsfonds is bedoeld voor op stapel staande grote investeringsprojecten, in het bijzonder voor uitvoering van het Masterplan Soesterberg. In de jaarrekening van 2021 is € 3,5 mln. toegevoegd aan de reserve bedoeld voor de verdere ontwikkeling van Soesterberg Noord.
Deze middelen zullen worden ingebracht in de te zijner tijd door de raad vast te stellen grondexploitatie. De verwachting is overigens dat er meer middelen nodig zijn. Nadere voorstellen verbinden we aan de ontwikkelstrategie die we in het derde kwartaal van 2023 ter vaststelling aanbieden.

**Kanttekeningen**
*1.1 Strategische keuze inzake 'Ontwikkelstrategie Soesterberg Noord en omgeving' heeft effect op uitvoerbaarheid van de*

*transformatie.*
De transformatie van Soesterberg Noord wordt nu gedragen door individuele initiatieven. Door de huidige negatieve marktomstandigheden (grondwaarden, alternatieve bedrijfsruimte, bouwkosten en rente) kan de transformatie minder snel verlopen dan gehoopt.
Om de uitvoering van de visie te versnellen zijn er verschillende strategische keuzes denkbaar. De keuzes hierin worden in het derde kwartaal van 2023 voorgelegd in het collegevoorstel 'Ontwikkelstrategie Soesterberg Noord en omgeving'.

*1.2 Geen directe bouwtitels maar een visie*
De visie geeft het wensbeeld en de voorwaarden waaronder het woon-werk gebied Soesterberg Noord zou kunnen verkleuren naar wonen met enkele voorzieningen.
De visie is het dragend principe voor de juridische vertaling in het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de individuele percelen die transformeren. Uitdrukkelijk is de visie geen bestemmingsplan/omgevingsplan opgesteld door de gemeente Soest en geeft de visie geen directe bouwtitels. Particuliere initiatiefnemers dragen zorg voor het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan met het daarbij behorende participatietraject.

*2.1 Het openen van een grondexploitatiecomplex leidt niet tot een vaststelling van een grondexploitatie binnen vijf jaar*
Indien de plannen stoppen voordat de grondexploitatie in uitvoering is, komen de kosten voorbereiding en onderzoek ten laste van het jaarresultaat. Daarom maken wij onderscheid in fasen: initiatief, definitie, ontwerp, realisatie en beheer. Na elke fase – met name de eerste drie - volgt een go/no-go besluit. Op die manier zijn de financiële consequenties van een no-go beperkt.

*2.2 Facilitair grondbeleid als alternatief*
Facilitair grondbeleid gaat ons onvoldoende helpen om woningbouw op korte termijn van de grond te krijgen, omdat de woningmarkt de laatste tijd onzeker is. Met de keuze voor actief grondbeleid denken we juist een versnelling te realiseren om (betaalbare) woningbouw mogelijk te maken.

**Kosten, baten, dekking**

**Kosten**
Kosten die gemaakt zijn in de definitie- & ontwerpfase nemen wij op in de immateriële vaste activa (IVA), een balanspost. Later verdisconteren wij deze kosten in de grondexploitatie die de raad vaststelt. Verantwoording van de gemaakte kosten komt terug in de planning & control-documenten.

**Baten**
Onderdeel van de planontwikkeling is onderzoek naar de verschillende subsidieregelingen over onder andere mobiliteit (SPUK) en

wonen (WBI) om de financiële haalbaarheid te vergroten.

**Dekking**
De kosten voor planontwikkeling en onderzoek brengen we in eerste instantie ten laste van het te openen grondexploitatiecomplex.
De definitieve dekking volgt uit de te zijner tijd door de raad vast te stellen grondexploitatie. Hierbij zullen de gereserveerde middelen in het Investeringsfonds (€ 3,5 miljoen) in beginsel worden ingebracht als dekkingsmiddel.

**Aanpak**
De lopende en nieuwe aanvragen blijven in behandeling bij de lijnorganisatie. Het voortzetten van de werkzaamheden van de projectgroep Soesterberg Noord is afhankelijk van de te maken keuzes in het voorstel 'Ontwikkelstrategie Soesterberg Noord en omgeving' dat in het derde kwartaal van 2023 aan de raad wordt gezonden.

**Communicatie**
Na besluitvorming over de visie worden alle betrokkenen op de hoogte gesteld van de uitkomst van de besluitvorming. Met de brief informeren we niet alleen over de uitkomst van de besluitvorming maar ook de gevolgen hiervan voor de specifieke ontvanger.
Voor de eigenaren van een bedrijf is het van belang dat hun huidige bedrijfsvoering doorgang kan vinden. Dit geeft de eigenaren en/of huurders van de panden de zekerheid die zij nodig hebben om op korte termijn huurcontracten of te sluiten en hun bedrijfsvoering voort te zetten. Bijkomend voordeel is dat zo voorkomen wordt dat panden komen leeg te staan waardoor ze gevoeliger worden voor kraken.
Inwoners en omwonenden stellen we op de hoogte van de gang van zaken in het geval er zich een nieuw bouwinitiatief wordt ingediend. De gebruikelijke participatie is voor ieder individueel bestemmingsplan/omgevingsplan die uitwerking geeft aan de visie van toepassing.

**(Uitkomsten) advies en inspraak**
Advies voor het opstellen van de visie is ingewonnen bij onder andere de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) van de Provincie Utrecht. Dit advies had met name betrekking op de aanwezigheid van een NAVOS aangewezen voormalige stortplaats. Er is een mobiliteitsonderzoek gedaan naar de afwikkeling van verkeer in en rond het gebied ook in het kader van de omliggende ontwikkelingen Sortie 16 en Woonwijk Vliegbasis. De uitkomst van het onderzoek is positief ten aanzien van de verkeersafwikkeling in het gebied. Bovenstaande onderzoeken dienden als input voor zowel het opstellen van de Gebiedsvisie. Als laatste heeft een taxatie plaatsgevonden voor alle gronden en opstallen in het gebied.

**Wettelijke grondslag en/of kader:**
De visie kan gekenschetst worden als een gebiedsuitwerking van de eerder door u vastgestelde Omgevingsvisie Soest.
De bepalingen ten aanzien van het openen van een grondexploitatiecomplex zijn gestoeld op het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten).

**Beleidsevaluatie**
Nadere beleidsontwikkeling over wonen, werken en recreëren krijgen hun vorm in programma's. Voortschrijdend inzicht, veranderende markten en andere nieuwe beleidsvelden zullen in de toekomst opnieuw worden opgenomen in een nieuwe Omgevingsvisie. In die beleidsevaluatie zal de visie ook worden meegenomen.

**Referendum**
Niet van toepassing.

**Ondertekening**

Soest, 02-05-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

| | |
|---|---|
| De secretaris, | de burgemeester |
| Leontine Vermond | Rob Metz |