Gemeente
Soest

Fracties D66 Soest-Soesterberg, Burger Belangen Soest-Soesterberg, CDA, ChristenUnie-SGP en POS

Soest, 28 mei 2024

Verzonden: 28 mei 2024

Behandeld door	:	Dorien Bosselaar
Zaaknummer	:	**785764**
Onderwerp	:	Beantwoording vragen art. 46 helderheid over TBS terrein - zone Beckeringhstraat

Beste Fractieleden,

Op 17 mei 2024 ontving het college van B&W uw vragen conform artikel 46 RvO. Helderheid over TBS terrein – zone Beckeringhstraat. Met deze brief beantwoorden we deze vragen.

Vraag 1: In de doelen van de Omgevingsvisie waar u in uw bericht naar de raad naar refereert wordt gesproken over de intensiveringsopgave van bedrijventerreinen.
Aan welke criteria dient de projectontwikkelaar specifiek te voldoen om hieraan tegemoet te komen en kunt u een (cijfermatige) indicatie geven wanneer de projectontwikkelaar hieraan voldoet. En wanneer voldoet een voorgesteld plan aan de woon/werkbalans op locatie?

Antwoord: Het plan moet voldoen aan de eis dat er bedrijven behouden blijven in de zone Beckeringhstraat (behoud bedrijventerrein) én het plan moet voldoen aan de eis dat, indien er een combinatie van functies wonen en werken (bedrijven) wordt uitgewerkt, de woonwerkbalans minimaal gelijk blijft.
Zoals in de Omgevingsvisie staat: "De totale omvang van bedrijfslocaties is gelijk aan nu. Vooral de oudere terreinen (zoals Soestdijkse Grachten) zien er anders uit en hebben meer arbeidsplaatsen en vestigingen per ha dan nu. <...> De ruimte wordt intensiever benut door het stimuleren van mogelijkheden voor gestapeld ruimtegebruik .....".

Vraag 2

We hebben kortgeleden een presentatie van het Afwegingskader in de raad gehad. Waarbij inzichtelijk is gemaakt welke kaders en criteria relevant zijn als het gaat om keuzes te maken voor bouwlocaties. Een van de argumenten om dit Afwegingskader toe te passen is de transparantie die het de raad en inwoners biedt bij de uiteindelijke aanwijzing voor een bouwlocatie. Waarom kiezen we voor locatie A en niet voor locatie B. Hoe is in het geval van het TBS-terrein het Afwegingskader toegepast, kunt u de doorloop hierin inzichtelijk maken? Wat is de doelvraag en wat is de uitkomst?

Antwoord:

Het Afwegingskader is bedoeld om strategische vragen te beantwoorden en zo tot een advies te komen. In dit geval is het Afwegingskader gebruikt om twee strategische vragen te beantwoorden. Ten eerste de strategische vraag of het kansrijk is om een bedrijventerrein te transformeren naar woningen. Deze strategische vraag is tijdens de bijeenkomst met de raad over het Afwegingskader toegelicht. Tevens is de strategische vraag gesteld hoe kansrijk het transformeren van bedrijventerrein naar gemengde functies (bedrijven – wonen) is. Uit deze 'ja, mits' komen de twee voorwaarden voort die in vraag 1 zijn benoemd. Dit wordt tijdens de raadsinformatieavond op 29 mei nader toegelicht.

Vraag 3

Het Afwegingskader is mede ontwikkeld om inzicht te krijgen in de keuzes die er gemaakt worden voor bouwlocaties. En is daarmee ook door college steeds als referentiepunt benoemd om te komen tot een uitspraak over het TBS-terrein. Waarbij de raad meegenomen wordt in de te maken keuzes, het proces transparant is en er inspraak is. Voor de goede orde: we zijn blij met de voortgang op dit dossier, maar de volgorde verbaast ons. Kunt u toelichten waarom er een uitnodiging naar de ontwikkelaar van het TBS-terrein gaat, dus voor dat de raad over het Afwegingskader heeft gesproken?

Antwoord:

U stelt dat het Afwegingskader mede is ontwikkeld om inzicht te krijgen in keuzes voor bouwlocaties, Echter, het Afwegingskader is ontwikkeld voor het kunnen maken van een integrale afweging voor strategische vragen, niet voor afwegingen op 'kavelniveau'. De raad is op 25 april geïnformeerd over het Afwegingskader tijdens de beeldvormende bijeenkomst. Daar is besloten tot een tweede beeldvormende bijeenkomst, die plaatsvond op donderdag 23 mei. Eerder heeft uw raad een motie ingediend om voor 1 april duidelijkheid te krijgen over de invulling van het TBS-terrein. Het gesprek met de ontwikkelaar vindt plaats nadat het college de raad heeft geïnformeerd (29 mei).

Vraag 4

Als de projectontwikkelaar een plan indient waarbij een bestemmingswijziging nodig is en dit ook wordt toegekend door de raad, betekent dat een forse winst voor de ontwikkelaar. De grond is immers als bedrijventerrein aangekocht maar is beduidend meer waard als woningbouwlocatie.
Bent u bereid de ontwikkelaar te vragen dit te compenseren? Bijvoorbeeld in hoeveelheid woningen voor sociale huur/betaalbare huur.
En dit ook in dit stadium al te doen: het is voor alle partijen wel zo helder als hier nu al duidelijkheid over wordt gegeven.

Antwoord:

Uw raad heeft met het vaststellen van de doelgroepenverordening besloten dat particuliere initiatieven in voldoende mate moeten bijdragen aan betaalbare woningbouw. Het toepassen van de doelgroepenverordening betekent dat 65% van de woningen in de betaalbare categorie moet vallen, waarvan 30% sociale huur. Dit geldt ook voor het TBS-terrein.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders

Leontine Vermond
Gemeentesecretaris/Algemeen directeur

Rob Metz
Burgemeester