PLANVORMING DE MEENT

RAADSINFORMATIEBIJEENKOMST INITIATIEFFASE

27 januari 2022



Onderwerp

- De Meent

Inhoud

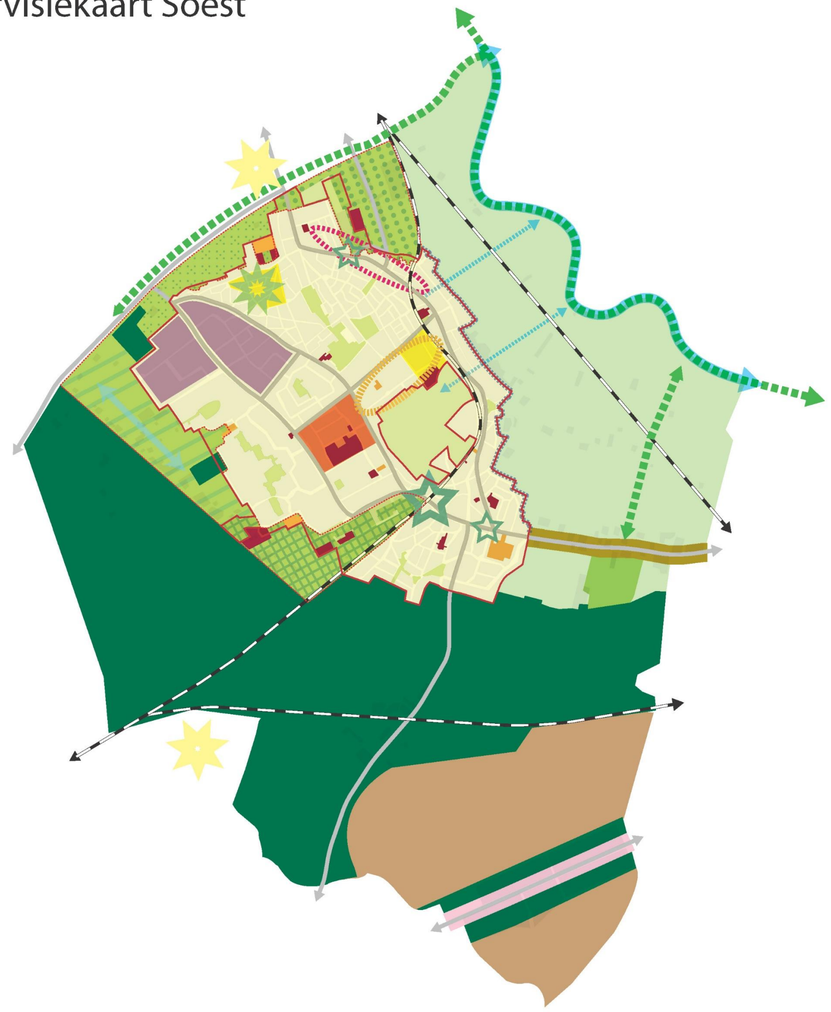
1. Vertrekpunten voor uitwerking
2. Participatie en communicatie
3. Programma en uitwerkingen inclusief plankosten
4. Toelichting vervolg en besluitvorming najaarsnota
5. Vragen

1. Vertrekpunten voor uitwerking

Vertrekpunten voor uitwerking (1)

Structuurvisie 2009

Structuurvisiekaart Soest

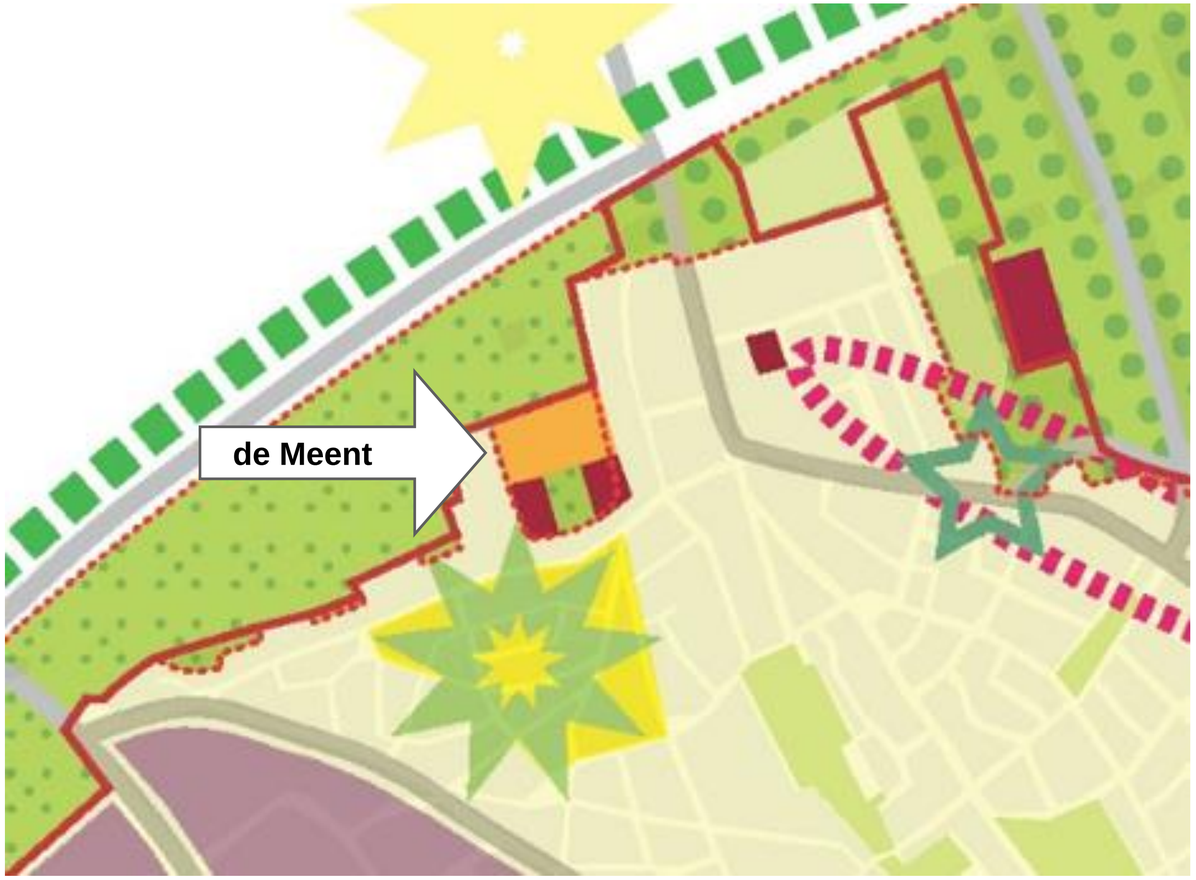


Legenda

- bebouwing binnen rode contour
- woningbouwlocaties 2008 - 2015
- woningbouwlocaties 2016 - 2030
- bestaande herstructurering
- toekomstige herstructurering
- militair terrein
- te behouden bos
- intern groen
- nieuwe natuur
- te behouden Eemvallei
- ecologische verbindingzones
- Eem
- toekomstige waterontwikkeling
- integrale ontwikkeling Groene Mantel
- boskamers
- toegankelijk gebied
- ecologische ontwikkeling
- landschappelijke versterking
- recreatief knooppunt
- hoofdwegenstructuur
- spoor
- te versterken winkelcentrum
- maatschappelijk hart (met nadruk op gezondheid en zorg)
- te intensiveren bedrijventerrein
- aan te pakken verkeersknelpunt
- te versterken wijkgroen
- behoud dorpsrand en doorzicht
- benaderbaarheid Eem
- plattelandsverbreding linten
- handhaving gemengd lint in natuur

Vertrekpunten voor uitwerking (1a)

Structuurvisie 2009



Legenda

- bebouwing binnen rode contour
- woningbouwlocaties 2008 - 2015
- woningbouwlocaties 2016 - 2030
- bestaande herstructurering
- toekomstige herstructurering
- militair terrein
- te behouden bos
- intern groen
- nieuwe natuur
- te behouden Eemvallei
- ecologische verbindingzones

Vertrekpunten voor uitwerking (2)

Woonwagencentrum



- Kosten vernieuwen 2 á 3 miljoen euro
- Ruimte gebrek, urgentie
- Korte termijn maatregelen brandveiligheid zijn uitgevoerd in 2020



Vertrekpunten voor uitwerking (3)

Koersbepaling strategiekeuze (raadsbesluit december ’20)

Gemeente: circa 3 hectare

Koninklijk Huis: circa 7,8 hectare, waarvan 4,4 hectare binnen Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Vertrekpunten voor uitwerking (4)

Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

- Raadsbesluit WVG en beschikbaarstelling budget € 100.000 (feb ’21)
- Centrale vraag: op welke wijze kan het woonwagencentrum worden vernieuwd en woningen op de Meent tot ontwikkeling worden gebracht?
- Controle over de grond / relatie met potentiële koper

Vertrekpunten voor uitwerking (5)

Start initiatieffase

Collegebesluit mei ’21

- Projectopdracht Willemshoeve – De Meent vast te stellen;
- Intentieovereenkomst Willemshoeve – De Meent vast te stellen;
- In te stemmen met het toesturen raadsinformatiemail planvorming Willemshoeve – De Meent aan de gemeenteraad (21 mei ’21).

Projectaanpak

- Intentieovereenkomst en projectopdracht Willemshoeve – De Meent
- 1 ton budget (raad feb ‘21)

Vertrekpunten voor uitwerking (6)

Start initiatieffase

Producten initiatieffase

- Stedenbouwkundige studie woningbouw
- Concept inrichtingsplan voor het woonwagencentrum
- Transparante grondexploitatie
- Samenwerkingsovereenkomst

Vertrekpunten voor uitwerking (7)

Start initiatieffase

- **Uitgangspunt: vastgesteld gemeentelijk beleid**
  - Landschapswaarden
  - Masterplan wonen
  - Verkeersbeleid bereikbaarheid en parkeren
  - Handboek openbare ruimte/LIOR

- **Ruimtelijk beleid hogere overheden**

Vertrekpunten voor uitwerking (8)

Initiatieffase – beoogd planproces (raadsbrief 21 mei ’21)

- Aangaan intentieovereenkomst - B&W (2e kwartaal ’21)
- Omgevingsconsultatie (voorafgaand aan planproces)
- Opstellen planvoorstel (stedenbouwkundige studie en financieel kader) (2e/3e kwartaal ’21)
- Vaststellen voorlopig planvoorstel - Samenwerkingsovereenkomst - B&W en Raad (3e/4e kwartaal ’21)

Vertrekpunten voor uitwerking (9)

Initiatieffase – gewijzigd planproces (raadsbrief 24 juni ‘21)

- Omgevingsconsultatie voorafgaand aan planproces
- Opstellen planvoorstel (stedenbouwkundige studie en financieel kader) (2e/3e kwartaal ‘21)
- Consultatie omgeving planvoorstel (omwonenden en bewoners woonwagencentrum) (3e kwartaal ‘21)
- Richtinggevende discussie Raad (4e kwartaal ‘21)
- Vaststellen voorlopig planvoorstel - Samenwerkingsovereenkomst - B&W en Raad (1e/2e kwartaal ’22)

Vertrekpunten voor uitwerking (10)

Initiatieffase - extra werkzaamheden

- Extra werkzaamheden Wob-verzoeken, communicatie, verwerving/inhuur juridische deskundigheid
- Afronding initiatieffase (voorjaar ’22)

2. Participatie en communicatie

Participatie en communicatie (1)

Woonwagencentrum

- Raad december 2020 (besloten sessies)
- Gesprekken met bewoners woonwagencentrum in het voorgaand traject

Participatie en communicatie Initiatieffase (2)

Mei - juli 2021

- Webinar 31 mei: ca 130 deelnemers – omwonenden en belangstellenden (schriftelijk uitgenodigd):
  - toelichting door wethouder en projectleider over opgave, komend planproces, uitnodiging om zaken aan te dienen die in proces moeten worden betrokken
- Indiv. gesprekken met 25 huishoudens woonwagencentrum (1e helft juni)
- Tuingesprekken bewoners Koninginnelaan en Regentesselaan (begin juli)
- Gesprek bewonersgroep Emmakerk (begin juli)

Participatie en communicatie Initiatieffase (3)

Bevindingen

Inhoudelijk:

- Woonwagencentrum: bij voorkeur 1 x verhuizen
  onderdeel worden van de nieuwe woonwijk, maar ‘op ons zelf’
  diverse individuele voorkeuren
- Omwonenden: bij voorkeur geen woningbouw
  geen verkeeraansluiting op Vredehofstraat
  rekening houden met huidige groen- en woonkwaliteit

Proces:

- extra participatiestappen (2e omgevingsconsultatie en richtinggevende discussie raad) (raadsmail 24 juni ’21)

3. Programma en uitwerkingen inclusief plankosten

Programma en uitwerkingen (1)

Overzicht planproces Initiatieffase

- Omgevingsconsultatie (voorafgaand aan planproces)
- Opstellen planvoorstel (stedenbouwkundige studie en financieel kader) (2e/3e kwartaal ‘21)
- Consultatie omgeving planvoorstel (omwonenden en bewoners woonwagencentrum) (3e kwartaal ‘21)
- Richtinggevende discussie Raad (4e kwartaal ‘21)
- Vaststellen voorlopig planvoorstel - Samenwerkingsovereenkomst - B&W en Raad (1e/2e kwartaal ’22)

Programma en uitwerkingen (2)

Overzicht producten

Producten initiatieffase

- Stedenbouwkundige studie
- Concept inrichtingsplan voor het woonwagencentrum
- Transparante grondexploitatie
- Samenwerkingsovereenkomst (SOK)
- Grondverwerving



Programma en uitwerkingen (3)

Plangebied

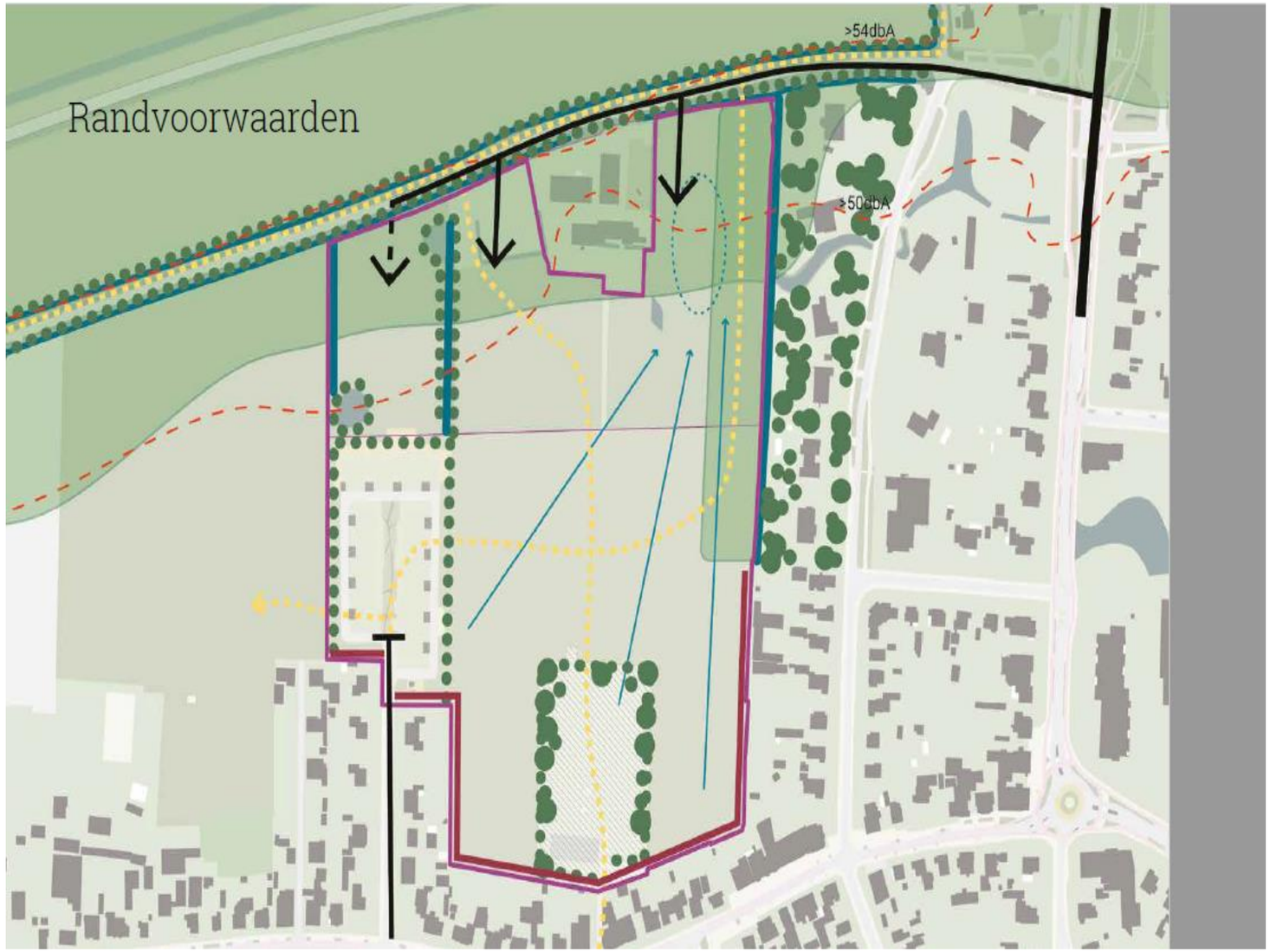
Gemeente: circa 3 hectare

Koninklijk Huis: circa 7,8 hectare, waarvan 4,4 hectare binnen Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Programma en uitwerkingen (4)

Randvoorwaarden

- Autoverkeer – Jachthuislaan
- Natuur – behoud bestaande bomen; waterkwaliteit; open groen Jachthuislaan
- Groen: park, lommerrijk
- Geluid: 54 dB grens parallel aan Jachthuislaan
- Aanhelen bestaande achterkanten bebouwing
- Inpassing Willemshoeve (hindercontour 50 meter)



Programma en uitwerkingen (5)

Coulissenlandschap



Programma en uitwerkingen (11)

Dilemma’s

- Vernieuwen woonwagencentrum vs integrale aanpak
- Woningbehoefte vs. huidige woon- en groenkwaliteit
- Programmering conform masterplan wonen vs. financiële haalbaarheid
- Voorwaarden aansluiting via Jachthuislaan vs. groene kwaliteit/recreatie
- Negatieve of positieve grondexploitatie
- Bovenwijkse infra - bijdrage verplaatsen woonwagencentrum als gevolg van faseren

Programma en uitwerkingen (6)

Ambities

Samen wonen

- Groen als verbinding
- Spelen en ontmoeten
- Eigen plek woonwagencentrum
- Gezamenlijke tuinen, hofjes, diverse leeftijdsgroepen

Verbonden met locatie

- benutten groene kwaliteit, recreatieve routes, toekomstige verbindingen

Klimaatbestendig/Natuurinclusief

- Natuur in de buurt, bij de woning, waterafvoerprobleem oplossen, opvang regenwater, verbeteren biodiversiteit

Programma en uitwerkingen (7)

Ruimtelijke uitgangspunten

Versterken bestaande structuren

- Zichtlijnen, waterstructuur, bomenrijen, recreatieve routes

Dorpsrand versterken

- Voorkant naar groene landschap
- Verbeteren huidige erfafscheidingen
- Aansluiten op huidige korrelgrootte

Openbaar/toegankelijk

- Openbaar gebied
- Speelplekken

Programma en uitwerkingen (8)

Studieconcept

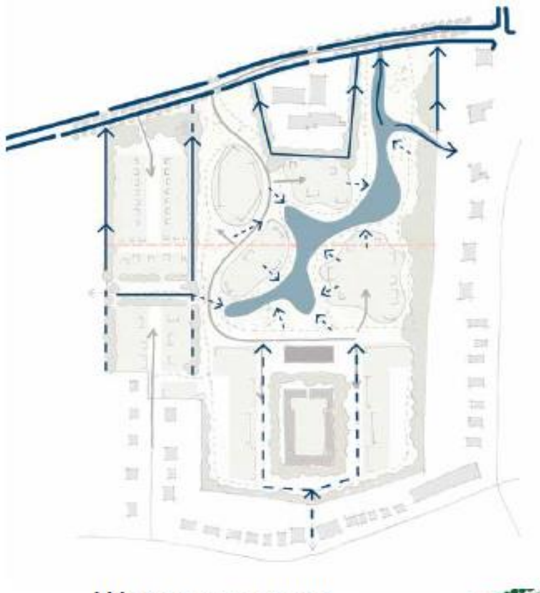
- Verbonden
- Natuurinclusief
- Samen wonen
- Versterken bestaandee structuren
- Dorp afmaken
- Nieuwe kwaliteiten toevoegen

SVP

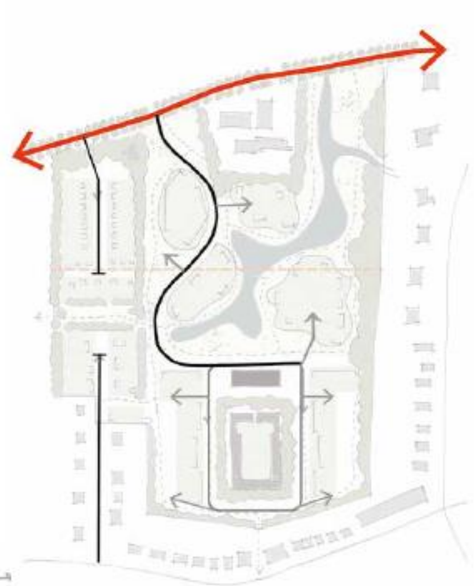


Programma en uitwerkingen (9)

Studies naar consequenties



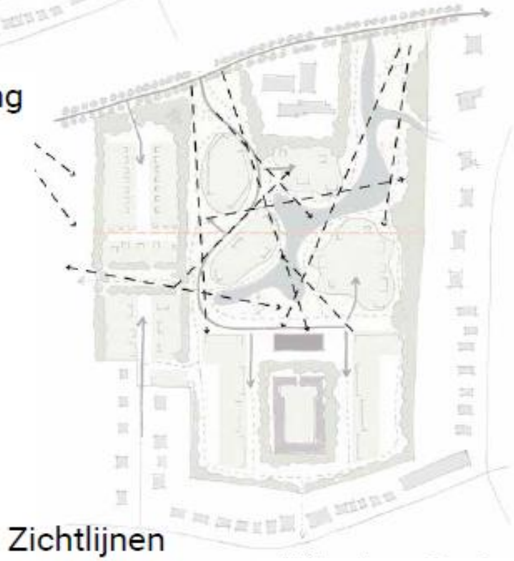
Water structuur



Ontsluiting



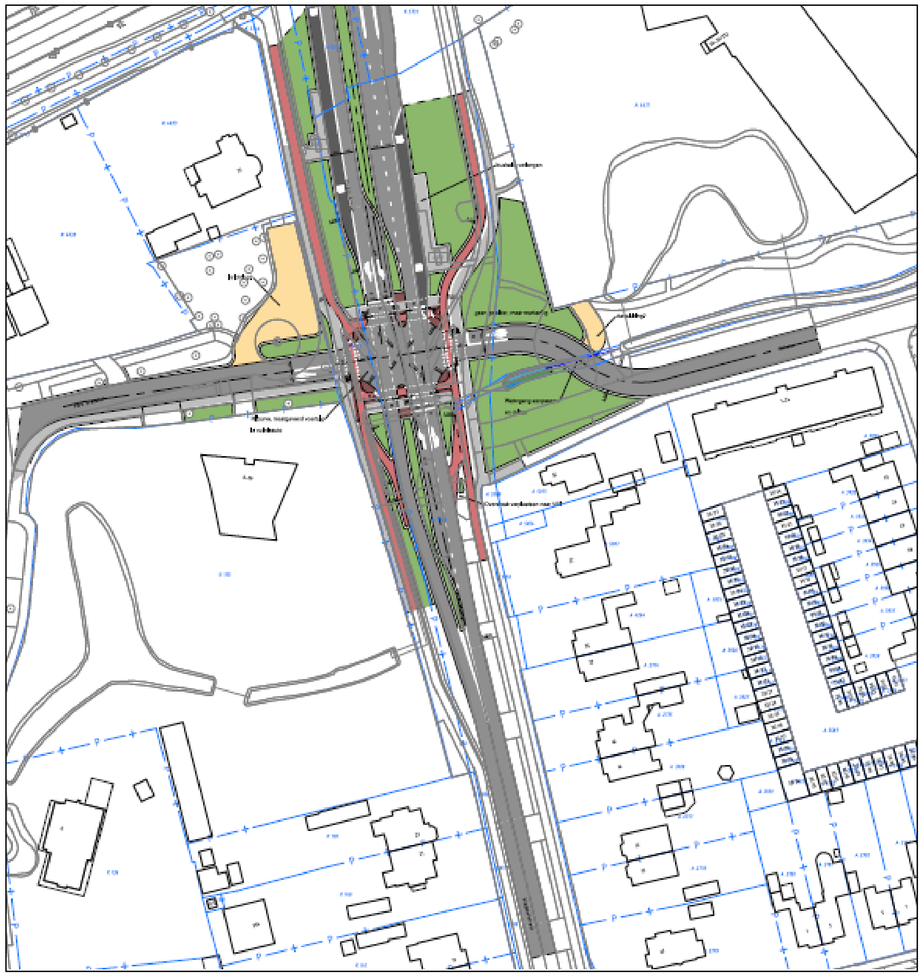
Groen en recreatie



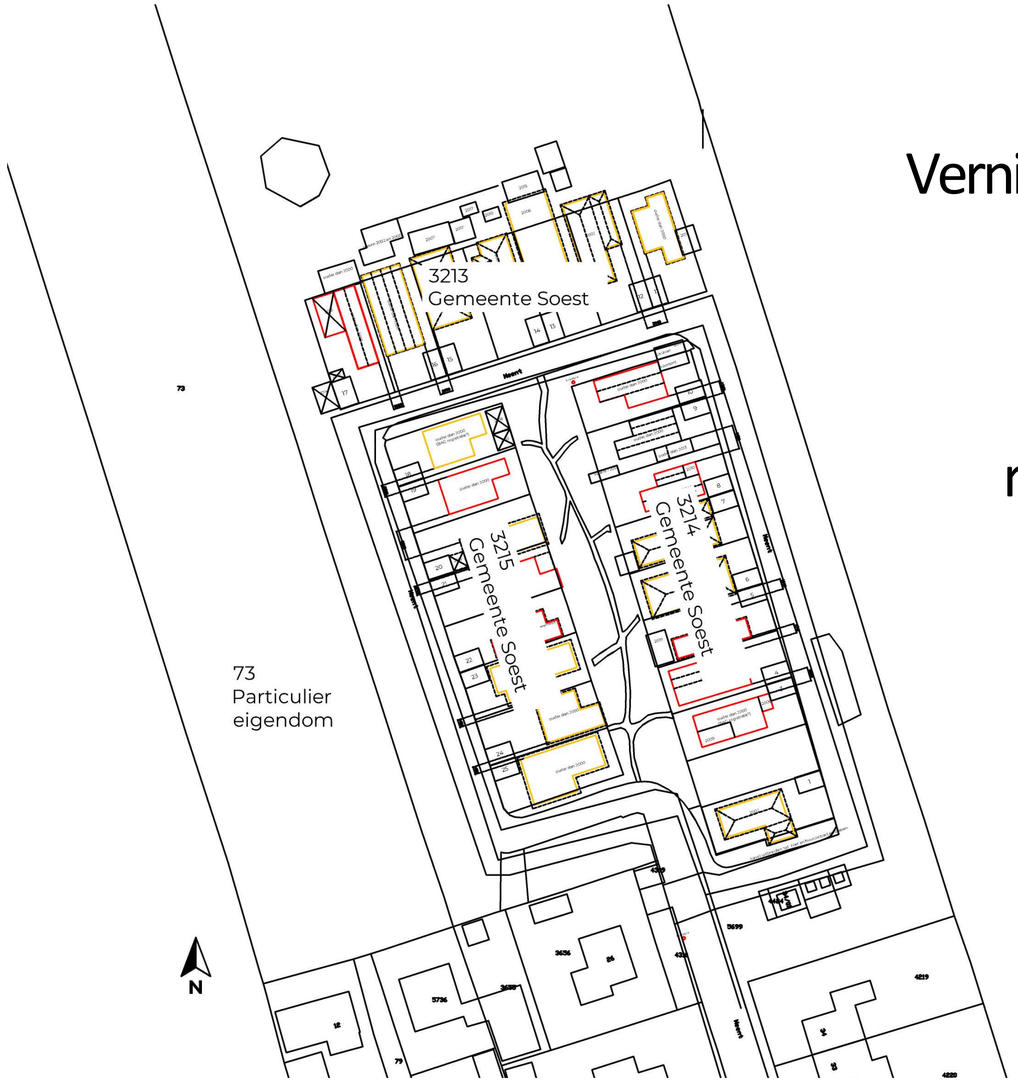
Zichtlijnen

Programma en uitwerkingen (10)

Indicatief onderzoek aansluiting Jachthuislaan - Vredehofstraat



Programma en uitwerkingen (12)



Vernieuwen woonwagencentrum

huidige locatie

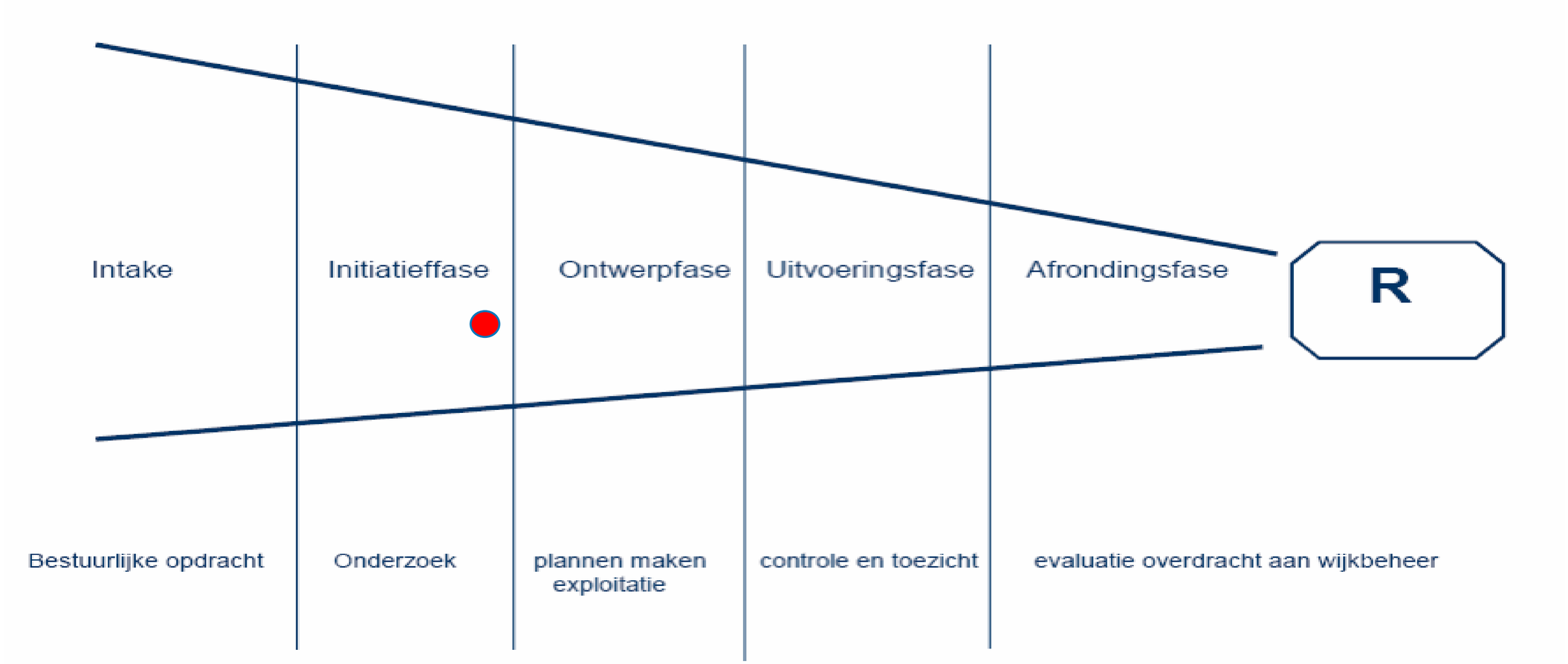
resultaat: 2 – 3 miljoen -/-





Planproces

Waar staan we?



Plankosten

Financiële verantwoording uitgaven project de Meent

• Opstellen intentieovereenkomst ontwikkelaar:	€ 40.000
• Omgevingsconsultatie:	€ 55.000
• Studie stedenbouw:	€ 35.000
• Studie verkeer:	€ 25.000
• Grondexploitatie en onderhandelingen aankoop :	€ 75.000
Totale kosten	€ 230.000

4. Toelichting vervolg en besluitvorming najaarsnota

Toelichting plankosten

Financiële verantwoording uitgaven project de Meent

- Het beschikbare budget van € 100.000 is niet toereikend.

- Aanvullend projectbudget noodzakelijk van € 160.000:
  - € 130.000 voor het jaar 2021
  - € 30.000 voor het jaar 2022

- Classificatie van deze hogere kosten: onvoorzien, onvermijdelijk en onontkoombaar

- De intentie is om de nu door de gemeente gemaakte kosten in te brengen in de samenwerkingsovereenkomst op basis waarvan de kosten door de projectontwikkelaar worden vergoed

- Kanttekening:
  Indien het project geen doorgang vindt, blijven de gemaakte kosten voor eigen rekening

Besluitvorming begrotingswijziging

Raadsvoorstel - behandeling 3 en 10 februari ‘22

Als aanvulling op de najaarsnota 2021 in te stemmen met een begrotingswijzing waarbij het projectbudget voor de Meent in 2021 wordt verhoogd met € 130.000 en in 2022 met € 30.000.

Vervolg

Tijdlijn besluitvorming 2022

1e kwartaal

Afronden studies
en
vrijgeven door college

2e kwartaal

Richtinggevende discussie met raad

GO/NO GO

Voorstel voor vervolg incl . planbudget

Omgevingsconsultatie

3e kwartaal

Vaststelling in college:

- **Stedenbouwkundig schetsontwerp**
- **SOK**
- **Grondexploitatie**

4e kwartaal

Raadsbehandeling:

- **Kennisname stedenbouwkundig schetsontwerp wonen en woonwagencentrum**
- **Instemmen met opstellen Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan)**
- **Planbudget beschikbaar stellen voor ontwerpfase**

Daarna:

- Opstellen omgevingsplan en stedenbouwkundig ontwerp (2022-2023)
- Vaststellen omgevingsplan - B&W en raad (2023)
- Realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) B&W (2023)
- Vergunningverlening (2023/2024)
- Start bouw (2024)

N.B. Alle data onder voorbehoud van voortgang proces en besluitvorming

Vragen?