Gemeente
Soest



Woonwagencentrum (wwc) De Meent en naastliggende gebiedsontwikkeling

Informatieavond gemeenteraad 17-11-2022

Wat was ook alweer de aanleiding?













woonwagencentrum Meent

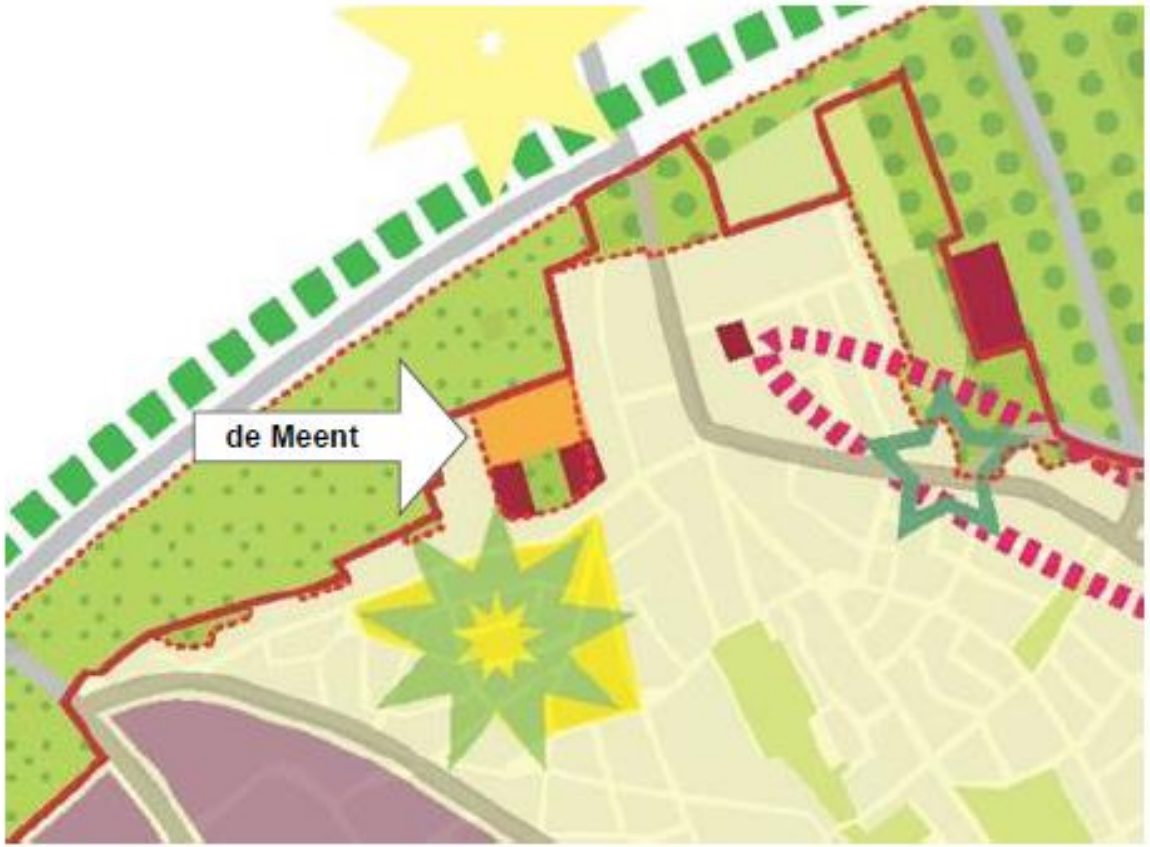
Wat was ook alweer de aanleiding?



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

Waarom een integrale aanpak met omgeving?

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

Samenvatting advies aan B&W en Raad Soest

Raadspresentatie
11-11-2020



0A: -1,3 miljoen



0B: -2,3 miljoen



1: -3,0 miljoen



2: 0 – 1,2 miljoen



3A: -1,8 miljoen



3B: 0 – 2,0 miljoen

- Voorkeursscenario is scenario 2
- Scenario's 0 en 1 lijken op het eerste gezicht kleinschalig en sneller te realiseren. Ze zorgen echter voor een te beperkte kwaliteitsslag en kennen geen opbrengsten. Ze vergen beide een forse investering van de gemeente met een matig resultaat.
- Scenario 3A kan op eigen grond gerealiseerd worden. Groot nadeel is dat een deel buiten de rode contour ligt. Ook is het financieel nadelig.
- Scenario's 2 en 3B zijn financieel het gunstigst. Beide varianten dragen bij aan de woningbouwopgave van Soest. Scenario 2 blijft binnen de rode contour, scenario 3B niet. Scenario 2 biedt kansen om de landschappelijke structuur van de Praamgrachtzone te versterken.

Keuze om WWC te combineren met gebiedsontwikkeling De Meent

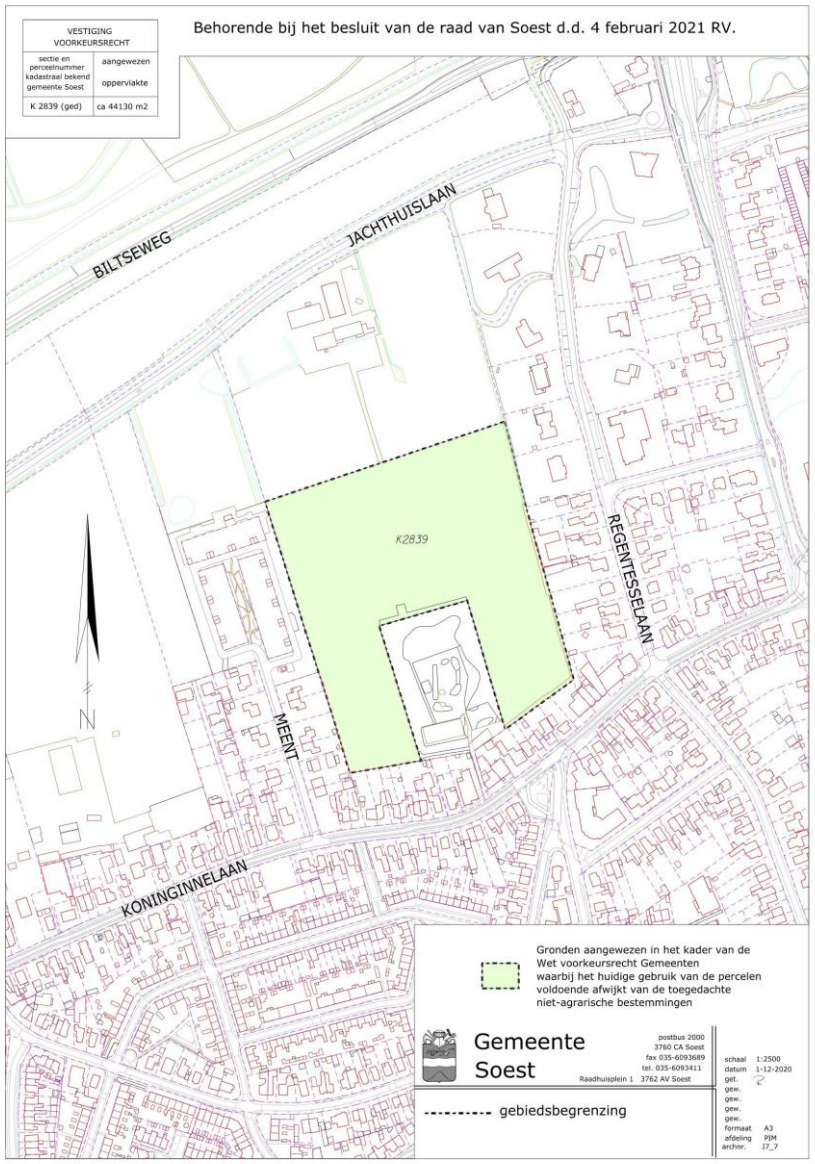


Koersbepaling strategiekeuze (raadsbesluit december ’20)

Gemeente: circa 3 hectare

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

Vestiging Wet Voorkeursrecht Gemeente



4 februari 2021.
Grip krijgen op de mogelijke ontwikkeling
Zelf ontwikkelen of in ontwikkeling brengen en daarmee geld verdienen ter dekking van de kosten voor aanpak woonwagencentrum
Wvg alleen op delen binnen “Rode contour”

Intentieovereenkomst met Heijmans

Samenwerking Heijmans Vastgoed

- Rolverdeling:
  - Heijmans Vastgoed ontwikkelt voor eigen risico en rekening; draait grex;
  - Soest faciliteert; verwerft gronden

- Opknippen planontwikkeling
  - Intentieovereenkomst - initiatieffase -> mogelijkheden onderzoeken
  - Samenwerkingsovereenkomst - ontwerpfase -> uitwerken stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan/omgevingsplan, contracteren woonwagenbewoners
  - Realisatieovereenkomst - vernieuwen woonwagencentrum, bouwrijp- en woonrijp, omgevingsvergunningen, opleveren en overdragen openbaar gebied aan gemeente

Dilemma’s begin 2022 bij projectaanpak

PLANVORMING DE MEENT
RAADSINFORMATIEBIJEENKOMST INITIATIEFFASE
27 januari 2022

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

Terug naar de basis



Terug naar de basis waarmee het in 2015 allemaal begon, namelijk brandveiligheid en leefbaarheid problematiek op Woonwagencentrum De Meent

Focus op gedegen aanpak wwc De Meent



Met welke mensenrechten moet rekening worden gehouden bij woonwagen- en standplaatsenbeleid?

Het mensenrechtelijk kader wordt onder meer gevormd door een aantal uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens ('EHRM') en komt op het volgende neer:

- De overheid heeft een inspanningsverplichting om te voorzien in adequate huisvesting, waarbij rekening wordt gehouden met de (erkende) specifieke wooncultuur van woonwagenbewoners.
- Het is niet geoorloofd om het aantal standplaatsen af te bouwen of niet uit te breiden, terwijl er sprake is van een duidelijke behoefte vanuit de woonwagenbewoners (dit is in strijd is met de AWGB).
- De behoefte aan standplaatsen en woonwagens dient te worden geïnventariseerd. Als hieruit een aantoonbare behoefte naar voren komt, moet het woonwagen- en standplaatsenbeleid zodanig worden vormgegeven dat het voor een woonwagenbewoner binnen afzienbare tijd mogelijk is om voor een standplaats in aanmerking te komen.



a. Gedegen woonwagenbeleid
b. Inventarisatie behoefte (onderbouwing uitbreiding)
c. Heldere registratie en wachtlijst
d. Marktconforme huur waar mogelijk
e. Brandveilige woon- en leefomgeving

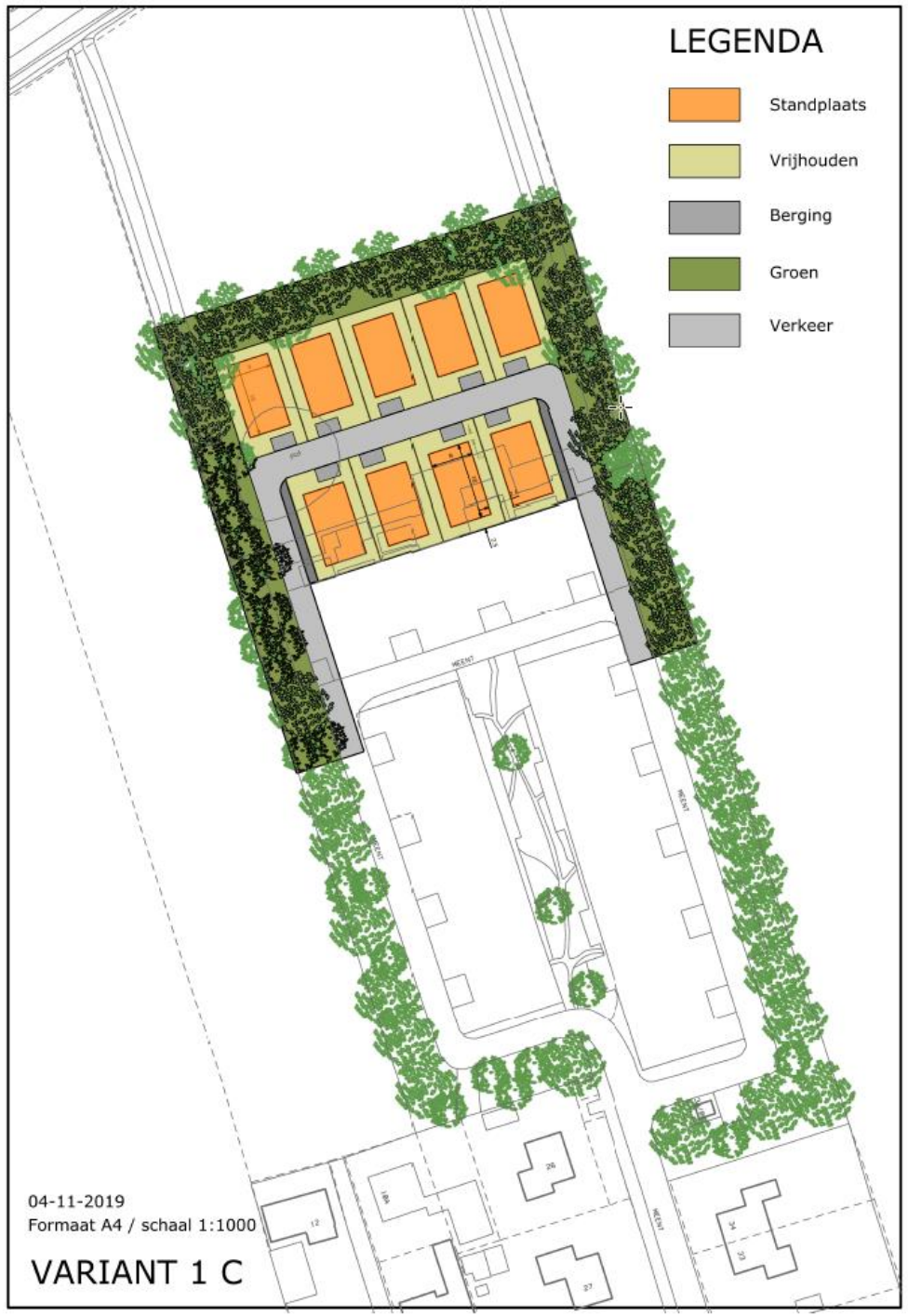
Gronden waar nu WVG op gevestigd is, binnen Rode Contour

Perceel in eigendom bij particulier, buiten Rode Contour

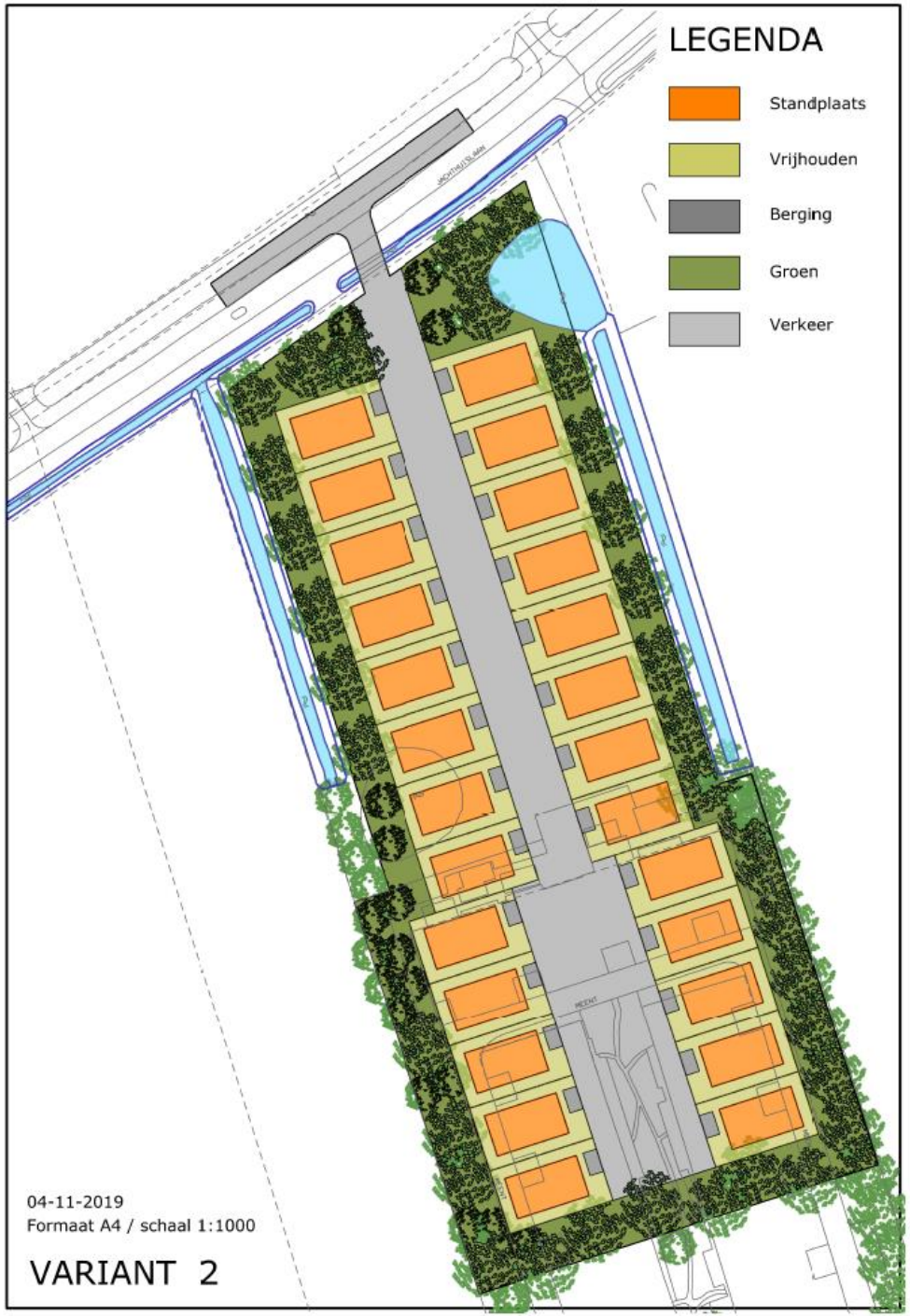


Variant 1B ligt buiten de Rode Contour (Kernrandzone)





Beide opties buiten de Rode Contour (Kernrandzone)



Begrotingstekst 2023 De Meent

De aanpak van het woningtekort heeft een grote prioriteit in het coalitieakkoord gekregen. Conform de hierin geformuleerde uitgangspunten leggen we de focus bij bouwen en wonen in eerste instantie bij de lopende grote projecten: Soesterberg-Noord, Dalweg en de Meent. Bij het project de Meent willen we in elk geval het woonwagencentrum brandveilig maken. Daar hebben we middelen in de begroting voor opgenomen.

Woonwagencentrum De Meent en omliggende gebiedsontwikkeling

Het project de Meent bestaat uit twee onderdelen:

- Primair, het brandveilig maken van het woonwagencentrum De Meent door bouwkundige maatregelen of herinrichting. De verwachte kosten daarvan bedragen 3,5 mln. aan investeringen, waaronder capaciteit, externe deskundigheid en nadere onderzoeken.
- Secundair, het in ontwikkeling laten brengen van aangrenzende gronden waarop de gemeente Soest in 2021 Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) heeft gevestigd. In november wordt de gemeenteraad bijgepraat over de ontwikkelscenario's.

Nu wordt er voor de primaire doelstelling een bedrag gevraagd van 3.5 miljoen euro om in 2023 en het daaropvolgende jaar het woonwagencentrum verder brandveilig te maken en de leefbaarheid te vergroten. Het zijn immers huurders van de gemeente Soest zelf. Gezien de lange doorlooptijden van een eventuele gebiedsontwikkelingen (waarschijnlijk tot meer dan 5 jaar) bij het woonwagencentrum De Meent is het, ondanks het feit dat een aantal korte termijn maatregelen zijn genomen, niet mogelijk de brandveiligheid van het woonwagencentrum in de tijd weg te schuiven. De primaire doelstelling dient vanuit integraal veiligheid- en leefbaarheidsperspectief echt in 2023 gerealiseerd te zijn.

Stappenplan aanpak wwc De Meent 2023

1. Op basis van beschikbare informatie schrijven van plan van aanpak, inzicht inzet personeel (capaciteit) en welk te bereiken doel (kwaliteit en veiligheid / leefbaarheid)

2. Projectteam benoemen met benodigde specialisten

3. Op basis van begroting 2023 start maken per 01-01-2023 met uitwerken planvorming in overleg met woonwagenbewoners en directe omgeving

4. Na ontwerp en participatietraject en kostenraming bekijken welk gebied meest geschikt is (buiten Rode Contour in Kernrandzone of op gebied waar Wvg gevestigd is)

5. Na keuze over ontwerp plan uitwerken en aanbesteding doen van werkzaamheden

6. Na aanbesteding (ivm kostenraming en onder voorbehoud van procedures) en doorlopen benodigde ruimtelijke procedures deel Wvg laten vervallen middels raadsbesluit of van rechtswege

7. Verwachte uitvoering planvorming medio 2024, in tussentijd benodigde maatregelen treffen in overleg met VRU voor brandveiligheid woonwagencentrum

8. Onderdeel van plan van aanpak WWC De Meent is tevens afweging wie toekomstige eigenaar van de grond mag worden (nu gemeente straks een woningbouw coöperatie?)

Presentatie door Heijmans over planontwikkeling De Meent (op basis van intentieovereenkomst)

Focus vanuit gemeente is nu op woonwagencentrum, in de tussentijd is door Heijmans gewerkt aan ontwikkelscenario's voor het gebied De Meent.

Indicatief onderzoek aansluiting Jachthuislaan - Vredehofstraat



Verkeersoplossing Koninginnelaan / Jachthuislaan / Vredehofstraat / Biltseweg afhankelijk van Programma Mobiliteit dat is opgestart (onder de Omgevingswet (Visie)) door de gemeente Soest.

Zonder gedegen verkeersoplossing is op voorhand geen ontwikkelruimte in te vullen.

Hoe nu verder met Heijmans (intentieovereenkomst)?

Intentieovereenkomst september 2021 tussen Soest en Heijmans

Artikel 7. Als er op 31 december 2022 geen Samenwerkingsovereenkomst tot stand is gekomen tussen partijen, treden partijen in overleg. Indien partijen gezamenlijk niet besluiten tot verlenging, zijn partijen vrij deze intentieovereenkomst te beëindigen.

Basis uitwerking is minimaal een financieel en inhoudelijk haalbaar planvoorstel dat door B&W en gemeenteraad goedgekeurd is.

Taak van de gemeente is om heldere randvoorwaarden te stellen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van De Meent.

Samenvatting op hoofdlijnen

Aanpak woonwagencentrum

Zowel op inhoud (8 stappen in Plan van aanpak) als op proces (beleid en wachtlijsten).

Plan van aanpak aanbieden eerste kwartaal 2023 aan college van B&W en ter informatie aan gemeenteraad.

Medio 2023 beleid en wachtlijstprocedure opstellen en aanbieden aan college van B&W en gemeenteraad Soest

Kaders en randvoorwaarden opstellen voor gronden binnen de “rode contour” Kernrandzonde voor toekomstige woningbouwontwikkeling.

Randvoorwaarden bepalen (denk aan Wet natuurbescherming bv. de Das) en uitkomst Programma Mobiliteit afwachten.

Eind 2023 / begin 2024 naar college van B&W en gemeenteraad

Planontwikkeling door Heijmans en onderhandelingen met Rentmeester.

Zelfstandig op te starten na beschikbaar hebben kaders en randvoorwaarden.

Gemeente
Soest



Dank voor uw aandacht

Informatieavond gemeenteraad 17-11-2022