# RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

**Portefeuillehouder:**
Karin Scholten

**Zaaknummer:**
769708

**Onderwerp:**
Bouwen in de rafelranden na 2030

**Openbaar**
Is geheimhouding aan de orde?
Ja, op collegevoorstel
Ja, op bijlage(n)

- Art. 5.1 lid 4: Omwonenden worden eerst per brief geïnformeerd voordat besluitvorming openbaar wordt.

Uiterste datum geheimhouding:

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. De volgende twee rafelranden aan te wijzen als potentiele locaties om woningbouw te ontwikkelen na 2030:

- Inspecteur Schreuderlaan/Stadhouderslaan
- Stadhouderslaan/Korte Brinkweg/spoor

2.De bestuurlijke gesprekken op te starten met de Provincie om te mogen bouwen in de aangewezen rafelranden na 2030.

3. De initiatieven om woningbouw te ontwikkelen op deze locaties over te laten aan de markt.

**Samenvatting**
In uw opdracht zijn wij op zoek gegaan naar woningbouwlocaties in de rafelranden voor na 2030 waarbij een transparant proces is doorlopen en participatie een belangrijk onderdeel was. Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde afwegingskader zijn de vier rafelranden gewogen en hebben de locaties Inspecteur Schreuderlaan-Stadhouderslaan en Stadhouderslaan, Korte Brinkweg, spoor de meeste potentie om woningbouw op te ontwikkelen na 2030.

**Aanleiding**
Bij de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg heeft u de opdracht meegeven om op zoek te gaan naar woningbouwlocaties waarbij het proces hiervoor transparant is en participatie een onderdeel vormt. Op basis van een integrale analyse en beoordeling op functionaliteit en kwaliteit verzocht u ons te komen tot een advies welke locatie(s) de meeste potentie hebben om woningbouw op te ontwikkelen.
In het coalitie akkoord 2022-2026 is daar een nadere duiding aan gegeven door te stellen dat het gaat om woningbouw na 2030 in de rafelranden. Duiding rafelrand op basis van het raadskader:

- Grenzend aan bestaande bebouwing en buiten de rode contour
- Rafelranden in hele gemeente Soest
- Ecologisch: kwaliteit in combinatie met functie
- Wegenstructuur: geen aanpassing aan de hoofdwegenstructuur
- Dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer: nabijheid, stomp principe
- Behoud open karakter polder: bouwen wel mogelijk onder voorwaarde dat de zichtlijnen behouden blijven.

**Beoogd resultaat**
Het aanwijzen van rafelranden die de meeste potentie hebben om na 2030 woningbouw te realiseren.

**Argumenten**
1.1*Deze locaties hebben de meeste potentie op basis van de afweging met het afwegingskader.*
Op basis van de nadere duiding zijn er vier rafelranden uitgekomen die het door uw gemeenteraad vastgestelde afwegingskader zijn doorlopen. Uit deze afweging volgt dat de rafelranden Inspecteur Schreuderlaan - Stadhouderslaan en Stadhouderslaan, Korte Brinkeweg, spoor de meeste potentie hebben om woningbouw te ontwikkelen na 2030. Deze twee locaties zijn het meest positief als het gaat om:

- nabijheid (STOMP-principe) bij voorzieningen, openbaar vervoer en onderwijs;

- toevoeging voor de draagkracht van de voorzieningen;
- door deze nabijheid zijn deze locaties, naast de doelgroep starters en gezinnen, juist ook geschikt voor senioren;
- een lagere natuur- en waterwaarde*;
- deze twee locaties zijn in de participatie met onze inwoners met voorkeur aangewezen als potentiele locaties voor woningbouw.

Voor de andere rafelranden geldt dat daar een grotere waardenclaim ligt als het gaat om het karakteristieke landschap en natuurwaarde. Daarnaast scoren ze minder goed op nabijheid en geschiktheid voor alle doelgroepen.

*Uiteraard houden we bij de beoordeling van plannen rekening met de huidige waarden van het gebied en haar omgeving en zal daar waar mogelijk is, gekeken worden naar koppelkansen, zoals ook benoemd in de afweging.

In de bijlage treft u de afweging aan.

1.2*Het aanwijzen van twee rafelranden is nodig voor het behoud van onze kernwaarden dorps, groen en vitaal.*
-Zoals afgesproken in de omgevingsvisie willen we tussen de 125 en 200 woningen per jaar bouwen in de gemeente Soest. Uit het woningmarktonderzoek Soest dat vorig jaar is uitgevoerd, volgt dat er een behoefte is aan de realisatie van 1900 woningen tussen 2030 en 2040. Dit betekent een gemiddelde van 190 woningen per jaar, wat past bij de doelstelling uit de omgevingsvisie. Als het aantal te realiseren woningen voor de kern Soest allemaal binnenstedelijk gerealiseerd moet worden, gaat dit ten koste van onze kernwaarden dorps, groen en vitaal. Het is niet wenselijk alles te verdichten.
Door het aanwijzen van deze twee rafelranden voor woningbouw wordt de kern uitgebreid en verbreden we de groene en dorpse waarden in combinatie met woningbouw.

-Omdat er al een aantal plannen liggen voor de periode 2030-2040 (ca. 1500 woningen) is het met de huidige inzichten voldoende om nu twee rafelranden aan te wijzen voor potentiële woningbouwontwikkeling.

-Het initiatief tot woningbouwontwikkelng ligt bij de markt. Door twee rafelranden aan te wijzen in plaats van slechts één rafelrand, bieden we de markt twee opties, wat leidt tot een beter potentieel.

*2.1 Voor bouwen in de rafelranden is instemming van de Provincie nodig.*
De rafelranden liggen buiten de rode contour. In het huidige beleid van de Provincie is het niet toegestaan om buiten de rode contour te bouwen. Door het opstarten van de bestuurlijke gesprekken willen wij duidelijkheid krijgen van de Provincie of zij kunnen instemmen met het bouwen in de aangewezen rafelranden.

3.1*Behalen van de doelen via ons beleid.*
Er is op dit moment geen noodzaak om de regie te nemen, door bijvoorbeeld gronden aan te kopen, voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Via al het nieuwe beleid dat volgt uit de omgevingsprogramma's kunnen wij als gemeente voldoende sturen op onze beleidsdoelen bij een woningbouwontwikkeling.

**Kanttekeningen**
1.1 Deze afweging is gemaakt op basis van de waardenkaarten, doelen en participatie zoals die zijn opgenomen in het ruimtelijk afwegingskader. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling dienen alle onderzoeken rondom flora en fauna, archeologie e.d. uiteraard ook plaats te vinden. Ook houden we rekening met de ontwikkelingen rondom netcongestie, de energietransitie en klimaatadaptatie.

1.2 Over het aantal te realiseren woningen per rafelrand kan nu nog geen uitspraak worden gedaan. Dit heeft namelijk te maken met alle randvoorwaarden voor het gebied alsmede de mogelijke koppelkansen die op het moment van daadwerkelijke planvorming aan de orde zijn.

3.1 De gronden die vallen onder de genoemde rafelranden zijn geen eigendom van de gemeente. Wij zijn dan ook afhankelijk van de markt of zij met een ontwikkelplan komen voor woningbouw.

**Kosten, baten, dekking**

**Kosten**
Er zijn geen kosten aan verbonden. Het is aan de markt om met voorstellen te komen om woningbouw in de betreffende rafelranden te ontwikkelen.

**Baten**
n.v.t.

**Dekking**
n.v.t.

**Aanpak**
Na het raadsbesluit worden de rafelranden met de meeste potentie om woningbouw op te ontwikkelen meegenomen als beleidsuitgangspunt. Uiteraard geldt voor alle initiatieven de voorwaarden zoals genoemd in de kanttekeningen.

**Communicatie**
De omwonenden en grondeigenaren hebben na het collegebesluit een brief ontvangen met daarin informatie over deze besluitvorming en het raadsvoorstel. Dezelfde informatie is geplaatst op de infopagina in de Soestercourant.
In deze informatie is ook aangegeven dat als er sprake is van een ontwikkeling voor woningbouw het participatietraject doorlopen wordt en inwoners betrokken worden.

**(Uitkomsten) advies en inspraak**
Om te komen tot de omgevingsprogramma's heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met onze inwoners. In deze participatie is ook de vraag gesteld op welke locaties men een voorkeur heeft voor woningbouwontwikkeling na 2030. Een groot aantal inwoners heeft deze vraag beantwoord. Deze representatieve uitkomst is meegenomen in de afweging.

**Wettelijke grondslag en/of kader:**
Bij de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg is de opdracht meegeven om op zoek te gaan naar woningbouwlocaties. In het coalitie akkoord 2022-2026 is daar een nadere duiding aan gegeven door te stellen dat het gaat om woningbouw na 2030 in de rafelranden.

**Beleidsevaluatie**
Mochten er zich te zijner tijd zodanig omstandigheden voordoen dat aanpassing van dit besluit nodig is, dan kan er een nieuwe afweging gemaakt worden.

**Referendum**
n.v.t.

**Ondertekening**

Soest, 17-09-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz