Gemeente
Soest



Brandveilig maken woonwagenlocatie De Meent

Raadspresentatie, 10 oktober 2024

Aanleiding

Op 14 december 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stappen die nodig zijn om verschillende *scenario's* voor te bereiden die de brandveiligheid van woonwagenlocatie De Meent moeten waarborgen. Deze stappen zijn inmiddels gemaakt en we kunnen nu verschillende *varianten* laten zien waarmee we De Meent brandveilig kunnen maken.

(We kiezen bewust voor het woord 'varianten' in plaats van 'scenario's', omdat dit benadrukt dat er keuzemogelijkheden zijn met verschillende concrete oplossingen, in plaats van alleen mogelijke toekomstbeelden).



Aanleiding

De opdracht

De gemeenteraad van Soest heeft het college de opdracht gegeven om te onderzoeken hoe woonwagenlocatie De Meent op een toekomstbestendige wijze brandveilig kan worden gemaakt.

In de begroting is hiervoor 3,5 miljoen opgenomen waarvan 5 ton krediet beschikbaar is gesteld voor planvorming en onderzoek.

Eind 2024 informeren we de gemeenteraad welke variant we gaan uitwerken. En vragen de gemeenteraad via de P&C cyclus een akkoord op het beschikbaar stellen van de benodigde middelen.



Gemaakte stappen

- Bouwkundige analyses om de brandveiligheid en de verplaatsbaarheid van woonunits en bergingen te beoordelen.
- Installatietechnisch en compartimenteringsonderzoek.
- Uitvoeren van ruimtelijke onderzoeken naar onder andere flora en fauna en de boven- en ondergrondse infrastructuur.
- Gesprekken met bewoners om hun wensen en suggesties in kaart te brengen.
- Inventarisatie onder inwoners over de inrichting van gezamenlijke voorzieningen.
- Verkennen van de mogelijkheden voor uitbreiding op aangrenzende gronden.

Voortschrijdend inzicht

Eerder leek uitbreiding van het plot aan de noord-, oost- of westzijde noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor de brandveiligheidsmaatregelen. Uit de gedane onderzoeken is gebleken dat voor het brandveilig maken een uitbreiding van het plot niet persé nodig is, want:

- VRU stemt in met maatregelen zoals onderzocht door extern bureau. Dit zijn geavanceerde en woonvriendelijke maatwerkoplossingen, niet persé hoge scheidingswanden tussen de woonunits. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid voor de bewoners.
- Uitbreiding op naastgelegen gronden betekent extra onderzoeken, planologische procedure, etc. Dit kan jaren duren terwijl de urgentie hoog is om de woonwagenlocatie nu brandveilig te maken en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.
- De situatie is urgent:
    - Snelheid is essentieel vanwege de brandveiligheid.
    - Laatste jaren is, in afwachting van oplossingsrichting brandveilig maken, niets aan onderhoud gedaan.
    - De bewoners zitten al veel te lang in onzekerheid, willen graag duidelijkheid.

Conclusie: plotuitbreiding is niet noodzakelijk.



Uitgangspunten en kaders

Ruimtelijke uitgangspunten:

- We zoeken nu naar oplossingen binnen het plot, vanwege het voortschrijdend inzicht.
- Woningbouwontwikkeling op aangrenzende grond is een particulier traject dat loopt via een ontwikkelaar
- De herinrichting en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte wordt meegenomen in de aanpak.
- Het verplaatsen en verschuiven van woonunits beperken we tot een minimum. Tenzij het ten goede komt aan de compartimentering.

Uitgangspunten en kaders

Juridisch en wettelijk kader:

- **BBL** (Besluit bouwwerken leefomgeving) bepaalt dat er voor mobiele wooneenheden vier eenheden in één brandcompartiment mogen liggen.
- Tussen de compartimenten geldt een **WBDBO** (Weerstand tegen BrandDoorslag en BrandOverslag) van tenminste 20 minuten of een onderlinge afstand van tenminste 5 meter.
- De bewoners van de woonunits hebben zelf ook verantwoordelijk voor de staat van hun woonwagens. Maar de gemeente dient op te treden als er kennis is van een onveilige situatie.
- We houden de landelijke beleidsregels van het Rijk aan en voeren dus geen uitsterfbeleid.



Uitgangspunten en kaders

Gemeentelijke proces en verwachtingen bewoners:

- De gemeente heeft in de afgelopen jaren gecommuniceerd dat zij de brandveiligheid oppakt (er is nooit gesproken over kosten voor de bewoners).
- In het verleden zijn blijkbaar verschillende verwachtingen gewekt richting bewoners, wat niet bevorderlijk is voor het proces en de mogelijke oplossingen.
- College erkent de uitgangspunten zoals opgesomd.
- Woningcorporaties hebben geen interesse in eventueel verhuur van nieuwe woonwagens.

Huidige situatie

Historie en ontwikkeling:

Woonwagenlocatie De Meent bestaat al ruim 40 jaar. Bij de oorspronkelijke inrichting werden in beginsel geen strenge eisen gesteld aan de plaatsing van de woonunits, waardoor deze dicht op elkaar staan.



Onderhoud en bouwactiviteiten:

- Gedurende de jaren hebben bewoners (zonder melding) zelf bij- en aangebouwd.
- Op de bergingen die in begin jaren '80 door de gemeente zijn geplaatst, is duidelijk sprake van achterstallig onderhoud.
- De standplaatsen en bergingen worden verhuurd door de gemeente.
- Zowel de bewoners als de gemeente hebben hun verantwoordelijkheid te nemen.

Huidige situatie

Standplaatsen en beheer:

- De locatie heeft 25 standplaatsen, waarvan er momenteel 3 leeg staan.
- Standplaatsen 2, 5 en 10 zijn op het moment onbewoond.
- De bergingen zijn destijds door de gemeente gerealiseerd en worden verhuurd, net als de standplaatsen
- De wachtlijst voor standplaatsen is recent bijgewerkt door beheerder Nijbod.
- Er wordt gewerkt aan toewijzingsregels die opgenomen kunnen worden in de huisvestingsverordening. Hier wordt samen met de regio in opgetrokken.



Mogelijke oplossingen

Variant 1: Brandvertragende maatwerkmaatregelen (o.b.v. advies VRU), verbetering woonkwaliteit

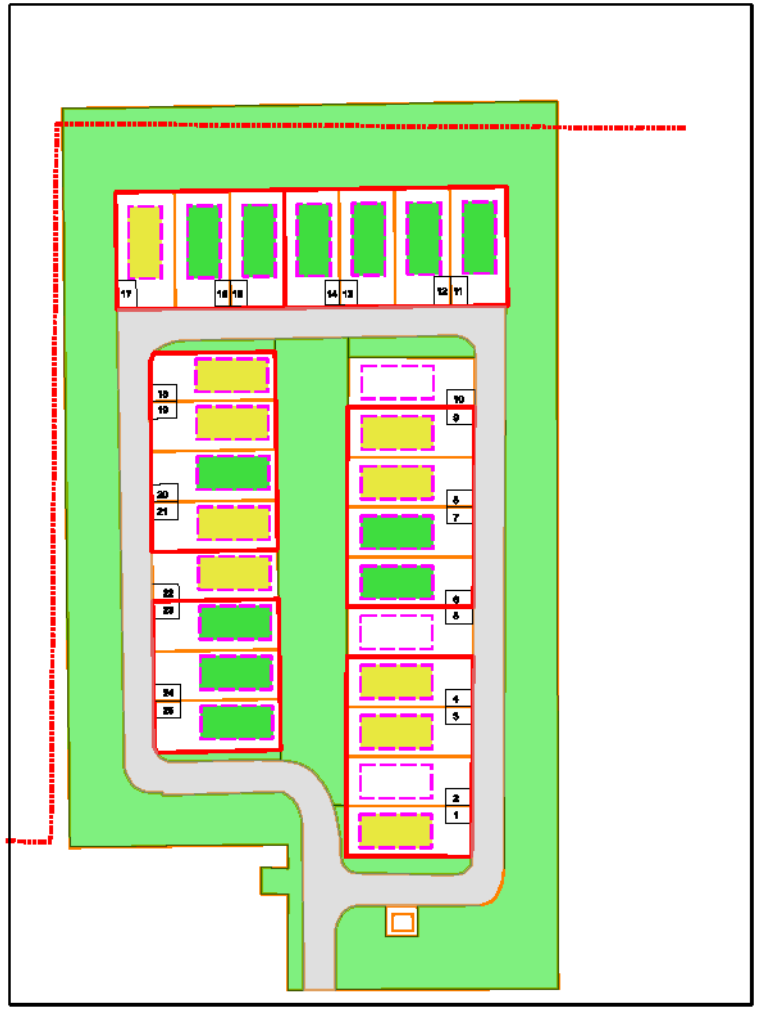
Variant 2: Variant 1 + (enkele) huurwoonunits

In de toekomst: uitbreiding plot mogelijk houden



Variant 1: Brandvertragende maatregelen, verbetering woonkwaliteit

- Op basis van advies VRU
- Indeling gebied in brandcompartimenten
- Maatwerk maatregelen binnen en buiten de woonunits
- Mogelijke verschuiving/verplaatsing units
- Opwaarderen gevels en dak(en) waar nodig
- Renovatie bergingen die gehuurd worden
- Nieuwe inrichting openbare weg en aanpassing riool
- Nieuwe inrichting en verbetering van het groen
- Optimaliseren openbaar parkeren



= woonunits in slechte tot redelijke staat.

= woonunits in redelijke tot goede staat

Variant 1: voor- en nadelen

Voordelen

- Binnen huidige plot
- Binnen bestemmingsplan
- Verbetering woonkwaliteit
- Relatief snel te realiseren
- Behoud en verbetering groen
- Aantal standplaatsen blijft gehandhaafd
- In de aanpassing van de openbare ruimte wordt 'illegaal gebruik/uitbreiding' hersteld
- Lege standplaatsen kunnen ingevuld worden door nieuwe units die wel aan eisen voldoen

Nadelen

- Het voldoet niet aan alle verwachtingen en wensen van de bewoners, bijvoorbeeld grondoppervlak blijft hetzelfde.

Variant 1: kostenraming

Brandvertragende maatregelen:	€ 300.000
Renovatie bergingen:	€ 600.000
Verbetering groen, parkeren, infra:	€ 350.000
Onvoorzien:	€ 150.000
Totaal:	**€ 1.4 miljoen**

Variant 2: variant 1 + huurwoonunits

In deze variant verwerken we de bewonersbehoefte aan huurwoonunits.

Voor- en nadelen gelijk aan variant 1, plus:

- Wil de gemeente investeren in, en verhuren van de woonunits?
- Woningcorporaties hebben geen interesse in eventueel verhuur van nieuwe woonunits.
- Nieuwe woonunits voldoen aan alle (veiligheids)eisen.
- De bewoners betalen marktconforme huur voor woonunit o.b.v. puntensysteem.
- Huurpenningen versus grote onderhoudskosten en kapitaallasten.



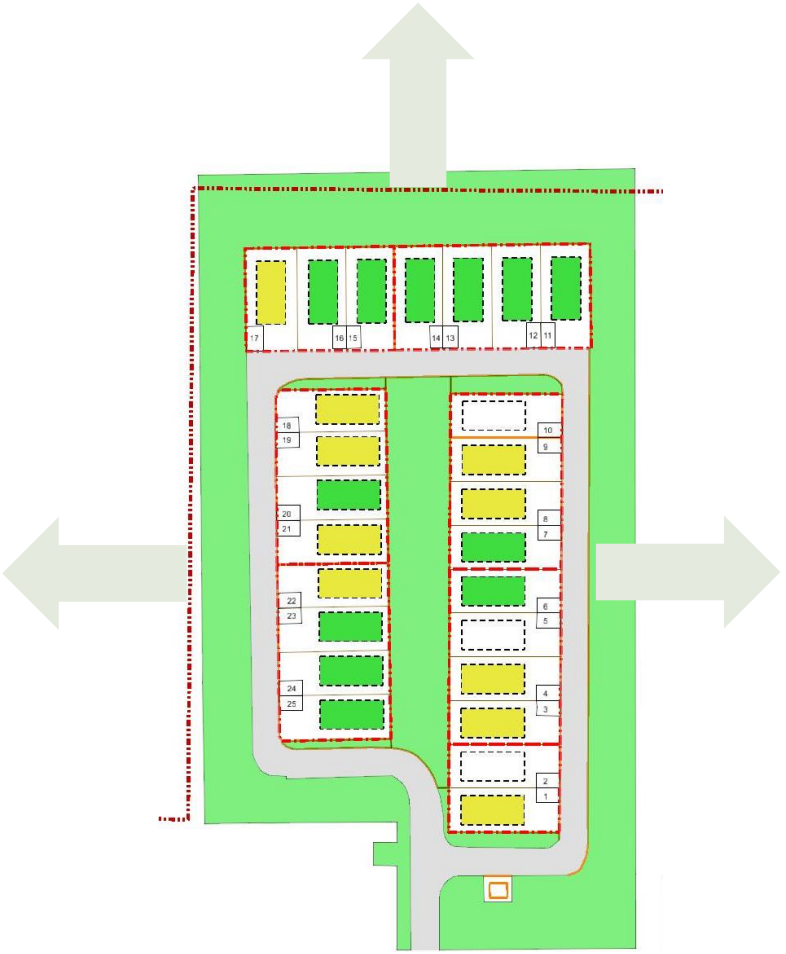
Variant 2: kostenraming

• Brandvertragende maatregelen:	€ 250.000
• Renovatie/maatregelen bergingen:	€ 600.000
• Verbetering groen, parkeren, infra:	€ 350.000
• Investeringskosten woonunits	€ 650.000
• Onvoorzien:	€ 250.000
• **Totaal:**	**€ 2 miljoen**

In de toekomst: uitbreiding plot

- De maatregelen uit variant 1 of 2 zijn reeds uitgevoerd. Het plot wordt uitgebreid met aankoop/ruil grond indien zich een situatie voordoet die noodzakelijk en/of wenselijk is.
- Nadere onderzoeken, WNB en planologische procedure noodzakelijk.
- Dit toekomstplan kan gemaakt worden door goed overleg met:

  - De eigenaar en/of projectontwikkelaar van de aangrenzende grond.
  - Participatie met de buurt en stakeholders.
  - Andere projecten/ontwikkelingen in de omgeving.



Planning en kosten per variant

Variant 1

Brandvertragende maatregelen

Kosten: € 1.400.000

Tijd: uitvoering 2025-2026

Voldoet aan de opdracht? JA

Variant 2

Variant 1 + huurwoonunits

Kosten: € 2.000.000

Tijd: uitvoering 2025-2026

Voldoet aan de opdracht? JA

Vervolg

Na deze raadsbijeenkomst neemt het college een besluit over de uit te werken variant en vraagt zij de raad via de P&C cyclus akkoord op het beschikbaar stellen van de benodigde middelen voor de uitvoering.

1e kwartaal 2025: start werkvoorbereiding