ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies:	**Zaaknummer**	**Afdeling:**	**Datum:**
A. Brokkaar	2423897	Ruimte	4-11-2020

Onderwerp:
Ontwikkelstrategie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan

Voorstel tot besluit:

1. In te stemmen met de scenariostudie woonwagencentrum Meent d.d. 28-10-2020;
2. Het gebied Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan, inclusief het woonwagencentrum De Meent, (zie bijlage 1) aan te wijzen als ontwikkellocatie;
3. De positie van de gemeente te versterken door een aanwijzingsbesluit voor te bereiden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
4. Een projectplan voor het vervolgproces op te stellen en ter besluitvorming voor te leggen;
5. De incidentele kosten ad. € 100.000 te dekken uit de reserve rentegebruik en bij het openen van een eventuele grondexploitatie hierin terug te laten vloeien;
6. Deze adviesnota, de scenariostudie Woonwagencentrum Meent d.d. 28-10-2020, de financiële onderbouwing d.d. 28-10-2020 en het advies van Van der Feltz advocaten d.d. 27 oktober 2020 geheim te verklaren op grond van artikel 10, lid 2 onder g van de WOB totdat het bestemmingsplan is vastgesteld;
7. De raad voor te stellen de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van deze Ontwikkelstrategie Meent / Koninginnenlaan / Regentesselaan, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Advies secretaris:
Te bespreken

Beslissing
Conform besloten

Document	**Openbaar**	**Alleen invullen indien geheim**		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	**Nee**	**lid 2 sub g**	Vastgesteld bestemmingsplan	Ja
Adviesnota	**Nee**	**lid 2 sub g**	Vastgesteld bestemmingsplan	Ja
Bijlage(n)	**Nee**	**lid 2 sub g**	Vastgesteld bestemmingsplan	Ja

		B&W verg.d.d. 10.11.2020	RM	AT	LvA	NK	HD
Bijzondere aspecten	Nee						
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ruimte, Grondzaken	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Geen						

Bijlage(n)
Geen

1. Kaart ontwikkel- en studiegebied Meent / Jachthuislaan / Koninginnelaan
2a. Scenariostudie woonwagencentrum Meent d.d. 28-10-2020
2b. Financiële onderbouwing scenariostudie d.d. 28-10-2020
3. Advies v.d. Feltz advocaten ontwikkellocatie Meent (Wvg) d.d. 27-10-2020
4. Raadsvoorstel Bekrachtiging geheimhouding
5. Concept raadsbesluit Bekrachtiging geheimhouding

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de scenariostudie woonwagencentrum Meent d.d. 28-10-2020;
2. Het gebied Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan, inclusief het woonwagencentrum De Meent, (zie bijlage 1) aan te wijzen als ontwikkellocatie;
3. De positie van de gemeente te versterken door een aanwijzingsbesluit voor te bereiden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
4. Een projectplan voor het vervolgproces op te stellen en ter besluitvorming voor te leggen;
5. De incidentele kosten ad. € 100.000 te dekken uit de reserve rentegebruik en bij het openen van een eventuele grondexploitatie hierin terug te laten vloeien;
6. Deze adviesnota, de scenariostudie Woonwagencentrum Meent d.d. 28-10-2020, de financiële onderbouwing d.d. 28-10-2020 en het advies van Van der Feltz advocaten d.d. 27 oktober 2020 geheim te verklaren op grond van artikel 10, lid 2 onder g van de WOB totdat het bestemmingsplan is vastgesteld;
7. De raad voor te stellen de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van deze Ontwikkelstrategie Meent / Koninginnenlaan / Regentesselaan, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Inleiding

In de structuurvisie uit 2009 is het gebied Koninginnelaan / Regentesselaan aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw. Daarbij is als uitgangspunt genomen alleen binnen de rode contour te bouwen. De locatie is sindsdien echter nog niet tot ontwikkeling gebracht. Voor het gedeelte buiten de contour zijn ecologische en recreatieve ambities geformuleerd.
Direct naast de locatie ligt het woonwagencentrum Meent. De gemeente Soest is hiervan eigenaar en is verhuurder van de woonwagenstandplaatsen. In 2019 is een inventarisatie van de huidige situatie uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft het college in mei 2019 besluiten genomen over het uitvoeren van korte termijnmaatregelen om de brandveiligheid te verbeteren en het met prioriteit verder uit laten werken van oplossingsscenario's voor de langere termijn.
Hierna is een scenariostudie opgesteld om te kijken naar de mogelijkheden voor een structurele oplossing. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijkheden om de woningbouwlocatie uit de Structuurvisie bij het woonwagencentrum te betrekken.
Op het moment dat de scenariostudie gereed was bleek dat een marktpartij een optie voor vijf jaar had genomen op de grond naast het woonwagencentrum. De gemeentelijke mogelijkheden worden hierdoor mogelijk beperkt en de besluitvorming over de scenariostudie is daarom in de wacht gezet.
Er zijn vervolgens ambtelijke gesprekken met de marktpartij in gang gezet om een mogelijke samenwerking te verkennen. Parallel hieraan is gekeken naar de strategische positie van de gemeente en de mogelijkheden om deze te verbeteren.
Nu wordt voorgesteld om besluiten te nemen over de gemeentelijke strategie.
Hiervoor wordt ten eerste voorgesteld om in te stemmen met de scenariostudie. De scenariostudie en de structuurvisie uit 2009 vormen samen de aanleiding om de locatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan aan te wijzen als ontwikkellocatie, waar de gemeente een actieve rol in kan nemen.
Voor wat betreft de strategische positie van de gemeente wordt voorgesteld om twee sporen te bewandelen:

1. Aanvullende gesprekken voeren met de marktpartij met de bedoeling om te komen tot gezamenlijke planvorming, die voor beide partijen voldoende perspectief biedt. Voor de gemeente houdt dit in dat er een integraal plan opgesteld wordt waarbinnen het brandveiligheidsprobleem van het woonwagencentrum wordt opgelost en dat bijdraagt aan de woningbouwopgave van Soest.
2. Een besluit voor te bereiden om een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen. Hierdoor kan de gemeente als eerste de gronden kopen indien de eigenaar voornemens is die te vervreemden.

Hierbij is het de inzet om primair samen met de marktpartij te komen tot een ontwikkelplan. Het voorkeursrecht laat dit onverlet. Indien samenwerking niet mogelijk blijkt, heeft de gemeente secundair de mogelijkheid om gebruik te maken van het gevestigde voorkeursrecht. In dat geval staat de gemeente zelf aan de lat voor planvorming om de gronden tot ontwikkeling te brengen.

Beoogd resultaat

Een besluit te nemen over de strategische positie van de gemeente in de ontwikkeling van de locatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan. Hierbij te zoeken naar een ontwikkeling die een oplossing biedt voor de problematiek van de brandveiligheid van het woonwagencentrum en een bijdrage levert aan de

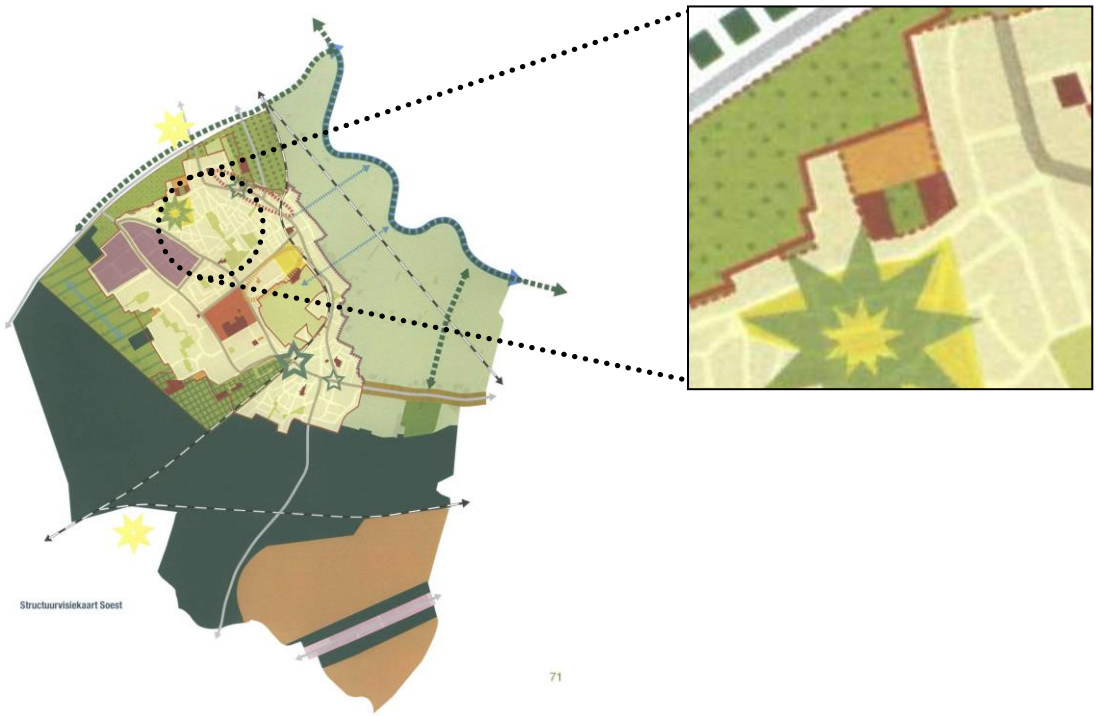
woningbouwopgave van Soest. De invloed van de gemeente op de ontwikkeling van de locatie te vergroten door het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg.

Argumenten

1.1 *Binnen de gebiedsontwikkeling van de locatie is het mogelijk om de problematiek omtrent brandveiligheid van het woonwagencentrum op te lossen*
De gemeente is eigenaar en verhuurder van het woonwagencentrum. Uit de inventarisatie blijkt dat er zowel op de korte als de langere termijn maatregelen noodzakelijk zijn om de brandveiligheid te verbeteren. In de scenariostudie is onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de brandveiligheid voor de langere termijn te verbeteren. Conclusie is dat wordt voorgesteld om scenario 2 als voorkeursscenario voor verdere planvorming te hanteren. Dit scenario gaat uit van een planontwikkeling voor het gehele gebied ten oosten van het woonwagencentrum + het woonwagencentrum. In deze planontwikkeling wordt een nieuw woonwagencentrum ingepast.

2.1 *Door de gehele locatie te ontwikkelen kan er financiële synergie ontstaan tussen het woonwagencentrum en de woningbouw*
Door te kiezen voor een grote gebiedsontwikkeling waarbinnen én het brandveiligheidsvraagstuk van het woonwagencentrum kan worden opgelost én een bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwopgave van Soest kan gezocht worden naar een optimale ruimtelijke indeling en financiële verevening.

2.2 *De locatie Koninginnelaan / Regentesselaan is aangewezen als woningbouwlocatie in de Structuurvisie*
In de Structuurvisie is de ambitie vastgelegd om te bouwen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarbij is het gewenst om zowel in de periode 2010-2015 als in 2016-2030 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
De locatie Koninginnelaan / Regentesselaan is één van de weinige locaties die is opgenomen in de Structuurvisie als woningbouwlocatie. In dit gebied kan de benodigde uitbreiding van Soest gezocht worden.
Het aanwijzen van deze locatie als ontwikkellocatie binnen de rode contour geeft uitvoering aan de Structuurvisie.



Kaart uit de Structuurvisie 2009 met uitvergroot de ontwikkellocatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan

2.3 *Ontwikkeling van de locatie draagt bij aan de uitvoering van het Masterplan Wonen*
In mei 2020 heeft de gemeenteraad het Masterplan Wonen Soest vastgesteld.
Met het vaststellen van het Masterplan Wonen Soest geeft de gemeenteraad richting aan de nieuwbouw in de kern Soest. We streven naar de realisatie van 700 tot 800 woningen in de kern Soest tot 2025. De focus ligt hierbij op het sociale en betaalbare segment. Daarmee zorgt de gemeente er voor dat voor de Soesters de zo gewenste woningen beschikbaar komen.
Het Masterplan Wonen heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- De woningbouw moet inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte van onze inwoners
- Met de woningbouw willen we de doorstroming op de woningmarkt stimuleren
- We streven naar een gevarieerd aanbod in de nieuwbouw (woningtype, eigendom en prijsklasse)

In het Masterplan is een zogenaamd no regret- scenario opgenomen waarin wordt aangegeven welk aandeel goedkope woningen per nieuwbouwplan wenselijk is.
Geconstateerd wordt dat de harde plancapaciteit onvoldoende is om te voorzien in de geïnventariseerde behoefte. Er is een restopgave om vooral goedkope huur- en koopwoningen te realiseren.
Sturing op differentiatie door de gemeente is vooral mogelijk bij locaties met eigen grondbezit. Het aantal locaties waar de gemeente zelf grondbezit heeft is beperkt. Door een actieve positie in te nemen in de locatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan is het mogelijk te sturen op het woningbouwprogramma.

2.4 *Door het gebied te noorden van het ontwikkelgebied aan te wijzen als studiegebied kan de gemeente een integraal plan maken dat in de omgeving wordt ingebed*
Naast het aanwijzen van de ontwikkellocatie conform de structuurvisie wordt voorgesteld het gebied buiten de rode contour ten noorden van de ontwikkellocatie aan te wijzen als studiegebied (zie bijlage 1). Voor dit gebied zijn in de structuurvisie ambities voor het versterken van de ecologie benoemd. In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest uit 2004 zijn er ook ambities geformuleerd voor de Praamgracht zone, waar dit gebied deel van uitmaakt. Met de plannen voor het zuidelijk gebied ontstaat de mogelijkheid een kwaliteitsslag te leveren van de Praamgrachtzone, waarbij het landgoederenlandschap weer meer zichtbaar wordt gemaakt.
Daarom wordt voorgesteld het studiegebied groter te maken en hiermee in de planvorming integraal naar het gebied te kijken waardoor de ontwikkeling goed (ecologisch) in de omgeving ingepast kan worden.

2.5 *Een grotere gebiedsontwikkeling geeft mogelijkheden om invulling te geven aan het beleidskader woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk*
Door het vraagstuk omtrent het woonwagencentrum onderdeel te maken van een grotere gebiedsontwikkeling is het mogelijk om bij de verdere planvorming te kijken naar mogelijkheden om invulling te geven aan het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Rijk. In dit geval zou het hierbij gaan over het voortbestaan van het woonwagencentrum en het waar nodig beperkt uitbreiden van het aantal wooneenheden. In de scenariostudie wordt uitgegaan van uitbreiding met twee wooneenheden.

3.1 *Het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg geeft de gemeente meer invloed op de gebiedsontwikkeling*
Door het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg verstevigen wij de positie van de gemeente en vergroten wij de invloed van de gemeente op de ontwikkeling.
In principe gaat de gemeente met de marktpartij in overleg met als doel gezamenlijk tot een goed plan te komen. Mocht dit niet slagen, dan heeft de gemeente door het vestigen van het voorkeursrecht de zekerheid dat zij de grond als eerste kan kopen (mits beschikbaar).
Voor de juridische onderbouwing van de inzet van de Wvg in het licht van het eerder gevestigde voorkeursrecht wordt verwezen naar het advies van de advocaat d.d. 27 oktober 2020.
Het voorkeursrecht ziet alleen op het deel van het gebied binnen de rode contour, omdat dit gebied aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente (structuurvisie en scenariostudie).

4.1 *Door gesprekken te voeren met de betrokken marktpartij onderzoeken we of er voldoende perspectief is en hoe het vervolgproces er uit komt te zien. Dit wordt vastgelegd in een projectplan*
Gedachte is om na dit besluit de gesprekken met de betrokken marktpartij op directieniveau (ambtelijk) voort te zetten. Hierbij is het de bedoeling om een mogelijke samenwerking te verkennen

en te onderzoeken of er voldoende perspectief is (zowel qua ambitie als financiën) voor beide partijen. Op basis van deze verkenning wordt (al dan niet gezamenlijk met de marktpartij) een projectplan voor het vervolgproces opgesteld. Dit projectplan geeft inzicht in de rolverdeling van partijen, de organisatiestructuur, de vervolgstappen, het communicatie- en participatieproces en de financiële consequenties. Hierdoor wordt de beheersbaarheid van het project vergroot.

5.1 *Indien de gebiedsontwikkeling op gang komt wordt er een grondexploitatie geopend en worden hieruit de plankosten gedekt*
Om te komen tot een projectplan worden er kosten gemaakt. Voorgesteld wordt om de plankosten in eerste instantie te dekken uit de reserve rentegebruik. Bij de begroting is er vanuit gegaan dat deze reserve beschikbaar is voor een aantal PM-posten, waaronder de gebiedsontwikkeling De Meent. Indien er een besluit wordt genomen over de gebiedsontwikkeling wordt er een grondexploitatie geopend. De kosten worden dan alsnog ten laste van de grondexploitatie gebracht, waarmee de gelden terugvloeien in de reserve rentegebruik.

6.1 *Geheimhouding van dit voorstel is noodzakelijk vanwege economische en financiële belangen van de gemeente*
Gevraagd wordt geheimhouding op te leggen op deze adviesnota en alle bijlagen.
Het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt in dit geval niet op tegen de te beschermen economische of financiële belangen van de gemeente.

7.1 *Bekrachtiging geheimhouding door de gemeenteraad is noodzakelijk*
Het college kan op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet geheimhouding opleggen op stukken alvorens ze aan de gemeenteraad worden overgelegd. Deze geheimhouding is van tijdelijke aard en moet dan op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet worden bekrachtigd door de gemeenteraad bij de eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zittende leden is bezocht. Wordt deze geheimhouding niet bekrachtigd door de gemeenteraad, om welke reden dan ook, dan is de geheimhouding van rechtswege vervallen. Dit gebrek is achteraf niet meer te repareren.

<u>*Kanttekeningen/risicobeheersing*</u>

2.1 *Veel omwonenden van het te ontwikkelen gebied zullen geen voorstander zijn van een ontwikkeling*
Op dit moment heeft het ontwikkelgebied (m.u.v. het woonwagencentrum) de agrarische bestemming. Woningen langs het gebied hebben hierdoor vrij uitzicht. Alhoewel de locatie al sinds 2009 in beeld is als woningbouwlocatie, zullen omwonenden toch verrast zijn en zich overvallen voelen, omdat er sinds 2009 geen nadere uitwerking van de structuurvisie heeft plaatsgevonden.

2.2 *Het vastleggen van dit ontwikkelgebied loopt vooruit op de afweging in het kader van de Omgevingsvisie*
Momenteel vindt een uitgebreid participatietraject plaats over de Omgevingsvisie. Het kiezen voor het inzetten op deze locatie loopt hierop vooruit. Dat kan het proces Omgevingsvisie bezwaren.

2.2 *De brandveiligheidssituatie m.b.t. het woonwagencentrum zal nog enkele jaren voortduren*
Alhoewel er maatregelen genomen zijn om de brandveiligheid te verbeteren, is de situatie momenteel niet optimaal. Door planvorming te starten voor een groter gebied zal het langer duren voordat de brandveiligheid structureel op orde gebracht kan worden. Daarentegen is er geen eenvoudige, betaalbare, oplossing die op korte termijn gerealiseerd kan worden (zie ook de scenariostudie).

3.1 *De marktpartij met een optie op de grond en de eigenaren van de grond zullen niet blij zijn met het vestigen van een voorkeursrecht als bedoeld in de Wvg.*
De grond is in eigendom bij leden van het Koninklijk Huis (prinses Beatrix, prinses Irene en prinses Margriet). Het beheer van de grond wordt door een rentmeester uitgevoerd.
Via de rentmeester heeft de marktpartij een optie op de grond genomen.
De verwachting is dat de samenwerking met de marktpartij door het vestigen van het voorkeursrecht

in eerste instantie moeizamer zal verlopen. Ook is er een risico dat het besluit niet goed valt bij de grondeigenaren.
De gemeente moet daarom duidelijk uitleggen waarom zij dit besluit neemt en dat zij de intentie heeft om gezamenlijk tot een plan te komen met voldoende perspectief.

3.2 *Het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wvg geeft ook verplichtingen voor de gemeente*
In de eerste plaats zal de gemeenteraad binnen drie jaar een bestemmingsplan moeten vaststellen, anders komt het voorkeursrecht van rechtswege te vervallen.
In de tweede plaats zal de eigenaar na vestiging van het voorkeursrecht zijn grond altijd eerst te koop moeten aanbieden aan de gemeente. Als onderhandelingen niets opleveren, dan kan de eigenaar verzoeken om een gerechtelijke prijsbepalingsprocedure te starten. Deze kan uitmonden in een koopplicht voor de gemeente. De kosten van de procedure zijn voor de gemeente. Als de gemeente niet of niet tijdig reageert, of niet wil kopen, is de eigenaar gedurende drie jaar vrij om het onroerend goed aan een derde te verkopen.

5.1 *De gemeente gaat plankosten maken terwijl het perspectief nog onzeker is*
Het verkennen van de samenwerking met belanghebbenden en het opstellen van een projectplan brengt ambtelijke inzet en mogelijk advieskosten met zich mee. Hierdoor worden er plankosten gemaakt terwijl het nog niet zeker is of er echt tot een geslaagde gebiedsontwikkeling wordt gekomen. Ook is de beperkte beschikbare ambtelijke inzet een aandachtspunt.

Aanpak/uitvoering
Zie ook argument 4.1.
Na dit besluit worden verkennende gesprekken gevoerd met de betrokken marktpartij.
Hierna wordt een projectplan opgesteld en wordt dit ter besluitvorming voorgelegd.

Separaat van deze adviesnota wordt een aanwijzingsbesluit in het kader van de Wvg voorbereid. Na een collegebesluit hierover worden betrokken eigenaren over het besluit geïnformeerd. Zij hebben daarna de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De gemeenteraad dient binnen drie maanden na het collegebesluit een besluit te nemen over het voorkeursrecht.

Communicatie en participatie
Door een besluit te nemen over deze ontwikkellocatie staan we aan het begin van een uitgebreid planproces. Voorgesteld wordt om het projectplan te maken vorm te geven aan de rol van bewoners en andere stakeholders.
Hierbij is het belangrijk om omwonenden en bewoners vroeg in het planproces te betrekken en hen ruimte te geven om mee te denken bij het maken van de ruimtelijke plannen. Dit kan bijdragen aan inhoudelijk betere plannen en zorgen voor meer begrip voor de plannen.

Deze adviesnota en bijlagen worden geheim verklaard. Hierover vindt dus geen openbare communicatie plaats. 11 november vindt er een besloten (digitale) bijeenkomst van de gemeenteraad plaats over het woonwagencentrum Meent. Hierin wordt toegelicht welke onderzoeken en werkzaamheden er tot op heden zijn verricht en wat de actuele situatie is. Indien het collegebesluit omtrent het voorkeursrecht op dat moment is genomen zal dit eveneens worden toegelicht.

Er zal verder aandacht worden besteed aan communicatie over de genomen besluiten richting de woonwagenbewoners. De laatste maanden is er niet veel te communiceren geweest. Alhoewel voorliggende besluiten belangrijk zijn voor het komen tot een goede oplossing, zullen de bewoners wel even geduld moeten hebben tot het moment dat deze oplossing in de praktijk wordt gebracht. Communicatie hierover dient zorgvuldig plaats te vinden.

Evaluatie en verantwoording
De volgende stap is het (in overleg) met de betrokken marktpartij opstellen van een projectplan.
Bij besluitvorming hierover wordt de ingezette strategie opnieuw tegen het licht gehouden.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Aan dit besluit zijn incidentele kosten verbonden ad. € 100.000. Dit betreft uren / ambtelijke capaciteit en wellicht advieskosten die noodzakelijk zijn voor overleg met rechthebbenden, communicatie en het opstellen van een projectplan.
Voorgesteld wordt om de plankosten in eerste instantie te dekken uit de reserve rentegebruik en later onder te brengen in de eventuele grondexploitatie.

Baten
Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ~~ja~~/nee
N.v.t.

Kernboodschap
De gemeente Soest wil op de locatie Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan komen tot een gebiedsontwikkeling die én vernieuwing van het woonwagencentrum én toevoeging van woningen in verschillende prijsklassen mogelijk maakt. Om de locatie tot ontwikkeling te brengen en hierover tot goede afspraken te komen worden gesprekken met rechthebbenden gevoerd en wordt een aanwijzingsbesluit in het kader van de Wvg voorbereid.

BIJLAGE 1: ontwikkel- en studiegebied Meent / Koninginnelaan / Regentesselaan

