



Gemeente
Soest

Fractie GroenLinks

Soest, 25 maart 2025

Verzonden: 27 maart 2025

Behandeld door : Ruben de Goede
Zaaknummer : 1109778
Onderwerp : Vragen artikel 46 inzake mogelijkheden versnelling woningbouw

Beste fractieleden van GroenLinks,

Op 20 februari 2025 heeft uw fractie ons vragen gesteld volgens artikel 46 van het Reglement van Orde. Uw vragen gaan over de mogelijkheden van versnelling van de woningbouw in de gemeente Soest. Vanwege de voorjaarsvakantie heeft de beantwoording van de vragen vertraging opgelopen. De griffie heeft u eerder geïnformeerd over deze vertraging.

In deze brief leest u onze antwoorden op uw vragen.

Vraag 1. Kunt u inzicht geven in welke locaties binnen Soest al een woonbestemming hebben, maar waar desondanks nog geen ontwikkeling plaatsvindt?

Antwoord op vraag 1: Ja, dat is mogelijk. Voordat wij op u vraag ingaan eerst een korte toelichting op de status van de (in voorbereiding zijnde) plannen voor woningbouwlocaties. Er doen zich op de locaties namelijk verschillende planologische situaties voor. Zo zijn er:

- a) Locaties met een onherroepelijk bestemmingsplan waar naar huidig inzicht¹ zonder belemmering een vergunning voor woningbouw aangevraagd en verleend kan worden en/of realisatie kan plaatsvinden;
- b) Locaties met een vastgesteld bestemmingsplan die nog wachten op de vervolprocedure, zoals de behandeling bij of een uitspraak van de Raad van State (bijv. Supermarkt/Hoek Rademakersstraat);
- c) Locaties waar geen (passende) woonbestemming geldt, maar waar via een afwijkingsprocedure wel een vergunning is verleend (en al dan niet onherroepelijk is geworden) voor woningbouw (bijv. sloop-nieuwbouwproject van Portaal aan de Klaarwaterweg);
- d) Locaties waar (vooralsnog) geen woonbestemming op zit, danwel geen afwijkingsvergunning voor het realiseren van een woonfunctie is afgegeven (zoals de locaties Advisie en van Oest-terrein).

¹ Naast de regels uit het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) moet een vergunning ook voldoen aan regels van andere overheden. Denk bijvoorbeeld aan landelijke regels over beschermde planten en dieren. Die regels vormen in sommige situaties nog een hobbel rond de vergunningverlening en uiteindelijke realisatie.



In het onderstaande overzicht vindt u de locaties die vallen onder a b en c. In het overzicht hebben wij ons beperkt tot de grotere locaties (12 of meer woningen, d.d. 18 maart 2025). In de tabel is tevens een kolom opgenomen met het (verwachte) aantal woningen dat na realisatie van de locatie aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast is ook aangegeven welke voornoemde planologische situatie (a,b of c) er op de locatie geldt.

Locatie	Verwachte aantal woningen	Status
Oude Tempel	230	a
Officierscasino	104 (woon) 107 (zorg)	a
Soesterberg-Noord, Kamer 2 (voormalig Elma-terrein)	56	a
Woongebied 1 en 2 Vliegbasis	137	a
Hoek Rademakersstraat – vd Griendtweg	40 (boven nieuwe supermarkt)	b
Dalweg	205	a
Van Weedestraat 97	26	b
Kerkstraat 56-58	20	b
Ferdinand Huycklaan 20a,b en c	36	a
Klaarwaterweg 60-80 en 86-104	36 nieuw - 21 sloop = +15	c
Plesmanstraat	27 nieuw - 16 sloop = +11	a
Van Angerenstraat	37 nieuw - 16 sloop = +21	b
Prins Hendriklaan 5	20	c
Soesterbergsestraat 2	45	c

Naast deze grotere ontwikkellocaties zijn nog een behoorlijk aantal kleinere locaties waar met de bouw van woningen gestart zou kunnen worden, in totaal gaat het om ca. 30 woningen.

Vraag 2. Is de gemeente momenteel in gesprek met grondeigenaren en projectontwikkelaars over de voortgang van woningbouw op deze locaties? Zo ja, welke afspraken worden hierover gemaakt?

Antwoord op vraag 2: Ja, op veel van de genoemde locaties loopt een proces met initiatiefnemer om zo snel als mogelijk te komen tot een (ontvankelijke) vergunningsaanvraag die nodig is om tot vergunningverlening en vervolgens realisatie over te kunnen gaan. Het initiatief voor het aanvragen/indienen van een vergunning ligt echter bij de initiatiefnemer, hier hebben wij als gemeente in beginsel geen invloed op.

Wel nemen wij in veel gevallen in de privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar een realisatieverplichting op, waarin op straffe van een boete is bepaald dat het project binnen een bepaalde termijn (meestal 4 jaar) moet zijn gerealiseerd.

Vraag 3. Welke instrumenten heeft de gemeente op dit moment om de ontwikkeling van deze gebieden te stimuleren en/of te versnellen? Wordt bijvoorbeeld overwogen om een leegstandsverordening in te zetten of andere beleidsmaatregelen te treffen?



Antwoord op vraag 3: Zoals in het antwoord op vraag 2 aangegeven is het hebben van een woonbestemming met bouwtitel op een locatie een recht om te bouwen, maar geen plicht. Zoals in het vorige antwoord tevens is aangegeven nemen wij in veel gevallen in de privaatrechtelijke overeenkomst met een ontwikkelaar een realisatieverplichting op, waarin op straffe van een boete is bepaald dat het project binnen een bepaald termijn (meestal 4 jaar) moet zijn gerealiseerd.

Naast de realisatieverplichting gebruiken wij nog vier andere instrumenten om woningbouwontwikkelingen te stimuleren en/of te versnellen:

Omgevingstafel

Voor locaties waar initiatiefnemers een (woningbouw)ontwikkelingswens hebben die niet past in het omgevingsplan (voorheen: bestemmingplan) komt de gemeente in beeld wanneer een initiatiefnemer een vergunningsaanvraag indient, danwel een verzoek doet om behandeling van zijn initiatief in de omgevingstafel. Het [proces van de omgevingstafel](#) heeft tot doel het proces en de advisering rondom initiatieven te verbeteren en daarmee ook te versnellen. Het proces kent diverse stappen:

1. In de eerste stap, bij de intaketafel, wordt de wenselijkheid van het initiatief beoordeeld. Op het moment dat het initiatief wenselijk wordt geacht (dus bijdraagt aan of geen afbreuk doet aan de gemeentelijk vastgestelde beleidsdoelen uit o.a. de door de raad vastgestelde omgevingsvisie) kan de initiatiefnemer verder met de concretisering van zijn initiatief en dient hij dit in voor de volgende stap.
2. In deze tweede stap vindt een nadere verkenning plaats van het plan (de verkennende omgevingstafel). Hierin wordt het plan integraal beoordeeld en worden alle randvoorwaarden voortvloeiend uit ons beleid met de initiatiefnemer besproken. In deze fase vindt meestal ook de eerste participatie door de initiatiefnemer plaats. Heeft de verkennende tafel een positieve uitkomst, dan volgt een positief principebesluit op het initiatief, waarmee het ook openbaar wordt.
3. Daarna volgt een periode van onderzoek en verdere uitwerking van het plan (de ontwerpende omgevingstafel).
4. In de laatste stap wordt het eindproduct uit stap 3: een aanvraag om wijziging omgevingsplan, danwel een vergunningsaanvraag, nog getoetst of de gestelde voorwaarden goed zijn verwerkt in het plan (de toetsende omgevingstafel). Daarna kan de definitieve aanvraag worden ingediend en de bestuurlijke besluitvorming worden opgestart.

Soortenmanagementplan (SMP)

Een ander instrument dat wij momenteel inzetten om de vergunningverlening naar de toekomst te kunnen versnellen is het opstellen van een gemeentebreed SMP. Het SMP omvat een ecologisch onderzoek en maatregelen op gebiedsniveau. Op basis van het SMP kan de provincie aan de gemeente voor tien jaar een gebiedsgerichte omgevingsvergunning verlenen, waardoor niet per project telkens onderzoek o.b.v. natuurbeschermingsregels in de Omgevingswet voor bepaalde soorten hoeft te worden uitgevoerd door initiatiefnemers.

Versnellingstafel Regio Amersfoort

De versnellingstafel is bedoeld om overheden, woningcorporaties en woningmarktpartijen te ondersteunen bij het realiseren van de gemaakte bestuurlijke woningbouwafspraken, mogelijke versnellingsopties en de aanpak daarvan. Doel is om bestaande plannen naar de uitvoeringsfase te krijgen. Wanneer dat nodig of handig is kunnen ook andere partijen aansluiten (bijvoorbeeld als het gaat over netcongestie, dan sluit ook de netbeheerder aan). Binnen de regionale versnellingstafel is vanuit de verschillende invalshoeken veel



kennis aanwezig over woningbouwontwikkeling. Daarom kan de versnellingstafel, afhankelijk van de oorzaak waarom een bouwproject vertraagt of stagneert, diverse acties in gang zetten.

Op dit moment maken wij bij 1 woningbouwproject (de Meent) gebruik van de versnellingstafel. Per woningbouwproject bekijken we of het nodig is gebruik te maken van de mogelijkheden van de versnellingstafel.

Prestatieafspraken met de woningbouwcoöperaties

De gemeente heeft meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Met de corporaties wordt op ambtelijk niveau maandelijks een locatieoverleg gevoerd, waarbij de voortgang van projecten en projectkansen besproken worden. We investeren in de onderlinge samenwerking door inzage te geven in elkaars processen en kijken naar de mogelijkheden om processen te versnellen. Hiervoor is conform prestatieafspraken een aanspreekpunt voor de corporaties binnen de gemeente aangesteld.

Vraag 4: De twee meest in het oog springende locaties die al lange tijd leeg staan dan wel braak liggen zijn het voormalige van Oest terrein en het Advisie gebouw. Locaties met beide een grote potentie voor woningbouw. Zijn er gesprekken met de ontwikkelaars over de toekomst van deze locaties? En zo ja, kunt u iets delen over de voortgang hiervan?

Antwoord op vraag 4: Ja, dit is het geval. Zoals in het antwoord op vraag 1 aangegeven zit op beide locaties (vooralsnog) geen woonbestemming of woningbouwtitel. Zowel Advisie als het van Oest-terrein bevinden zich op dit ogenblik nog in het proces van planontwikkeling (stadium van de verkennende omgevingstafel).

Vraag 5: Voor toekomstige ontwikkelingen: welke maatregelen kunnen bij nieuwe aankopen, het afgeven van bouwvergunningen en bestemmingswijzigingen worden ingezet om woningbouw te versnellen?

Antwoord op vraag 5: Vooralsnog zetten wij in op de onder antwoord 3 genoemde instrumenten.

Heeft u nog vragen of opmerkingen over deze brief?

Dan kunt u terecht bij Ruben de Goede, Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling, Omgevingswet. Bellen kan op werkdagen tot 12.30 uur op 035-609 34 11. Mailen kan via het contactformulier op [soest.nl/contact](https://www.soest.nl/contact). Tip: noem uw zaaknummer. Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Burgemeester en wethouders



LV
27-03-2025
Leontine Vermond
Gemeentesecretaris



RM
27-03-2025
Rob Metz
Burgemeester

