

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

962117

Onderwerp:

Ontwikkelstrategie Soesterberg-Noord

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Ja, op bijlage(n)

- Bijlage 1. Ontwikkelstrategie, Uiterste datum geheimhouding op conform de gemeentewet artikel 87 einde gebiedsontwikkeling Soesterberg Noord
- Bijlage 2. Financiële kader Soesterberg-Noord 2, Uiterste datum geheimhouding op conform de gemeentewet artikel 87 einde gebiedsontwikkeling Soesterberg Noord

Uiterste datum geheimhouding: 31-12-2035

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontwikkelstrategie Soesterberg Noord vast te stellen;
2. De benodigde middelen over te hevelen van de Algemene reserve naar Reserve Investeringsfonds;



Samenvatting

De ontwikkelstrategie Soesterberg Noord is het vervolg op de gebiedsvisie en geeft aan op welke manier de gebiedsvisie tot uitvoering wordt gebracht.

De ontwikkelstrategie gaat in op de gebiedsontwikkeling Soesterberg Noord, kamer 2 en 3, maar zal ook de gebieden daaromheen kort behandelen.

Voor kamer 2 wordt voorgesteld om situationeel grondbeleid te hanteren met de voorkeur voor zelfrealisatie door grondeigenaren en ontwikkelende partijen.

Voor Kamer 3 ondernemen we alleen actie wanneer aankoopmogelijkheden zich voordoen tegen acceptabele investeringen en/of voorwaarden die als strategische aankoop worden gedaan. Voor de Campuszone Noord doen we onderzoek naar de mogelijkheden van herontwikkeling van dit terrein. We kijken naar mogelijkheden voor woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en als uiterste optie bedrijvigheid. Ontwikkelingen op de Noordrand zijn op korte termijn niet voorzien

Aanleiding

In juni 2023 is de gebiedsvisie Soesterberg Noord kamer 2 en 3 vastgesteld. Naast het raadsbesluit in juni 2023 zijn tijdens de oordeelsvormende vergadering diverse opties voor de ontwikkelstrategie gepresenteerd. Hierop heeft de gemeenteraad een motie 4b aangenomen waarin de raad het college verzoekt om;

- In de uitwerking van de gebiedsvisie Soesterberg Noord in de ontwikkelstrategie een scenario mee te nemen dat voorziet in een ontwikkeling die kamers 2 en 3 van elkaar loskoppelt;
- De implicaties van het separaat ontwikkelen van kamer 2 en 3 in kaart te brengen en deze als mogelijk ontwikkelscenario op te nemen;
- Dit scenario samen met de overige ontwikkelscenario's voor te leggen aan de raad bij de behandeling van de ontwikkelstrategie Soesterberg Noord.

In de ontwikkelstrategie geven we invulling aan de motie en leggen we deze voor als een volgende stap naar de uitvoering

Beoogd resultaat

Uitvoering van de vast te stellen ontwikkelstrategie.

Argumenten

1.1 De raad laten mee beslissen over de te volgen strategie

We vragen de raad om de ontwikkelstrategie vast te stellen. Enerzijds voldoet dit aan de gevoerde dialoog bij het vaststellen van de gebiedsvisie, anderzijds vragen we de raad rekening te houden met een tekort op de ontwikkeling (zie ook argumenten onder 2). De ontwikkelstrategie en de bijbehorende middelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

1.2 de ontwikkelstrategie als richting voor de gebiedsontwikkeling

In juni 2023 is door de raad de gebiedsvisie vastgesteld waarbij de kamers 2 en 3 van Soesterberg Noord worden voorzien van (ruimtelijke) uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de kamers naar woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. De vast te stellen ontwikkelstrategie geeft de wijze aan waarop de gebiedsvisie tot uitvoering gaan brengen.

1.3 motie apart ontwikkelen kamers 2 en 3

Bij de behandeling van de gebiedsvisie is door u een motie aangenomen waarin u aan het college vraagt om te onderzoeken of kamer 2 los van kamer 3 tot ontwikkeling kan worden gebracht. De eerste berekeningen lieten al zien dat herontwikkeling van kamer 3 naar wonen financieel een zeer grote opgave is. Voor kamer 2 ziet de opgave er financieel realistischer uit. Daarom zetten we de komende jaren in op de ontwikkeling van kamer 2. Wel houden we rekening met eventuele hinder van bedrijven uit kamer 3 die invloed hebben op de woonfunctie in kamer 2 en houden we rekening met de huidige initiatieven in kamer 3. Zo komen we tegemoet aan het verzoek van de raad om de consequenties van het apart ontwikkelen van kamer 2 en 3 in beeld te brengen.

1.4 De ontwikkelstrategie is voor elk gebied verschillend en geeft het college richting

- We gaan uit van situationeel grondbeleid in Kamer 2 met de voorkeur voor zelfrealisatie door grondeigenaren en ontwikkelende partijen. We gaan in gesprek met de ondernemers gevestigd in kamer 2 over hun ruimtevraag die ontstaat bij verplaatsing van de bedrijven. Afhankelijk van deze gesprekken kiezen we voor facilitair grondbeleid (voorkeur) of juist een meer actief grondbeleid. Per situatie beoordelen we welke vorm van grondbeleid het meest geschikt is; actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een tussenvorm. Wij grijpen de regie indien wij dit noodzakelijk achten en faciliteren
-

in situaties waar de markt de opgave zelf oppakt, de urgentie minder is of de ontwikkeling slechts in beperkte mate bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen. Met een situationele ontwikkelstrategie transformeren we kamer 2 van Soesterberg Noord naar een gebiedsontwikkeling met woningbouw al dan niet aangevuld met maatschappelijke voorzieningen.

- Voor Kamer 3 ondernemen we alleen actie wanneer aankoopmogelijkheden zich voordoen tegen acceptabele investeringen en/of voorwaarden die als strategische aankoop worden gedaan, deze worden separaat aan de raad voorgelegd voor wensen en bedenkingen;
- Voor Campuszone Noord doen we onderzoek naar de mogelijkheden van herontwikkeling van dit terrein. We kijken naar mogelijkheden voor (maatschappelijke) voorzieningen, woningbouw en als uiterste optie bedrijvigheid. Deze laatste functie zien we liever op een andere plek in Soest(erberg) of omgeving terug, omdat we de rand van Soesterberg Noord tegen het Park Vliegbasis aan liever naar een woonfunctie zien verkleuren. Echter als er op andere locaties geen mogelijkheden zijn om de bedrijven uit Soesterberg Noord heen te verplaatsen, dan sluiten we de Campuszone Noord niet uit;
- Studie naar de ontwikkelmogelijkheden van de Noordrand vindt plaats op langere termijn (>2027 e.v.). Ook maakt de Noordrand onderdeel uit van het ontwerp onderzoek van de gebiedssamenwerking van A-Z.

1.5 Zoeken naar alternatieve locaties voor bedrijfsverplaatsingen

De gemeente spant zich in om een nieuwe locatie voor bedrijven beschikbaar te hebben binnen de gemeentegrenzen van Soest of in de directe omgeving.

Kanttekeningen

1.1 Situationeel grondbeleid vraagt meer tijd voor realisatie

Faciliterend grondbeleid vraagt in de meeste gevallen meer geduld om tot realisatie van woningen over te gaan dan een actief grondbeleid. We zijn immers meer afhankelijk van partijen en de economische omstandigheden dan als we actief de grond verwerven. Maar als de waardevermeerdering ten opzichte van de huidige situatie helder is, kan het ook snel gaan met initiatieven vanuit de markt. Tegenover risico op langzamere ontwikkeling staat wel een fors mindere investering van de

onrendabele top.

1.2 Partijen komen niet tot zelfrealisatie, gemeente pakt actievere rol

Wanneer grondeigenaren en marktpartijen niet tot zelfrealisatie komen is mogelijk een actievere rol van de gemeente noodzakelijk. In het financieel kader houden we rekening met de verwerving van percelen in Kamer 2.

1.3 Geen alternatieve locaties voor bedrijven beschikbaar

Indien geen alternatieve locaties voor de bedrijven beschikbaar komen, onderzoeken we andere mogelijkheden om de herontwikkeling toch mogelijk te maken.

1.4 College heeft geheimhouding opgelegd

Per 1 april 2023 hoeft de raad de verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan hem verstrekte informatie niet meer te bekrachtigen. Op het moment dat het college informatie waarop geheimhouding rust met de raad deelt, moet de raad de verplichting tot geheimhouding in acht nemen. De raad is evenwel vanaf het moment dat hij de geheime informatie van het college ontvangt exclusief bevoegd te beslissen over het voortduren in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Desgewenst kan de raad de geheimhouding dus opheffen na ontvangst van de geheime informatie.

2.1 Tegenvallers in de aannames De uitgangspunten in de berekeningen zijn reëel, maar kunnen door omstandigheden mee- of tegenvallen.

Een opgaande vastgoedmarkt kenmerkt zich door stijgende VON-prijzen, maar kan ook stijgende bouwkosten met zich meebrengen. Daarnaast is het beschikbaar krijgen van grond waarop we de bedrijven kunnen huisvesten belangrijk. Indien een pro-actieve rol van de gemeente gewenst is, zal de aankoop prijs van het bestaand vastgoed invloed hebben op het eindresultaat van de grondexploitatie.

Kosten, baten, dekking

Kosten

In juni 23 heeft de raad besloten een bouwgrondcomplex te openen. Dit geeft ons maximaal vijf jaar de tijd en ruimte om

planontwikkeling en onderzoek te doen.

Wij verwachten in het eerste kwartaal van 2025 een grondexploitatie vast te laten stellen door de raad. Indien we in de tussenliggende periode aankopen / investeringen doen, neemt het college een besluit over de aankoop en heeft informatieplicht aan de raad om hun 'wensen en bedenkingen' hierover te uiten.

In het financiële kader zijn de kosten en baten van de ontwikkelstrategie uiteengezet.

Baten

Conform financiële kader.

Dekking

Dekking vindt plaats via de Reserve Investeringsfonds, de toegekende WBI/subsidie en de Algemene Reserve.

Aanpak

Na vaststelling van de ontwikkelstrategie zullen de gesprekken met de ondernemers worden opgestart. Parallel hieraan zoeken we – in overleg met de Provincie, Defensie en OMU - naar locaties om bedrijven heen te kunnen verplaatsen.

In het eerste kwartaal 2025 bieden we op basis van die gesprekken een grondexploitatie aan, aan de gemeenteraad .

Communicatie

n.v.t.

(Uitkomsten) advies en inspraak

n.v.t.

Wettelijke grondslag en/of kader:

n.v.t.

Beleidsevaluatie

n.v.t.

Referendum

n.v.t.

Ondertekening

Soest, 12-11-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz