



Gemeente
Soest



Omgevingsprogramma werken

Startnotitie voor het omgevingsprogramma



Versie 1.0 - 23-02-2023



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	4
1.1	Achtergrond	5
1.2	Probleem	5
1.3	Doelstelling	7
1.4	Rol van de gemeente	9
1.5	Rol van het omgevingsprogramma	10
2.	Kaderstelling	12
2.1	Europese en landelijke kaders	12
2.2	Provinciale en regionale kaders	13
2.3	Omgevingsvisie en lokale kaders	18
2.4	Kaders van partners	20
2.5	Financiële en organisatorische kaders	20
2.6	Aandachtspunten bij kaderstelling	21
3.	Opdracht	23
3.1	Opdrachtformulering	23
3.2	Raakvlakken en samenhang met andere programma's	23
	Samenhang met andere Omgevingsprogramma's	24
3.3	Afbakening van het programma	26
3.4	Randvoorwaarden en vereisten voor het opstellen van het programma	27
3.5	Strategie en afwegingskader	28
3.6	Eindresultaat	30
4.	Plan van Aanpak	32
4.1	Globale aanpak	32
4.2	Onderzoek, informatie en kwaliteit	33
	Deelprogramma: Bedrijventerreinen	33
	Deelprogramma: Kantoren	34
	Deelprogramma: Retail	34
	Deelprogramma: Recreatie & Toerisme	34
	Integraal aangepakt	35
4.3	Programma-organisatie	36
4.4	Participatie	37



Integrale aanpak	38
Uitvoering	38
4.5 Procedures	40
4.6 Budget	42
4.7 Planning	43
4.8 Communicatie	43
4.9 Uitvoering van het programma	44
BIJLAGE 1: Afkortingen, begrippen en digitale vindplaatsen	47
BIJLAGE 2: Samenvatting beleidskaders	48
Europese en landelijke kaders	48
Provinciale en regionale kaders	48
Omgevingsvisie en lokale kaders	54





1. Aanleiding

Eind 2021 is de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg 'Stap voor Stap ver komen' door de gemeenteraad vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de ambities, doelen en uitdagingen van de gemeente voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft een beeld van waar de gemeente naartoe werkt in de periode tot 2040.

Alle instrumenten van de Omgevingswet sturen, zoals de wetgever dat zegt, op 'beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving'. Bijna alle beleidsvelden waar we als gemeente mee te maken hebben, hebben wel een raakvlak met de fysieke leefomgeving. De bedoeling is om de ruimtelijke component van al die beleidsvelden in samenhang te benaderen. Twee instrumenten, de omgevingsvisie en de omgevingsprogramma's, sturen in samenhang op de overgang van de bestaande situatie naar de gewenste situatie.

- In de omgevingsvisie geven we als gemeente aan wat de gewenste situatie voor de fysieke leefomgeving is.
- In omgevingsprogramma's geven we aan hoe we van de bestaande situatie naar de gewenste situatie willen komen en welk beleid en welke gebiedsprojecten daarvoor nodig zijn.

De omgevingsprogramma's waar we nu aan werken (Wonen, Mobiliteit, Werken, Energietransitie, Water en Groen) dekken de belangrijkste ruimtevragers in onze gemeente af en zullen de hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie de komende jaren verder in moeten kleuren. Voor alle programma's geldt dat er in meer of minder mate een samenhang en/of (in)directe afhankelijkheid is met andere programma's.

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie is de afspraak gemaakt om bij het uitwerken van een omgevingsprogramma te beginnen met het opstellen van een startnotitie. In de startnotitie staat op welke wijze de opdracht concreet uitgewerkt wordt. De kern van die startnotitie wordt later verwerkt in de inleiding van het programma, zodat iedereen weet wat het verband is tussen dat programma en de opdrachten die naar aanleiding van de visie waren vastgesteld.

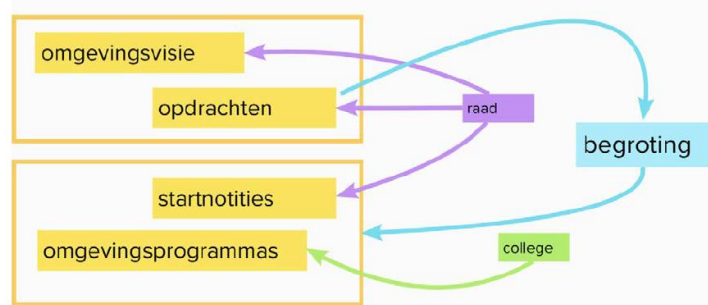
De startnotities voor de omgevingsprogramma's zijn kaderstellend (bedoeld voor een nadere beleidsmatige inkadering). Doel van de kaderstellende startnotitie is immers dat de raad aan de voorkant het (door college voorgestelde) nadere kader toetst. Het college geeft daarna het betreffende programma verder invulling en gaat daadwerkelijk aan de slag met het behalen van de strategische doelen zoals door de raad vastgelegd in de omgevingsvisie.

Het Omgevingsprogramma Werken is een sectoraal (thematisch) programma. In het programma 'werken' staat in grote lijnen hoe we met onze werkgelegenheid om willen gaan en welke ruimtebehoefte daarmee samenhangt.





Er is op veel vlakken behoefte aan vernieuwing of vorming van beleid. Door het formuleren van beleid zetten we een duidelijke stip op de horizon. Daarnaast biedt beleid de mogelijkheid goed te sturen op particuliere initiatieven; het biedt een toetsingskader en bewaakt op deze manier de wijze waarop Soest zich ontwikkelt op langere termijn.



Samenhang omgevingsvisie en omgevingsprogramma's

In de bijlage is een overzicht opgenomen van afkortingen, begrippen en digitale vindplaatsen van documenten die in deze startnotitie worden genoemd.

1.1 Achtergrond

In het Omgevingsprogramma Werken is de rode draad hoe we met werken en werkgelegenheid om willen gaan. De arbeidsmarkt is immers volop in beweging en dat heeft ook zijn weerslag op het ruimtegebruik. Met de groei van het aantal inwoners binnen en buiten de gemeentegrenzen, neemt de druk op de ruimte bovendien toe. Werklocaties zijn grote ruimtevragers, of dit nu gaat om bedrijventerreinen, kantoren, retailvoorzieningen of voorzieningen voor recreatie & toerisme.

Een breed palet aan werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen draagt bij aan de leefkwaliteit en vitaliteit van de gemeente. Immers, hoe meer mensen zowel in Soest wonen en werken, des te meer de inwoners bijdragen aan de plaatselijke economie (detailhandel, horeca, enz.) en des te groter hun verbondenheid aan en betrokkenheid bij Soest zal zijn.

1.2 Probleem

Druk op het ruimtegebruik

Er is vanuit de verschillende deelprogramma's behoefte aan ruimte voor werken. Zo verandert de behoefte aan kantoorruimte en aanverwante functies, is de ruimtebehoefte voor winkels stabiel, maar verandert wel het karakter van onze centrumgebieden en ligt er voor ons een uitdaging als het gaat om het uitbreiden van onze recreatieve sector. De hoeveelheid ruimte in Soest is echter beperkt en de behoefte naar ruimte is groot, ook gelet op andere ruimtevragers zoals Wonen. Daarnaast hangen onderwerpen als verduurzaming en mobiliteit hier nauw mee samen. Het parallel opstellen van een Omgevingsprogramma Werken samen met een aantal andere omgevingsprogramma's zorgt ervoor dat we een integrale afweging kunnen maken.

Werkfuncties op bedrijventerreinen zijn onderhevig aan diverse trends en ontwikkelingen (robotisering, automatisering, digitalisering, etc.) die een effect hebben op het type werk dat plaats vindt op bedrijventerreinen. Daarnaast is het door de externe druk (wonen, recreëren, energie, milieu, mobiliteit, etc.) nodig om de ruimte niet alleen effectiever en efficiënter te





gebruiken, maar ook om te kijken naar functieverandering en -menging om bedrijventerreinen geschikt(er) te maken voor de banen van de toekomst. Bovendien is de omvang van de hoeveelheid bedrijventerrein de laatste jaren afgenomen door transformatie, wat effect heeft op de werkgelegenheid. Het gaat hierbij om transformatie van verspreide bedrijvenlocaties. Het Omgevingsprogramma Werken geeft richting in waar we als gemeente naar toe willen. Opstellen van beleid voor bedrijventerreinen binnen het omgevingsprogramma Werken is tenslotte nodig om richting regio en provincie een duidelijk standpunt in te kunnen nemen in de discussie over nieuw te realiseren bedrijventerrein binnen onze gemeente richting de toekomst.

Voldoende kantooruimte voor bedrijven of ZZP-ers draagt eveneens bij aan de vitaliteit. Elke inwoner die woont én werkt in Soest zal meer binnen de gemeentegrenzen besteden. Dat komt ten goede aan de retailvoorzieningen (detailhandel, horeca, dienstverlening) en daarmee aan de vitaliteit.

Aan de slag met toekomstbestendige centrumgebieden

Het hebben van detailhandel dat past bij de inwoners van Soest en Soesterberg, gelegen in aantrekkelijke retailconcentraties met toekomstbestendige supermarkten en aanvullend aanbod draagt eveneens bij aan de vitaliteit en leefkwaliteit. Op dit moment is het aanbod niet in alle concentraties op orde. Ook is er her en der sprake van (structurele) leegstand, wat afbreuk doet aan de beleving en de verblijfskwaliteit. Het omgevingsprogramma Werken moet (nieuwe) handvatten bieden om onze winkelgebieden aantrekkelijk(er) te maken en te houden

Meer aandacht nodig voor recreatie & toerisme

Onderdeel van een vitale en kwalitatief hoogwaardige woon- en werkomgeving is de mogelijkheid om te recreëren. Hier ligt voor Soest een belangrijke opgave, voor haar eigen inwoners, maar ook voor de regio. De sector recreatie & toerisme neemt een ander / aanvullend type werkgelegenheid met zich mee, die van grotere toegevoegde waarde kan zijn dan die op dit moment is in het brede palet van werkgelegenheid dat we nastreven.

Samengevat: onze opgave

Als we geen antwoord geven op de hierboven genoemde ontwikkelingen, komt de werkgelegenheid van Soest in het geding. De gemeente Soest staat daarom voor de opgave om met de bovenstaande uitdagingen aan de slag te gaan. We vertalen dat in onze hoofdopgave:

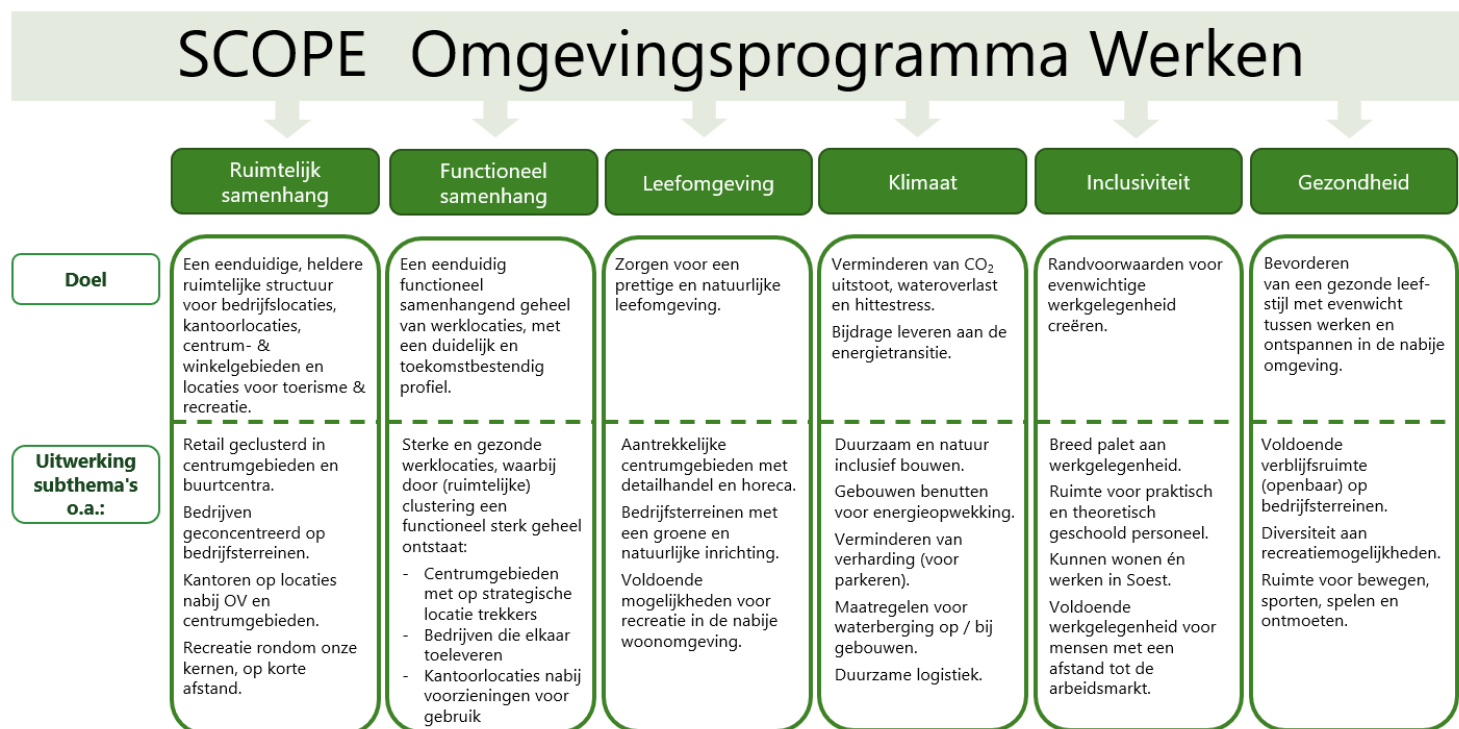
“DE OPGAVE IS OM TE STUREN OP MEER ARBEIDSPLAATSEN EN INTENSIVERING OP ONZE BEDRIJVENTERREINEN, AANDACHT VOOR DOENERS EN DENKERS. EEN GOEDE BALANS TUSSEN WONEN EN WERKEN, MET PASSENDE VOORZIENINGEN EN RUIMTE OM TE VERBLIJVEN EN TE RECREËREN”.





1.3 Doelstelling

Soest is een aantrekkelijke gemeente waarin het goed wonen, werken, leven en recreëren is. De doelstelling is binnen de gemeente een breed palet aan werkgelegenheid te bieden, zodat wie in Soest woont, de mogelijkheid heeft hier ook te werken. Zo optimaliseren we de vitaliteit en leefkwaliteit van onze gemeente.



De zes doelen zijn hogere doelen. Dat betekent dat niet alleen het omgevingsprogramma werken bijdraagt aan het behalen van de doelen, maar bijvoorbeeld ook de andere omgevingsprogramma's (Wonen, Mobiliteit, Energietransitie, Water en Groen). De doelen die geformuleerd zijn, sluiten aan bij de global goals van de Verenigde Naties.

De hoofddoelen van programma werken sluiten aan bij de volgende global goals:



Binnen de zes hoofddoelen wordt ingegaan op subthema's (onder de stippellijn). Dit is geen uitputtende lijst. Onderwerpen zoals luchtkwaliteit, geluid en (cultureel) erfgoed zijn ook onderwerpen waar aandacht voor moet en zal zijn (zie ook het schema in 3.2). Voor elk thema worden (zo mogelijk) in het omgevingsprogramma doelen geformuleerd die meetbaar en te monitoren zijn.





Ruimtelijke samenhang

Doel: een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur voor bedrijfslocaties, kantoorlocaties, centrum- & winkelgebieden en locaties voor toerisme & recreatie.

We streven naar een eenduidige en heldere ruimtelijke structuur. Dit geldt in algemene zin en daarmee ook voor onze werklocaties. Zo helpt het klusteren van bedrijven op een bedrijventerrein om overlast te voorkomen. Als voorzieningen geclusterd worden, kunnen inwoners in één keer deze voorzieningen bezoeken. Als we onze kantoren zoveel mogelijk op goed per OV bereikbare locaties realiseren, dan draagt dit bij aan duurzame mobiliteit.

Functionele samenhang

Doel: een eenduidig functioneel samenhangend geheel van werklocaties, met een duidelijk en toekomstbestendig profiel.

Een eenduidige ruimtelijke structuur hangt nauw samen met een eenduidige functionele structuur. Bedrijven kunnen elkaar versterken door bij elkaar in de buurt te zitten. Dat geldt voor bedrijven op een bedrijventerrein (denk aan een logistiek bedrijf dat wordt ingeschakeld door de overige bedrijven op het terrein), maar ook voor voorzieningen in de centrumgebieden. Het geheel is meer dan de som der delen, trekkracht genereer je juist door elkaars aanwezigheid, wat ten goede komt aan de vitaliteit. En: organiseer je werklocaties bij je voorzieningen, ook dan zal er positieve wisselwerking ontstaan.

Leefomgeving

Doel: zorgen voor een prettige en leefbare omgeving

Het groene en dorpse karakter van de gemeente Soest moet behouden blijven. Dit karakter bevordert de sociale cohesie, nodigt uit elkaar te ontmoeten, heeft een positief effect op het welbevinden en is daarmee de basis voor een prettige leefomgeving. Daar horen ook passende centrumgebieden bij met een diversiteit aan voorzieningen, waar mensen elkaar ontmoeten en verblijven, waar ouderen hun sociale contacten onderhouden en de leefomgeving haar steentje kan bijdragen aan het voorkomen van (sociaal) isolement. Dit alles draagt bij aan de vitaliteit, net zoals bedrijventerreinen met een groene(re) en natuurlijke(re) inrichting en recreatieve voorzieningen in de nabije werkomgeving.

Klimaat

Doel: Verminderen van CO₂ uitstoot, wateroverlast en hittestress. Bijdrage leveren aan de energietransitie.

- Werklocaties - en specifiek het vastgoed dat hierbij hoort - moeten bijdragen aan de verduurzaming. Denk aan duurzaam en natuur inclusief bouwen, het vasthouden van water op / bij gebouwen, gebouwen benutten voor energieopwekking, vergroening, waardoor er vermindering van hittestress bereikt kan worden.
- Soest heeft zich aangesloten bij het covenant duurzaam bouwen. De eisen in het covenant zorgen ervoor dat nieuwbouw beter bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals hittegolven en hevige regenbuien. Dit voorkomt kosten en schade in de toekomst. Bovendien zorgen de energie-eisen voor een lagere energierekening voor ondernemers. Grote bedrijfsgebouwen lenen zich bovendien veelal voor duurzame opwekking van energie. Duurzame bouw heeft een kleinere impact op het klimaat. Daardoor draagt duurzame bouw minder bij aan klimaatverandering en de kosten die dat met zich meebrengt.





- Door het bieden van een breed palet aan werkgelegenheid, kan wie woont in Soest, ook werken in Soest. Dat scheelt autokilometers. Op die manier wordt de CO₂ uitstoot teruggedrongen.

Inclusiviteit

Doel: randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren.

We zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze kernen te versterken door voor verschillende doelgroepen passende werk te bieden. Hiervoor kijken we naar werkgelegenheidssectoren en een mix van praktisch en theoretisch geschoolde arbeid. De werkgelegenheid is een afspiegeling van de Soester samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen wat betreft opleidingsniveau en leeftijd, passend bij de (toekomstige) inwoners van Soest.

- Door het bieden van een breed palet aan werkgelegenheid, kan wie woont in Soest, ook werken in Soest. Hierdoor worden reiskosten bespaard en wordt mobiliteitsarmoede voorkomen.
- Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast en gaat over vele thema's en terreinen, waaronder arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving (bron: VNG website). We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de bedrijfsgebouwen toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten.
- Bedrijven met een sociale doelstelling, die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij hen laten werken, dragen direct bij aan een inclusieve Soester samenleving. Hoe we in Soest met dit sociaal ondernemerschap om willen gaan, is ter uitwerking.

Gezondheid

Doel: bevorderen van een gezonde leefstijl met evenwicht tussen werken en ontspannen in de nabije omgeving

Een vitale en evenwichtige leefomgeving biedt een optimale balans tussen werken enerzijds en ontspannen anderzijds. Naast ruimte om te werken is er ook ruimte nodig om te ontspannen, te recreëren. Ontwikkelen van werkgelegenheid betekent dus ook ontwikkelen van recreatie (& toerisme). Het behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, plekken om te recreëren en het borgen en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners. We stellen ons daarbij ook de vraag: wat verstaan we onder recreatie? Binnen en buiten de bebouwde kom, op een plek of als een route, actief of passief.

1.4 Rol van de gemeente

Als gemeente hebben we een belangrijke rol in het scheppen van de randvoorwaarden, die nodig zijn voor het creëren van voldoende werkgelegenheid, die past bij de inwoners van Soest. Om de doelstellingen zoals omschreven in de voorgaande paragraaf, te bereiken en te borgen, hebben we sturingsmogelijkheden nodig.





Kaderstellend

Diverse maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot meer druk op de beschikbare ruimte voor werken. Hier moeten we in ons beleid rekening mee houden en op inspelen. Het scheppen van ontwikkelmogelijkheden in ruimtelijke kaders is de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.

Samenwerkend

Het bereiken van onze doelstelling is alleen mogelijk door samenwerking met anderen. Met name ondernemers zijn in hierin belangrijk, maar ook investeerders en ontwikkelaars in vastgoed hebben een belangrijke rol. Zij zorgen voor de middelen en expertise in het realiseren van bedrijfsgebouwen, kantoren en ruimte voor voorzieningen.

De gemeente Soest neemt haar plaats in binnen het grotere geheel van de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht. Zowel op regionaal als op provinciaal niveau zijn er afspraken over de ontwikkeling van werklocaties, vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen en Werken en het Ontwikkelbeeld 2030-2040 regio Amersfoort.

Toetsend

Vergunningverlening is een taak van de gemeente. Het toetsen of een voorgenomen programma voor ontwikkeling passend is binnen het ruimtelijk kader en bijdraagt aan de doelstellingen voor werken is een gemeentelijke rol.

Uitvoerend

Als gemeente hebben we een belangrijke rol voor een goede aansluiting van de werklocaties op de omgeving. Immers, een goede ruimtelijke ordening bepaald de leefbaarheid en omgevingskwaliteit. De inrichting van de openbare ruimte is voor de gemeente, als eigenaar van die ruimte, een uitvoerende taak.

1.5 Rol van het omgevingsprogramma

Zoals al aangegeven is een omgevingsprogramma een uitwerking van de Omgevingsvisie. In het programma werken we uit **hoe** we van de bestaande situatie naar de gewenste situatie willen komen. We formuleren beleid en maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Het programma bevat de volgende onderdelen:

- De uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving (artikel 3.5, onder a, Omgevingswet).
- Maatregelen om aan omgevingswaarden te voldoen of maatregelen om een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken (artikel 3.5, onder b, Omgevingswet).

Het Omgevingsprogramma Werken is een vrijwillig programma onder de Omgevingswet. Een vrijwillig programma wil zeggen dat dit type programma uit eigen initiatief en behoefte inzetbaar is. De Omgevingswet (Ow) noemt dit een onverplicht programma.





Onder de Omgevingswet vormen onze programma's straks een belangrijke schakel tussen (de strategische beleidsdoelen uit) de Omgevingsvisie en (de juridische doorvertaling in de regels van) het Omgevingsplan. Een van de doelen van(uit) de programma's is dan ook om (zo mogelijk) (nieuwe) regels voor het toekomstig Omgevingsplan op te leveren. De regels in het Omgevingsplan bepalen immers uiteindelijk welke ontwikkelingen / initiatieven we willen toestaan.





2. Kaderstelling

In dit hoofdstuk beschrijven we de kaders die vanuit het bestaande beleid aan het programma werken gesteld worden. Het gaat daarbij om zowel de Europese, landelijke, provinciale, regionale als lokale 'Soester' en financiële kaders. Ook is gekeken naar mogelijke relevante kaders van overige partners.

We hebben een vertaling gemaakt naar wat deze kaders voor ons programma betekenen. We hebben daarbij aangegeven welke beleidsruimte is er, of dat deze mogelijk gecreëerd moet worden. Ook kijken we naar relevante kaders die vanuit ander beleid, andere omgevingsprogramma's of andere documenten zijn vastgesteld. Tot slot is gekeken of er naast een inkadering van de opdracht in paragraaf 3.1 Opdrachtformulering ook inhoudelijke kaders voor de uitwerking zijn meegegeven in het coalitieakkoord, in de begroting (bijvoorbeeld financiële kaders) of in toezeggingen aan de gemeenteraad.

In paragraaf 2.6 Benodigde aanpassing van kaders is aangegeven of er kaders ontbreken of dat juist kaders in tegenspraak met elkaar zijn. Wat dit mogelijk betekent, of bestaand beleid wellicht moet worden aangepast en wat daarvoor nodig is, wordt hierbij aangegeven.

In onderstaande tekst wordt ingegaan op de belangrijkste kaders en wat deze voor Soest betekenen. In de bijlage is van diverse beleidsstukken een samenvatting opgenomen ter achtergrondinformatie.

2.1 Europese en landelijke kaders

Klimaatakkoord

De nieuwe klimaatwet uit het voorjaar van 2022 zet in op 55% CO₂ reductie in 2030 en 95% CO₂ reductie in 2050. De Rijksoverheid heeft deze doelstelling overgenomen in het coalitieakkoord en roept op om beleidsmatig in te zetten op 60% CO₂ reductie om de beoogde 55% CO₂ reductie te halen. Hiermee wordt verder invulling gegeven aan het Klimaatakkoord van Parijs uit 2015 waarin afgesproken is om de gemiddelde mondiale temperatuurstijging te beperken tot 2°C met inspanningen om het te beperken tot 1,5°C. In Nederland is met vele klimaatpartners een klimaatakkoord gesloten met de volgende doelstellingen CO₂ reductie per thema:

- Elektriciteit: 20,2 Mton (megaton)
- Industrie: 14,3 Mton
- Gebouwde omgeving 3,4 Mton
- Mobiliteit 7,3 Mton
- Landbouw en landgebruik 3,5 Mton

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (de NOVI) is een langetermijnvisie voor het omgevingsbeleid van Nederland.





Wat betekent de NOVI voor Soest?

Binnen de NOVI valt Soest onder de provincie Utrecht en daarna onder de regio Amersfoort. De NOVI doet op hoofdlijnen uitspraken over het landsdeel Noordwest, waarbij het belangrijkste voor Soest is dat de balans tussen economische groei en leefbaarheid de centrale opgave is. Dat betekent een opgave om continue een goede afweging te maken tussen economische ontwikkeling (waaronder de grootste ruimtevrager bedrijventerrein) en het behoud van onze groene omgeving: er wordt ingezet op een groene, gezonde en slimme leefomgeving. Soest bij uitstek voelt dit spanningsveld in de vragen die er voor onze gemeente voorliggen.

Deze opgave vanuit de NOVI heeft zijn beslag gekregen in de POVI.

Ladder duurzame verstedelijking

Een laddertoets is nodig indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouw of andere stedelijke voorzieningen'. Er is geen minimale omvang vastgelegd, er wordt gekeken naar de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Daarbij wordt ook gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Dit geldt ook als oppervlakte voor een toe te voegen gebouw.

Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Wat betekent de Ladder duurzame verstedelijking voor Soest?

Op dit moment wordt er al getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking. Het overgrote deel van de activiteiten op het gebied van werken vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Voor retail en kantoren zijn geen ontwikkelingen te verwachten buiten stedelijk gebied. In geval er sprake is van een nieuw bedrijventerrein of recreatieve of toeristische functies buiten stedelijk gebied dan zal de toets sowieso moeten plaatsvinden.

2.2 Provinciale en regionale kaders

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de provinciale omgevingsvisie (POVI, maart 2021 vastgesteld) staat hoe de provincie Utrecht de komende jaren wil omgaan met thema's als groeiende woonbehoefte, de aantrekkende economie, bereikbaarheid en de energietransitie. De provincie Utrecht wil in 2050 duurzaam, gezond en veilig bereikbaar zijn.

Wat betekent de POVI voor Soest?

Met name het gebrek aan ruimte en daarmee de behoefte aan intensivering van het ruimtegebruik wordt vanuit de POVI gevoeld. Dit is op zich niet erg, maar brengt wel een





aantal uitdagingen met zich mee, met name daar waar het gaat om herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen. De kantorenmarkt in Soest is niet groot en hoewel het aanbod goed afgestemd moet zijn op de vraag en de kantorenvorraad ook qua duurzaamheid toekomstbestendig dient te zijn, zit hier geen (ruimtelijk) knelpunt. M.b.t. de retail heeft Soest al geruime tijd het beleid om in te zetten op bestaande centrumgebieden en het verder concentreren hiervan. Binnen het kader van de POVI kan dit verder worden uitgewerkt zonder dat hier tegenstellingen zijn / ontstaan. Qua recreatie & toerisme moet een flinke stap voorwaarts worden gezet. Dit vereist het verkrijgen van nader inzicht in behoeften middels onderzoek) en een integrale benadering daar waar het gaat om het toevoegen van functies binnen en buitende bebouwde kom.

Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal 2030 – 2040

Het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort laat de toekomst zien van de regio. Er is een directe relatie tussen het RPWW en het Ontwikkelbeeld.

Wat betekent het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort voor Soest?

In het Ontwikkelbeeld wordt de centrale positie van de regio, maar ook van Soest bevestigd. We liggen centraal in Nederland en in de provincie, hebben een mooie mix van wonen en werken en een van nature aantrekkelijk landschap. Echter, we hebben (mede hierdoor) ook gebrek aan ruimte. Dat betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt. Daarbij is wel duidelijk dat het gaat om behoud en versterking van vitaliteit en economische dynamiek. Ook het kunnen bieden van een breed palet aan werkgelegenheid voor zowel denkers als doeners komt hier wederom naar voren.

Het Ontwikkelbeeld gaat uit van knooppuntontwikkeling: gebruik maken van bestaande stations en een voorgenomen HOV-lijn langs Soesterberg. Voor Soest geldt dat de ruimte in de kern zeer beperkt is, dus daarmee zijn de ontwikkelmogelijkheden ook beperkt. Voor Soesterberg geldt dat er al veel ontwikkelingen gaande zijn en verdere grootschalige verstedelijking ligt gezien de aanwezigheid van natuur niet voor de hand. De ontwikkeling van werklocaties spitst zich derhalve toe aan (primair) de eigen behoefte, gericht op behoud en versterking van de vitaliteit. De regionale vraag ligt primair aan de noord- en oostkant van Amersfoort.

Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW)

Doel van het PPWW is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de opgave voor wonen en werken via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen waarmee flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd. Het PPWW bevat de essentie van de drie regionale programma's (RPWW). Het PPWW wordt elke anderhalf jaar geactualiseerd (parallel cyclus aan regionaal programmeren), inclusief een planMER.

Het PPWW is uitgewerkt in het RPWW (zie hieronder).





Regionaal Programmeren Wonen en Werken (RPWW)

In de provinciale Ontwerp-Omgevingsvisie en verordening is een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties geïntroduceerd. Daarin neemt regionale programmering een belangrijke plaats in: gemeenten, regio en provincie stellen samen een regionaal programma voor woon- en werklocaties op, dat op basis van monitoring en evaluatie regelmatig kan worden bijgesteld. Provinciale staten stellen de kaders voor deze regionale programma's vast.

Wat betekent RPWW voor Soest?

Bedrijventerreinen

- Er is beperkt ruimte voor uitbreiding van de bedrijventerreinen, de vraag is groter dan het aanbod¹.
- De provincie wil primair inzetten op herstructurering, revitalisering, verduurzaming en efficiënt ruimtegebruik op bestaande terreinen. Voor uitbreiding of nieuwe locaties spreekt men van terughoudendheid. Toch staat in het algemene deel van de POVI (onderdeel 4) een interessante alinea die stelt: in specifieke gevallen wel ruimte voor uitbreiding van een bedrijventerrein, mits er geen mogelijkheden zijn voor herstructurering, geen mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied en het past in de aanwezige infrastructuur. Dit biedt wellicht mogelijkheden die nader onderzocht moeten worden.
- Ook stelt de provincie in de POVI dat men in eerste instantie alleen de behoefte van lokaal en regionaal gevestigd bedrijfsleven wil accommoderen. Ruimte voor andere bedrijven lijkt beperkt. De omvang en wijze wil zij bepalen met gemeenten en regio in een regionaal programma bedrijventerreinen. De verhouding ruimtevraag en aanvulling aantal arbeidsplaatsen is onderdeel van de afweging. Dit vraagt dus aandacht, al lijkt er door het voorstel van opstellen van het regionaal programma bedrijventerreinen wel ruimte te zijn om hier maatwerk over af te gaan spreken. Dat betekent wel dat Soest en daarmee ook de regio Amersfoort strak in de wedstrijd moet gaan zitten, wil ze hier ruimte krijgen.
- In het Regionaal Programma Wonen en Werken vindt regionale afstemming plaats op welke locaties er bedrijventerreinontwikkelingen (mogen) plaatsvinden. Na deze afstemming beoordeelt de Provincie in de 1,5-jaarlijkse cyclus de voorgestelde locaties. Bij verplaatsing van bedrijven stelt de Provincie dat 80% van het oorspronkelijke oppervlak terug mag komen in verband met de beoogde intensivering. In het RPWW zoals dat onlangs voor de tweede cyclus is opgesteld wordt uitgegaan van 21 – 36,3 ha totaal nog in te vullen bedrijventerrein in de periode 2022 – 2040 voor de regio Amersfoort. Als compensatie voor de transformatie van Soesterberg-Noord (Kamer 2 en 3) wordt nu een metrage aangehouden van 9 ha bedrijventerrein. Rekening houdend met de intensiveringsopgave van 20% zou Soest dus 7,2 ha. 'tegoed' hebben. Dit staat los van de uitgegeven kavels op de Richelleweg, die inmiddels reeds uitgegeven zijn en waar bedrijven uit Kamer 1 naar zijn uitgeplaatst.

¹ De Provincie liet bureau Stec in 2019 / 2020 een onderzoek uitvoeren naar de ruimtevraag voor bedrijventerreinen. Hier kwam uit dat er tot 2030 behoefte was aan circa 85 ha (met verrekening van harde plancapaciteit en potentiële vervangingsvraag). Vervolgens is de Provincie gestart met het Regionaal Programmeren Wonen en Werken (RPWW), waar in een cyclus wordt gestuurd op de uitbreidingsbehoefte en mogelijkheden.





- Bij intensivering is schuifruimte nodig. Bij een frictieleegstand van 5% gaat dat in principe goed. Op dit moment is de leegstand lager dan de frictieleegstand. Dat beperkt de mogelijkheden om te schuiven. Extra uitbreidingsruimte is dan erg belangrijk. Het is dus essentieel om ruimte die vrijkomt zoveel mogelijk als 'schuifruimte' in te zetten, om in de rest van het gebied verhuisbewegingen op gang te helpen. Voorbeeld is de toekomstige invulling van het TBS-terrein.
- Voor Soest is het belangrijk dat enerzijds de ruimte voor bedrijven wordt gecompenseerd voor de hectares die getransformeerd zijn en worden (vanaf 1-1-2019) met een oppervlak kleiner dan 1 ha.. Tussen 1-1-2019 en 1-1-2023 ging het om 4,3 ha. Anderzijds is het belangrijk om het kazerneterrein bij Soesterberg geprogrammeerd te krijgen als nieuwe locatie. Deze locatie zal zijn plek moeten krijgen in de nieuwe behoefteeraming, waarvan de uitkomsten in Q2/Q3 van 2023 bekend zijn. Dat betekent dat dit input wordt voor de 3^e cyclus regionaal programmeren, die wordt vastgesteld door de provincie in 2024.

Kantoorlocaties

De provincie zet nadrukkelijk in op kantoorlocaties op een beperkt aantal knooppunten. Soest is daarbij niet in beeld, wat betekent dat de kantoren die de gemeente rijk is, voor de provincie niet heel relevant zijn. Daar waar sprake is van structurele leegstand zal de provincie transformatie naar andere functies conform hun uitgangspunten niet in de weg staan.

Met betrekking tot het toevoegen van kantoorruimtes betekent dit dat grootschalige ontwikkelingen in Soest een no-go zijn, maar dat kleinschalige ontwikkelingen nabij knooppunten voor de eigen markt niet op voorhand op bezwaren lijken te stuiten. Hetzelfde zal waarschijnlijk gelden voor kantoorruimtes die verplaatst worden – en daarmee incurant aanbod doen verdwijnen (qua gebouw dan wel locatie). Hier worden geen specifieke uitspraken over gedaan.

Retail

De provincie geeft aan dat er voldoende planologische ruimte (in bestaande plannen) beschikbaar is voor perifere detailhandel (PDV). Nieuwe concentraties zijn niet gewenst. In Soest hebben we een paar PDV locaties, waar mogelijk op korte of langere termijn veranderingen plaatsvinden. Binnen de vigerende bestemmingen zijn de mogelijkheden van de gemeente overigens beperkt als het gaat om het bepalen van de toekomstige functies.

Er wordt m.b.t. centrumgebieden geen directe uitspraken gedaan. Aanknopingspunt zit echter wel in de inzet van de provincie voor het realiseren van informele kleinschalige bedrijfsruimten. Hier ligt een duidelijke koppelkans met (het versterken van) de centrumgebieden.

Recreatie & Toerisme

- De zone tussen Amersfoort en Soest is aangemerkt als recreatieve zone. Dit is de groene buffer tussen de twee stedelijke gebieden. Om dit gebied verder op de kaart te zetten als recreatiezone, is het mogelijk om hier recreatieve voorzieningen toe te voegen.





- Het is zinvol om de recreatieparken met het huidige gebruik goed op het netvlies te hebben. Dit is de intentie van de provincie en kan Soest helpen in het verbeteren en optimaliseren van haar parken (als onderdeel van de integrale visie).
- Er liggen kansen om recreatieve functies te combineren met landbouw. Wat de mogelijkheden zijn moet onderzocht worden.
- De Eem biedt mogelijkheden voor het uitbouwen als toeristische/ recreatieve bestemming.

Groen groeit mee

In 2022 heeft de gemeente Soest het Provinciaal convenant Groen Groeit Mee ondertekend. In dit programma werken de provincie Utrecht, drie regio's (U16, het Utrechtse deel van Foodvalley en Regio Amersfoort) en vier waterschappen samen aan de realisatie van groene opgaven. Doel van het programma is het in balans brengen van de verstedelijkingsopgaven (infrastructuur, woningbouw, werklocatie en energie) en de groene ontwikkeling van de regio.

Wat betekent Groen Groeit Mee voor Soest?

Voor de ontwikkelingen in Soest zijn de volgende twee punten uit dit convenant van belang:

1. De gemeente neemt de opgave van Groen Groeit Mee in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omgevingsbeleid en in visies voor te ontwikkelen gebieden.
2. De gemeente zet zich ervoor in dat bij integrale gebiedsontwikkeling (waaronder woningbouw) de bijbehorende groenopgave gelijkwaardig meegenomen wordt.

Retailvisie Provincie Utrecht

In de Provinciale Retailvisie wordt een beeld geschetst van de detailhandelsstructuur in de provincie Utrecht, de knelpunten en de rol van de provincie.

Wat betekent het Retailbeleid van de Provincie Utrecht voor Soest?

De inzet op de bestaande winkelvoorzieningen en geen nieuwe concentraties toe te staan is ook het beleid dat Soest al geruime tijd heeft. Ook het belang van de supermarkt als drager voor het functioneren van de winkelgebieden wordt in Soest zo ervaren. Onder de noemer van het behoud aan vitaliteit lijkt het logisch om goed te kijken naar andere functies dan detailhandel die onze centrumgebieden ook op langere termijn kunnen versterken.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (actualisatie 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Het primaire doel van de PRS is de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren.

Wat betekent de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie voor Soest?

In de Provinciale ruimtelijke Structuurvisie staan geen andere beleidskaders dan al in andere documenten zijn genoemd.





2.3 Omgevingsvisie en lokale kaders

Omgevingsvisie gemeente Soest

De Omgevingsvisie is hét document waarin de doelen en ambities staan waar via de omgevingsprogramma's aan wordt gewerkt.

De strategische doelen als omschreven in de Omgevingsvisie zijn:

- In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.
- Er zijn 7 specifieke gebieden om elkaar te ontmoeten; de centrumgebieden.
- In 2040 zijn onze OV-knooppunten levendiger en ze trekken meer in- en uitstappers. Het zijn gebieden voor recreëren en ontspannen, wonen en werken.
- In 2040 zijn er meer regionale recreanten dan nu in onze gemeente, vooral meer dan nu in de kernen en in de polder. In de bossen en de natuurgebieden is er een groter verschil dan nu tussen drukke en rustige delen.
- In de polder is een gevarieerder gebruik van de ruimte. Niet alleen maar landbouw, maar ook verschillende vormen van recreatie, natuurontwikkeling, zwemplekken of kleine plukbossen.

Coalitieakkoord gemeente Soest

Hieronder staan de voor het Omgevingsprogramma Werken relevante passages weergegeven.

Algemeen:

Een sterke lokale economie, waaronder in onze groene gemeente ook recreatie en toerisme, is van groot belang voor ons. We willen een sterk ondernemersklimaat: openstaan voor nieuwe, innovatieve ideeën en (maatschappelijk) ondernemerschap. Daarom werken we voortdurend aan de ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid.

Hoofdthema's:

1. Transformatie Defensieterreinen: het huidige Defensieterrein is in beeld voor een grote transformatie, met kansen op het gebied van werkgelegenheid, volkshuisvesting, verduurzaming, energieopwekking of m.b.t. cultureel erfgoed. Deze plannen komen nog boven op de beoogde aankoop van Defensieterreinen voor de uitplaatsing van bedrijven op de kamers 2 en 3 van Soesterberg.
2. Zondagsopenstelling: de openingstijden op zondag zijn in de omliggende gemeenten Baarn en Amersfoort nu ruimer dan in Soest. De wens ligt er om met de samenleving het gesprek over aan te gaan.
3. Transformatie niet-woningen naar woningen: het toevoegen van (leegstaande) niet-woningen aan het woningbestand wordt als positieve ontwikkeling gezien. Dit moet evenwel weloverwogen gebeuren, met verantwoorde keuzes. Bovendien willen we dit onderwerp in samenhang bezien met het gemeentelijk retailbeleid.
4. TBS-terrein: naar aanleiding van een door de raad aangenomen motie is er een onderzoek uitgevoerd naar werklocaties en de mogelijkheden van intensivering van het





ruimtegebruik, verkleuring naar andere vormen van bedrijvigheid en transformatie naar woningen. Dit onderzoek is een bouwsteen voor het Omgevingsprogramma Werken.

5. Parkeren is en blijft gratis.

Lokale kaders – huidige beleidsdocumenten gemeente Soest

Op dit moment is er een aantal beleidsdocumenten vigerend, dat als onderdeel van het Omgevingsprogramma Werken opgesteld, herzien of herijkt zal worden. Hieronder volgt kort een weergave van het vigerende beleid

Toetsingskader Ruimte voor bedrijven 2017 - 2027

Het toetsingskader geeft inzicht in de (fysieke) ruimtevrage voor bedrijfs- en kantoorpanden in Soest en Soesterberg voor de periode tot en met 2027. Bij schrijven van het toetsingskader (2017) waren er nog kavels op bedrijventerrein Richelleweg beschikbaar. Dit is inmiddels achterhaald. Wel was toen al duidelijk dat door de lokale binding die veel Soester bedrijven hebben met Soest, er uitbreidingsbehoefte zou gaan ontstaan.

Met betrekking tot de kantoorruimte werd al geconstateerd dat er meer aanbod dan vraag was. In Soesterberg was er ruimte voor transformatie naar andere functies, in Soest was en is vraag en aanbod meer in balans en lag en ligt transformatie minder voor de hand.

Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma Werken wordt het toetsingskader gebruikt als vertrekpunt voor het nieuw op te stellen beleid. Het recente onderzoek van Decisio (2022) als ook diverse regionale onderzoeken naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties dienen eveneens als input. Naar alle waarschijnlijkheid zal er voor het deelprogramma Bedrijven als ook voor het deelprogramma Kantoren een apart document worden opgesteld als onderdeel van het totale Omgevingsprogramma Werken.

Retailbeleid 2016 – 2026

In 2016 is het Retailbeleid 2016 – 2026 van de gemeente Soest vastgesteld. Het beleid schetst de uitgangspunten voor de ontwikkelruimte voor de retail in Soest en Soesterberg.

Kernwaarden in het lokale beleid zijn: concentratie, vernieuwing en versterking. In het beleid wordt onder andere het volgende benoemd:

- Detailhandel is voorbehouden aan de winkelgebieden. Perifere detailhandelsvestigingen en grootschalige detailhandelsvestigingen zijn niet gewenst in winkelgebieden.
- Distributief is er geen ruimte om winkelmeters toe te voegen voor grootschalige en perifere detailhandel. De gemeente staat het niet toe dat er nieuwe meters aan het aanbod worden toegevoegd, tenzij de noodzaak tot toevoeging van meters wordt aangetoond.
- De beste plekken voor grootschalige en perifere detailhandel zijn goed bereikbare zichtlocaties.
- Winkelcentrum Overhees en Smitshof worden bij voorkeur samengevoegd.
- De solitaire supermarkten Hoogvliet en Boni verplaatsen naar een van de bestaande centrumgebieden.





Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma Werken wordt het retailbeleid herijkt. Er zijn sinds 2016 diverse ontwikkelingen geweest in het winkelaanbod die hiertoe aanleiding zijn. Daarbij spelen de supermarkten een belangrijke rol, maar ook de veranderende functie van onze centrumgebieden en autonome ontwikkelingen, zoals de toekomst van het voormalige Wooncentrum Soesterberg dat is afgebrand. Naar alle waarschijnlijkheid zal er voor het deelprogramma Retail een apart document worden opgesteld als onderdeel van het totale Omgevingsprogramma Werken.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2022

Het vigerende beleidsplan Recreatie en Toerisme is een (eerste) integraal beleidsdocument voor deze sector. Centrale ambitie was met behoud en versterking van het groene karakter gecontroleerd de recreatiemogelijkheden vergroten en het laten groeien van de toeristische bestedingen tot 100 miljoen in 2020 om zo de werkgelegenheid en economische vitaliteit van de gemeente te stimuleren.

Het beleidsplan is inmiddels ruim 10 jaar oud en toe aan vernieuwing. Bij het opstellen van het Omgevingsprogramma Werken wordt deze sector meegenomen. Naar alle waarschijnlijkheid zal er voor het deelprogramma Recreatie & Toerisme een apart document worden opgesteld als onderdeel van het totale Omgevingsprogramma Werken.

Horecabeleid buitengebied Soest 2019 - 2029

Het beleidsdocument 'Horecabeleid Buitengebied' is recent en up to date. Insteek van het beleid is ervoor zorgen dat enerzijds genoten kan worden van het buitengebied met ondersteuning van horeca, anderzijds verdient het buitengebied ook een zekere mate van bescherming. Het document moet handvatten voor afweging geven voor het al dan niet toestaan van nieuwe horeca initiatieven.

Genoemde horecabeleid wordt als een gegeven beschouwd en onder de 'kapstok' Omgevingsprogramma Werken gehangen. Horeca binnen de bebouwde kom valt onder het retailbeleid.

2.4 Kaders van partners

Er zijn geen kaders voor buurgemeenten of andere partners.

2.5 Financiële en organisatorische kaders

Het huidige uitvoeringsbudget voor Economische Zaken bedraagt circa € 170.000,- per jaar, waarvan ongeveer € 120.000,- wordt besteed aan diverse terugkerende zaken zoals aankoop van data, bijdragen aan regionale en provinciale organisaties en ondersteuning van diverse platforms zoals BMO (Bedrijven Management Organisatie) en RBT (Regionaal Bureau voor Toerisme). Er is (beperkt) ruimte voor het laten uitvoeren van onderzoek en aanpassen van beleid. Er is momenteel geen uitvoeringsprogramma.





Voor de uitvoering van het op te stellen omgevingsprogramma Werken (in principe uit te werken in een uitvoeringsprogramma) is het huidige budget niet voldoende. Immers, met de ambities en doelstellingen als geformuleerd in deze startnotitie is duidelijk dat er meer inzet nodig is bijvoorbeeld voor:

- Uitwerking en actief acteren op / stimuleren van het verwezenlijken van het recreatieve en toeristische aanbod;
- Verduurzamen van de huidige bedrijven(terreinen) met alle maatregelen en werkzaamheden die hierbij horen. Dit gaat niet alleen over projectmanagement, maar mogelijk ook over het voeren van een actief grondbeleid om zo écht tot een verduurzaming van onze terreinen te komen (meer groen, meer blauw, bevorderen biodiversiteit en klimaatadaptatie), te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik actief te stimuleren;
- Structurele inzet voor verbetering van de centrumgebieden, bijvoorbeeld door middel van een centrummanager;
- Stimuleren werkgelegenheid voor ondervertegenwoordigde branches, om zo de werkgelegenheid breed te krijgen / te houden / te verbreden en inclusiever te maken waar nodig.

De omvang van het benodigde budget wordt duidelijk bij de uitwerking van het omgevingsprogramma zelf. Daarnaast is het nadrukkelijk de bedoeling om te gaan werken met een uitvoeringsprogramma. Ten opzichte van het huidige (beperkte) budget is de verwachting dat er extra middelen beschikbaar gesteld moeten worden. We zoeken naar koppelkansen met doelstellingen uit andere programma's en sluiten aan bij reeds geplande maatregelen, waardoor meerwaarde en efficiëntie wordt bereikt.

Waar nodig worden in projecten aanvullende voorbereidingskosten geraamd, om tijdelijke capaciteit in te huren of projecten extern te kunnen beleggen.

We kunnen een deel van de investeringen die nodig zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen verhalen op de initiatiefnemers. Dat gaat enerzijds over de openbare ruimte (hiervoor zijn onlangs richtlijnen opgesteld) maar het gaat anderzijds ook op kosten die door ons gemaakt moeten worden om initiatiefnemers van advies te voorzien.

2.6 Aandachtspunten bij kaderstelling

We nemen de in dit hoofdstuk omschreven kaders mee bij het schrijven van het omgevingsprogramma Werken. We beschouwen dit als richtinggevende kaders. Daarmee bedoelen we dat deze kaders wel het uitgangspunt vormen voor het programma, maar dat ze niet bindend zijn. Waar nodig kunnen we bij het schrijven van het programma gemotiveerd van deze kaders afwijken. Dat betekent dat we bij afwijkingen van kaders terugkomen bij de gemeenteraad voor aanpassing van de kaders.

In lijn hiermee kunnen we constateren we wel dat bij Bedrijven(terreinen) het beleid schuurt:

- Een van de kaders is het uitgangspunt dat 'de omvang van de hoeveelheid bedrijventerrein in 2040 gelijk is aan dat van nu', maar dan intensiever gebruikt. Dit





komt in een aantal beleidsdocumenten terug, waaronder de Omgevingsvisie. Hier tegenover staat de druk op de ruimte en de behoefte (en opgave vanuit de provincie) om te intensiveren. Dit betekent dat we niet alleen kijken naar de kwantiteit (van het oppervlak bedrijventerrein) maar ook naar de kwaliteit (omvang en breedte van de werkgelegenheid). Daarom sturen we niet alleen op de omvang van onze bedrijventerreinen – denk daarbij aan uitbreidingsruimte voor bedrijven en compensatie voor getransformeerde bedrijfslocaties in de regio en bij de provincie – maar kijken we ook kritisch naar wel type werkgelegenheid we in Soest willen hebben en welke ruimtebehoefte dit met zich meebrengt. Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten wegen we tegen elkaar af. Het nuanceren van het uitgangspunt 'kwantiteit' heeft vooral consequenties voor onszelf, aangezien we geen regionale opgave hebben.

- We hebben evenwel ruimte nodig voor uitbreiding van ons bedrijventerreinen areaal, te meer er de afgelopen jaren bedrijfsruimte is verdwenen doordat kleine bedrijfslocaties zijn getransformeerd naar woningbouw. We willen deze ruimte graag 'gecompenseerd' zien in het overleg met regio en provincie via het Regionaal Programmeren Wonen en Werken. Hier is inmiddels ruimte voor geboden, mits goed onderbouwd.
- In de uitwerking van het omgevingsprogramma zal moeten blijken wat de mogelijkheden zijn voor kwalitatieve verbetering en of met de gewenste verdichtingsopgave er ook daadwerkelijk voldoende bedrijven zich blijvend binnen de gemeente zich kunnen vestigen en de werkgelegenheid kan toenemen.
- Om bij bestaande bedrijventerreinen tot vernieuwing, intensivering en verduurzaming te komen, is het nodig om enige schuifruimte te hebben. Op die manier kunnen bedrijven nieuwe panden betreden en oud vastgoed worden gesloopt of gerenoveerd.

Voor het omgevingsprogramma Werken is verder de doelstelling vanuit energietransitie van belang: we gaan uit van het verhogen van de doelstelling voor het reduceren van de CO₂ uitstoot in 2030 tot 55% ten opzichte van 1990, zoals voorgesteld wordt in de startnotitie van het omgevingsprogramma energietransitie.





3. Opdracht

In dit hoofdstuk staat de opdracht om te komen tot een omgevingsprogramma centraal. Wat doet het programma wel en niet, wat is nodig om tot een programma te komen en wat verwachten we van het eindresultaat?

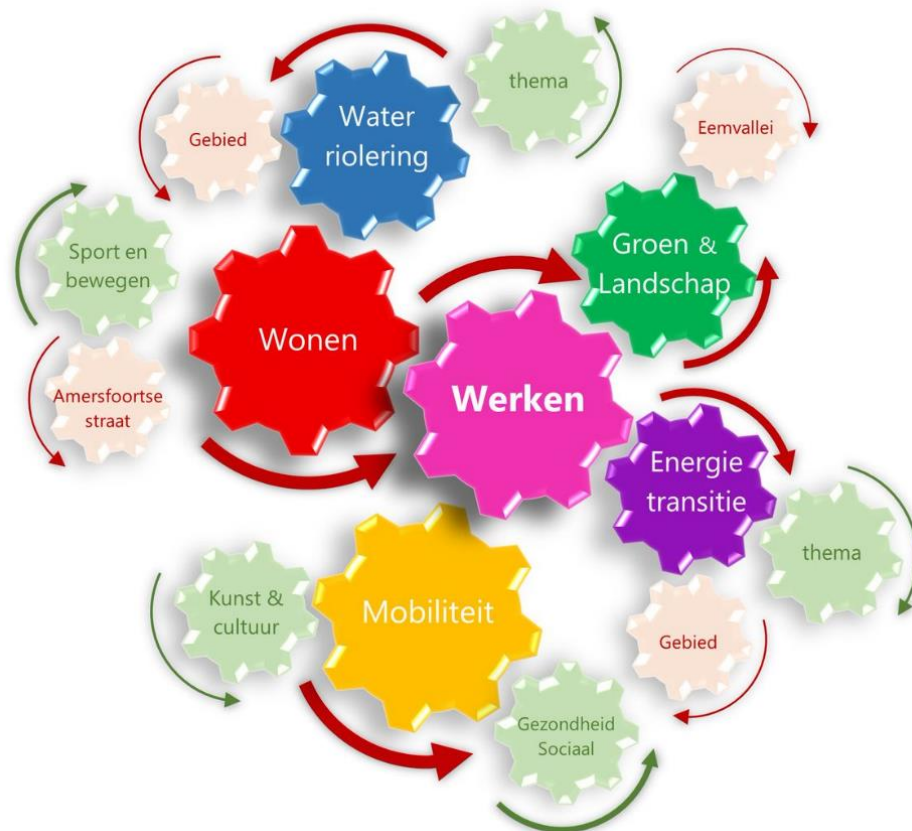
3.1 Opdrachtformulering

In het Omgevingsprogramma Werken kijken we vooruit tot 2040 en brengen we in beeld hoe we de werkgelegenheid in de toekomst laten meegroeien met het aantal inwoners, hoe we deze breed houden, voor denkers en doeners, en hoe we deze werkgelegenheid ruimtelijk optimaal kunnen faciliteren. Daarbij maken we integrale afwegingen tussen werken, wonen en recreëren, zetten we in op verduurzaming in brede zin en zorgen we voor een goede en toekomstbestendige bereikbaarheid.

3.2 Raakvlakken en samenhang met andere programma's

Een van de doelen van de Omgevingswet is het in samenhang benaderen van de fysieke leefomgeving, om zo een balans te bereiken tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving. Het Omgevingsprogramma Werken kan dan ook niet los worden gezien van andere ruimtevragers in de fysieke leefomgeving.

Het gaat hierbij niet alleen over Wonen, Mobiliteit, Energie, Water en Groen, waarvoor we nu ook de Omgevingsprogramma's opstellen. Ook andere ruimtevragers, zoals groen, natuur en sporten hangen nauw samen met het programma Werken, evenals op te stellen gebiedsvisies, zoals de ontwikkeling rond Defensie/ Amersfoortsestraat.



Figuur: de radars met de Omgevingsprogramma's die momenteel worden uitgewerkt. Daar ligt op dit moment de focus op en zijn daarom centraal en groot afgebeeld.





De ruimtevragers zijn allen onlosmakelijke verbonden met elkaar. Als radars, waarbij het draaien aan één radar direct invloed heeft op een ander radar.

Dit betekent dat het opstellen van het omgevingsprogramma vanuit deze integrale benadering gezien wordt. Niet alleen m.b.t. de programma's die nu worden uitgewerkt, maar ook als het gaat om de interactie met andere onderwerpen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan cultureel erfgoed of beleid m.b.t. geluid en lucht in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving.

Ook in de uitvoering van het programma krijgen we te maken met een integrale aanpak. Doelstellingen die een integrale aanpak vergen, buiten de kaders van het eigen omgevingsprogramma, worden integraal aangepakt. Deze integrale 'projecten' komen dan ook terug in de verschillende (uitvoerings-)programma's.

Samenhang met andere Omgevingsprogramma's

Voor 'Werken' geldt dat er ontwikkelingen gaande zijn die een nauwe samenhang hebben met de andere programma's. Zo 'concurrereert' Werken met Wonen als het gaat om de beperkte ruimte, maar kunnen doelstellingen m.b.t. energietransitie en verduurzaming van onder meer onze bedrijventerreinen alleen gehaald worden als er sprake is van een integrale aanpak tussen de programma's. En willen we bereikbaar blijven, dan zullen de mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit Mobiliteit ook diverse ruimtelijke afwegingen m.b.t. 'Werken' beïnvloeden. Deze en meer zaken zijn hieronder uitgewerkt.

Wonen

- Wonen en Werken strijden met elkaar om ruimte, maar zijn tegelijkertijd nauw met elkaar verbonden; ze hebben elkaar nodig en horen in zekere zin bij elkaar. Woon- en werklocaties hebben soms wel, maar soms ook geen overlap. Voor de potentiële ontwikkellocatie zal per locatie een afweging gemaakt moeten worden van de gewenste invulling.
- Aan de hand van (on)mogelijkheden voor transformatie en verkleuring op bestaande locaties zal geïnventariseerd worden in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om de bestaande ruimte óók te kunnen benutten voor het realiseren van toekomstige woonopgaven op bedrijventerreinen

Mobiliteit

- De mobiliteitsvisie zal inzichtelijk moeten maken welke kansen voor intensivering, verkleuring en transformatie ook daadwerkelijk verzilverd kunnen worden. Daarnaast moet het investeringskansen in de infrastructuur, uitgaande van het STOMP-principe, inzichtelijk maken.





- Diverse zaken zijn ter uitwerking op het snijvlak werken en mobiliteit, zoals welke kansen er zijn om stationslocaties ook als werklocatie te ontwikkelen in de toekomst en hoe we in de toekomst omgaan met de bereikbaarheid van onze centrumgebieden in relatie tot leefbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Inzichtelijk moet worden wat de ontwikkeling van Recreatie & Toerisme heeft op de verkeersbewegingen, hoe het STOMP principe hier kan worden toegepast en – indien zich hier knelpunten voordoen – hoe dit op te lossen is.

Energietransitie

Vanuit Energietransitie is er een aantal raakvlakken met het omgevingsprogramma Werken evident.

Het gaat dan onder meer om:

- Het duurzaam en energieneutraal (CO₂-neutraal) bouwen.
- Gebruik van het vastgoed, zowel dakoppervlakten als gevels, voor het opwekken van energie (met name zon).
- Installeren van collectieve warmtepompen bij (grootschaligere) nieuwbouw of omgebieden van het gas af te krijgen.

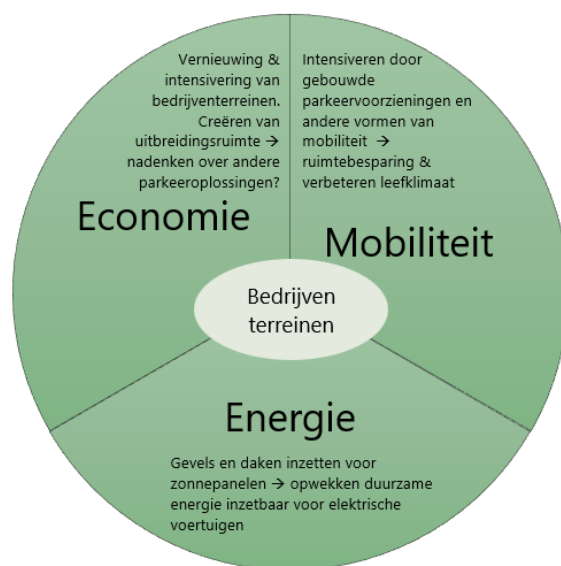
Water, riolering en klimaatadaptatie

- Op het raakvlak van het Omgevingsprogramma Werken en het programma Water, Riolering en Klimaatadaptatie moet worden onderzocht of er in de gebieden van de werklocaties meer kan worden gedaan aan klimaatadaptatie en wat eventuele veranderingen in functiegebruik of intensivering van functies betekenen voor het programma Water, riolering en klimaatadaptatie.

Groen

In het programma Groen staan enerzijds het stedelijk groen en anderzijds het landschap rondom de kernen centraal. Het in stand houden en het ontwikkelen van groen en hoe dit bijdraagt aan een gezonde leefomgeving is de basis van dit programma. Voor het programma Werken is groen essentieel, niet alleen voor de leefkwaliteit, maar ook als tegenhanger voor het 'vastgoed' dat nodig is om in te kunnen werken. We willen daarom integrale kansen benutten door samen te werken aan vergroening van onze werklocaties.

Doelstelling / opgave: intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen



Figuur: voorbeeld van samenhang tussen drie omgevingsprogramma's





3.3 Afbakening van het programma

Het Omgevingsprogramma Werken gaat in de basis over de werkgelegenheid in Soest en de ruimtebehoefte die deze werkgelegenheid heeft. Het gaat over het karakter van onze arbeidsmarkt en het sturen op sectoren om dit te bewerkstelligen / te behouden of verbeteren. Het gaat ook over werkgelegenheid in onze retail, in toerisme en recreatie en over de ruimtevrage van kantoren en bedrijfsruimten. Gezien de sterke onderlinge samenhang tussen de verschillende 'arbeidssectoren' in de gemeente, is het programma opgebouwd uit 4 deelprogramma's:

1. Bedrijventerreinen – inclusief informele werklocaties
 2. Kantoren – inclusief de ZZP-ers
 3. Retail – (grootschalige) detailhandel, dienstverlening en horeca (in de kernen)
 4. Recreatie & Toerisme – inclusief horeca buitengebied, maar exclusief zaken die betrekking hebben op landschap en natuur (maar worden wel in onderlinge samenhang gezien).
- **Bedrijventerreinen:** hier gaat het met name om bedrijven die vanwege hun activiteiten – denk aan milieu- / hinderzones of verkeersbewegingen) bij voorkeur op een bedrijventerrein gevestigd moeten zijn. Van oudsher heeft Soest ook nog op diverse solitaire locaties de nodige bedrijvigheid.
 - Hoewel de omvang van de **kantoren**markt in de gemeente relatief beperkt is, is voldoende en passend aanbod wel belangrijk voor de vitaliteit. Soest kent een relatief hoog percentage (hoogopgeleide) ZZP-ers, met hun eigen behoeften voor het goed kunnen uitvoeren van hun werkzaamheden (kantoorverzamelgebouwen, flexibele werkplekconcepten e.d.).
 - Grootschalige **detailhandel** is een ruimtevrager die zich doorgaans op een bedrijventerrein(achtige) locatie huisvest, maar wel onderdeel is van de totale retailstructuur.
 - Daarnaast hebben we diverse centrumgebieden van verschillende omvang en functie in Soest en Soesterberg die in het veranderende retaillandschap blijvend om aandacht vragen. Slimme oplossingen voor stadsdistributie vallen onder dit programma en worden nader afgestemd met het programma mobiliteit.
 - De gemeente ontwikkelt zich steeds meer tot een aantrekkelijke gemeenten voor **recreatie en toerisme** en heeft ook het doel om zich hierin door te ontwikkelen. Zeker met de verdergaande groei van Amersfoort biedt Soest met haar Soesterduinen, de Eem en de bossen een prachtige omgeving. Neemt het toerisme toe, dan zal dat ruimtelijke gevolgen hebben. Denk aan meer overnachtingsmogelijkheden, toenemende behoefte aan horecagelegenheden en een toename van (sportieve) activiteiten en functies in het buitengebied.

Het huidige beleid van deze deelprogramma's is ofwel verouderd, ofwel aan een update toe. Mede in verband met de totstandkoming van onze Omgevingsvisie en onze ambities op het gebied van duurzaamheid (waaronder Soest klimaatneutraal), wonen en mobiliteit is er nu behoefte aan een meer integraal overkoepelend programma, in samenhang met de andere omgevingsprogramma's.





De deelprogramma's worden in principe allemaal tot op hetzelfde niveau uitgewerkt, met uitzondering van het deelprogramma recreatie & toerisme. Dit deelprogramma zal naar verwachting in eerste instantie meer op hoofdlijnen worden uitgewerkt, een en ander afhankelijk van de tijd en capaciteit die nodig is voor de andere deelprogramma's. Uitwerking volgt dan zo snel mogelijk.

Werkgelegenheid in maatschappelijke branches (denk aan maatschappelijke voorzieningen zoals de zorg, politie, brandweer) zijn buiten beschouwing gelaten. Culturele voorzieningen, kerken en gemeenschapscentra eveneens. Zij hebben uiteraard wel een ruimtebehoefte, die zeer zeker onderkend moet worden en van belang zijn voor een goed functionerende gemeente, maar zijn allen sterk ingebed in het sociale domein. Dit betekent dat voor dergelijke voorzieningen bij de uitvoering van het programma er nadrukkelijk aandacht nodig is voor de raakvlakken en samenwerking tussen het sociale en ruimtelijke domein een must is.

Dit geldt in zekere zin ook voor landbouw. Deze sector is in Soest in aantallen arbeidsplaatsen beperkt, maar heeft een groot ruimtebeslag. Dit raakt tevens direct aan het programma Groen en aan recreatie & toerisme. Dat vindt voor een belangrijk deel in het buitengebied plaats. Dit betekent dat we vraagstukken hieromtrent integraal zullen benaderen.

3.4 Randvoorwaarden en vereisten voor het opstellen van het programma

Voor het opstellen van het Omgevingsprogramma Werken is in de begroting voor 2023 nog geen geld beschikbaar gesteld (in tegenstelling tot diverse andere programma's). Dit betekent dat er in deze startnotitie budget wordt aangevraagd. Wij gaan ervan uit dat een bedrag van € 185.000,- voldoende is om het programma op te stellen. Hiervoor worden nog diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder voor retail en recreatie & toerisme. Dit is nodig om tot gefundeerd beleid te komen. Ook wordt hieruit de participatie (extern in te schakelen bureau) betaald (samen met de andere omgevingsprogramma's). Voor een nadere onderbouwing van het budget wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Belangrijk is daarnaast de beschikbaarheid van mensen. De (begeleiding van de) participatie en het schrijven van de stukken is voor een groot deel afhankelijk van de eigen medewerkers van de gemeente dan wel structurele inhuur. Dat zit niet in het hierboven opgenomen bedrag, we maken hier geen onderscheid tussen medewerkers die zijn ingehuurd of in dienst zijn. Doordat de diverse omgevingsprogramma's parallel lopen aan elkaar kunnen we de integraliteit tussen de verschillende uitwerkingen van de omgevingsvisie beter borgen en behalen we ook voordelen m.b.t. de inzet van mensen.





3.5 Strategie en afwegingskader

Met het omgevingsprogramma Werken willen we een aantal doelen bereiken. Deze doelen gaan over de werkgelegenheid binnen onze gemeenten en hoe we de ruimtebehoefte van de 'bijbehorende' werklocaties vormgeven.

We onderscheiden in het programma straks meerdere strategieën om onze werkgelegenheid en bijbehorende werklocaties te beïnvloeden, namelijk:

1. Reguleren, bijvoorbeeld door het retailbeleid aan te passen aan de behoeftes van nu.
2. Faciliteren, bijvoorbeeld door recreatieve voorzieningen aan te leggen.
3. Stimuleren, bijvoorbeeld subsidies op duurzaamheidsmaatregelen voor bedrijven.
4. Zelf uitvoeren, bijvoorbeeld door een actief grondbeleid te voeren.

We zetten daarbij verschillende instrumenten in, zoals subsidies, RO-maatregelen, cofinanciering of het actief inzetten van mankracht vanuit de gemeente. We verwachten dat tijdens de uitwerking van het omgevingsprogramma een groot aantal maatregelen naar voren komt. Bij het samenstellen van het programma stellen we prioriteiten, maken we keuzes en scoren we de maatregelen op de volgende criteria:

- **Oplossend vermogen:** Draagt de maatregel bij aan één of meerdere doelen van het omgevingsprogramma Werken? Daarbij wegen ook negatieve effecten voor andere doelen van het omgevingsprogramma Werken of voor de doelen van andere omgevingsprogramma's mee.
- **Draagvlak:** Is er maatschappelijk (bij verschillende doelgroepen) en politiek draagvlak voor de maatregel? Zijn direct betrokkenen bereid om aan de maatregel mee te werken?
- **Haalbaarheid:** Is de maatregel voldoende concreet? Als dit niet het geval is, is de maatregel te vervangen door een vervolgonderzoek waarin de maatregel concreet gemaakt kan worden?
- **Uitvoerbaarheid:** Is de maatregel vanuit het perspectief van de gemeente uitvoerbaar? Vernieuwing van vastgoed ligt bijvoorbeeld buiten de rol van de gemeente, maar stimuleren of de randvoorwaarden scheppen voor vernieuwing is voor de gemeente wel uitvoerbaar.
- **Kosten:** Hoe duur is de maatregel en wie moet daarvoor betalen? Is de maatregel door de gemeente te financieren en is de maatregel kosteneffectief?
- **Planning:** Op welke termijn is de maatregel uitvoerbaar? We onderscheiden maatregelen in perioden van 6 jaar, namelijk 2024 t/m 2029, 2030 t/m 2035 en na 2035.

Bij de keuze voor een te nemen maatregel moet over de grenzen van het programma werken heen gekeken worden. Daarbij zullen maatregelen die ook bijdragen aan andere omgevingsprogramma's meer voor de hand liggen. Daarbij zal tevens blijken dat niet op elke plek alle doelstellingen optimaal behaald kunnen worden en niet elke maatregel bijdraagt aan andere beleidsdoelstellingen buiten het programma werken. Het koppelen van kansen verhoogd de effectiviteit van te nemen maatregelen.

Op dit moment sluiten we nog geen maatregelen of oplossingsrichtingen uit, maar gaan (en staan) voor de gestelde doelstellingen en de hierbij behorende optimale aanpak. In de

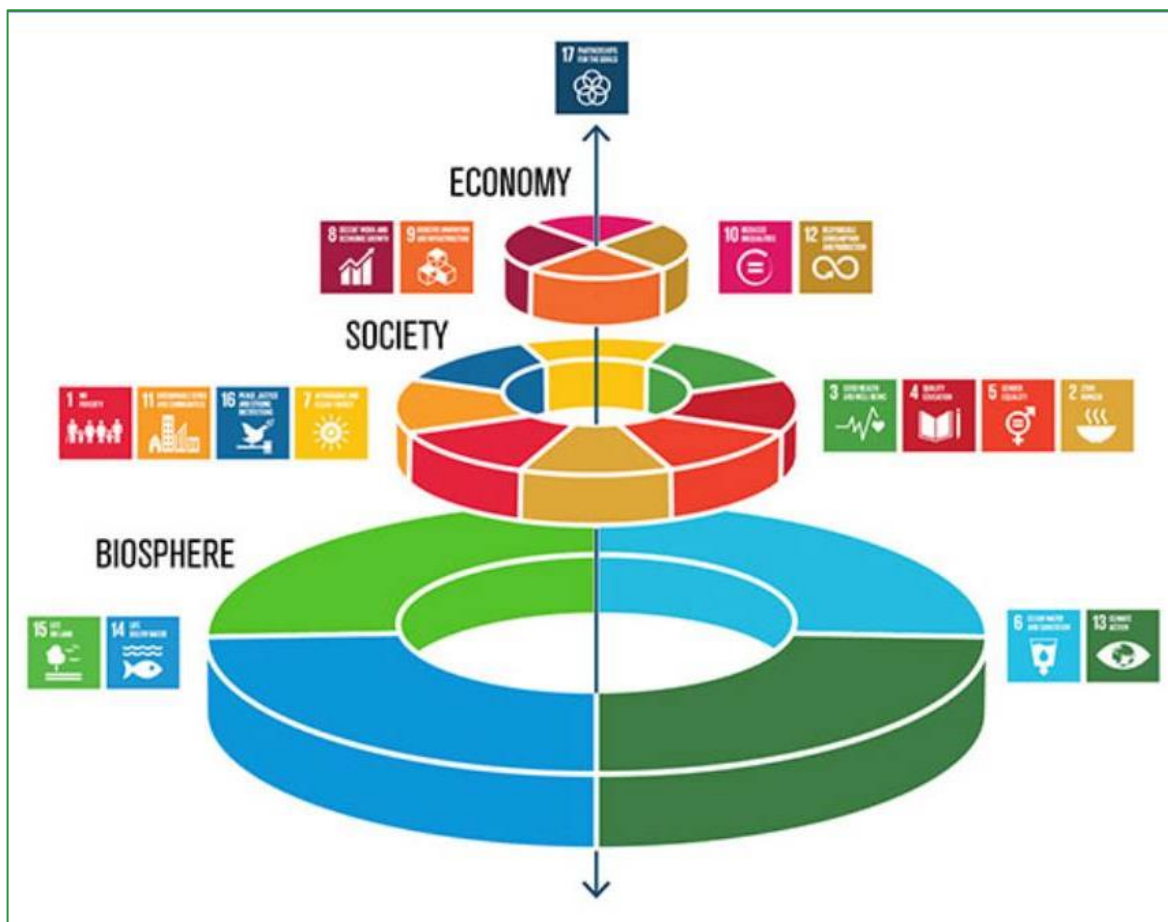




uitwerking van het omgevingsprogramma maken we vervolgens keuzes dan wel zullen we er voor kiezen sommige maatregelen te temporiseren / achtereenvolgens te realiseren.

Daar waar belangen tussen de verschillende programma's tegenstrijdig zijn, zullen bestuurlijk keuzes gemaakt moeten worden. Vooralsnog is het beeld van mogelijk tegenstrijdige belangen niet concreet, zo ook het afwegingskader niet.

Op grond van de Global Goals is in 2016 een model ontwikkeld dat zou kunnen dienen als afwegingskader, de zogenaamde 'Wedding cake'. In dit model wordt uitgegaan van de randvoorwaardelijkheid van de biosfeer voor de maatschappij en economische activiteiten. Simpel gesteld: zonder aandacht voor de biosfeer is er eenvoudig geen maatschappij of economie meer mogelijk.



Wedding Cake bij de Global Goals





3.6 Eindresultaat

In het omgevingsprogramma Werken gaan we in op het hoe.

“Hoe kunnen we sturen op meer arbeidsplaatsen en intensivering van onze bedrijventerreinen, hoe zorgen we voor een goede balans tussen doeners en denker, tussen wonen en werken, met passende voorzieningen en ruimte om te verblijven en te recreëren?”

Onder het omgevingsprogramma vallen vier deelprogramma's. Het omgevingsprogramma Werken vormt de kapstok voor deze deelprogramma's en geeft de samenhang en het totaal kader weer. Hoewel de deelprogramma's veel met elkaar te maken hebben, heeft het vanuit beleid de voorkeur om in de toekomst herijking van deze deelprogramma's los van elkaar uit te kunnen voeren. Vooralsnog wordt derhalve uitgegaan van aparte documenten.

Het omgevingsprogramma Werken wordt een compact, positief en inspirerend geschreven document. We zorgen voor een fris en visueel aantrekkelijk stuk door inzet van een grafisch vormgever en professionele fotografie. In het document krijgen een visiekaart en overzichtskaarten een centrale plek. Deze kaarten moeten lange lappen tekst helpen vervangen. In het stuk komen geen uitgebreide verantwoordingen en vakjargon proberen we zoveel mogelijk te vermijden. Onderzoekresultaten en verantwoording van onze werkwijze komen waar mogelijk in bijlagen. In het omgevingsprogramma Werken staan de maatschappelijke doelen die we willen bereiken centraal en wordt aangegeven hoe we dit gaan doen (resultaatgericht).

In principe wordt er per deelprogramma een uitvoeringsprogramma opgesteld, e.e.a. voor zover noodzakelijk wordt geacht. De uitvoeringsprogramma's worden eveneens compacte documenten, waarin concrete acties/maatregelen benoemt worden die een bijdrage leveren aan de gestelde maatschappelijke doelen. Per actie / maatregel wordt aangegeven wat de kosten zijn en wanneer die uitgevoerd kunnen worden. Het uitvoeringsprogramma is eigenlijk een projectenlijst aan de hand van de zes doelen die in het omgevingsprogramma zijn gesteld. Het omgevingsprogramma Werken en de uitvoeringsprogramma's worden tegelijkertijd vastgesteld.

Kostenverhaal

De programma's Wonen en Werken leiden uiteindelijk tot initiatieven en projecten, waarvoor allerlei maatregelen binnen het fysieke domein (vanuit de programma's Groen, Water, Mobiliteit en Energietransitie) nodig zijn en waar dus kosten aan hangen. De gemeente is verplicht om deze kosten te verhalen op (woning)bouwprojecten. Lukt dat niet privaatrechtelijk (via een anterieure overeenkomst met bijvoorbeeld een ontwikkelaar) dan moet dat publiekrechtelijk. Indien gebruik wordt gemaakt van de publiekrechtelijke regeling zal het bevoegde bestuursorgaan in het besluit dat de activiteit mogelijk maakt regels of voorschriften opnemen over het verhaal van kosten.

We onderscheiden hierbij twee typen gebiedsoverstijgende kosten:





- Kosten voor bovenwijkse voorzieningen waarvoor een PTP toets nodig is. PTP staat voor profijt, toerekenbaar en proportionaliteit: heeft de ontwikkeling profijt van de investering, doe je de investering vanwege de ontwikkeling en in hoeverre heeft de ontwikkeling profijt van de investering. Per ontwikkeling bepalen we het bedrag aan bovenwijkse voorzieningen in de zogenaamde kostenverhaalsbeschikking;
- Financiële bijdrage. Naast het kostenverhaal kunnen we ook een financiële bijdrage vragen (bij initiatiefnemer). Daar is niet per se een PTP toets nodig. Wel is er een functionele samenhang nodig tussen de investering en de ontwikkeling die we vastleggen in de omgevingsvisie, (via het programma) richting een uiteindelijke vergunning of wijziging van het omgevingsplan. Ook rekenen we met de proportionaliteit van de investering.

Voorgaande tekst vloeit voort uit de (nieuwe) Nota Kostenverhaal, waarin uitgebreid wordt aangegeven hoe wij in onze gemeente om willen gaan met kostenverhaal en waarin een relatie wordt gelegd met de omgevingsprogramma's. De Nota Kostenverhaal wordt in dezelfde raadsclusus als de startnotities ter besluitvorming voorgelegd.

Via kostenverhaal kan vaak slechts een deel van de kosten verhaald worden. In de uitvoeringsparagraaf van het programma zullen wij gaan aangeven hoe we de resterende kosten (zo veel mogelijk) te dekken.





4. Plan van Aanpak

Dit hoofdstuk geeft antwoord op de organisatorische vraag hoe het programma tot stand komt. De vaststelling van dit hoofdstuk is in principe aan het college van B&W en ter kennisgeving voor de gemeenteraad.

4.1 Globale aanpak

Om tot het programma te komen onderscheiden we globaal vier fasen:

Analysefase

In de eerste fase na vaststelling van deze startnotitie doen we nader onderzoek op basis van de opdrachten voor dit programma in hoofdstuk 3. We onderzoeken per deelprogramma hoe het er voor staat in Soest en hoe zich dit verhoudt tot de doelstellingen van het programma. Welke trends en ontwikkelingen zien we op het gebied van werken, welke ontwikkelingen zien we in de regio en in de nauw verbonden beleidsterreinen zoals mobiliteit, woningbouw, groen en duurzaamheid? Dit brengen we in beeld en een samenvatting hiervan vormt straks het eerste inhoudelijke hoofdstuk voor het programma. Welke onderzoeken we precies doen in de analysefase staat uitgewerkt in paragraaf 4.2.

Participatiefase

Als tweede stap en deels parallel aan de analysefase brengen we in beeld wat inwoners, ondernemers, belangenverenigingen en andere belangrijke stakeholders vinden van de werkgelegenheid in Soest en hoe zij aankijken tegen onze werklocaties en daarmee tegen de 4 deelprogramma's. Hoe waarderen zij onze bedrijventerreinen, onze kantoorlocaties, onze centrumgebieden en onze recreatiemogelijkheden? Wat vinden zij belangrijke aspecten die een plek moeten krijgen in het programma? Hoe kijken zij bijvoorbeeld aan tegen de transformatie van bedrijventerreinen naar woningen en de zondagopenstelling. Daarnaast inventariseren we in de participatiefase alle mogelijke ideeën die er in de samenleving bestaan voor het programma. De participatie staat verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Ontwerpfase

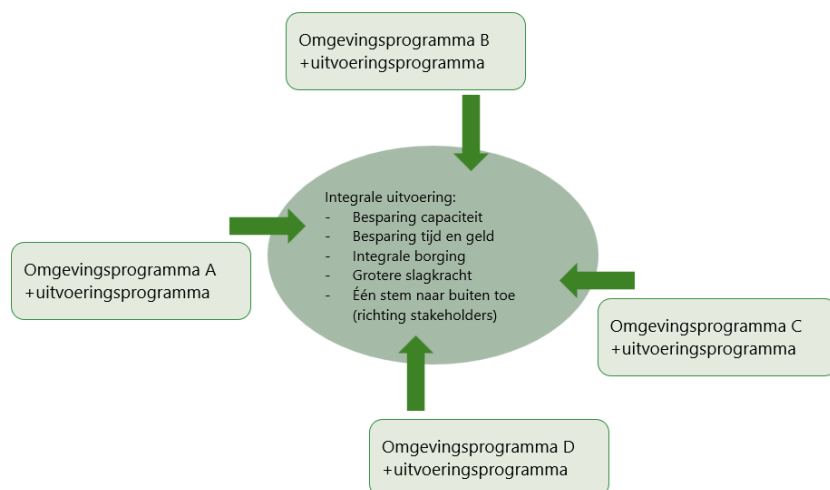
In de ontwerpfase stellen we een conceptprogramma Werken op. Dat doen we op basis van de kaderstelling en de opdracht uit deze startnotitie, aangevuld met de informatie die we verzamelen in de analysefase en uit de participatie. Daarbij bepalen we op welke trends en ontwikkelingen we willen inspelen en welke beleidskeuzes hierbij horen. We kijken bovendien nadrukkelijk naar de andere omgevingsprogramma's, waar ze elkaar raken en waar een integrale aanpak nodig is. Veel doelstellingen hangen immers met elkaar samen. Dat betekent dat in de uitvoering ook gezamenlijk opgetrokken zal worden om deze te bereiken.

Voor het omgevingsprogramma Werken maken we onderscheid in de verschillende deelprogramma's, waarbij we vervolgens de zes hoofddoelen uitwerken uit deze startnotitie in een strategie, meetbare subdoelen of indicatoren en wat we daarin willen bereiken en onder welke randvoorwaarden.





Naast het omgevingsprogramma maken we in deze fase ook een uitvoeringsprogramma. Dit wordt een actieplan met concrete maatregelen om de doelstellingen die in het omgevingsprogramma Werken staan te realiseren. We brengen in beeld welke acties, plannen, welke fasering, en welke budgetten hiervoor nodig zijn. Een onderdeel daarvan is ook het monitoringsprogramma.



Besluitvormingsfase

Het omgevingsprogramma en het uitvoeringsprogramma vormen uiteindelijk één geheel en kunnen niet zonder elkaar. We stellen ze daarom ook tegelijk vast. Voordat we dat kunnen doen volgt eerst een zienswijzeprocedure. In die periode kan iedereen nog aandachtspunten meegeven. In de zienswijzennota geven we aan hoe we de input die we in deze fase krijgen, meenemen in het definitieve programma. Dat programma leggen we ter besluitvorming voor.

4.2 Onderzoek, informatie en kwaliteit

In deze paragraaf gaan we in op de informatie die aanwezig is of juist nog nodig is voor het opstellen van het omgevingsprogramma. Naast de vier deelprogramma's onder het omgevingsprogramma Werken, is er ook nog een aantal andere – integrale – opgaven die hieronder benoemd worden, omdat ze voor werken van wezenlijk belang zijn.

Deelprogramma: Bedrijventerreinen

In het Omgevingsprogramma Werken leggen we vast hoe we de bedrijventerreinen toekomstbestendig maken en kwaliteit toevoegen. Dit programma bouwt voort op, en integreert het Toetsingskader Ruimte voor Bedrijven Soest en Soesterberg dat in 2017 is vastgesteld en waarin de ruimtebehoefte voor bedrijven en kantoren is vastgelegd. Daarnaast is als extra basis voor de visie eind 2021 / begin 2022 een onderzoek uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden voor intensivering, verkleuring en transformatie van bedrijventerreinen.

Naast de bedrijventerreinen zijn er zogenaamde informele werklocaties: het gaat hier om bedrijfsruimte buiten een officiële werklocaties zoals een bedrijventerrein of kantoorlocatie. Het onderzoek van Stec 'Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht uit 2020 laat zien dat zowel Soest als Soesterberg de nodige locaties met dit karakter hebben. In het programma doen we uitspraken hoe we in de toekomst met deze locaties willen omgaan en hoe en waar we eventueel verlies aan werkgelegenheid willen compenseren.





Deelprogramma: Kantoren

Met de economische stand van zaken verandert de behoefte aan kantoren mee. Dit is eigenlijk van alle tijden. Echter, de impact is wel aan verandering onderhevig, doordat thuis werken tegenwoordig voor diverse beroepsgroepen heel gemakkelijk is. De verwachting is dat het kantoor steeds meer zal transformeren naar een ontmoetingsplek. Ook het belang van gezondheid neemt toe. Hierdoor zijn duurzame, slimme kantoorgebouwen in een groene omgeving die uitstekend met het OV-bereikbaar zijn en een aantrekkelijke en gezonde mix van wonen, werken en verblijven bieden de grote winnaars.

Het Toetsingskader Ruimte voor Bedrijven Soest en Soesterberg 2017 – 2027 biedt input voor de kantoren(markt). Dit Toetsingskader is in 2020 voor de kantorenmarkt geüpdatet. Dit onderzoek kent een met name kwantitatieve insteek en geeft al de nodige handvatten voor uitwerking.

Omdat Soest relatief veel hoogopgeleide ZZP-ers heeft (en het aandeel ZZP-ers de afgelopen jaren is toegenomen), verwachten we dat het zinvol is om inzichtelijk te krijgen wat hun (werk)behoefte is, zodat we hier goed op in kunnen spelen. Dit vereist mogelijk extra onderzoek. De Provincie Utrecht beschikt over bruikbare data die eveneens ingezet kan worden.

Deelprogramma: Retail

Onder retail worden detailhandel, dienstverlening en horeca verstaan. Het huidige beleid ligt vast in de Retailvisie 2016 – 2026. In de praktijk is merkbaar dat dit beleid aan herijking toe is. Dit stond al gepland voor 2023 en wordt nu integraal meegenomen als onderdeel van dit omgevingsprogramma. Onderdeel van deze herijking is de toekomstbestendigheid van de supermarkten in Soest en de (kwalitatieve) afwegingen die we moeten maken om deze optimaal te laten bijdragen aan toekomstbestendige winkelgebieden. Daarnaast is een belangrijk issue het karakter van onze winkelgebieden: houden we vast aan de huidige stringente bestemming of bieden we meer flexibiliteit voor andere functies die de gebieden versterken? Denk daarbij ook aan culturele voorzieningen of andere niet-winkelfuncties die nu niet altijd een plek kunnen vinden. Tot slot kijken we ook naar de gebieden die in de Omgevingsvisie als centrumgebieden zijn aangemerkt en hoe die een plek in het nieuwe beleid krijgen.

Deelprogramma: Recreatie & Toerisme

Op het gebied van Recreatie & Toerisme is er een beleidsplan 'Recreatie en Toerisme 2012 – 2022'. Dit beleidsstuk is aan vervanging toe en stond al op de planning voor 2023. Bij het opstellen van het nieuwe beleid is er onderzoek nodig naar de huidige arbeidsmarkt binnen deze sector, waar de kansen liggen, welke toegevoegde waarde deze sector voor de arbeidsmarkt kan hebben en hoe de regionale ambities zich vertalen naar concrete functies met bijbehorend ruimtebeslag (binnen en buiten de bebouwde kom, sport én spel, actief en passief, voor jong en oud, op één plek of op een route, bevorderen van gezondheid en vitaliteit, enzovoorts).





Naast het actualiseren van dit beleid is er wel een recent beleidsstuk voor de horeca in het buitengebied 'Horecabeleid buitengebied Soest 2019 – 2029' vastgesteld. Dit beleid zal geïncorporeerd worden in het omgevingsprogramma Werken.

Integraal aangepakt

Onderzoek naar stationsomgevingen en belangrijke OV-knooppunten

De Regio Amersfoort is sinds het BO MIRT in oktober 2022 volwaardig partij in het rijk-regio programma U Ned. In het onderzoeksprogramma U Ned werken rijk, provincie en gemeenten samen aan maatregelen op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid. Het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! vormt samen met Utrecht Nabij (van de U10) één verstedelijkingsstrategie. Daarin zijn metropoolpoorten opgenomen (Amersfoort en Utrecht) waar grootschalige verstedelijking plaatsvindt. Daarnaast zijn regiopoorten gedefinieerd. Dit zijn openbaar vervoer knopen in de regio waar tevens een deel van de groei wordt geaccommodeerd, maar waar ook kansen liggen als verbinding van de metropoolpoorten met vitale kernen, het buitengebied en de groenblauwe netwerken.

Binnen de U Ned programmaliijn Regiopoorten is afgelopen jaar een ruimtelijk programmatische verkenning uitgevoerd naar de potentie van de 8 regiopoorten uit "Utrecht Nabij" (U10). De bevindingen geven inzicht in de kansen en potenties van regiopoorten. In de uitwerking is ook een doorkijk gemaakt voor de periode na 2030 en de verbinding met de Regio Amersfoort. Hierbij kwam onder andere de potentie van Soest en/of Soesterberg als mogelijke regiopoort naar voren. Omdat dit aansluit bij de opdracht voor de omgevingsprogramma's wonen, werken en mobiliteit, willen we dit graag samen met U Ned en Regio Amersfoort verkennen.

Onderzoeksvragen die hier aan de orde komen zijn bijvoorbeeld:

- hoe we wonen en werken nabij OV-knopen kunnen versterken, waarbij verstedelijking wordt gecombineerd met een mobiliteitsprofiel gericht op lopen, fietsen en openbaar vervoer;
- hoe knooppuntontwikkeling bijdraagt aan een betere HOV-ontsluiting van Soest/Soesterberg en het versterken van de Soesterlijn;
- hoe OV-knopen in Soest (Soesterlijn, maar ook P+R Soesterberg of eventuele nieuwe knopen) bijdragen aan de bereikbaarheid van de Metropoolregio Utrecht, inclusief de toegankelijkheid van groene/blauwe gebieden.

Onderzoek welke mobiliteitsmaatregelen een grote bijdrage leveren aan de CO₂-reductie

Het verminderen van CO₂ uitstoot is een van de belangrijkste doelstellingen in het omgevingsprogramma energietransitie. We gaan daarom onderzoeken welke maatregelen de meeste bijdrage leveren aan de CO₂-reductie en welke rol het omgevingsprogramma Werken hierin kan spelen. Omdat er op dit vlak al veel gebeurt (onder andere met zonnepanelen op daken), onderzoeken we of we hiermee de beoogde doelstellingen halen en of en hoe het programma Werken hier nog meer aan bij kan dragen.





Opstellen waardenkaart en ambitiekaart voor wonen en werken

Om inzicht te krijgen hoe de verschillende omgevingsprogramma's ruimtelijk in elkaar grijpen, worden er waardenkaarten opgesteld. Deze kaarten maken inzichtelijk op welke locaties welke functies kunnen land en wat daar de consequenties van zijn. Zo levert het programma mobiliteit input voor de programma's wonen en werken. Immers, door gebruik te maken van de data uit ons verkeersmodel, kunnen we op kaart inzichtelijk waar kansen liggen voor wonen en werken, rekening houdend met de wegcapaciteit.

Daarnaast maken we ambitiekaarten. Daarin schetsen we een integraal toekomstbeeld, waar rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld de nabijheid van OV en retail bij kantoorlocaties, optimale locaties voor woningbouw op basis van het STOMP-principe vanuit mobiliteit, of locaties voor energieopwekking i.r.t. recreatie.

Per thema worden er kaarten gemaakt, die vervolgens over elkaar heen gelegd kunnen worden. Voor het maken van deze themakaarten wordt een GIS-specialist ingeschakeld. Het is de bedoeling deze kaarten zodanig (digitaal) op te zetten, dat ze langdurig (strategisch) kunnen worden ingezet.

Opstellen van 'De Natuurlijke Aard' van Soest

Om ruimtelijk richting te kunnen gaan geven aan wat belangrijk is voor de gemeente (wat we willen) en hoe dat past in het ruimtelijk karakter van de Soest en Soesterberg, onderzoeken we wat de natuurlijke aard van Soest is. Het is een algeheel ruimtelijk onderzoek dat van kwantitatieve en kwalitatieve aard is en de ruimtelijke capaciteit definieert.

4.3 Programma-organisatie

De vier wethouders treden gezamenlijk op als bestuurlijk opdrachtgever. De ambtelijk opdrachtgever is de manager 'fysieke leefomgeving'. Het programma wordt opgesteld onder leiding van een regievoerder. In dit geval is dat de beleidsmedewerker Economische Zaken. Daarbij zijn er de volgende overlegvormen:

Stuurgroep

De vier wethouders vormen een stuurgroep samen met een compact ambtelijk kernteam bestaande uit de ambtelijk opdrachtgever en de regievoerder van het programma en de integrale regievoerder. Zij bespreken op regelmatige basis de belangrijkste issues die bij de totstandkoming van het programma naar voren komen.

Programmamateam

In het programmamateam zitten de medewerkers van het cluster Economische Zaken (in beginsel worden dat 2 beleidsmedewerkers en de accountmanager bedrijven) en als agenda lid een communicatieadviseur en een financieel adviseur. Zij verdelen de werkzaamheden en voeren individueel of gezamenlijk deelopdrachten uit. Het programmamateam staat onder leiding van de regievoerder. Deze persoon bespreekt op regelmatige basis de belangrijkste issues die bij de totstandkoming van het programma naar voren komen met de ambtelijke opdrachtgever (de teamleider).





Interdisciplinair team omgevingsprogramma's

De regievoerders van de zes programma's wonen, werken, mobiliteit, water, energietransitie en groen-landschap vormen samen met een integrale regievoerder, eventuele adviseurs vanuit andere vakdisciplines en een ondersteuner een interdisciplinair team. In dit team wordt de integraliteit tussen de programma's geborgd.

Bijeenkomsten interne organisatie

Tijdens het opstellen van de omgevingsprogramma's vindt op een aantal momenten een terugkoppeling en uitwisseling plaats met de interne organisatie. Niet alleen met de collega's die zich bezighouden met de fysieke leefomgeving, maar ook de collega's uit het sociaal domein worden hierbij betrokken. Daarmee bereiken we een nog grotere samenhang tussen de verschillende programma's, de andere thema's uit het fysiek domein, de projecten van het projectbureau en de thema's van het sociaal domein. Wij informeren de organisatie over waar we staan in het proces. Daarnaast halen we relevante informatie op om tot integrale afwegingen te kunnen komen.

4.4 Participatie

Omgevingsvisie Soest en Soesterberg

Met het omgevingsprogramma dat volgt op deze startnotitie gaan wij gericht aan de slag met de doelen, ambities en kwaliteiten zoals opgenomen in onze omgevingsvisie. Voor die omgevingsvisie heeft tussen 2019-2021 ook al een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, waarbij vanaf het begin is gekozen voor een aanpak die uitging van het zo vroeg mogelijk betrekken van de samenleving en het bereiken van een zo divers en representatief mogelijke groep. De vraag die destijds voor lag is echter anders dan de vraag die nu voor ligt. In het visieproces was de vraag aan de samenleving: 'wat voor Soest en Soesterberg willen we zijn (in 2040)?'. De uitkomsten van dat proces zijn uiteindelijk vertaald naar onze omgevingsvisie (met onze doelen, ambities en kwaliteiten).

Ondanks dat de vraag aan de samenleving nu anders is, kunnen wij veel van de informatie en inzichten die in het traject van de omgevingsvisie zijn opgehaald ook gebruiken in de uitwerking naar de programma's. Het gaat dan om input die is verkregen in zowel de ophaalfase (441 straatinterviews, 25 groepsinterviews met in totaal ca. 60 maatschappelijke partijen, aparte interviews met jongeren, vlogs en gesprekken met leerlingen van het Griftland en de Carolusschool en ca. 15 ambtelijke interviews) als in de vervolgfase, waarin samen met de samenleving is nagedacht over ideeën en oplossingen voor de opgaven uit de ophaalfase. De vervolgfase startte destijds met de week van de Omgeving waarin fysieke en digitale workshops werden gehouden rondom allerlei verschillende thema's (ca. 250 deelnemers, waaronder 50 jongeren) en die gevolgd werd door een (laagdrempelige) internetconsultatie met ruim 30 polls over verschillende onderwerpen (1965 uitgebrachte stemmen en 225 geschreven reacties)





Rond de programma's stellen wij straks verdiepende vragen op die visie. Wij gaan (opnieuw) met de samenleving in gesprek, maar nu over de vraag hoe we die gestelde ambities en doelen willen bereiken.

Omgevingsprogramma

We willen met het omgevingsprogramma *werken* een bijdrage leveren aan de opgaven die in de Soester samenleving spelen. Van grondeigenaren, inwoners, belangenverenigingen en andere belangrijke stakeholders horen we graag welke knelpunten zij zien en welke oplossingen daarbij horen. We maken het beleid ten slotte niet voor onszelf. Daarnaast maken we ook graag gebruik van de ideeën van de mensen voor en met wie we dit allemaal doen.

Integrale aanpak

De participatie zetten we integraal op, voor alle zes de omgevingsprogramma's tegelijk, omdat het traject tegelijk loopt en we deze zo optimaal mogelijk met elkaar willen verweven. Neemt niet weg dat de stakeholders per programma deels zullen verschillen, waardoor er voor diverse specifieke doelgroepen aparte bijeenkomsten nodig zullen zijn. Het voorstel is om een extern bureau in te schakelen voor het uitwerken en uitvoeren van de participatie. Vanuit de gemeente begeleidt de afdeling communicatie het traject, in nauwe afstemming met de regiovoerder.

Stakeholderanalyse: voor en met wie?

We hebben helder wie onze stakeholders zijn. Specifieke groepen voor *werken* zijn bijvoorbeeld de ondernemers op de bedrijventerreinen en in onze winkelgebieden, maar ook partijen die betrokken zijn bij recreatie en toerisme. Ook hebben we inzichtelijk waar de overlap zit met stakeholders van andere programma's. Bij *werken* zijn dat naast inwoners en omwonenden bijvoorbeeld ontwikkelaars, beleggers en woningbouwcorporaties.

Wat gaan we ophalen en hoe?

We weten wie we welke vragen willen stellen. In onze participatie zoeken we ook naar de raakvlakken met de andere programma's. Waar thema's elkaar raken, bundelen we de vragen zodat we onze stakeholders maar één keer bevragen en niet apart voor de verschillende thema's gaan overvragen.

Het participatieplan met nadere uitwerking van de volgende instrumenten maken we in de analysefase.

Uitvoering

Bewoners - enquête

Van bewoners willen we graag weten wat ze belangrijker vinden. Daarbij krijgen ze dan steeds een keus voorgelegd die aansluit bij de belevingswereld. Hierbij worden ze gevraagd een afweging te maken over wat belangrijker is, bijvoorbeeld meer parkeerplekken in de





straat of meer groen? Meer werkgelegenheid of meer nieuwe woningen? Dergelijke keuzes helpen ons bij de beleidsafwegingen die we in de programma's maken.

Als eerste stap in de participatiefase vragen we het inwonerpanel om hun mening. Daarmee kunnen we een representatief beeld te geven van de mening van onze inwoners. We vullen dit aan met een participatie-instrument dat specifiek gericht is op jongeren. We voorkomen daarmee dat we in de participatie alleen de mening van belangengroepen en inwoners met een bovenmatige interesse in het gemeentelijk beleid horen.

De vragenlijst bevat niet alleen vragen over werken, maar ook over mobiliteit, wonen, groen, energie en water. Omdat de participatie van deze omgevingsprogramma's op hetzelfde moment in de tijd loopt, bundelen we dit in één enquête. Dat geeft ons ook de kans om integrale afwegingen voor te leggen.

Trede op de participatieladder: raadplegen.

Bewoners – de markt op

We willen de samenleving breed vragen om ons te voeden, zodat iedereen de mogelijkheid heeft om inbreng te leveren. Ook op de thema's bedrijventerreinen, kantoren, retail en recreatie & toerisme. Voor veel inwoners is beleid abstract. Het staat soms ver van het bed. Daarom maken we het zo concreet mogelijk. We vragen om maatregelen aan te leveren voor ons uitvoeringsprogramma.

Het idee is om concreet op de markt dan wel in de centrumgebieden en bij de supermarkten met een kraam te gaan staan. Zo bereiken we ook de mensen die niet zo snel naar een avond in het gemeentehuis komen. Inwoners leggen we keuzes voor en vragen we om een uitspraak. Hoe we dit precies gaan doen is ter uitwerking, we zullen zoeken naar een ludieke manier. Doel is in elk geval om op een laagdrempelige manier inwoners zich te laten uitspreken wat zij het belangrijkste vinden. Daarnaast willen we ook inwoners de mogelijkheid geven met concrete maatregelen en ideeën te komen. Dit zullen we faciliteren.

Trede op de participatieladder: raadplegen

Bewoners – participatieplatform Denk mee over

Naast het digitale inwonerpanel kunnen we ook ons digitale platform [Denkmeeover.nl](https://denkmeeover.nl) inzetten. Hier kunnen inwoners zelf informatie vinden over de programma's, hun mening achterlaten en die van anderen zien. Deze participatietool zetten we regelmatig succesvol in. Waar in het inwonerspanel gezocht wordt naar gedeelde waarden en de vraagstelling een meer gesloten (meerkeuze) karakter heeft, biedt Denk mee over alle ruimte voor creatieve en deskundige inbreng van inwoners. Op die manier combineren we de inbreng van mensen die géén bovenmatige interesse hebben in gemeentelijk beleid met de inbreng van specialisten, liefhebbers en andere belanghebbenden bij beleid. Ook draagt de tool bij aan de communicatie over het omgevingsprogramma *werken*.





Trede op de participatieladder: raadplegen

Belangenverenigingen - themasessies

Gezien de breedte van het omgevingsprogramma *werken*, de deelprogramma's die hier onderdeel van uitmaken en de raakvlakken met de andere omgevingsprogramma's, verwachten we dat er een aantal themasessies georganiseerd worden met stakeholders, zoals ondernemers(verenigingen) en andere belangstellenden. Tijdens deze sessies verkennen wij wat er in het omgevingsprogramma zou moeten staan en mogelijke maatregelen die daarbij horen. Bij de themasessies zijn raadsleden welkom als toehoorder.

Trede op de participatieladder: raadplegen

Adviesorganen – aansluiten bij vergadering

Binnen de gemeente kennen we een tweetal ruimtelijke adviesorganen die advies geven over een breed scala van ruimtelijke aspecten bij vergunningen, bestemmingsplannen en beleid. Dit zijn de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de adviescommissie Milieu en Ruimte. Vanuit de zes programma's sluiten we aan bij een bijeenkomst van beide adviescommissies om hun advies in te winnen.

Trede op de participatieladder: adviseren

Andere overheden – bestuurlijke gesprekken

We voeren bestuurlijke gesprekken met de gedeputeerde van de Provincie Utrecht, de wethouders van de gemeenten Amersfoort, Baarn en Zeist en met een selectie van andere essentiële stakeholders op bestuurlijk niveau. Uiteindelijk moeten we ervoor zorgen dat het beleid goed aansluit op de keuzes die door andere overheden en beleidsmakers worden gemaakt.

Trede op de participatieladder: adviseren

4.5 Procedures

Vaststelling

In lijn met de Omgevingswet stellen burgemeester en wethouders omgevingsprogramma's vast (Omgevingswet artikel 3.4). De gemeenteraad stelt de omgevingsvisie vast, zoals zij dat hebben gedaan in december 2021. Als op 1 januari 2024 (naar verwachting) de Omgevingswet in werking treedt, is er dus geen rol voor de raad bij de vaststelling van het programma.





Indien de Omgevingswet niet in werking is getreden ten tijde van de vaststelling van het programma, dan stelt de raad het programma vast. Als het omgevingsprogramma aanleiding geeft tot het aanpassen van kaders uit de omgevingsvisie, dan vragen wij de raad dit vaststellen.

Tegelijk met het omgevingsprogramma wordt ook het uitvoeringsprogramma vastgesteld. Ook dat is aan het college. Als voor de uitvoering meer geld nodig is dan nu beschikbaar, dan vragen wij de raad om meer budget. De gemeenteraad blijft gaan over de financiële kaders voor het uitvoeringsprogramma (het budgetrecht).

Participatie

Onder de Omgevingswet is participatie niet vrijblijvend. In het programma moet staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En wat de resultaten daarvan zijn. Deze motiveringsplicht is geregeld in artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit.

Afstemmings- en consultatieverplichtingen

In artikel 2.2 van de Omgevingswet staat: "Een bestuursorgaan houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af." Dat betekent dat we bij het vaststellen van het programma met andere partijen in overleg moeten. Hoe we dat moeten doen wordt vrijgelaten. Bepalingen over mededelingen, toezendverplichtingen en overlegverplichtingen zijn geschrapt. Het Omgevingsbesluit vermindert het aantal procedurele bepalingen, waardoor procedures inzichtelijker worden. De procedurele bepalingen gaan uit van het vertrouwen tussen overheden.

Mer-beoordelingsplicht

Op het omgevingsprogramma werken is een mer-beoordelingsplicht van toepassing. Die beoordeling moet plaatsvinden als het programma een kader biedt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van werklocaties. Naar verwachting zal dit alleen bij aanleg van een nieuw bedrijventerrein gelden. De aanwezigheid van de beoordelingsplicht zal bij het opstellen van het programma nader worden uitgezocht.

Publicatie

Het programma zelf moeten we publiceren in het Omgevingsloket van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Om dat te kunnen doen moeten we bij het maken van het programma gebruik maken van een nieuwe standaard, de Standaard officiële publicaties met Toepassingsprofielen voor omgevingsdocumenten (STOP/TPOD). We moeten het programma publiceren via de 'Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen' (LVBB).

Zienswijzen

Bij het opstellen van een programma geldt de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat staat in artikel 16.27 lid 1 Omgevingswet. Dat betekent dat iedereen zienswijzen kan indienen, dus niet alleen





belanghebbenden. Deze procedure duurt zes weken na publicatie van het ontwerp-programma.

Bezwaar en beroep

Een omgevingsprogramma bindt alleen de gemeente zelf. Vanwege het zelfbindende karakter staat er geen beroep open tegen het besluit tot vaststelling van een programma (artikel 1 van bijlage 2 van de Awb).

4.6 Budget

Voor het opstellen van het omgevingsprogramma Werken is nog geen budget beschikbaar. Dit is nog niet eerder aangevraagd, in tegenstelling tot de andere omgevingsprogramma's. Als onderdeel van het totaal aan te vragen budget is een aantal posten voor gezamenlijke doeleinden: participatie, communicatie, het laten opstellen van kaarten en uitvoering van het onderzoek voor de regiopoort (in totaal € 35.000,- per programma). Daarnaast wordt voor alle werkzaamheden voor het omgevingsprogramma werken een budget van € 150.000,- aangevraagd. In totaal gaat het om € 185.000,-. Dit budget besteden we ongeveer als volgt.

Uitgave	Budget
<i>Programma Werken</i>	€ 150.000,-
Onderzoek supermarktstructuur en uitwerken herijking retailvisie	€ 7.000,-
Opstellen / uitwerken herijking deelprogramma retail	€ 15.000,-
Vorbereiding aanpassing beleid schaarse vergunningen (incl. projectmanagementuren)	€ 40.000,-
Onderzoek ZZP / werkwensen zelfstandigen t.b.v. toekomstgerichte kantoren / kantoorlocaties	€ 10.000,-
Ondersteuning data analyse t.b.v. inzichtelijk maken werkgelegenheid en eventuele aankoop van data	€ 10.000,-
Opstellen beleidsvisie deelprogramma kantoren	€ 8.000,-
Opstellen beleidsvisie deelprogramma bedrijventerreinen	€ 14.000,-
Onderzoeken m.b.t. recreatie & toerisme	€ 20.000,-
Opstellen beleidsvisie deelprogramma recreatie & toerisme (deelprogramma)	€ 20.000,-
Onvoorzien	€ 6.000,-
<i>Gezamenlijk</i>	€ 35.000,-
Participatie	€ 10.000,-
Laten maken kaartmateriaal / materiaal voor participatie	€ 5.000,-
Communicatie, grafische vormgeving rapportages, redigeren, beeldmateriaal, ect.	€ 5.000,-
Regiopoort	€ 15.000,-
TOTAAL	€ 185.000,-





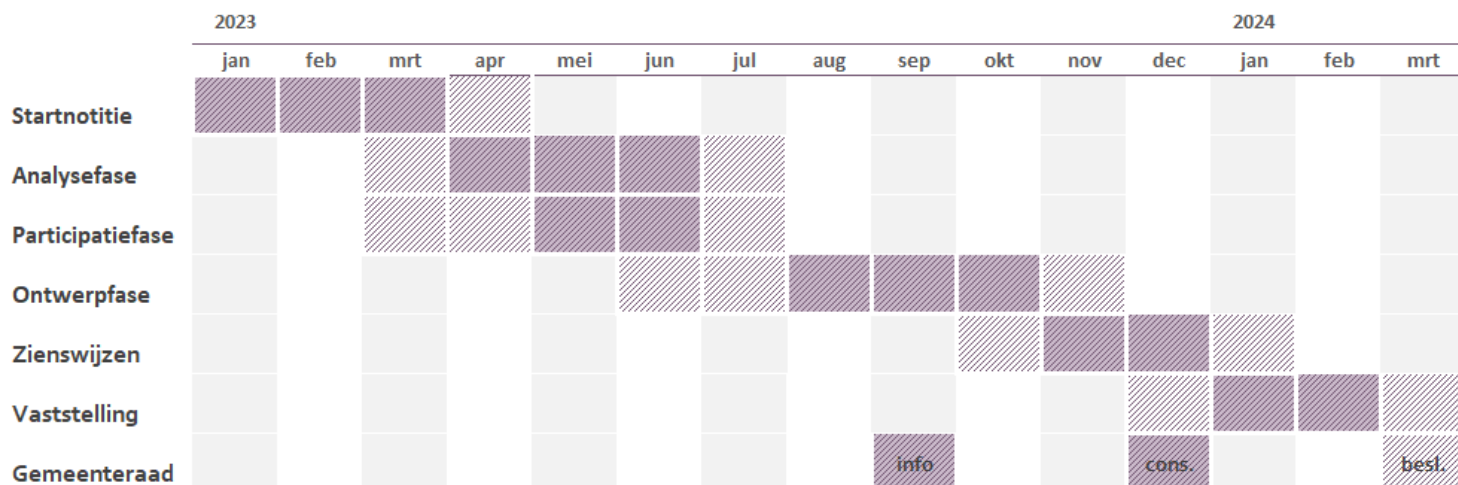
De regievoerder is beheerder van het budget voor het omgevingsprogramma. Let wel, dit betreft alleen budget voor het opstellen van het programma. In paragraaf 2.5 is ingegaan op onder meer de financiële middelen die nodig zijn voor de uitvoering.

4.7 Planning

In de onderstaande figuur is de planning op hoofdlijnen samengevat. Dit betreft een ambitieuze planning waarbij de analyse- en participatiefase voor de zomer worden afgerond. Zodra hierin vertraging optreedt betekent dit dat de participatiefase vanwege de zomervakantie direct een aantal maanden opschuift. Dat heeft ook gevolgen voor het vervolg van de planning. We zetten erop in om dat te voorkomen.

Ervan uitgaande dat we de onderstaande planning volgen, starten we direct na de zomer met het opstellen van het inhoudelijke programma en vervolgens de vaststelling van een conceptprogramma dat gedurende zes weken voor zienswijzen wordt vrijgegeven. Na het maken van een zienswijzennota kan in februari 2024 de besluitvorming in het college worden afgerond. Eventuele besluitvorming in de gemeenteraad volgt daarna in maart 2024.

Deze planning loopt parallel aan de planning van andere omgevingsprogramma's die we tegelijkertijd opstellen. Vertraging in één van de andere programma's kan daarom ook gevolgen hebben voor deze planning.



Zie over het proces met de gemeenteraad ook de volgende paragraaf.

4.8 Communicatie

Het doel van communicatie is:

- informeren over het proces van totstandkoming
- informeren over de inhoudelijke uitgangspunten van het programma
- informeren over de inhoudelijke opbrengst vanuit de participatie





Vorm: mensen aan het werk of recreëren in beeld

Een omgevingsprogramma *werken* wordt al snel een vaktechnisch document met ingewikkelde termen. Dat willen we voorkomen. We willen de mens en zijn/haar ideeën voor werken in het stuk centraal stellen. Dat is waar we het voor doen. We hebben daarbij het idee om een aantal inspirerende personen in beeld (foto) en tekst (quote) een plek te geven in het beleidsstuk en ook in de communicatie hier omheen. We vragen daarom een aantal mensen die we in het participatietraject tegenkomen of ze mee willen doen. We vragen een professionele fotograaf om hen in beeld te brengen op hun werkplek of hun favoriete plek om te recreëren. En we vragen een quote waarom zij voor deze plek kiezen. Zo krijgen we een beleidsstuk met bijbehorende communicatie waarin onze inwoners centraal staan.

Communicatieplan

In de analysefase wordt een communicatieplan opgesteld, waarin ook de momenten waarop we communiceren worden bepaald.

Gemeenteraad

Met de omgevingsprogramma's wonen, werken, mobiliteit, energietransitie, water en groen wordt een groot deel van de ruimtelijke koers die de gemeenteraad heeft vastgesteld richting 2040 geconcretiseerd. We kunnen ons voorstellen dat er vanuit de gemeenteraad behoefte bestaat om dit proces op de voet te volgen om ook haar controlerende taak uit te kunnen voeren. Tijdens een informatiebijeenkomst in september 2023 presenteren we de uitkomsten van de analysefase en de participatiefase aan de gemeenteraad. Parallel aan de zienswijzenprocedure consulteren we de gemeenteraad in december 2023 over de ontwerpprogramma's, voordat het college van burgemeester en wethouders deze vaststelt. In maart 2024 komen we indien nodig terug bij de gemeenteraad voor vaststelling van onderdelen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als het niet lukt om een programma binnen de nu voorgelegde kaders te ontwikkelen en daarop aanpassingen nodig zijn. Waar dat nodig is komen we ook via de P&C cyclus terug voor het beschikbaar stellen van aanvullend budget voor de uitvoering van de omgevingsprogramma's.

4.9 Uitvoering van het programma

Na vaststelling van het omgevingsprogramma Werken met bijbehorend uitvoeringsprogramma ligt er een prioritering voor de uit te voeren werkzaamheden. Dit hangt samen met de prioriteiten die andere programma's hebben en doelstellingen die gezamenlijk moeten worden behaald.

Financiering

De verwachting is dat – gezien de opgaven waar Werken voor staat – er een meerjarig uitvoeringsprogramma nodig is, die tegelijk met het omgevingsprogramma wordt vastgesteld. Voor financiering van het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks een budget aangevraagd via de P&C cyclus.





Doorwerking in (onderliggend) beleid

Bij het vaststellen van het omgevingsprogramma Werken vervalt een aantal vigerende beleidsnota's. Nieuwe kaders hiervoor krijgen straks een plek in het omgevingsprogramma Werken. Dit geldt voor:

Kantoren & Bedrijven:

- Toetsingskader ruimte voor bedrijven 2017-2027, raad 22 februari 2018

Retail:

- Retailbeleid Soest en Soesterberg 2016-2026, raad 22 december 2016

Recreatie & Toerisme:

- Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2020, raad februari 2012
- Nota verblijfsrecreatie Soest, raad 30 oktober 2008

En mogelijk voor (i.v.m. aanvullend beleid m.b.t. schaarse vergunningen):

- Marktverordening - 2015
- Standplaatsenbeleid 2015

En i.v.m. actualiteit rondom zondagopenstelling:

- Aangepaste Winkeltijdenverordening gemeente Soest - 2013

Na vaststelling van het omgevingsprogramma volgt mogelijk een doorwerking in andere beleidsstukken. Afhankelijk van de uitwerking kan het zijn dat er vastgelegde kaders zijn, die moeten worden aangepast. Hoe dit er precies uit gaat zien weten we pas in 2024, na vaststelling van het omgevingsprogramma.

Andere beleidsstukken blijven waarschijnlijk ongewijzigd. Dit betreft:

- Horecabeleid buitengebied Soest 2019-2029, raad 10 oktober 2019
- Beleidsregels voor het plaatsen van uitstallingen en reclame als bedoeld in de Algemene plaatselijke verordening (APV)

Bijsturing van beleid

Het monitoringsprogramma dat onderdeel is van het uitvoeringsprogramma moet inzicht geven in de effecten van het beleid. Op basis van het monitoringsprogramma kan het beleid en de uitvoering worden bijgestuurd.





BIJLAGEN





BIJLAGE 1: Afkortingen, begrippen en digitale vindplaatsen

PM, nazending





BIJLAGE 2: Samenvatting beleidskaders

Europese en landelijke kaders

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (de NOVI) is een langetermijnvisie voor het omgevingsbeleid van Nederland. Voor werken (economie) zijn vier prioriteiten geformuleerd:

- Ruimte voor klimaatadaptatie energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde regio's
- Toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied

De NOVI is uitgewerkt in een aantal landsdelige programma's. Voor de provincie Utrecht zijn van belang:

- Omgevingsagenda landsdeel Noordwest (provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland), **vaststelling najaar 2021 / voorjaar 2022 (gebeurd?)**
- NOVI-gebied Groene Hart en NOVI-gebied Regio Utrecht
- Gezamenlijke Rijk-regioprogramma's binnen de Provincie Utrecht.

Voor het landsdeel Noordwest geldt:

- Het is een gebied met uiterste: de internationale economische toplocaties (zoals Schiphol / Zuidas Amsterdam) versus de uitgestrekte landelijke gebieden. De balans tussen economische groei en leefbaarheid is de opgave. Inzet is een groene, gezonde en slimme leefomgeving.

In de NOVI zijn acht NOVI-gebieden geïntroduceerd. Dit zijn gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit de NOVI samenkomen en waar een gezamenlijke meerjarige aanpak nodig is. De regio Amersfoort hoort hier niet bij.

Binnen de provincie Utrecht wordt gewerkt aan twee van de zeven regionale verstedelijkingsstrategieën zoals opgenomen in de NOVI. Het gaat om ontwikkelperspectief Utrecht Nabij (vastgesteld november 2020) en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. In het BO MIRT najaar 2020 is verder afgesproken dat het Rijk via een klankbordgroep aan het Ontwikkelbeeld 2030 – 2040 regio Amersfoort zal meewerken.

De NOVI heeft een aantal Regio Deals onder zich. Hierin is wel opgenomen de Metropool Utrecht, maar die gaat verder niet in op de Regio Amersfoort.

Provinciale en regionale kaders

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de provinciale omgevingsvisie (POVI, maart 2021 vastgesteld) staat hoe de provincie Utrecht de komende jaren wil omgaan met thema's als groeiende woonbehoefte, de aantrekkende economie, bereikbaarheid en de energietransitie. De provincie Utrecht wil in 2050 duurzaam, gezond en veilig bereikbaar zijn. Omdat de ruimte in de provincie beperkt is, is het uitgangspunt (waar mogelijk) slim combineren en concentreren.

Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking gelden de volgende basisprincipes:

- Zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnen-dorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- Daarnaast in overig stedelijk gebied;





- Eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.
- Onder voorwaarden kan er aan kernen ruimte geboden worden voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Algemeen

- De economie van de provincie Utrecht is sterk op diensten georiënteerd, met name in de gezondheidszorg, ICT en zakelijke dienstverlening.
- Op het gebied van de gezondheidszorg zijn er niet alleen veel bedrijven, maar is er ook veel kennis aanwezig (universiteiten, hogescholen, onderzoeksinstituten) op dit gebied.
- De maakindustrie, logistiek en groothandel zijn belangrijke sectoren met veel banen.

Bedrijventerreinen

- De ruimte voor bedrijfsvestiging in de provincie is schaars. Er is niet of nauwelijks sprake van structurele leegstand en er is weinig voorraad aan beschikbaar en uitgeefbaar bedrijventerrein.
- Specifiek voor bedrijventerreinen geldt dat er wordt ingezet op herstructurering, revitalisering, eventueel herprofilering en efficiënter gebruik op bestaande bedrijventerreinen.
- Er liggen ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid.
- Er is terughoudendheid m.b.t. het mogelijk maken van nieuw, nog niet gepland bedrijventerrein.
- De behoefte vanuit het lokale, reeds gevestigde bedrijfsleven (uitbreiding of vervanging) willen we waar mogelijk faciliteren. Met name als lokale bedrijven sterk verankerd zijn in de lokale samenleving. Binnenstedelijk heeft de voorkeur, maar als dat niet mogelijk is, kan uitbreiding een optie zijn, mits het past bij het karakter van het dorp en de aanwezige infrastructuur niet belemmerend werkt.

Kantoren

- M.b.t. de kantorenmarkt geldt dat deze zich concentreert op een aantal knooppunten in stedelijke gebieden (Utrecht, Amersfoort en Leidsche Rijn Centrum) die goed bereikbaar zijn. De vraag op deze 'populaire' locaties is groter dan het aanbod. Op andere locaties in de provincie wordt nog wel meer aanbod dan vraag waargenomen, tot uiting komend in leegstand.
- Daarnaast wordt ingezet op het vernieuwen van verouderde kantoren op courante locaties en op herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Retail

- De provincie Utrecht beschikt over een goede retailstructuur, maar door maatschappelijke ontwikkelingen hebben met name de middelgrote (winkel)centra het moeilijk; er is sprake van toenemende leegstand.
- Inzet is concentratie in bestaande winkelgebieden.
- Met de gemeenten en ondernemingen inzetten op een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van onze binnensteden en dorpen.
- Voor PDV is in principe voldoende planologische ruimte beschikbaar.

Recreatie en toerisme

- Recreatie & toerisme krijgt een belangrijke rol. Rekening wordt gehouden met een groei van 18 miljoen bezoekers in 2017 naar 29 miljoen in 2030. Dit gaat om zowel buitenlands als binnenlands bezoek. Dit vertaalt zich in bestedingen en werkgelegenheid. Inzet is een goede spreiding van voorzieningen en een goede match tussen vraag en aanbod.
- Het Provinciaal beleid recreatie & toerisme is gericht op het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.
- Er wordt gestreefd naar functiecombinaties met (het benutten van) natuur, cultuur, langbouw, erfgoed en klimaatadaptatie. Idee: een parkachtige setting als buffer tussen de verstedelijkte gebieden.
- Er wordt ingezet op recreatietoernet voor inwoners en bezoekers.
- Er wordt ingezet op vitale vakantieparken en recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie. Er komt een gezamenlijke aanpak tussen provincie en gemeenten m.b.t. het tegengaan van permanente bewoning; ondermijning en criminaliteit is ongewenst. Eventuele transformatie naar andere bestemmingen is denkbaar in dit soort gevallen.





Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030 – 2040

Het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort laat de toekomst zien van de regio. Er is een directe relatie tussen het RPWW en het Ontwikkelbeeld.

Algemeen

- De inzet van het ontwikkelbeeld Regio Amersfoort is dat er 31.500 arbeidsplaatsen bijkomen tot 2040, met agrifood, life sciences, bouw, geo en ICT als sterke sectoren.
- Wonen en werken vindt plaats in focusgebieden rondom bestaande knopen. De focusgebieden zijn Amersfoort C-S, Nijkerk en Barneveld. De overige kernen kennen groei voor vitaliteit.
- Omslag: van denken in hectares naar denken in arbeidsplaatsen.
- Groen groeit mee (uitvoeringsagenda: Handelingsperspectief Buitengebied Regio Amersfoort) is opgenomen in het Ontwikkelbeeld, maar vindt zijn basis in de POVI

Gezamenlijke belangen:

Het opstellen van een ontwikkelbeeld is gestoeld op een viertal gezamenlijke belangen met bijbehorende urgenties/opgaven:

1. Regio Amersfoort heeft een unieke positie in twee economische ecosystemen (Food - valley met agrifood en Regio Utrecht met 'life sciences')
Urgentie/opgave: Samen in stand - houden en versterken.
2. De centraal gelegen Regio Amersfoort is het kruispunt tussen de Randstad en het noorden en oosten van het land. De regio is onderdeel van de 'Nationale Draaischijf': een cruciale schakel in de doorvoer van personen en goederen tussen de Randstad, Noord- en Oost-Nederland en het achterland.
Urgentie/ opgave: Samen benutten en uitbouwen van netwerken.
3. Regio Amersfoort biedt een krachtige mix van woon- en werkmilieus voor denkers en doeners. De regio kent een breed palet aan woonmilieus. Van hoogstedelijk tot dorps, je woont en werkt hier dichtbij hooggewaarderde landschappen. Behoud van vitaliteit en identiteit zijn belangrijk voor de regiogemeenten. Dit is al uitgesproken in de Regionale Ruimtelijke Visie (RVV). Vanuit de POVI wordt ruimte geboden om kleinere kernen vitaal te houden door kleinschalige ontwikkelingen. De regio zelf kent een grote groeiopgave (echter buiten Soest).
Urgentie: Samen tijdig zorgen voor passend aanbod.
Vitaliteit en economische dynamiek moet behouden blijven dan wel versterkt worden door voldoende ruimte te bieden voor werk en kansen voor intensivering dan wel uitbreiding van bedrijventerreinen samen te verkennen voor denkers en doeners. Transformatie van bedrijventerreinen kan leiden tot vervangingsvraag, waar ruimte voor gevonden moet worden. Het intensiveren van bedrijventerreinen biedt juist weer kansen. Het evenwicht tussen denkers en doeners speelt hierin een rol.
4. Regio Amersfoort heeft een van nature aantrekkelijk landschap.
Urgentie/opgave: Samen kansen benutten van de unieke Utrechtse Heuvelrug, Eemvallei en Veluwe.

Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW)

Doel van het PPWW is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de opgave voor wonen en werken via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen waarmee flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd. Het PPWW bevat de essentie van de drie regionale programma's (RPWW). Het PPWW wordt elke anderhalf jaar geactualiseerd (parallel cyclus aan regionaal programmeren), inclusief een planMER.





Regionaal Programmeren Wonen en Werken (RPWW)ⁱ

In de provinciale Ontwerp-Omgevingsvisie en verordening is een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties geïntroduceerd. Daarin neemt regionale programmering een belangrijke plaats in: gemeenten, regio en provincie stellen samen een regionaal programma voor woon- en werklocaties op, dat op basis van monitoring en evaluatie regelmatig kan worden bijgesteld. Provinciale staten stellen de kaders voor deze regionale programma's vast.

Het Regionaal programmeren gebeurt in cycli van 1,5 jaar. De eerste cyclus is in afrondende fase. De tweede cyclus is in november 2022 opgestart, met als doel om nieuwe woon- en werklocaties eind 2024 definitief vast te stellen.

Werkwijze:

- Pijlijnlocaties (die nu niet geprogrammeerd staan voor realisatie) kunnen in de volgende cyclus worden aangemeld. De besluitvorming daarover is voorzien eind 2024.
- Binnenstedelijke kleine locaties kunnen planologisch worden opgepakt. Kleine locaties ten koste van het buitengebied moeten via regionale programmering worden ingebracht.
- De vervangingsvraag moet onderbouwd zijn met een besluit van college of raad over de transformatie.
- De vraag of meerdere kleine locaties (<dan 1 ha.) opgeteld kunnen worden meegenomen in de vaststelling van de regionale vervangingsvraag zou de regio in de op te stellen bedrijventerreinvisie kunnen meenemen.
- De nieuwe behoefteaming door de provincie houdt ook een inventarisatie bij gemeenten in.
- Er zullen in het RPWW afspraken worden gemaakt over een regionaal uitgifteprotocol. Er loopt een traject met gemeenten om te bepalen wat de reikwijdte kan zijn van een uitgifteprotocol. Het is primair aan de regiogemeenten om dat vast te stellen.

2^e Cyclus Regionaal Programmeren Wonen en Werken

In dit (concept) document (geactualiseerde kader, najaar 2022) worden uitspraken gedaan die van directe invloed zijn op de opgaven waar we in Soest voor staan en de wijze waarop we die kunnen vormgeven. In een notendop:

- Regio en provincie streven naar het opvangen van de ruimtevraag van de reeds in de regio gevestigde bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven die passend zijn. Focus ligt op het faciliteren van bestaande MKB-bedrijven en nieuwe op te starten bedrijven die deel uit maken van de economische sectoren en bedrijfstypen die bijdragen aan de ambities van de regio. Denk daarbij aan de sectoren Agrofood, IT, health / zorg, ontwikkeling en bouw.
- De Regio Amersfoort zet in op de volgende doelstellingen met haar werklocaties:
 - o Het opvangen van de lokale groei- en verplaatsingsdynamiek van ondernemers en daarmee het regionale, krachtige MKB vitaal houden en een toekomstperspectief bieden.
 - o Het bieden van voldoende ruimte voor nieuwe vestigers die passen in het economisch profiel van de regio.
 - o Het matchen van behoefte aan bedrijventerrein, onder andere vanwege de noodzaak tot verplaatsing en/ of vervallen van werklocaties door transformatie, oplossen van lokale knelpunten en het vestigen van bedrijven met het oog op het versterken van lokale / regionale economie.
 - o Het zorgen voor een evenwichtige regio, waarin wonen en werken meer in balans zijn en met aanbod van werkgelegenheid in zowel het lage, middel als het hoger opgeleide segment.
 - o Aanbod van een divers palet aan sectoren: dit biedt een robuuste en vitale economie met een vestigingsklimaat dat conjunctuurbestendig(er) en adaptief is.
 - o In het programma is uitdrukkelijk aandacht voor de wens vanuit kleinere gemeenten en kernen om te bouwen voor lokale vitaliteit.
- De horizon is verlengd tot en met 2040. Hierdoor ontstaat er versnelling in programmering en kan ook invulling worden gegeven aan de ambitie voor het realiseren van enkele regionale bedrijventerreinen. Deze extra ruimte van 2031 t/m 2040 kan pas vanaf 2030 worden gerealiseerd.
- Het geactualiseerde Kader biedt de mogelijkheid om de harde vervangingsvraag met een ondergrens van 1 hectare netto uitgeefbaar per ontwikkeling, in te vullen. De vervangingsvraag moet worden aangetoond door een genomen raads- en/of collegebesluit, waaruit de omvang van het verlies aan bedrijfsruimte op de transformatielocatie blijkt. Deze hectares kunnen aan de bandbreedtes per regio worden toegevoegd.





Bij een volgende behoefteeraming zullen de vastgestelde transformatieplannen worden geïnventariseerd en meegenomen. En in aanvulling:

- Meerdere kleine transformaties (< 1 hectare) binnen één gemeente, waarvoor compensatie moet worden gezocht op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein worden als één vervangingsvraag gezien.
 - Bij compensatie wordt rekening gehouden met een intensiveringsopgave van 20%, dus 80% van de te transformeren ruimte mag nieuw worden ontwikkeld.
 - Transformaties mogen worden meegerekend vanaf 2019 (referentie is behoefteonderzoek Stec 2019) en moeten aantoonbaar zijn op basis van besluitvorming over concrete plannen of uitvoering.
- Grotere ruimtevragers > 3 hectare worden geplaatst (of verleid te verplaatsen) naar een regionaal bedrijventerrein. Onder een regionaal bedrijventerrein wordt mede begrepen een bedrijventerrein met een regionale opvangfunctie;
 - De regio gaat werken aan een bedrijventerreinenstrategie waarin een lange termijnplanning wordt opgenomen voor het bedrijventerreinenaanbod, segmentering, fasering en geografische verdeling van bedrijventerreinen.
 - De provincie heeft tot doel 80% te intensiveren en heeft hiervoor een aantal pilotlocaties. De OMU neemt hierin een trekkersrol. Doel is om de intensivering van 80% te toetsen in de praktijk, om te kijken of de ruimtewinst door intensivering haalbaar is of moet worden bijgesteld.
 - Er wordt een regionale uitgiftestrategie opgesteld met criteria, dat wordt voorgelegd als voorstel ter besluitvorming. Denkrichtingen:
 - We geven voorrang aan lokale bedrijven.
 - We stellen aan nieuwe uitgiften eisen ten aanzien van de floor space index en terrein quotiënt (passend bij de activiteit).
 - We zetten zoveel mogelijk in op het concentreren van grootschalige ruimtegebruikers op een aantal regionaal (georiënteerde) bedrijventerreinen (bestaand en nieuw).
 - We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen Regio Amersfoort wanneer het bedrijf bijdraagt aan de economisch vitaliteit.
 - We bieden – gemeentegrens overstijgend –de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven.
 - We zetten zoveel mogelijk en passend binnen financiële randvoorwaarden in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie kan worden versterkt. Dit kan betrekking hebben op bestaande terreinen en op nieuwe terreinen.

De in het concept document uitgewerkte gezamenlijke ambitie:

- We streven naar een diversiteit in werklocaties in de regio, zodanig dat deze past bij de werkgelegenheid die wij willen bieden en het gewenste economische profiel.
- We streven naar een zorgvuldige invulling van de (schaarse) ruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op termijn (na 2030) streven we naar een verhoging van de floor space index en (waar dat passend is bij de bedrijfsprocessen) een verlaging van de terrein quotiënt ten opzichte van de laatst gemeten situatie (peildatum 2020).
- We streven zoveel mogelijk naar verduurzaming van (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen.

En concreet:

- Op bestaande bedrijventerreinen grijpen we de herstructurering van terreinen aan om de werklocaties te verduurzamen door expliciet in te zetten op klimaatadaptatie en duurzaamheid (bv. verduurzaming bedrijfspanden, inzet op energiecollectieven, vergroening en dakoppervlak voor zonnepanelen)
- Gemeenten verkennen hoe de werklocaties stap voor stap zo duurzaam en circulair mogelijk te maken en te houden. Onderdeel van de verkenning is hoe zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam kan worden opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn, belangrijk is dat de infrastructuur daar ook bij past (problematiek van netcongestie).
- Gemeenten stimuleren de samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring,





bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.). In het stimuleren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen kan de provincie Utrecht ook ondersteunen.

- Gemeenten stimuleren individuele bedrijventerreinen en bedrijfsruimtegebruikers om mee te gaan in de energietransitie (van het gas af, opwekken van duurzame vormen van energie, uit wind, zon, et cetera). Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht.
- Gemeenten wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren (nieuw en/of bestaand), waarin we het belang van circulariteit wegen ten opzichte van andere belangen (zoals hittestress et cetera). We sluiten daarbij goed aan bij ervaringen zoals die al worden opgedaan op concrete terreinen in onze regio.
- Gemeenten behouden voldoende ruimte voor bestaande bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken. Daarmee doelen we op het borgen van ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers die belangrijk zijn in de circulaire ketens in de regio Amersfoort.
- De vraag naar informele, kleinschalige bedrijfsruimte neemt toe, met name voor sectoren als maakindustrie, reparatie, bouw. De provincie zet in op behoud en uitbreiding van deze informele bedrijfsruimte, die kan bijdragen aan een levendig stedelijk gebied.

Er zit een directe relatie tussen het regionaal programmeren vanuit de provincie en het Ontwikkelbeeld van de Regio Amersfoort. De uitwerking van het Ontwikkelbeeld zal terug te zien zijn in het regionaal programmeren.

Retailvisie Provincie Utrecht

In de Provinciale Retailvisie wordt een beeld geschetst van de detailhandelsstructuur in de provincie Utrecht, de knelpunten en de rol van de provincie. Het uitgangspunt van de visie is een integrale aanpak van de knelpunten in de stads- en dorpscentra, waarbij de nadruk ligt op de ontwikkelingen in de detailhandel. De visie dateert uit 2018 en is gericht op een toekomst bestendige detailhandelsstructuur met voldoende ruimte voor ondernemerschap en een adequaat niveau van voorzieningen. De provincie richt zich op versterking van de bestaande winkelstructuur en het behoud van de vitale centra. Omdat met name de afnemende winkelfunctie in niet-dagelijkse goederen in veel centra een feit is, ligt er een uitdaging om de centrumgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden voor inwoners, bezoekers en ondernemers. Dit vertaalt zich als volgt:

- De provincie staat buiten de bestaande winkelstructuur in principe geen nieuwe uitbreidingen toe. Ook binnen de bestaande structuur moet worden nagegaan welke gebieden wel en niet kansrijk zijn.
- Lokale hoofdcentra zijn perspectiefrijker dan middelgrote centra door hun sterke oriëntatie op dagelijks aanbod. Om de leefbaarheid in stand te houden, moeten deze centra zich herpositioneren op dit verzorgingsniveau en rekening houden met een afnemend, niet-dagelijks aanbod van winkelvoorzieningen. Hierop moet geanticipeerd worden. Eventuele toeristisch recreatieve bestedingen kunnen enige compensatie bieden.
- Door deze ontwikkeling is bijzondere aandacht nodig voor de ruimtelijke inpassing van supermarkten als dé dragers (publiekstrekkers) voor centra.
- Gelijk speelveld. De provincie faciliteert vooral nieuwe ontwikkelingen in de bestaande centra. Hierbij is het belangrijk nieuwe winkelvoorzieningen buiten de bestaande winkelgebieden af te remmen.
- Er is een steeds grotere vraag naar ruimte voor ontmoeting, werken en wonen op levendige en centrale plekken. Deze centra bieden daarvoor een ideale omgeving. Het toevoegen van nieuwe / andere functies is een kans voor behoud en versterking.
- Het provinciaal beleid is gericht op de bestaande winkelgebieden, daarbuiten zijn geen detailhandelsontwikkelingen toegestaan. Door de 'druk' (ruimtelijke schaarste) zoveel mogelijk te richten op bestaande winkelgebieden, wordt de markt gefaciliteerd: investeringen op (complexe) centrumlocaties worden daarmee eerder haalbaar. De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in de bestaande centra. Hierbij is het ook belangrijk nieuwe winkelvoorzieningen buiten de bestaande winkelgebieden af te remmen. Concentratie van winkels betekent ook een concentratie van koopstromen, wat het functioneren van het centrum bevordert
- Er zijn nog wel winkelconcepten die de periferie willen opzoeken, vanwege de bereikbaarheid en lage kosten. Doordat de behoefte aan fysieke winkels afneemt, zal dit ten koste gaan van de bestaande





winkellocaties. Vestiging van perifere, grootschalige detailhandel wordt in beginsel niet toegestaan buiten de bestaande mogelijkheden in vigerende ruimtelijke plannen van de gemeenten. Vestiging is uitsluitend toegestaan van winkels die vanwege aard en omvang en het gevoerde assortiment, moeilijk inpasbaar zijn in centrumgebieden zoals bouwmarkten en tuincentra. Op de bestaande perifere locaties zijn nog voldoende mogelijkheden beschikbaar. De totale plancapaciteit op bedrijventerreinen (nog niet benutte, maar wel planologisch mogelijke detailhandel) wordt geschat op ruim 8 mln. m², waarvan 850.000 m² op onbebouwde gronden. Voor de kleine kernen zijn de bestaande detailhandelsbestemmingen leidend.

- Voorsnog zijn er geen aanwijzingen dat het met het oog op de leefbaarheid noodzakelijk is bestaande detailhandelsbestemmingen in kleine kernen buiten bestaand winkelgebied te vergroten. Als uitbreiding aan de orde is, kan dit met het oog op de vitaliteit van bestaande winkelgebieden op het platteland, plaatsvinden in de betreffende hoofdkern. De verkoop van streekproducten bij agrarische bedrijven is wel mogelijk.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (actualisatie 2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Het primaire doel van de PRS is de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De PRS is opgesteld in lijn met de door de regio's opgestelde visie (Strategie Utrecht 2040). Het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht richt zich op drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Beleid retailstructuur

Een goede retailstructuur is van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Teneinde de bestaande winkelgebieden te behouden en versterken, zet de provincie in op het concentreren van nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke plannen met detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden staat de provincie in beginsel niet toe, tenzij sprake is van:

- aantoonbare behoefte als gevolg van een grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
- er een aantoonbaar tekort is aan perifere vestigingsmogelijkheden voor volumineuze detailhandel en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn;
- verplaatsing van volumineuze detailhandel die vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of economisch functioneren noodzakelijk is;
- verplaatsing of uitbreiding in aansluiting op het 'bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van dat winkelgebied.

Om te voorkomen dat ongewenste vestiging van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden plaatsvindt, wil de provincie bestaande vestigingsmogelijkheden in nieuwe, dus ook conserverende, ruimtelijke plannen beperken. De ontwikkeling van detailhandel buiten de rode contouren (anders dan de verkoop van eigen producten als nevenfunctie op een agrarisch bedrijf) worden niet toegestaan.

Omgevingsvisie en lokale kaders

Omgevingsvisie gemeente Soest

De strategische doelen als omschreven in de Omgevingsvisie zijn:

- In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.





- Er zijn 7 specifieke gebieden om elkaar te ontmoeten; de centrumgebieden.
- In 2040 zijn onze OV-knooppunten levendiger en ze trekken meer in- en uitstappers. Het zijn gebieden voor recreëren en ontspannen, wonen en werken.
- In 2040 zijn er meer regionale recreanten dan nu in onze gemeente, vooral meer dan nu in de kernen en in de polder. In de bossen en de natuurgebieden is er een groter verschil dan nu tussen drukke en rustige delen.
- In de polder is een gevarieerder gebruik van de ruimte. Niet alleen maar landbouw, maar ook verschillende vormen van recreatie, natuurontwikkeling, zwemplekken of kleine plukbossen.

Wat speelt er: bedrijventerreinen en werken:

- Er is meer vraag naar bedrijventerreinen dan aanbod.
- De bedrijventerreinen zijn momenteel volledig uitgegeven en er is zeer weinig ruimte voor uitbreiding.
- Het aantal kleine bedrijven neemt zeer sterk toe.
- Er worden nieuwe sectoren op bedrijventerreinen gehuisvest met een ander type vastgoedvraag.
- De externe druk op bedrijventerreinen neemt toe met name door de woningbouwopgave.;
- De ontwikkelingen gaan richting een meer multifunctionele terreinen met verblijfskwaliteit en een hogere arbeidsplaatsendichtheid.
- Trends zoals gebruik en inzet van duurzame, circulaire en ambachtelijk productiemethoden en technologieën maken dat het ruimtegebruik van bedrijven verandert.
- Voor Soesterberg is de voorgenomen ontwikkeling van defensie op het terrein rond het Zeisterspoor van belang, er zal daardoor meer bedrijvigheid in het gebied komen.

Doorkijk 2040:

- In 2040 hebben we dezelfde bedrijfslocaties als nu, behalve in Soesterberg waar het Masterplan is uitgevoerd. De totale omvang van bedrijfslocaties is gelijk aan nu.
- De oudere terreinen zien er anders uit en hebben meer arbeidsplaatsen en vestigingen per hectare dan nu.
- Ingezet is op klimaat neutrale bedrijventerreinen. De gemeente probeert waar mogelijk circulaire bedrijvigheid te stimuleren.
- De ruimte wordt intensiever benut door het stimuleren van mogelijkheden voor gestapeld ruimtegebruik en de ruimte voor parkeren te verkleinen zonder dat er parkeerplaatsen verloren gaan of parkeerproblemen ontstaan.

Wat speelt er: ontmoeten en ontmoetingsplekken:

1. De 'centra' liggen verspreid. Centrumplekken noemen we de plekken waar de hele gemeenschap komt en die ook bezoekers van buitenaf (kunnen) trekken. En: het centrum is waar de mensen zijn.
2. In Soest zijn er 5 locaties met die potentie, in Soesterberg 2. De opgave is om het potentieel van deze gebieden passend te ontwikkelen.
3. 3 trends die van invloed zijn op de centrumbeleving:
 1. Afname van de fysieke detailhandel door afvloeiing naar internet. Wat er overblijft is gericht op beleving.
 2. Horeca speelt een belangrijke rol als 'publieke huiskamer'.
 3. Evenementen worden steeds belangrijker en worden steeds vaker op bijzondere plekken georganiseerd. Steeds meer menging met andere functies vindt plaats.

Doorkijk 2040:

- In 2040 kent Soest 5 en Soesterberg 2 ontmoetingsplekken:
 1. Winkelgebied Van Weedestraat
 2. Winkelgebied Soest-Zuid
 3. Oud Soest / station Soest
 4. De Zuidelijke Eng
 5. De Dalweg
 6. Winkelgebied de Rademakerstraat
 7. De rand van Soesterberg met de Vliegbasis
- Dit zijn de centrale plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, deze plekken trekken bewoners en recreanten uit de regio, meer dan nu. Elke plek heeft een eigen mix van functies (winkels, horeca, wonen, groen, enzovoorts).



**Voor Soest geldt:**

- In de Van Weestraat en Soest-Zuid zijn met winkels en horeca (met 'blurring' en 'multichanneling') de bezoekersaantallen op hetzelfde peil als nu. De programmering is verbreed.
- De Soestereng is in 2040 een gemeente brede en zelfs regionale, ontmoetingsplek. Met een bijzonder combinatie van natuur, landbouw, historie en cultuur. De bezoekersaantallen (wandelaars en fietsers) zijn veel hoger. In de 'skyline' zijn enkele objecten toegevoegd.
- Oud Soest, tot station Soest, is een primair op de voetganger en fietser gericht gebied, de auto is te gast. De functionele invulling is nu nog niet duidelijk.
- Voor de Dalweg geldt dat met de Dalwegvisie dit gebied in beweging is en nog verder zijn beslag moet krijgen.
- In de Birk is er meer recreatie. De natuurverbinding tussen de bossen en de Eem is sterker. De bereikbaarheid is onafhankelijk van de Birkstraat geregeld.

Voor Soesterberg geldt:

- De Rademakerstraat is een levendig centrum met winkels, horeca en andere publiekstrekkingen.
- De rand van Soesterberg en de vliegbasis is een ontmoetings- en verblijfslijn, de pleisterplaats was een start.
- In het dorp zijn meer publieksvoorzieningen dan nu.
- Het bedrijventerrein van defensie is aangelegd.

Wat speelt er: recreatie & toerisme:

- De recreatiedruk neemt toe.
- Langs de Eem is er een toenemende drukte waarneembaar op het water en langs de oevers.
- De spin-off van recreatie naar onze kernen – ondanks de nodige inzet - valt tegen.
- Het grote hondenloopgebied wordt veel gebruikt. Mogelijk wordt dit in de toekomst nog populairder en dus drukker.

Doorkijk 2040:

- In 2040 wordt het groen in de kernen intensiever dan nu gebruikt voor recreatie.
- Onze centrumgebieden trekken veel meer recreanten en daar profiteert de lokale economie van.
- Recreatie en toerisme wordt een belangrijkere economische sector en draagt bij aan het versterken van het groen en de beleving van de centrumgebieden.
- In de bos- en natuurgebieden zijn er meer recreanten dan nu en is er meer onderscheid tussen drukke en stille delen dan nu.
- Er is minder gemotoriseerd verkeer in de bossen.
- In 2040 zijn er in de polder veel meer recreanten dan nu en is er ook veel meer te doen.

