



Gemeente
Soest



Omgevingsprogramma wonen

Startnotitie voor het omgevingsprogramma



Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Achtergrond	4
1.2	Probleem	4
1.3	Doelstelling	5
1.4	Rol van de gemeente	8
1.5	Rol van het omgevingsprogramma	8
2	Kaderstelling	10
2.1	Europese en landelijke kaders	10
2.2	Provinciale en regionale kaders	13
2.3	Omgevingsvisie en lokale kaders	15
2.4	Kaders van partners	16
2.5	Financiële en organisatorische kaders	16
2.6	Aandachtspunten bij kaderstelling	16
3	Opdracht	188
3.1	Opdrachtformulering	18
3.2	Raakvlakken en samenhang met andere programma's	18
3.3	Afbakening van het programma	20
3.4	Randvoorwaarden en vereisten voor het opstellen van het programma	21
3.5	Strategie en afwegingskader	21
3.6	Eindresultaat	22
4	Plan van Aanpak	24
4.1	Globale aanpak	24
4.2	Onderzoek, informatie en kwaliteit	25
4.3	Programma-organisatie	26
4.4	Participatie	27
4.5	Procedures	30
4.6	Budget	31
4.7	Planning	31
4.8	Communicatie	32
4.9	Uitvoering van het programma	33



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 in 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 nu aan werken (Wonen, Mobiliteit, Werken, Energietransitie, Water en Groen) dekken, samen met het reeds bestaande Landschap- en natuurontwikkelingsplan, 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 zijn vastgesteld.

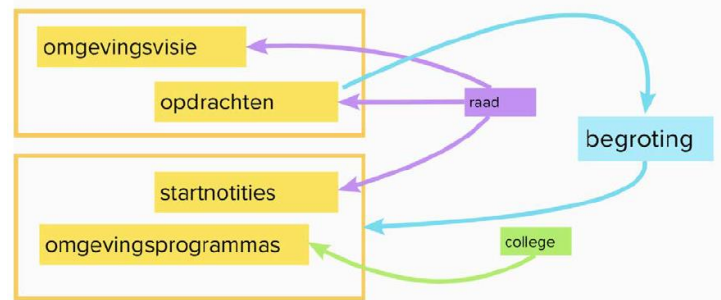
De startnotities voor de omgevingsprogramma's zijn kaderstellend (bedoeld voor een nadere beleidsmatige inkadering). Doel van de kaderstellende startnotitie is immers dat de raad aan de voorkant het (door college voorgestelde) nadere kader toetst. Het college geeft daarna het betreffende programma verder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

Het Omgevingsprogramma wonen is een sectoraal (thematisch) programma. In het programma wonen staat in grote lijnen welke kwaliteit wij belangrijk vinden voor wonen. Voor welke doelgroepen willen we woningen realiseren, wat is de behoefte en waar willen wij woningen realiseren na 2030. En hoe houden wij de balans van wonen, werken, mobiliteit en groen in evenwicht rekening houdend met de energietransitie en klimaatadaptatie.





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 vindplaats van documenten die in de startnotitie worden genoemd.

1.1 Achtergrond

De gemeente Soest is een aantrekkelijk dorp om te wonen met goede voorzieningen, een goede bereikbaarheid en gelegen in een groene omgeving. Echter voor een aantal groepen is het lastig om in Soest een (betaalbare)woning te vinden die past bij hun woonbehoefte. De woningmarkt is erg dynamisch. Maatschappelijke veranderingen en economische ontwikkelingen vragen om samenwerking, flexibiliteit en (bij)sturen.

Tegelijkertijd vraagt het duidelijkheid en koersvastheid voor de langere termijn. Daarbij kijken we naar mogelijke toekomstige locaties voor woningbouw. De huidige woningmarkt en onze ambities uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan de toekomst, samen aan de slag!' vragen om een nieuwe en verbrede visie voor de hele gemeente. De koers die in het Omgevingsprogramma Wonen wordt uitgezet, geldt tot 2040.

1.2 Probleem

Druk op de woningmarkt

We zien dat de druk op de woningmarkt groot is. Dit heeft gevolgen voor de kansen van mensen met een laag- of middeninkomen. Daarom is het nodig dat er voor deze groep, zoals starters en jonge gezinnen, voldoende aanbod is. Juist door deze doelgroepen te faciliteren, blijft er voldoende draagvlak voor voorzieningen (sport, onderwijs, detailhandel) en blijft Soest een aantrekkelijke vitale gemeente.

Vanuit het Rijk is deze problematiek onderkend en ligt er inmiddels een opgave voor de gemeenten voor de realisatie van minimaal 2/3^e nieuw gerealiseerde betaalbare woningen na 2025 en verhoging van het percentage sociale huurwoningen in de bestaande voorraad naar 30% in 2030.

Om ervoor te zorgen dat er sprake is van een continue bouwstroom van nieuwe woningen ligt er een opdracht vanuit de omgevingsvisie en het coalitieakkoord voor een lijst van potentiële nieuwe bouwlocaties voor na 2030. Deze lijst moet totstandkomen via een participatief proces met de inwoners van Soest.

Toename kwetsbare groepen

Soest kent de komende jaren een hoge mate van vergrijzing. Het Rijk heeft bepaald dat er geen verpleeghuisplaatsen meer gerealiseerd worden. Ouderen met een zorgvraag zullen zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen. Dit sluit ook aan bij de behoefte van de





meeste ouderen. Het vraagt echter wel om een andere manier van organiseren van wonen met zorg.

Daarnaast wil het Rijk van “een beschermd huis naar een beschermd thuis”. Met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo, 2015) heeft de gemeente de taak gekregen om maatschappelijke ondersteuning te organiseren voor de burgers. Het bieden van beschermd wonen en opvang is een onderdeel daarvan. Ook streeft het Rijk ernaar dat er in 2030 geen daklozen meer zijn. Voor deze kwetsbare doelgroepen zal de gemeente ook woonruimte moeten gaan ontwikkelen.

Op 1 januari 2024 moet iedere gemeente een woonzorgvisie hebben. In deze visie moet staan wat de opgave is op het vlak van ouderenhuisvesting en uitstroom uit beschermd wonen met maatschappelijke opvang. Tevens staat hierin beschreven wat de gemeente en de samenwerkingspartners gaan doen om aan deze opgave tegemoet te komen.

Te weinig regie bij woningbouwontwikkeling

Op dit moment wordt er bij een aanvraag voor het realiseren van nieuwe woningen of transformaties alleen getoetst op de ruimtelijke kwaliteit. Het is van belang om ook te kijken naar behoefte van doelgroepen, zijn de woningen betaalbaar en op welke locaties komt welke doelgroep het beste tot zijn recht komt.

Samengevat: onze opgave

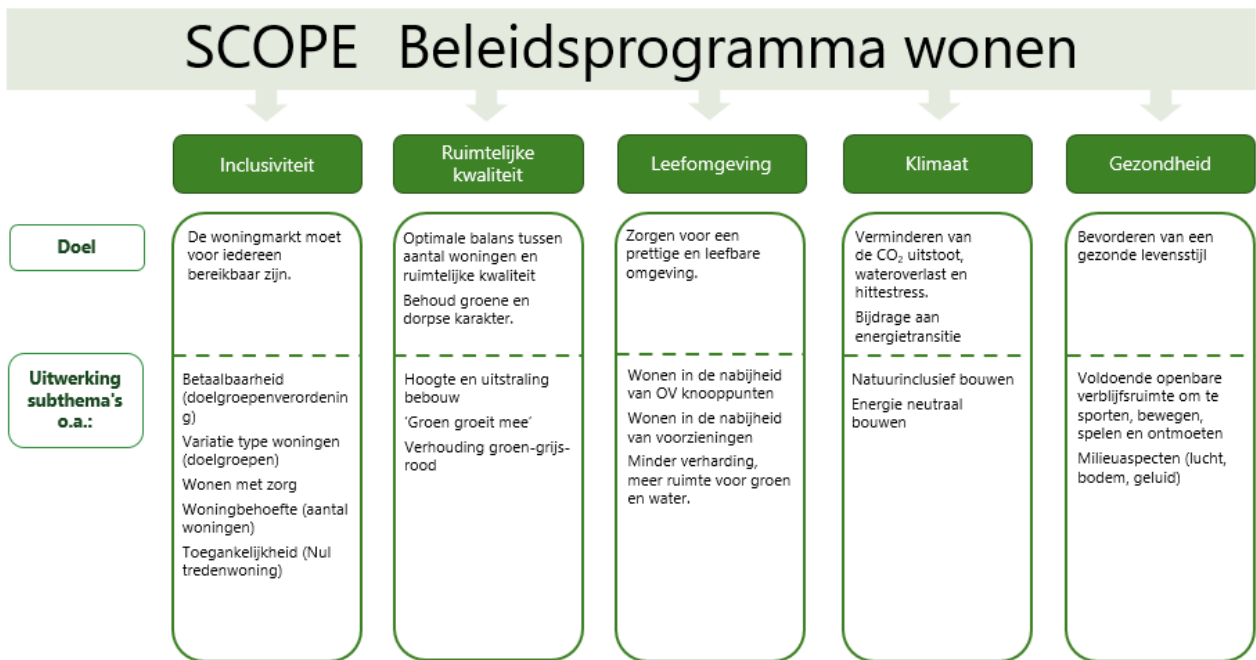
Als we geen antwoord geven op de hierboven genoemde ontwikkelingen, komt de bereikbaarheid tot de woningmarkt en leefbaarheid Soest in het geding. De gemeente Soest staat daarom voor de opgave om de bereikbaarheid en de leefkwaliteit te verbeteren. We vertalen dat in onze hoofdoggave:

HOE ZORGEN WE VOOR VOLDOENDE BETAALBARE, TOEKOMSTBESTENDIGE EN DUURZAME WONINGEN VOOR DIVERSE DOELGROEPEN DIE BIJDAGEN AAN EEN AANTREKKELIJK WOON-, WERK- EN LEEFMILIEU DIE BELANGRIJK IS VOOR HET INSTANDHOUDEN VAN DE VITALITEIT?

1.3 Doelstelling

De doelstelling is dat iedereen in Soest prettig kan wonen, nu en in de toekomst. We zoeken naar manieren om de vitaliteit in onze dorpen, wijken en buurten te versterken door alle doelgroepen passende woningen te bieden. Hiervoor kijken we zowel naar de mogelijkheden van bestaande bouw, als naar nieuwbouw en nieuwe woonvormen/concepten. Bij nieuwbouw is kwaliteit en betaalbaarheid leidend. Daarbij sturen we op zorgvuldig ruimtegebruik, niet op harde aantallen. Per locatie kijken we welke toevoeging bijdraagt aan de huisvestingsopgaven en een prettigere woonomgeving. Voor de nieuwe bewoners en de huidige omwonenden. Dat wil zeggen dat we per locatie streven naar een optimale balans tussen het aantal toe te voegen woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan, behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid van een project. Voor ieder project is dat maatwerk. Met deze balans moet nieuwbouw bijdragen aan vitale wijken en gezond leven in Soest en in de regio.





De vijf doelen zijn hogere doelen. Dat betekent dat niet alleen het omgevingsprogramma wonen bijdraagt aan het behalen van de doelen, maar bijvoorbeeld ook de andere omgevingsprogramma's (werken, mobiliteit, energietransitie, water en groen). De doelen die geformuleerd zijn, sluiten aan bij de global goals van de Verenigde Naties. Binnen de vijf hoofdthema's wordt ingegaan op subthema's (bijvoorbeeld betaalbaarheid, wonen met zorg, natuurinclusief bouwen en wonen in de nabijheid van voorzieningen). Voor elk subthema worden (zo mogelijk) in het omgevingsprogramma doelen geformuleerd die meetbaar en te monitoren zijn.

De hoofdoelen van programma wonen sluiten aan bij de volgende global goals:



De 5 hoofdoelen:

Inclusiviteit

De woningmarkt moet een afspiegeling zijn van de samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen wat betreft inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling en zorgbehoefte. In ons beleid richten we ons op vitale wijken met een diverse samenstelling van de bevolking.





Kwetsbare inwoners maken deel uit van Soest. Voor hen zijn passende woningen in een passende omgeving en met de juiste begeleiding aanwezig. Bij de realisatie van woningen en inrichting van de woonomgeving wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van kwetsbare inwoners.

Bij de realisatie van woningen moet rekening gehouden worden met de ontwikkeling van de bewoner. Ouderen betrekken hun woning als zij vitaal zijn. Met de jaren komen echter ook beperkingen. Ouderen willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ook als zij zorg nodig hebben. Op deze ontwikkeling kan bij de realisatie van een woning al rekening gehouden worden. Daarnaast zijn sinds juli 2016 de rechten van mensen met een beperking in Nederland vastgelegd in het VN-Verdrag Handicap. Dit Verdrag benoemt de ambitie: 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 woningen geschikt zijn voor mensen met een rollator of een rolstoel. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Nieuwbouw van sociale huurwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoning uitgevoerd.

De woningmarkt moet voor iedereen bereikbaar zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Het groene en dorpse karakter van de gemeente Soest moet behouden blijven. De verhouding groen-grijs-rood moet passen bij dit groene en dorpse karakter.

Leefomgeving

De leefomgeving moet prettig en leefbaar zijn. Dat betekent dat we rekening moeten houden met de behoefte van de doelgroepen. Dit betekent onder meer zorgen dat er voldoende voorzieningen en mogelijkheden voor het openbaar vervoer zijn. Zorgen voor ruimtelijke kwaliteit in groen en water.

Klimaat

Soest heeft zich aangesloten bij het convenant duurzaam bouwen. De eisen in het convenant zorgen ervoor dat nieuwbouwwijken 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 bewoners. Duurzame woningbouw heeft een kleinere impact op het klimaat. Daardoor draagt duurzame woningbouw minder bij aan klimaatverandering en de kosten die dat met zich meebrengt.

Gezondheid

Een optimale balans tussen het aantal woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan, het behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners. Een groene omgeving bevordert de sociale cohesie, nodigt uit tot bewegen en ontmoeten en heeft een positief effect op het welbevinden.





1.4 Rol van de gemeente

De gemeente heeft vier rollen bij het bereiken van de doelstellingen voor wonen:

Kaderstellend

Diverse maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot meer druk op de bestaande woonvoorraad en op nieuwbouwplannen. Deze werken door in de bestaande beleidskaders en het werkveld Wonen en Ruimte. De laatste jaren zijn er al flinke stappen gezet om het woonbeleid aan te scherpen, passend bij deze ontwikkelingen. Daarnaast is het scheppen van ontwikkelmogelijkheden in ruimtelijke kaders een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente.

Samenwerkend

Het bereiken van onze doelstellingen is alleen mogelijk door samenwerking met onze partners. Met name de woningcorporaties en de ontwikkelaars hebben hierin een belangrijke rol. Zij zorgen voor de expertise in het realiseren van betaalbare woningen. Daarnaast kunnen zij zorgen voor locaties om woningbouw te ontwikkelen. Afspraken tussen corporaties en gemeente worden vastgelegd in prestatieafspraken.

Daarnaast is de woningbouwopgave groter dan alleen die van de gemeente Soest. Zowel regionaal als provinciaal zijn er afspraken over de kwantiteit en kwaliteit van de opgave Wonen. Dit is vastgelegd in de regionale Woondeal, het Programma Wonen en Werken en het Ontwikkelbeeld 2030-2040 regio Amersfoort. Vanuit de Provincie zijn er weer afspraken gemaakt met het Rijk over de woningbouwopgave.

Toetsend

De vergunningverlening voor woningbouw is een taak van de gemeente. Het toetsen of een voorgenomen programma voor ontwikkeling passend is binnen het ruimtelijk kader en bijdraagt aan woondoelstellingen is een gemeentelijke rol.

Uitvoerend

Als gemeente hebben we een belangrijke rol voor een goede aansluiting van de woning op de woonomgeving. De combinatie van woning en woonomgeving bepaald woongenot en leefbaarheid. De inrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de woonomgeving 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 de omgevingsprogramma's 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 1 of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken (artikel 3.5, onder b, Omgevingswet).





Het programma Wonen 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 omgevingsprogramma'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.

De Omgevingswet vraagt om een integrale visie van de ambities voor de fysieke leefomgeving. Mede in verband met de totstandkoming van onze Omgevingsvisie en onze ambities op het gebied van duurzaamheid (waaronder Soest klimaatneutraal), mobiliteit, groen, wonen en werken is er nu behoefte aan een meer integrale overkoepelende aanpak. Daarom worden de diverse programma's zo veel mogelijk gelijktijdig opgesteld.





2 Kaderstelling

Dit hoofdstuk gaat over inhoudelijke kaders die vanuit bestaand beleid aan het programma gesteld worden. Wat betekenen deze kaders voor het op te stellen programma? Welke beleidsruimte is er of moet gecreëerd worden? In de laatste paragraaf staan eventuele kaders die losgelaten of aangepast moeten worden.

In dit hoofdstuk beschrijven we de kaders die vanuit het bestaande beleid aan het Omgevingsprogramma wonen 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 onze partners.

Wat betekenen deze kaders voor het programma? Welke beleidsruimte is er of moet we mogelijk gecreëerd worden. Ook is gekeken 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 betekent dit? Moet bestaand beleid (mogelijk) worden aangepast? En wat is daarvoor nodig?

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
- Industrie: 14,3 Mton
- Gebouwde omgeving 3,4 Mton
- Mobiliteit 7,3 Mton
- Landbouw en landgebruik 3,5 Mton

Nationale omgevingsvisie

Opgave:

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De vergrijzing van de bevolking voegt een extra dimensie aan de





bouwopgave toe. Daarnaast heeft de bouwkwaliteit van de woningvoorraad grote gevolgen voor de energiebehoefte en uitstoot van CO₂. Er is een grote opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken.

Beleid:

Versterken van Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Koppeling aan (OV-)infrastructuur. Verstedelijking vindt plaats in de regio's waar er vraag is en de grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.

Wat betekent dit voor Soest?

Dit betekent dat er aandacht moet zijn in Soest voor woningbouwontwikkeling die aansluit bij de (OV)- infrastructuur. Mede ook voor het behoud van deze infrastructuur. Daarnaast zetten we in op een visie voor Wonen met zorg als uitwerking van dit programma om de huisvesting van senioren voor de komende jaren te borgen.

Met het convenant duurzame woningbouw hebben wij afgesproken aanvullende, bovenwettelijke, eisen te stellen op het gebied van duurzaamheid bij woningbouwprojecten. Het gaat om eisen over energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, gezonde leefomgeving en duurzame mobiliteit.

Nationale Bouw- en Woonagenda

Het nationale doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. We streven ernaar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm is.

In Soest is het aantal te realiseren woningen vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen en Werken. Deze cijfers worden jaarlijks geactualiseerd en zijn gebaseerd op de harde en zachte plancapaciteit zoals opgenomen in ons woningbouwprogramma. Deze cijfers vormen samen met de aangeleverde cijfers van de andere gemeenten in de Provincie Utrecht een totaalbod aan het Rijk om 83.500 woningen te realiseren tot 2030.

Van de te realiseren woningen dient minimaal twee derde betaalbaar te zijn.





In de programmaliijn "een thuis voor iedereen" uit de nationale woon- en bouwagenda staan 4 actielijnen:

1. Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen.
2. Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten (30% sociale huur).
3. Combineren van wonen, zorg, welzijn en werk. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoor en andere partijen in het fysiek sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen.
4. het inzetten op preventie.

Wat betekent dit voor Soest?

Om ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen moeten worden gebouwd in Soest moet ons beleid hierop aangepast worden. De doelgroepenverordening, die de betaalbaarheid van woningen kan sturen, wordt in het 1^e half jaar van 2023 herzien en vastgesteld. Daarnaast zetten we in op wonen met zorg. De verplichte visie Wonen met zorg wordt op 1 januari 2024 vastgesteld.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro 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 dit voor Soest?

Alle plannen die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van Soest zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Op dit moment wordt er al getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciale en regionale kaders

Provinciale omgevingsvisie

Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking hanteren we de volgende basisprincipes:

- zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (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.

Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteren wij deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp en dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap.

Beleid/prioriteit:

- kwaliteit van de te bouwen woningen.
- passende woning bij persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee.
- inclusieve samenleving, door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen.
- ten minste 50% realisatie in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal' (regionaal niveau).
- ambitie van een CO₂-neutrale provincie in 2050, uitgangspunt alle woningbouwplannen energieneutraal dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie.

Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! 2030-2040

Specifiek voor Soest aangegeven:

De aanwezigheid van bestaande stations en een voorgenomen HOV-lijn langs Soesterberg maken de gemeente aantrekkelijk voor knooppuntontwikkeling. Dit wordt echter beperkt door de fysieke omstandigheden: de ruimte in de kern Soest is beperkt, in Soesterberg is al veel nieuwbouw gepland en verdere grootschalige verstedelijking ligt gezien de aanwezigheid van natuur niet voor de hand. De robuustheid van het Ontwikkelbeeld is bedoeld om eventuele extra woningbouwmogelijkheden rondom een HOV-knooppunt in Soesterberg te verkennen en om ruimte te bieden voor vitaliteit in de kern Soest.

Soest bouwt dus niet voor de regionale behoefte, die opdracht ligt bij de drie aangewezen focusgebieden (metropoolpoort Amersfoort Centraal-Schothorst en regiopoorten Barneveld en Nijkerk), maar voor de vitaliteit en eigen behoefte.





Woondeal

In de woondeal werken we samen met de gemeenten en woningcorporaties uit de regio Amersfoort aan 5 opgaven:

1. Kwantitatief en kwalitatief voldoende woningaanbod
2. Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen
3. Voldoende passend aanbod voor aandachtsgroepen
4. Terugbrengen van grote leefbaarheidsverschillen tussen woonbuurten
5. Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio

Deze Woondeal kent een ambitie van 27.000 woningen voor de regio Amersfoort in de periode van 2022 tot en met 2030.

Provinciaal programma Wonen en Werken

Het instrument van Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is benut om tot een definitie van de woningbouwambitie voor het Utrechtse deel van de Woondeal '22 te komen. Doel van het PPWW is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) 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.

Wat betekent dit voor Soest?

De regionale kaders komen overeenkomst met de landelijke kaders. Dit betekent dat er aandacht moet zijn in Soest voor woningbouwontwikkeling die aansluit bij de (OV)-infrastructuur. Mede ook voor het behoud van deze infrastructuur. Daarnaast zetten we in op een visie voor wonen met zorg als uitwerking van dit programma om de huisvesting van senioren voor de komende jaren te borgen.

Met het convenant duurzame woningbouw hebben wij afgesproken aanvullende, bovenwettelijke, eisen te stellen op het gebied van duurzaamheid bij woningbouwprojecten. Het gaat om eisen over energie, circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, gezonde leefomgeving en duurzame mobiliteit.

In de Provinciale omgevingsvisie is nog opgenomen dat ten minste 50% realisatie van nieuwe woningen in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal' (regionaal niveau) moet plaatsvinden. Deze norm is inmiddels achterhaald door de opgave vanuit het Rijk waar het streven is twee derde betaalbaar nieuw te realiseren woningen in alle projecten vanaf 2025. Deze norm heeft de Provincie samen met de regio gemeenten opgenomen in de Woondeal en het regionaal Programma Wonen en Werken.

In het regionaal Programma Wonen en Werken is voor Soest een opgave van 2495 nieuw te realiseren woningen tot 2030 opgenomen. Dit is gebaseerd op de reeds bekende bouwplannen in het planregistratie systeem.

In het regionaal Programma Wonen en Werken wordt er regionaal afgestemd op welke locaties er woningbouw gerealiseerd wordt (+50 woningen). Na deze afstemming gaat het naar de Provincie ter beoordeling. Mogelijke locaties in Soest die voortkomen uit de





participatie en meer dan 50 woningen bevatten, moeten dus ter beoordeling via het Programma Wonen en Werken worden ingebracht.

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.

Voor de woningbouwontwikkeling 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. Dit betekent bijvoorbeeld de richtlijn van 75 m² groen per woning en 500 m² groen binnen 3-5 km.
2. De gemeente zet zich ervoor in dat bij integrale gebiedsontwikkeling (waaronder woningbouw) de bijbehorende groenopgave gelijkwaardig meegenomen wordt.

2.3 Omgevingsvisie en lokale kaders

Omgevingsvisie

Groei van 100-200 woningen er per jaar. We kijken hierbij in de volle breedte naar verdichten en uitleglocaties en ook naar 'rood voor rood' en 'rood voor groen'.

Hoofdgroenstructuur wordt uitgesloten voor woningbouw (zie kaartje in omgevingsvisie).

Een deel van onze onbebouwde ruimte is in 2040 in gebruik voor woningbouw. In de randen moet in de gemeente Soest afwegingsruimte blijven voor uitbreiding van de kern voor woningbouw. Sportvelden en -accommodaties zijn in 2040 behouden, waarbij wij streven naar het inbedden van sport- en beweegruimte voor ontmoeting en als onderdeel van de woonomgeving.

Coalitieakkoord

Leidende principes:

- Behoud dorps- en groene karakter van Soest
- Bouwen binnen de rode contouren zolang het dorps- en groene karakter niet wordt aangetast. Op het moment dat dit in het geding komt, zal voor de (middel)lange termijn naar de rafelranden worden gekeken.
- Prioriteit geven aan doorstroming op de woningmarkt
- Prioriteit geven aan de bouw van betaalbare woningen
- Bereidheid om – onder nader te stellen voorwaarden - mee te werken aan transformatie niet-woningen naar woningen (uitkomsten onderzoek werklocaties en in samenhang met retailbeleid)
- Anticiperen op toekomstige woningbehoefte
- Gemeente aan het stuur
- Stimuleren van en ruimte geven aan innovatieve concepten.





Definitie in het coalitieakkoord van het begrip 'rafelrand'.

Hieronder verstaan we een gebied aan de rand van Soest, aansluitend aan de bebouwde kom, in ecologisch opzicht van minder waarde, waarbij de wegenstructuur niet ingrijpend behoeft te worden aangepast, dicht bij voorzieningen, bereikbaar met het openbaar vervoer, met behoud van het open karakter van het polderlandschap.

Wat betekent dit voor Soest?

In tegenstelling tot het regionaal beleid geeft het coalitieakkoord aan om voor na 2030 ook buitenstedelijk te gaan kijken naar mogelijkheden voor woningbouw. Dit betekent een ruimer zoekgebied naar locaties in het participatietraject. Ook moet Soest in gesprek gaan met de Provincie om de bouwmogelijkheden buitenstedelijk te beargumenteren. Zonder medewerking van de Provincie is het niet mogelijk buiten de rode contour woningen te realiseren.

2.4 Kaders van partners

Er zijn geen kaders van partners.

2.5 Financiële en organisatorische kaders

Afhankelijk van de instrumenten die ingezet worden voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma wonen moet worden gezien of binnen beschikbare budgetten uitvoering gegeven kan worden of dat extra middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Als gezocht wordt naar koppelkansen met doelstellingen uit andere programma's en aansluiting wordt gezocht bij reeds geplande maatregelen kan meerwaarde en efficiëntie worden bereikt.

Eventuele structurele maatregelen moeten uitgevoerd worden met de bestaande formatie. Waar nodig worden in projecten aanvullende voorbereidingskosten geraamd, om tijdelijke capaciteit in te huren of projecten extern te kunnen beleggen.

2.6 Aandachtspunten bij kaderstelling

We nemen de in dit hoofdstuk omschreven kaders mee bij het schrijven van het Omgevingsprogramma wonen. 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.

De landelijke en regionale kaders zijn voor wat betreft de lokale kaders met elkaar in tegenspraak. Het beleid landelijk en regionaal vraagt om binnenstedelijke ontwikkeling, verstedelijking (hoogbouw), bouwen bij OV-infrastructuur en innovatieve concepten. Vanuit het coalitieakkoord wordt de zoektocht verbreed naar de rafelranden/buitengebied en behoudt van het kwalitatieve groen binnenstedelijk.

Voor de participatie laten we de kaders los met uitzondering van de hoofdstructuur groen en gaan we zonder kaders op zoek naar locaties. Dit betekent dat het lokale kader leidend is boven het regionale en landelijke kader.





Over de mogelijkheid om te bouwen in de rafelranden/buitengebied gaan we, zoals aangegeven in paragraaf 2.3, het gesprek aan met de Provincie.

Om betaalbare en toegankelijke woningbouw te realiseren zal niet iedere locatie en situatie even geschikt zijn. Locatie specifieke kansen of beperkingen kunnen bepalend zijn voor een eventueel aanpassen van kaders. Afhankelijk van de aan te wijzen potentiële bouwlocaties zal duidelijk worden of aanpassing van beleid nodig is om woondoelestellingen te kunnen bereiken.

Bovendien gaan we 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 wonen kijken we vooruit tot 2040 en brengen we in beeld wat de woningbouwopgave betekent voor onze doelgroepen, maar ook wat deze opgave betekent in samenhang met de programma's werken, mobiliteit, energie, water en groen.

De opdracht voor het omgevingsprogramma Wonen bestaat uit twee onderdelen die parallel aan elkaar lopen.

Vitaliteit en kwaliteit

Het vinden van een optimale balans tussen het aantal toe te voegen woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan, behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid van een project.

Woningbouwlocaties na 2030

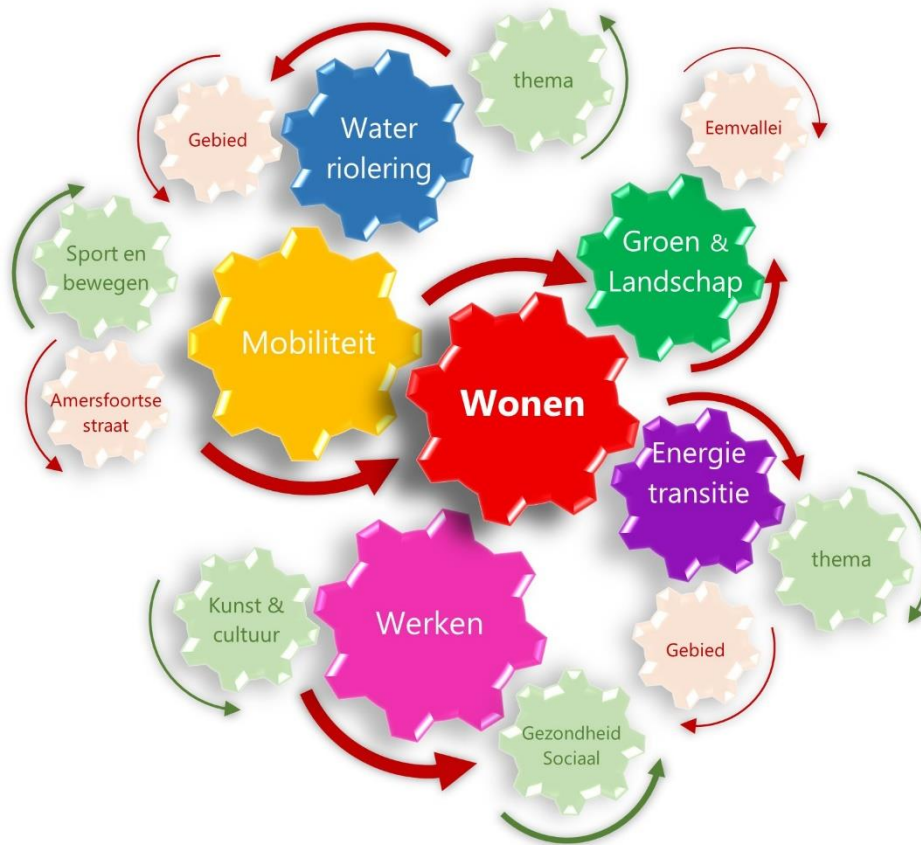
Via participatie vragen we inwoners naar locaties die zij geschikt vinden om na 2030 woningen te bouwen.

- Voor het aanwijzen van locaties/gebieden geldt alleen het uitgangspunt uit de omgevingsvisie als beperkend. Namelijk niet bouwen in de hoofdstructuur groen.
- Het maatschappelijk debat moet argumenten opleveren over waar we de meeste ruimtelijke kwaliteit realiseren als we willen bouwen.
- Een integrale analyse en beoordeling op functionaliteit en kwaliteit (bijvoorbeeld verkeer, water, milieu, gezondheid, woningtype passend bij de behoefte) en een advies.

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 wonen kan dan ook niet los worden gezien van andere ruimtevragers in de fysieke leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen over de thema's Mobiliteit, Werken, Energie, Water en Groen waarvoor nu de omgevingsprogramma's worden opgesteld. Ook andere ruimtevragers, zoals natuur en sporten hangen nauw samen met het programma Wonen. Evenals op te stellen gebiedsvisies, zoals de ontwikkeling rond Defensie/ Amersfoortsestraat. De ruimtevragers zijn allen onlosmakelijke verbonden met elkaar. Radars waarbij het draaien aan een radar direct invloed heeft op een ander radar.





Werken

Wonen en werken strijden met elkaar om ruimte. Komt er werken, dan kan dat in beginsel geen woonlocaties worden. Tegelijkertijd hebben woon- en werklocaties ook niet altijd dezelfde gewenste kenmerken (denk aan milieuzones of ov-bereikbaarheid), maar soms gaan ze juist heel goed samen (denk aan ouderenwoningen nabij voorzieningen). Voor de potentiële ontwikkellocatie zal per locatie een afweging gemaakt moeten worden van de gewenste invulling. In het Omgevingsprogramma werken zal uitgewerkt worden waar de komende jaren werklocaties gewenst zijn.

Het toevoegen van woningen en daarmee een groter aantal inwoners heeft ook effect op de behoefte aan het aantal arbeidsplaatsen en werklocaties.

Mobiliteit

De mobiliteitsvisie zal inzichtelijk moeten maken welke kansen voor woningbouw waar liggen, door met behulp van een verkeersmodel te onderzoeken wat de effecten op woningbouw zijn op het wegennet van Soest. Daarnaast moet het investeringskansen in de infrastructuur, uitgaande van het STOMP-principe, inzichtelijk maken.

Het toevoegen van woningen en daarmee de verhoging van het aantal verkeersbewegingen heeft direct invloed op de mobiliteit.





Energie

In de omgevingsvisie staat dat we in 2030 een CO₂-reductie van 49% willen en in 2050 CO₂ neutraal willen zijn. In het Omgevingsprogramma Energie moet aangegeven worden wat de bijdrage van wonen moet zijn om de CO₂ doelstellingen van 2030 en 2050 te halen.

Water

In het omgevingsprogramma Water, Riolering en Klimaatadaptatie kan een kanskaart worden opgesteld voor woningbouwlocaties. In verschillende zones kan worden aangegeven of en hoe ingrijpend de benodigde maatregelen zijn om woningbouw aan te passen op het natuurlijke (grond)watersysteem. Daarnaast moeten beoordelingscriteria worden geformuleerd voor innovatief afvalwaterbeheer en waterberging op eigen terrein. Het omgevingsprogramma Water, Riolering en Klimaatadaptatie kan daarmee een toetsingskader vormen voor mogelijke woningbouwlocaties.

Groen

In het Omgevingsprogramma groen staan enerzijds het stedelijk groen en anderzijds het landschap rondom de kernen centraal. Voor het Omgevingsprogramma wonen is groen belangrijk voor de gezonde leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit.

Sociaal domein

In 2023 wordt een Visie op het Sociaal Domein ontwikkeld. De Visie Sociaal Domein zal antwoord geven op de centrale vraag: "Wat voor gemeente willen we zijn als het gaat om zorgen voor elkaar?". Bouwstenen voor de visie zijn onder andere data van de gemeente Soest, gesprekken met inwoners en gesprekken met professionals en maatschappelijke organisaties. Het sociale en fysieke domein zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Denk aan voldoende speelruimte en ontmoetingsplekken, veiligheid op straat, levensloopbestendig bouwen (wonen met zorg), toegankelijkheid van natuur en groen, groen in de wijk, bankjes en andere strategische punten. Een gezonde leefomgeving draagt bij aan langer zelfstandig wonen, meer bewegen, sociale veiligheid en ontmoeten.

3.3 Afbakening van het programma

Het programma is van toepassing op nieuw te realiseren woningen. Dit kan ook betekenen transformaties van bestaande gebouwen, herontwikkeling en optopping. Wat niet op voorhand wordt meegenomen is een totale verplaatsing van bijvoorbeeld sport- of bedrijfslocaties om woningbouw mogelijk te maken.

Op hoofdlijnen wordt wonen met zorg meegenomen in het Omgevingsprogramma wonen en wordt uitgewerkt in de verplichte visie Wonen met zorg die op 1 januari 2014 moet zijn vastgesteld.





3.4 Randvoorwaarden en vereisten voor het opstellen van het programma

Voor het opstellen van het programma zijn een aantal randvoorwaarden:

- voldoende middelen
- beschikbare capaciteit
- voldoende tijd.

Deze drie voorwaarden verhouden zich tot elkaar. Afhankelijk van de interne capaciteit en planning zal meer of minder qua werkzaamheden uitbesteed moeten worden dan wel extra mankracht ingehuurd moeten worden. Voor de bewaking van de integraliteit tussen de programma's zal inzet van interne capaciteit noodzakelijk zijn.

Een aantal onderdelen zullen vanwege het specifieke karakter zonder meer uitbesteed worden zoals het woningbehoefteonderzoek en de begeleiding van het participatietraject voor de gezamenlijke programma's.

Het beschikbare budget van € 120.000,= voor de totstandkoming van het woonprogramma lijkt vooralsnog voldoende.

3.5 Strategie en afwegingskader

Er zijn meerdere strategieën die kunnen bijdragen aan het behalen van doelstellingen voor wonen. Deze zijn te koppelen aan de rol die je als gemeente hebt:

1. Reguleren en sturen kan aan de hand van de op te stellen woonvisie, het aanpassen van het ruimtelijk kader, de doelgroepenverordening, woonruimteverdeling, vastleggen van afspraken in anterieure overeenkomsten
2. Faciliteren, bijvoorbeeld door aanleg van de op de doelgroep gerichte ontworpen openbare ruimte om deze doelgroep specifiek aan te trekken.
3. Stimuleren door verstrekken van startersleningen, maken van prestatieafspraken met de corporaties en het instellen van een compensatiefonds.
4. Zelf uitvoeren, bijvoorbeeld door een actief grondbeleid te voeren waardoor potentiële bouwlocaties voor de markt uit aangekocht worden en in eigen regie het beoogde programma ontwikkeld kan worden.

Bij de keuze voor een te nemen maatregel moet over de grenzen van het programma wonen heen gekeken worden. Daarbij zullen maatregelen die ook bijdragen aan andere programma'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 wonen. Het koppelen van kansen verhoogd de effectiviteit van te nemen maatregelen.

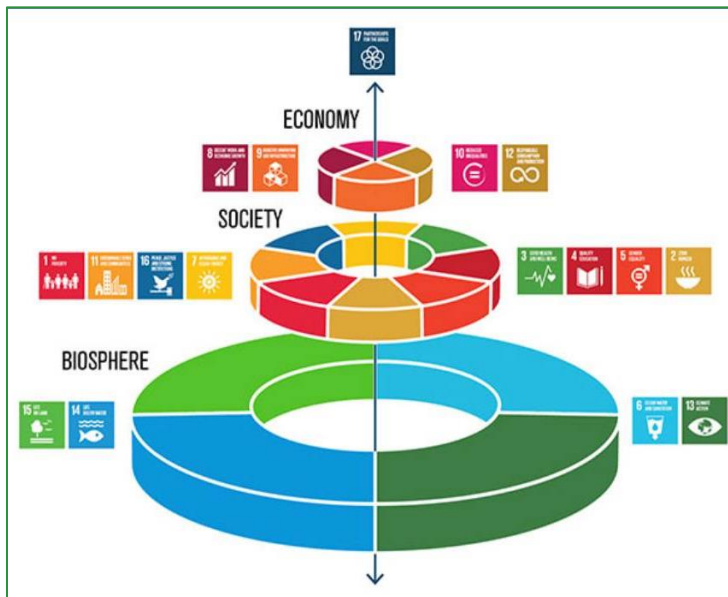
Op dit moment sluiten we nog geen maatregelen of oplossingsrichtingen uit, maar gaan (en staan) voor de gestelde doelstellingen en de hierbij behorende optimale aanpak. In de uitwerking van het omgevingsprogramma maken we vervolgens keuzes, dan wel zullen we er voor kiezen sommige maatregelen te temporiseren / achtereenvolgens te realiseren.

Daar waar belangen tussen de verschillende programma's tegengesteld zijn, zullen bestuurlijk keuzes gemaakt moeten worden. Vooralsnog is het beeld van mogelijk tegengestelde 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

Aan het einde van het omgevingsprogramma zijn er twee eindproducten.

1. Lijst met potentiële locaties voor woningbouw.

Nadat deze lijst is opgeleverd, is het vervolgens een bestuurlijke keuze om één of meerdere potentiële locaties nader te gaan uitwerken. Via een dan op te zetten businesscase moet duidelijk worden of de locatie kansrijk is om te ontwikkelen voor woningbouw en wat daar de financiële consequenties voor de gemeente van zijn.

2. Het tweede is een visie op wonen in de gemeente Soest.

In het omgevingsprogramma zijn onze doelstellingen verder uitgewerkt in beleid. We hebben gekeken naar de behoefte van de verschillende doelgroepen. Wat hebben zij nodig en wat moeten wij doen om dat te realiseren. We hebben beleid en de instrumenten om per locatie te beoordelen of er sprake is van een balans tussen het aantal toe te voegen woningen en de kwaliteit/betaalbaarheid daarvan en het behoud of versterking van natuur en biodiversiteit, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

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. Daar is niet per se een PTP toets nodig. Wel de functionele samenhang 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. Per ontwikkeling is dit een vaste bijdrage per woning.

Financiële bijdrage sociale woningbouw

Specifiek voor het programma Wonen geldt dat onder de Omgevingswet een financiële bijdrage in rekening gebracht kan worden bij bouwplannen die niet (kunnen) voldoen aan de realisatie van het percentage sociale huurwoningen zoals beschreven in de doelgroepenverordening. Binnen deze regeling betaalt de initiatiefnemer een bijdrage voor de grondwaarde die hij of zij ontvangt ten opzichte van de situatie waarbij wel conform de doelgroepenverordening wordt ontwikkeld. Bij deze regeling is de macroaftopping van toepassing: de bijdrage is nooit hoger dan businesscase van de ontwikkeling toelaat.

Voorgaande teksten over het kostenverhaal vloeien 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 raadsproces als de startnotities ter besluitvorming voorgelegd.





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 hoe het staat met de kwaliteit en kwantiteit van de woningen in Soest en hoe zich dit verhoudt tot de doelstellingen van het programma. Welke trends en ontwikkelingen zien we op het gebied van wonen, welke ontwikkelingen we daarnaast zien in de regio en in de nauw verbonden beleidsterreinen zoals economie, mobiliteit 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, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere belangrijke stakeholders vinden van woningbouw in Soest. Hoe waarderen zij de kwantiteit, kwaliteit en de leefbaarheid? En wat vinden zij belangrijke aspecten die een plek moeten krijgen in het programma? Daarnaast vragen wij de inwoners locaties aan te geven waar woningbouwontwikkeling na 2030 gewenst is. De participatie staat verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase stellen we een conceptprogramma Woonvisie op. Dat doen we op basis van de kaderstelling en de opdracht uit deze startnotitie, aangevuld met de informatie die we verzamelen in de analyse en uit de participatie. Op welke trends en ontwikkelingen willen we inspelen en welke beleidskeuzes maken wij daarbij? We vertalen de vijf hoofddoelen uit deze startnotitie in een strategie, meetbare subdoelen of indicatoren en wat we daarin willen bereiken en onder welke randvoorwaarden.

Besluitvormingsfase

Voordat we het beleidsprogramma vaststellen 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

Woningbehoefte onderzoek

In 2019 is er voor het laatst een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd voor de kern Soest. De laatste jaren is er veel beweging in de woningmarkt en zien we dat het aantal woningzoekende voor sociale huur significant is gestegen. Dit vraagt om een nieuw woningbehoefte onderzoek voor de hele gemeente Soest die als basis dient voor de totstandkoming van het Omgevingsprogramma wonen.

Het onderzoek moet een helder inzicht geven in woningbehoefte binnen de gemeente, nu en op langere termijn, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteit.

Opstellen waardenkaart en ambitiekaart voor wonen en werken

Om te komen tot een juiste afweging van de meest geschikte locatie voor woningbouw zal er inzichtelijk worden gemaakt welke waarde van toepassing is op welk gebied. Door het maken van themakaarten voor o.a. mobiliteit, natuur en water en deze op elkaar te leggen ontstaat er een duidelijk inzicht in de waarde en mogelijkheden per gebied en de ontwikkelmogelijkheden. Voor het maken van deze themakaarten wordt een GIS-specialist ingeschakeld.

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 geacommodeerd, maar waar ook kansen liggen als verbinding van de metropoolpoorten met vitale kernen, het buitengebied en de groenblauwe netwerken.

Binnen de U Ned programmalijs 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.

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 een medewerker uit het team wonen. 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 alle collega's van het cluster wonen en als agendalid een communicatieadviseur en een financieel adviseur. Zij verdelen de werkzaamheden en voeren individueel of gezamenlijk deelopdrachten uit.

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. Dus niet alleen met de collega's die zich bezighouden met de fysieke leefomgeving. 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). 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? 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)

Omgevingsprogramma

We willen met het Omgevingsprogramma wonen een bijdrage leveren aan de opgaven die in de Soester samenleving spelen. Van 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 beleidsprogramma'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 wonen zijn bijvoorbeeld woningzoekenden, Woon Advies Commissie Soest Soesterberg (WAC) en





makelaars. Ook hebben we inzichtelijk waar de overlap zit met stakeholders van andere programma's. Bij wonen zijn dat naast inwoners en omwonenden bijvoorbeeld ouderenbonden, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

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.

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? Minder hoogbouw of minder wateroverlast? 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 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 wonen, maar ook over mobiliteit, werken, energie, groen 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 inclusiviteit, ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving, klimaat en gezondheid. Voor veel inwoners is beleid abstract. Het staat soms ver van het bed. Daarom maken we het zo concreet mogelijk.

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 over één van de vijf hoofdthema's van het Omgevingsprogramma wonen. 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 inwonerspanel kunnen we ook ons digitale platform 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 wonen. Dit instrument kunnen we inzetten voor het aanwijzen van gebieden voor toekomstige locaties.

Trede op de participatieladder: raadplegen

Belangenverenigingen – themasessies

We organiseren werksessies met belanghebbenden, verenigingen en andere belangstellenden. Tijdens deze sessies verkennen wij wat er in het Omgevingsprogramma wonen 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 Provincie Utrecht over de mogelijkheden van bouwen buiten de rode contour om kwaliteit in de kern te behouden. Uiteindelijk moeten we ervoor zorgen dat het beleid van de gemeente Soest 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 vast te stellen.

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 wonen is een mer-beoordelingsplicht van toepassing. Die beoordeling moet plaatsvinden als het programma een kader biedt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Waarschijnlijk komt uit die beoordeling dat geen plan-merplicht geldt omdat het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én dat voor het programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is. Een plan-merplicht geldt bijvoorbeeld wel als het plan een kader biedt voor een ontwikkeling met een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen omvat.

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 beleidsprogramma wonen is € 120.00 beschikbaar. Dit budget besteden we ongeveer als volgt.

€ 40.000	Behoefteteonderzoek wonen
€ 45.000	Schrijven omgevingsprogramma
€ 5.000	Opstellen waardenkaart en ambitiekaart wonen als input voor het programma wonen en werken.
€ 15.000	Participatie en communicatie
€ 15.000	Regiopoort

Het budget wordt per onderdeel hierboven bewaakt. Daarmee proberen we overschrijding van het budget te voorkomen.

4.7 Planning

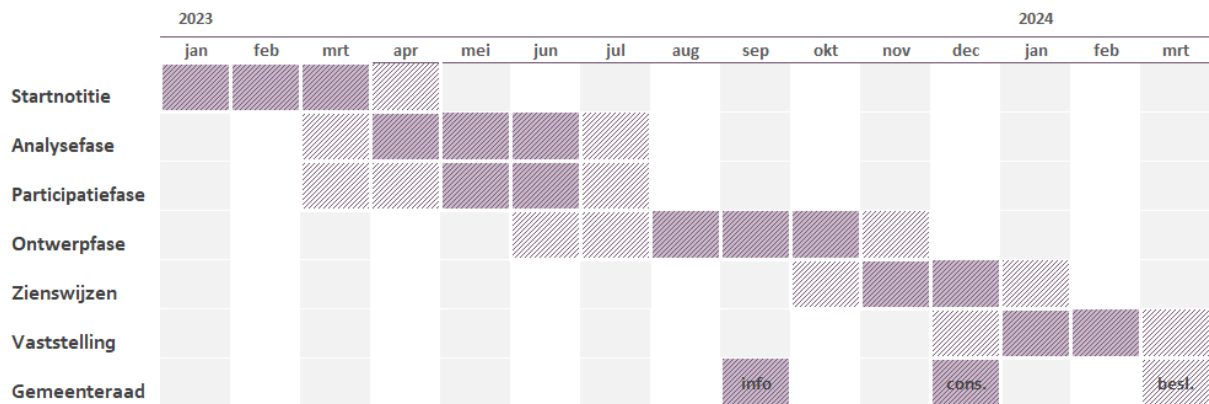
In de onderstaande figuur is de planning op hoofdlijnen samengevat. Dit betreft een ambitieuze planning waarbij de analyse- en participatiefase voor de zomer worden afgerond. Zodra hierin vertraging optreedt betekent dit dat de participatiefase vanwege de zomervakantie direct een aantal maanden opschuift. 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

Doel communicatie:

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

Vorm: mensen in hun woning in beeld

Een beleidsprogramma wonen wordt al snel een vaktechnisch document met ingewikkelde termen. Dat willen we voorkomen. We willen de mens en zijn/haar ideeën voor wonen 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 in hun woning of op een gewenste woonlocatie. 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

Het programma zal voornamelijk voorzien zijn van nieuw beleid om te komen tot onze woondoelstellingen. Dit beleid is van invloed op de nieuwe woningbouwplannen en plannen zullen getoetst en geprioriteerd worden op basis van de nieuwe beleidsuitgangspunten. Na vaststelling van het omgevingsprogramma Wonen volgt mogelijk een doorwerking in andere beleidsstukken. Er zijn op dit moment een aantal beleidsstukken die betrekking hebben op wonen zoals de doelgroepenverordeningen de huisvestingsverordening.

De doelgroepenverordening wordt in 2023 herzien en vastgesteld en loopt daarmee vooruit op het omgevingsprogramma. Met de herziende doelgroepenverordening wordt één van de doelstellingen uit het omgevingsprogramma 'realiseren van betaalbare woningen' beoogd. Gezien de urgentie hiertoe en de doorwerking van de verordening in de nieuwe plannen (±2 jaar) is er voor gekozen dit juridische instrument vooruitlopend op het omgevingsprogramma te herzien.

Voor de lijst met locaties geldt dat een vervolgtraject gestart zal worden dat inzicht geeft in de meest kansrijke locatie/gebied waar woningbouw gerealiseerd kan worden na 2030. Waarna deze locatie (of locaties) in een businesscase verder uitgewerkt zal worden.

De effecten van het beleid volgend uit het Omgevingsprogramma wonen zullen geëvalueerd worden. Op basis van deze evaluatie kan het beleid worden herzien.

