BIJLAGE 1: KADERS

In deze bijlage 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.

Europese en landelijke kaders

Klimaatakkoord

De nieuwe klimaatwet uit het voorjaar van 2022 zet in op 55% CO_2 reductie in 2030 en 95% CO_2 reductie in 2050. De Rijksoverheid heeft deze doelstelling overgenomen in het coalitieakkoord en roept op om beleidsmatig in te zetten op 60% CO_2 reductie om de beoogde 55% CO_2 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 CO_2 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.

<u>EZK - Rapport ruimte voor de economie</u>
Het programma "Ruimte voor Economie" biedt verschillende kaders voor beleid op het gebied van fysieke ruimte en economische activiteit. Enkele van deze kaders zijn:

- Implementatie van klimaat- en circulaire doelen: Beleid moet gericht zijn op het creëren van ruimte voor bedrijven om deze doelen te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat er ruimte wordt gereserveerd voor duurzame energieprojecten of voor bedrijven die actief zijn in de circulaire economie.
- Stimuleren van kennisindustrie en kennisclusters: Beleid moet ontwikkelruimte bieden voor bedrijven en instellingen die actief zijn in de kennisindustrie. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan door het faciliteren van samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijven, of door het uitbreiden van bestaande kennisclusters.
- Afgewogen keuzes bij grootschalige bedrijfsvestigingen: Beleid moet gericht zijn op het maken van weloverwogen keuzes bij het toestaan van grootschalige bedrijfsvestigingen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ruimtebeslag, de impact op het milieu en de omgeving, en de behoefte aan strategische autonomie.
- Investeringen in toekomstbestendige bedrijventerreinen voor het mkb: Beleid moet gericht zijn op het investeren in bedrijventerreinen die geschikt zijn voor het mkb. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er wordt geïnvesteerd in infrastructuur, duurzaamheid en voorzieningen op deze terreinen.
- Daarnaast biedt het document ook kaders voor monitoring en sturing van het beleid, waarbij het belang van integrale samenwerking tussen verschillende partijen, zoals het Rijk, provincies, gemeenten, ondernemersverenigingen en maatschappelijke organisaties, wordt benadrukt.

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 kantorenvoorraad 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.

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 & Toerisme

- De Provincie Utrecht wil dat de provincie uniek en aantrekkelijk blijft voor recreanten en toeristen. De mogelijkheid tot vrijetijdsbesteding is een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid in steden, dorpen en buitengebied. Het provinciaal recreatie- en toerismebeleid is gericht op het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving waar recreanten en toeristen hun tijd kunnen doorbrengen.
- Het huidige aanbod is niet voldoende voor de toekomst, het tekort aan recreatieve voorzieningen is groot. Het (recreatieve) groen moet in gelijke tred ontwikkelen met de verstedelijkingsopgave. Er wordt ingezet op toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes. Deze moeten duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Daarnaast moeten er voldoende mogelijkheden zijn voor verblijfsrecreatie. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties met natuur, cultuur, landbouw, erfgoed en klimaatadaptatie.

Bedrijven & Kantoren

- De provincie zet in haar omgevingsvisie in op herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen. De provincie is selectief met het bieden van ruimte voor nieuwe, nog niet geplande bedrijventerreinen.
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie is echter leidraad in de visie. De markten voor kantoren en bedrijventerreinen functioneren op regionaal niveau. Dit vraagt om regionale programmering en afstemming. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve en kwalitatieve zin aansluit bij de behoefte.
- Om aan de behoefte te voldoen, zet de provincie allereerst in op herstructurering, revitalisering en eventuele herprofilering van en efficiënter ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in stedelijk gebied. Daarbij kunnen tevens de ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en gezondheid zo veel als mogelijk geëffectueerd worden. Naar verwachting leiden deze opgaven ook tot extra ruimtebeslag. Niettemin is de provincie terughoudend met het mogelijk maken van de ontwikkeling van nieuw, nog niet gepland bedrijventerrein in de provincie Utrecht. De totale extra behoefte aan specifiek bedrijventerrein tot 2030, inclusief vervanging van mogelijk te transformeren bedrijventerrein, wordt geraamd op circa 212 hectare (behoefteraming Stec, oktober 2019).
- De behoefte vanuit het lokale, reeds gevestigde bedrijfsleven (uitbreiding of vervanging) wil de provincie waar mogelijk faciliteren.
- Voor de locatiekeuze voor bedrijventerreinen hanteert de provincie een soortgelijke systematiek als voor woningbouwlocaties waarin samen met gemeenten tot een regionale programmering van werklocaties wordt gekomen. Hierin willen we tevens de herstructurering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen betrekken.
- Kantoren bevinden zich voornamelijk in stedelijk gebied. De provincie wil de bestaande kantorenvoorraad zo goed mogelijk benutten. De aanwezige nieuwbouwmogelijkheden, onder andere op de knooppuntlocaties stationsgebied Utrecht, stationsgebied Amersfoort en Leidsche Rijn Centrum, zijn voldoende om aan de maximale vraag naar kantoorruimte tot en met 2027 te voldoen. Ook blijft de provincie inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

<u>Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal 2030 – 2040</u>

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 en 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.

Behoefteraming bedrijventerrein provincie Utrecht

De behoefteraming bedrijventerreinen kijkt vooruit naar de verwachte ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Deze behoefte aan bedrijventerrein wordt geschat tot 2030, met een doorkijk tot 2040. De behoefteraming laat zien hoeveel ruimte bedrijven verwachten nodig te hebben in de toekomst. Ook vormt de behoefteraming een basis voor andere aanpassingen, zoals de Omgevingsvisie en -verordening, het ruimtelijk voorstel en het Kader voor het Provinciale Programma Wonen-Werken 2024 – 2027. Uit de behoefteraming wordt duidelijk:

- Er is heel weinig ruimte beschikbaar op bedrijventerreinen. Er staat heel weinig ruimte leeg: gemiddeld 2% van alle ruimte op bedrijventerreinen.
- De vraag van bedrijven om uit te breiden is groter dan in de vorige behoefteraming (2019). Dit komt onder andere door een sterke groei van de werkgelegenheid. Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag 100-240 hectare (netto). Tot 2040 komt daar 85-190 hectare (netto) bij.
- De behoefte aan ruimte voor het verplaatsen van bedrijven – door verandering van bedrijventerreinen naar (meestal) wonen – is best groot. De komende jaren wordt verwacht dat hierdoor ongeveer 40 hectare (netto) bedrijventerrein zal verdwijnen.

Tot 2030 moet er rekening gehouden worden met een tekort aan bedrijventerreinen van 80-220 hectare (netto). Door het beter gebruiken van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan het tekort kleiner worden.

Behoefteraming kantoren provincie Utrecht

De kantoren in de provincie Utrecht staan vooral in de twee grote steden: Utrecht en Amersfoort. Ruim 60% van het totale aantal m2 kantoren in de provincie bevindt zich in deze twee steden. De stad Utrecht heeft de meeste kantoren: ruim 2,8 miljoen m2 kantoorruimte. Dat is bijna de helft van alle kantoren (48%). Daarnaast staat zo'n 800.000 m2 in Amersfoort. Dat is ongeveer 14%.

De gemeenten Nieuwegein (330.000 m2) en Zeist (ruim 260.000 m2) hebben ook veel kantoren. Veenendaal, Houten en Woerden volgen daarna met meer dan 200.000 m2 aan kantoren. Het aantal m2 kantoren in de provincie is in de afgelopen jaren minder geworden. Tegenwoordig is er ruim 5,8 miljoen m2 aan kantoren. Ook de leegstand van kantoren is sterk teruggelopen, mede doordat in de laatste jaren veel lege kantoren omgevormd zijn tot woningen.

Conclusies behoefteraming kantoren. Hieronder volgt een hele korte samenvatting van de conclusies.

- Uitbreidingsvraag naar kantoren bevindt zich rond '0': verdunnen van de voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven het uitgangspunt.
- We verwachten alleen nog een positieve uitbreidingsvraag op enkele sleutellocaties. Daarbuiten is de voorraad kantoren groter dan dat er uitbreidingsvraag is. Verdunnen (laten afnemen) van de totale voorraad en gericht toevoegen op de beste plekken blijven dus de belangrijkste uitgangspunten voor een toekomstbestendige kantorenmarkt waar vraag en aanbod met elkaar in balans zijn.
- De plancapaciteit ligt op de juiste plekken, leegstand op regionaal niveau varieert. In de regio Amersfoort is de leegstand net boven frictie.
- Vliegwieleffect zorgt voor additionele vraag. De gemeente Utrecht wordt steeds belangrijker voor de Nederlandse kantorenmarkt. Gebruikers uit andere regio's (en andere landen) willen zich graag op deze locatie vestigen. Dat kan ook weer zorgen voor spin-off naar satellietlocaties (liefst dicht in de buurt van Utrecht Centraal).

- Het restrictieve beleid van de provincie sluit nog steeds goed aan bij de negatieve uitbreidingsvraag die wordt verwacht op veel locaties. Flexibiliteit kan helpen om vervangingsvraag mogelijk te maken, uiteraard wel alleen op toekomstbestendige plekken.

Regio Amersfoort – Regionale bedrijventerreinstrategie

Regio Amersfoort moet een goed klimaat kunnen blijven bieden om te ondernemen. Dat vraagt om duurzame en voldoende werklocaties voor bedrijventerreinen, kantoren, winkels en ZZP-ers. Voor bedrijventerreinen is de regionale bedrijventerreinstrategie opgesteld. Hierin zijn de volgende opgaven benoemd.

- Het tekort aan bedrijventerreinen in regio Amersfoort is groot. Ook als alle zachte, geprogrammeerde plannen op de markt komen, dan blijft er een behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan mits regio en provincie alle ruimte wil faciliteren.
- Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit, etc.) is het ook aannemelijk dat niet alle geprogrammeerde hectares voor 2030 op de markt komen.
- De regio zal dus alle zeilen bij moeten zetten. Als er geen aanbod wordt toegevoegd, komen namelijk de regionale ambities (Ontwikkelbeeld regio Amersfoort) op losse schroeven te staan. Er is dan immers al geen schuifruimte voor het invullen van een deel van de woningbouwopgave op bedrijventerreinen die de regio wil transformeren. Ook is er dan geen ruimte voor de ambities op vlak van circulaire economie en duurzame energietransitie, waar de bedrijventerreinen in regio Amersfoort een belangrijke rol in kunnen vervullen. Daarnaast is er dan uiteraard geen ruimte om de autonome groei te accommoderen die gepaard gaat met de verstedelijkingsstrategie van regio Amersfoort.
- In het bijzonder moet in de regio Amersfoort gekeken worden naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een terrein van grotere omvang en met een regionale (opvang)functie. Belangrijk is dat dit terrein dusdanig is gesitueerd dat het de vraag vanuit alle regiogemeenten in potentie kan bedienen, ook de gemeenten die nu en in de programmering geen enkele hectare beschikbaar hebben. Dit terrein moet vooral gericht zijn op het faciliteren van grotere ruimtevragers/doorgroeiers en bedrijven in hogere milieucategorieën. Door het toevoegen van zo'n locatie ontstaat lucht in de bedrijventerreinenmarkt van regio Amersfoort. Er kan doorstroom op gang komen, waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiers weer nieuwe vestigings- en doorgroeimogelijkheden bieden voor (lokaal gebonden) MKB-bedrijven. Voor het vinden van geschikte locaties kan het uitvoeren van een quickscan een goed instrument zijn.
- Zo'n locatie is ook nodig om in te spelen op de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Deze transities vragen ook om plekken waar enige hinder bij vrij mag komen en waar schaalvoordelen kunnen ontstaan. In de recente prognose zien we immers een verwachte toename van ruimtevraag vanuit activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen in de circulaire economie. Als dit bedrijventerreinenaanbod geheel ontbreekt in de regio Amersfoort wordt het lastig om op deze transities succesvolle stappen te zetten als regio.
- Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie/OMU – sowieso alles in het werk stellen om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Echter, ook hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig. Daarnaast is het belangrijk om bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij de inzichten en strategische pijlers uit het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort.
- Verder valt te overwegen om selectiever te zijn, en keuzes te maken in welke bedrijven de regio in de toekomst wel/niet wil faciliteren. Daar kunnen het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort en het sectoraal economisch profiel van de regio (Ecorys, 2023) het fundament voor zijn.
- Selectiever zijn en/of meer sturen op het type bedrijvigheid is ook relevant geworden vanuit de netcongestieproblematiek. Andere knoppen zijn bijvoorbeeld het opzetten van smart energy hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag (batterijen, omzetting naar andere energiedragers), et

cetera. Dit kan een extra ruimtelijke claim betekenen op onze bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor de realisatie van laadinfrastructuur en eventuele investeringen in hoogspannings- en onderstations. Het belang van integraal programmeren, rekening houdend met de andere maatschappelijke opgaven en knelpunten, is de crux voor een realistisch RPWW Regio Amersfoort. Dit betekent onder meer dat partijen zoals Stedin en Tennet hierbij actief betrokken moeten worden, zoals al gebeurt in het kader van p-MIEK.
- Om de voorgaande redenen is het verstandig om de bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort sterker te profileren. Het gaat dan om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen door een duidelijk profiel te geven aan werklocaties, dat goed past bij marktkansen, locatiekenmerken en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit. De regio zal hierin keuzes moeten maken.

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.

- De provincie Utrecht heeft 2.730 (netto) hectare aan bedrijventerreinen. Dat is bijna 2% van de totale oppervlakte van de provincie. Op die bedrijventerreinen zijn ongeveer 16.000 bedrijven gevestigd en 175.000 banen. Dat is 9% van het totale aantal bedrijven en 24% van de totale werkgelegenheid. In het Provinciaal Programma Wonen-Werken (PPWW) van 2021 en 2023 is goedkeuring verleend aan in totaal 125 hectare (netto) aan nieuwe bedrijventerreinen, waarvan 83 hectare tot en met 2030 en 42 hectare na 2030.
- Er is meer ruimte nodig voor woningen en bedrijventerreinen. In samenwerking met de gemeenten en regio's wil de provincie hier een bijdrage aan leveren en helpen dit maatschappelijke probleem op te lossen. Daarom zijn er programma's met plannen voor woningbouw en bedrijventerreinen in de regio's gemaakt.
- Voor bedrijven geldt dat naast ontwikkelruimte ook wordt ingezet op en een intensiever gebruik van bedrijventerreinen.
- Voor de drie regio's gaat het bij dit tweede programma om concrete plannen voor in totaal ruim 83.500 woningen en 65 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen. Onder andere wordt een groot nieuw regionaal bedrijventerrein geprogrammeerd.
- Ook heeft de provincie met dit programma beter zicht op de plannen die er in de gemeenten in de drie regio's zijn voor de bouw van woningen en bedrijven. Naast dat bestaande plannen op een rij zijn gezet en die grotendeels binnen het stedelijk gebied liggen, maakt de provincie een aantal uitleglocaties mogelijk. Het programma is gebaseerd op de drie regionale programma's die samenwerking met gemeenten, de regio's zelf en de provincie is opgesteld.

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 aanbod[1].
- 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.
- 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 uitbreidingsruime 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.

[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.

- 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 behoefteraming, waarvan de uitkomsten in Q2/Q3 van 2023 bekend zijn. Dat betekent dat dit input wordt voor de 3e 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 kantoormeters 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 kantoormeters die verplaatst worden – en daarmee incourant aanbod doen verdwijnen (qua gebouw dan wel locatie). Hier worden geen specifieke uitspraken over gedaan.

Medio 2023 is het tweede regionaal programma wonen en werken tot stand gekomen. Dit programma geeft na vaststelling van het programma door Provincale Staten, naast verschillende binnenstedelijke ontwikkelingen, de planologische ruimte voor woningbouw in Vathorst Bovenduist (Amersfoort), Tabaksteeg-Zuid en Achterveld (beiden Leusden).

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.

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 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. 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
- 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.

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 huidig 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.

<u>Groen groeit mee</u>

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.

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 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 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.

De strategische doelen als omschreven in de Omgevingsvisie zijn:
- 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.

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 en eigen mix van functies (winkels, horeca, wonen, groen, enzovoorts).

Voor Soest geldt:
- In de Van Weedestraat 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 Birkt 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 publiekstrekkers.
- 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:
- 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.
- De impact op de leefomgeving, vooral geluid, is lager omdat we meer sturen op toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer.

Wat speelt er:
4. De recreatiedruk uit de regio zal blijft toenemen. Waarschijnlijk niet zo sterk als het afgelopen pandemiejaar 2020-2021, maar wel structureel.
5. We zien langs de Eem een toenemende druk op het water tijdens warme dagen. Er is met name meer recreatie op de oevers van de Eem. Ook wordt er veel meer gezwommen en dat is een gevaarlijke situatie.
6. Met de groei van Soesterberg neemt ook de vraag naar ruimte voor recreatie en ontspanning toe. Er is gebrek aan plekken waar je heen kunt.
7. De spin-off van recreatie naar onze kernen valt tegen. Wij zetten daar al jaren op in maar er zit weinig schot in. Bezoekers van het NMM bijvoorbeeld komen maar sporadisch ook in onze kernen
8. Het grote hondenlosloopgebied in de duinen is bijzonder en er wordt veel gebruik van gemaakt. Bij steeds meer van dit soort losloopgebieden worden beperkingen opgelegd voor uitlaatservices. Hierdoor wordt het losloopgebied de Soesterduinen op termijn mogelijk nog populairder en drukker.

Doorkijk 2040:
- Onze 'centrumgebieden' trekken veel meer recreanten en daar heeft de lokale economie profijt van. Recreatie en toerisme wordt daardoor in de kernen een belangrijkere economische sector dan het nu is en draagt ook bij aan het versterken van het groen en de beleving van de centrumgebieden.
- In de bos- en natuurgebieden zijn er (beperkt) meer recreanten dan nu en is er meer onderscheid tussen drukke en stille delen dan nu. Nergens is de recreatiedruk zo hoog dat de natuur er wezenlijk onder leidt.
- Er is minder gemotoriseerd verkeer in de bossen, een groter deel van dit verkeer wordt opgevangen aan de randen van die bossen. In 2040 zijn er in de polder veel meer recreanten dan nu en is er ook veel meer te doen.
- Het groene en cultuurhistorische lint als verbinding tussen Soesterberg en Soest van de erfgoederen de Wegh der Weegen, het Officierscasino, de Marechausseekazerne, de Vliegbasis, Landgoederen De Oude Tempel, de Paltz en HazArt, de Zuidelijke Eng naar het Paleis Soestdijk, een aantrekkelijke recreatieve route kan zijn.

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 (als onderdeel van Van A tot Z): 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) ruimtevraag 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 is 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.

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.

Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2020

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.

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.

Soest een prachtig buitengebied heeft, ideaal voor recreatie en toerisme vanwege de natuurlijke omgeving en voorzieningen. De groeiende economie, vergrijzing en toenemende aandacht voor gezondheid vergroten de behoefte aan recreatie in dit gebied. Echter, een kwantitatieve verkenning toont aan dat het horeca-aanbod in Soest en Soesterberg lager is dan gemiddeld. Verzoeken voor nieuwe horecagelegenheden in het buitengebied leiden tot de noodzaak van een zorgvuldige belangenafweging om de schoonheid van het buitengebied te behouden. Het bestaande ruimtelijke beleid is behoudend, daarom werkt de gemeente aan een integraal beleid voor horeca in het buitengebied. De doelstellingen zijn onder andere het integreren van horeca in de toeristisch/recreatieve functie, ruimte bieden aan diverse horecaformules, aansluiten op de infrastructuur, zorgen voor evenwicht tussen aantrekkelijkheid en behoud van omgevingswaarden, en het creëren van een gelijk speelveld voor horeca binnen en buiten de bebouwde kom. Het beleid richt zich op duidelijke ruimtelijke kaders en het voldoen aan dezelfde voorwaarden als horeca binnen de bebouwde kom.

Waarop is dit beleid van toepassing?
In bestemmingsplannen wordt een integrale ruimtelijke afweging gemaakt van alle mogelijke en gewenste functies in een bepaald gebied. Dit houdt in dat het bestemmingsplan te allen tijde bepalend is of een horecabedrijf op een bepaalde locatie bij recht wel of niet is toegestaan.

Past een horeca initiatief niet in het bestemmingsplan dan is een ruimtelijke afweging mede op basis van beleid noodzakelijk. Het
horecabeleid voor het buitengebied is bedoeld om de ruimtelijke inpassing van (nieuwe) horeca-initiatieven van een passend kader te voorzien. Het beleid geeft antwoord op de vraag in hoeverre er ruimtelijk kan worden meegewerkt met een nieuw initiatief, dan wel in hoeverre een bestaand horecabedrijf- of functie kan worden uitgebreid en welke voorwaarden daarvoor gelden.

Algemeen uitgangspunt van het horecabeleid is het bieden van mogelijkheden. Daarvoor worden kwalitatieve voorwaarden gehanteerd op basis van omgevingswaarden. De horeca categorieën zijn ook op basis van dit uitgangspunt vormgeven.

- Categorie A: Lichte horeca/dagzaken
- Categorie B: Kleinschalige eet- en drinkgelegenheid
- Categorie C: Restaurants
- Categorie D: Hotels
- Categorie E: Zaalverhuur

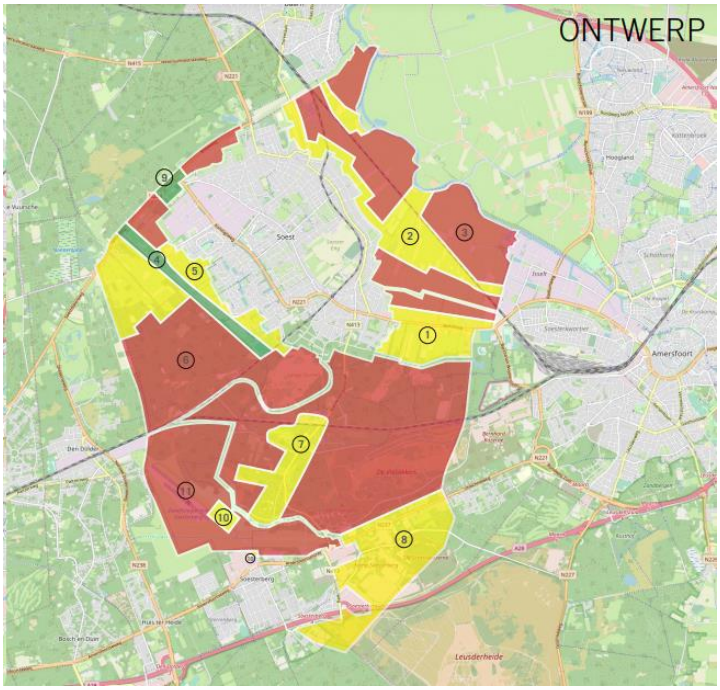
Het beleidsplan hanteert verschillende kleurgecodeerde gebieden met betrekking tot de toegestane ontwikkelingen in horeca. In rode gebieden, zoals delen van de bosgebieden Pijnenburg en de Lange- en Korte Duinen, en de Eem, wordt geen nieuwe horeca toegestaan. Hierbij zijn leidende uitgangspunten het behoud van rust, respect voor kwetsbare gebieden, aansluiting bij bestaande verkeersstromen, en het behoud van groene kwaliteit.

In oranje gebieden wordt een afweging gemaakt voor nieuwe horeca of uitbreiding van bestaande horeca, gericht op het verhogen van de beleefbaarheid van het buitengebied. Belangrijke criteria hierbij zijn aansluiting bij verkeersstromen, versterking van toeristische kwaliteiten, behoud van natuur en beleefbaarheid in kernrandzones en toeristische overstaplocaties, en koppeling met bestaande toeristische en recreatieve functies. Uitgangspunten

voor deze gebieden zijn onder andere het bewaren van rust, beperken van geluidsoverlast en parkeeroverlast, en waarborgen van verkeersveiligheid.

In groene gebieden, waar beperkte horeca aanwezig is, kan worden meegewerkt aan nieuwe horeca of uitbreiding van bestaande horeca als voldaan wordt aan algemene uitgangspunten. Deze omvatten het passend zijn bij de ontwikkelingen in de omgeving, vraaggestuurd zijn, diversiteit in horeca-aanbod bevorderen, aansluiting bij verkeersstromen, versterking van toeristische kwaliteiten, en het ondersteunen van natuurbeleving.

Voor de vestiging of uitbreiding van horecaactiviteiten, afwijkend van het bestemmingsplan, gelden algemene uitgangspunten voor een belangenafweging.



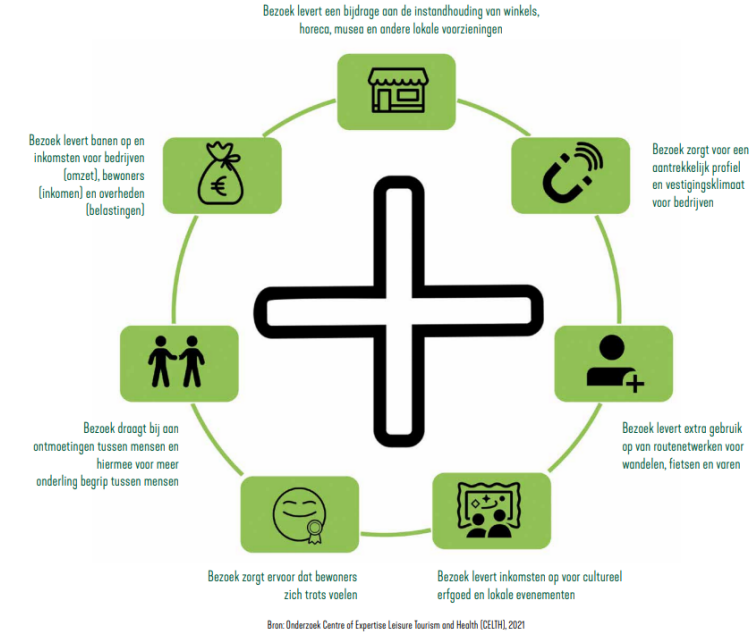
Deze omvatten het toestaan van horeca op bestaande erven, waarbij horeca in het landelijk gebied moet bijdragen aan de toeristische kwaliteiten van Soest en Soesterberg, vooral als het gekoppeld is aan routestructuren voor fietsers en wandelaars. Initiële voorwaarden zijn dat horeca aansluit bij lokale ontwikkelingen en het regionale horeca-aanbod, inspeelt op de vraag van recreanten, maatwerk is voor specifieke locaties, voldoet aan parkeernormen, geen verkeersonveilige situaties veroorzaakt, en geen onevenredige verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden teweegbrengt.

Genoemde horecabeleid wordt als een gegeven beschouwd. Horeca binnen de bebouwde kom valt onder het retailbeleid.

Bestemming Heuvelrug 2022-2025 & Perspectief bestemming Heuvelrug 2030

Vanwege de voortdurende groei van het toerisme tot ten minste 2030 en de toenemende recreatieve druk vanuit omliggende stedelijke gebieden, staan onze regio voor nieuwe uitdagingen. Het Regionaal Bureau voor Toerisme Heuvelrug en Gelderse Vallei heeft in dit kader bestemming Heuvelrug 2022-2025 opgesteld en een toekomstperspectief, genaamd "Bestemming Heuvelrug 2030,".

In de agenda bestemming Heuvelrug 2022-2025 wordt duidelijk aangegeven welke bijdrage bezoekers kunnen leveren aan de verschillende economische en sociale aspecten.



De agenda richt zich op verschillende doelstellingen:

- Vergroten van de economische waarde en werkgelegenheid van bezoek met focus op bestedingen (niet op volumes) en passend bij
- het DNA van de Heuvelrug.
- Waarde toevoegen aan de leefomgeving, zoals bijdragen aan instandhouding van de voorzieningen (horeca, retail, cultuur en erfgoed).
- Versterken van de sociale waarde in de regio, zoals saamhorigheid en trots van de bewoners.

In 2022 is er een update geweest. Belangrijke focuspunten zijn de groei van het aantal dagverblijven en een toename van het aantal (buitenlandse) bezoekers.

Voor de Heuvelrug zijn en blijven Duitsers en Belgen (en dan voornamelijk Vlamingen) de belangrijkste buitenlandse bezoekers. Opvallend in de prognoses is dat het bezoek van Duitse gasten tot 2030 bijna zal verdubbelen en dat de Belgen een groei laten zien van maar liefst 49%. Ook nu zijn deze landen in onze regio al ruim vertegenwoordigd.

Er is gekozen voor drie passende doelgroepen:

- Bewoners en bezoekers
- Het beter bedienen van Harmonie-, Inzicht- en Stijlzoekers uit de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei, Amersfoort, Utrecht en de Randstad.
- Buitenlands toerisme
- Aantrekken buitenlandse bezoekers in samenwerking met Visit Utrecht Region en NBTC, op basis van passende verhaallijnen, iconen en themajaren.
- Zakelijk toerisme

Verder ontwikkelen en inbedden van zakelijk toerisme voor bedrijven.
Daarnaast blijft er ingezet worden op de vijf thema's: Natuur en Landschap, Cultuur en Erfgoed, Fietsen en Buitensport, Duurzaam Zakelijk Ontmoeten en Uit Eten, Evenementen en Lokaal Genieten.

Kaders van partners
Er zijn geen kaders voor buurgemeenten of andere partners.