Gemeente Soest

Transformatie bedrijventerrein

Doelen Omgevingsvisie

De doelen uit de Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in nadere doelen en bijbehorende indicatoren voor alle programma's.

Om de doelen te kunnen halen, moeten we soms strategische keuzes maken.

OMGEVINGSPROGRAMMA

WONEN

DOELEN

1. Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken (diversiteit en inclusiviteit) (Bron: Masterplan Wonen)
2. Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en senioren. (De woningmarkt bereikbaar voor iedereen) (Bron: Masterplan Wonen)
3. Betaalbare woningbouw (Bron: Masterplan Wonen)
4. Bouwen voor de woningbehoefte (woningmarkt-onderzoek) om vitaliteit te behouden en een continue bouwstroom: ruimte voor opgaven op lange termijn (Bron: Omgevingsvisie)
5. Wonen in een prettige en leefbare omgeving (relatie met duurzaamheid en omgevingskwaliteit) (Bron: OVI)

OMGEVINGSPROGRAMMA

WERKEN

DOELEN

1. Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur voor bedrijfslocaties, kantoorlocaties, centrum- & winkelgebieden en locaties voor toerisme & recreatie. (OVI+Scope Startnotitie)
2. Een eenduidig functioneel samenhangend geheel van werklocaties, met een duidelijk en toekomstbestendig profiel. (Bron: OVI+Scope Startnotitie)
3. Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving met aantrekkelijke en levendige centrumgebieden met detailhandel en horeca.
4. Verminderen van CO2-uitstoot, wateroverlast en hittestress. Op bedrijventerreinen bijdrage leveren aan de energietransitie; zorgen voor het benutten van koppelkansen ruimte voor groen, water en energie. (Bron: OVI+Scope Startnotitie)
5. Randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren: stabiel houden van de woon-werkbalans. (Bron: OVI+Scope Startnotitie)
6. Bevorderen van een gezonde levensstijl met evenwicht tussen werken en ontspannen in de nabije omgeving; zoeken naar koppelkansen tussen toekomstbestendige landbouw en recreatie & toerisme. (Bron: OVI+Scope Startnotitie)
7. 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. (Bron: OVI)

Toepassen Afwegingskader

Hoe kansrijk is het transformeren van een deel van bestaand bedrijventerrein naar wonen?

Er is behoefte aan woonlocaties na 2030: willen we bedrijventerrein transformeren naar wonen? En waar dan? Wat betekent dat voor Soest?

Deze casus geldt dus voor alle transformatielocaties (van bedrijventerreinen naar wonen) – op strategisch niveau.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

Om ervoor te zorgen dat bij een integrale belangenafweging altijd dezelfde stappen doorlopen worden en een integraal gesprek plaatsvindt is deze leidraad opgesteld.

LEIDRAAD VAN OMGEVINGSVISIE NAAR OMGEVINGSPROGRAMMA

Er is een vraag of casus waarvoor een integrale ruimtelijke afweging op strategisch niveau moet worden gemaakt.

Noteer bij welke thema(s) en bijbehorend doel dit hoort.

1 Omschrijf de strategische vraag gerelateerd aan doelen (ook doelen noemen)

Wat is je rol als gemeente?

2 Scoort de gemeente onvoldoende op de indicator(en) behorende bij het doel?

JA

3 Is er sprake van een ruimtelijke impact? Geef eventueel de grootte aan.

JA

4 Zijn er type gebieden in beeld?

NEE

JA

5

A) Ligt er een waardeclaim vanuit een ander thema op de locatie?
- Bekijk de waardenkaarten en kijk of er een waarde (legenda-eenheid) vanuit een ander thema op de locatie ingetekend is. Indien dit het geval is, geef aan of het een het ander uitsluit.
- Als het een het ander niet uitsluit, is er een koppelkans te maken? Zo ja, doorloop met deze nieuwe combi de stappen opnieuw.

B) Wat is het mogelijke effect op de andere thema's?
- Loop het waardenkader per thema af en geef aan wat de ingeschatte effecten zijn per doel: geen, positief of negatief.

6 Wat ligt er vanuit de participatie en/of onderzoeken aan wensen/voorstellen die betrekking hebben op dit vraagstuk?

Mogelijke vervolgacties:
- Kan het buiten de gemeente en wordt daarmee het doel bereikt? Ga regionale samenwerking aan.
- Voer een quickscan uit naar mogelijke locaties en vul vraag 5a en 5b in per type locatie.
- Als er geen locatie binnen en buiten de gemeente te vinden is, moeten de effecten hiervan in beeld gebracht worden. Op basis daarvan dient een handelingsperspectief geschetst te worden.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

1. Wat is de strategische vraag?

Er is behoefte aan ruimte voor woningbouw (na 2030).

Maar… er is ook behoefte aan bedrijfsruimte (op bedrijventerreinen / werklocaties).

Stapsgewijs door het Afwegingskader

2. Scoort de gemeente onvoldoende op de indicator(en) behorend bij het doel?

Ja, want:
Er wordt gezocht naar locaties voor woningbouw (na 2030) én er is behoefte aan betaalbare woningen.

Maar… er wordt ook gezocht naar werklocaties.

→ *Doelstelling Omgevingsvisie: Omvang bedrijventerreinen even groot als 'nu'. Intensiever gebruik, meer arbeidsplaatsen per ha, meer bedrijven.*

Stapsgewijs door het Afwegingskader

3. Is er sprake van een (ruimtelijke) impact?

Zo ja, hoe groot?

Ja, want:
Het gaat hier om transformatie. Het gebied verandert van functie; het gaat anders gebruikt worden. Naast ruimtelijke ook functionele impact.

Hoe precies is afhankelijk van het aantal woningen en de dichtheid van de bebouwing.

Stapsgewijs door het Afwegingskader

4. Zijn er type locaties / gebieden in beeld?

Ja:
Er zijn voor woningbouw voldoende locaties in beeld, die invulling geven aan de woningbouw tot 2030.

Maar… voor een nieuw bedrijventerrein zijn de mogelijkheden beperkt en er is geen zekerheid over nieuw bedrijventerrein.

Kansrijke gebieden Werken

Bedrijventerreinen:

- Bedrijventerrein in de polder Soest (nader te bepalen)
- Bedrijventerrein in de rafelranden Soest
  - Uitbreiding Soestdijkse Grachten, zijde Wiecksloot
- Bedrijventerrein op defensieterrein (SKOK e.o.)

Is dit mogelijk?

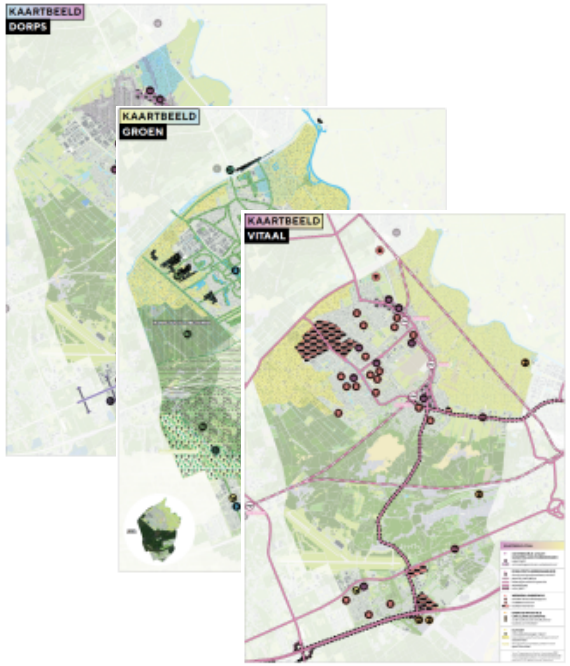
- We hebben een aantal typen locaties getoetst aan de hand van het Afwegingskader.
- Er liggen mogelijkheden (geen no-go)

Stapsgewijs door het Afwegingskader

5A. Ligt er een waardeclaim vanuit een ander thema op de locatie / het gebied?

Gebruik waardenkaarten om dit te bepalen

Waardenkaarten



Check op de waardenkaarten: Er liggen geen claims, de locatie is immers in gebruik als bedrijventerrein (transformatie)

Koppelkansen:

- Intensivering ruimtegebruik door combineren van wonen en werken (bedrijven) draagt bij aan vitaliteit en – mits passend uitgevoerd – aan het dorpse karakter.
- *Ruimte voor bedrijven geeft mogelijkheden voor verplaatsing, vernieuwing, verduurzaming (vergroening & klimaat adaptief maken), verdichting (op andere locaties), draagt bij aan het groene karakter en de vitaliteit.*

Stapsgewijs door het Afwegingskader

5B. Wat is het mogelijke effect op de andere thema's?

Gebruik waardenkader

We maken een integrale afweging tussen de thema's en de bijbehorende doelen.

Integrale afweging: transformatie BT

Transformatie bedrijventerrein

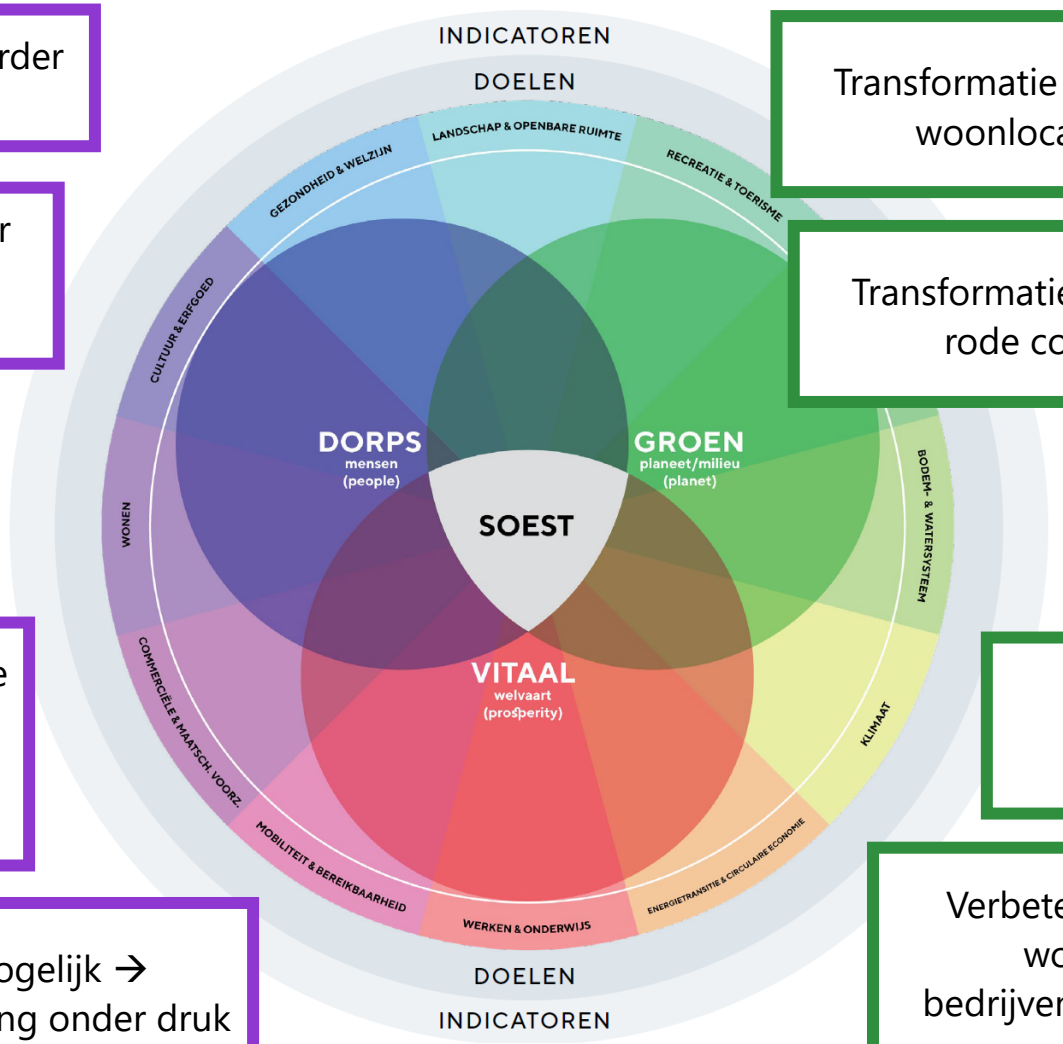
Transformatie: woon-werkbalans verder uit evenwicht

Wonen én werken in Soest → minder CO2, gezondere levensstijl, minder stress

Minder werkgelegenheid = minder vitaliteit voorzieningen in Soest

Ruimte voor bedrijven → geen ruimte voor wonen, tenzij gemengd milieu (**koppelkans**)
LET OP: milieuhinder zones!

Geen BT: creëren schuifruimte onmogelijk → verduurzaming / vernieuwing / verdichting onder druk



Transformatie levert extra woonlocatie op

Transformatie binnen de rode contour

Transformatie → kansen verbeteren leefklimaat, natuur en verbetering biodiversiteit en aansluiting met het buitengebied

Behoud van dorpse en groene karakter mogelijk

Water robuuste & toekomstbestendige ontwikkeling

Verbeteren ruimtelijke structuur → combineren wonen en werken aan 'de randen' van bedrijventerreinen: gemengd milieu (**koppelkans**)

Stapsgewijs door het Afwegingskader

6. Resultaten onderzoek en participatie

Van belang:

Onderzoeken woningbouw

Onderzoeken bedrijventerreinen

Onderzoeksresultaten Wonen

Woningmarktonderzoek 2023 – 2040 Gemeente Soest:

Voor een gezonde woningmarktdruk dienen er tot en met 2030 in totaal circa 1.800 woningen te worden gerealiseerd.

Op dit moment zijn er ruim 40 initiatieven bij de gemeente bekend, die in totaal ruim 2.000 woningen omvatten.

LET OP: diverse initiatieven vinden plaats op wat nu ruimte voor bedrijvigheid is, bijvoorbeeld op niet-toekomstbestendige locaties.

Onderzoeksresultaten Werken - data

Belangrijke onderzoeken voor toekomst bedrijventerreinen

1. Soest in cijfers: bedrijventerreinen en kantoren - bureau Stec, 2023
2. Behoefteraming (in opdracht van de provincie - bureau Stec, 2023
3. Mogelijkheden voor intensivering, verkleuring en transformatie werkgebieden - Decisio, 2022

Werkgelegenheid - kerngegevens:

- In totaal zijn er zo'n 19.000 arbeidsplaatsen in Soest, waarvan 24% op de bedrijventerreinen.
  - De grootste sectoren: groot-/ en detailhandel (20%), zorg (14%) en adviesdiensten (12%)
- Van de 4.500 arbeidsplaatsen op de bedrijventerreinen: 3.700 op de Soestdijkse Grachten.
  - De grootste sectoren op de bedrijventerreinen: industrie (28%), groothandel (18%) en de dienstverlening (16%).
- Het aantal vierkante meters per arbeidsplaats van de bedrijventerreinen in Soest is 229 (overeenkomstig met vergelijkbare terreinen in de provincie): per hectare zijn er dit ongeveer 45 arbeidsplaatsen.

Onderzoeksresultaten Werken - doelstelling

Doelstelling Omgevingsvisie: Omvang bedrijventerreinen even groot als 'nu'.

Intensiever gebruik, meer arbeidsplaatsen per ha, meer bedrijven.

Cijfers op een rij (in bruto hectaren):

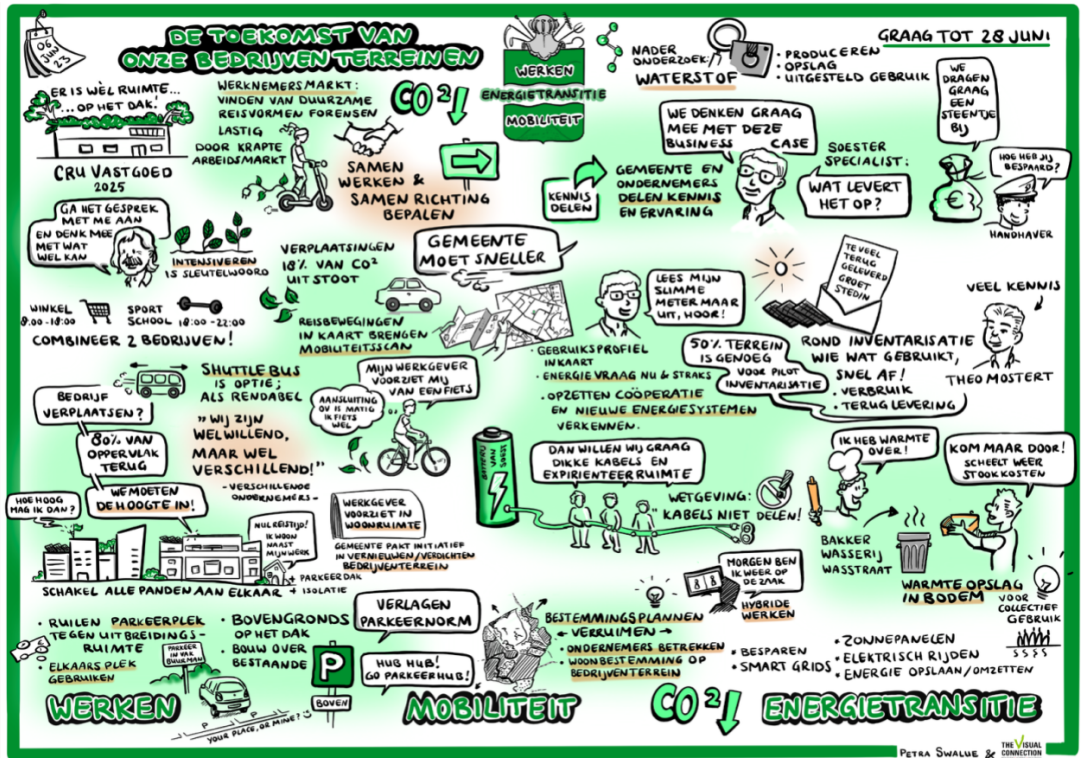
- Moment vaststellen OV in 2021: ca. **160 ha** ruimte voor bedrijven (bedrijventerreinen en verspreide locaties)
- Op dit moment: ca. 156 ha → afgenomen door diverse transformatie (ruim 4 ha)
- Te verwachten transformatie: ca. 5 ha → niet-toekomstbestendige, verspreide bedrijfslocaties
- Transformatie Soesterberg-Noord: ca. 13 ha

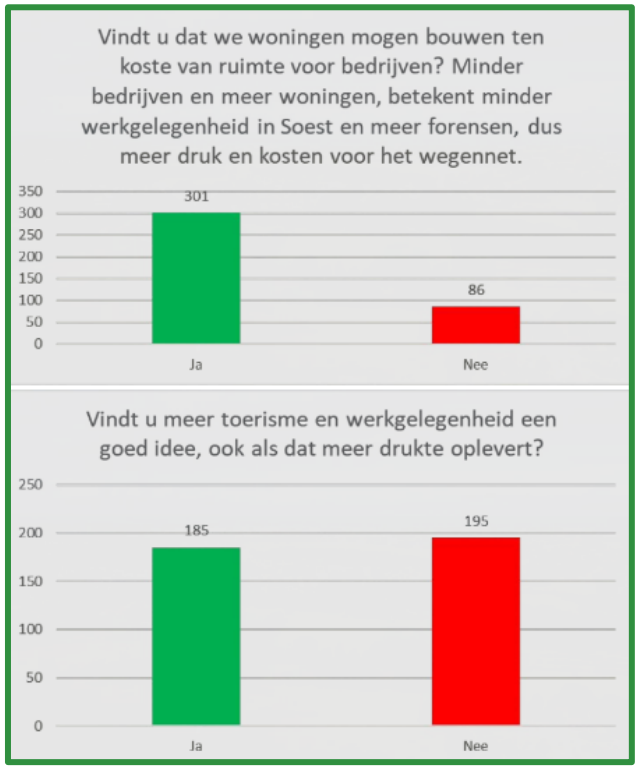
Totaal: 4 + 5 + 13 = 22 ha → opgave bedrijventerrein om op doelstelling van 160 ha te blijven

NB: exclusief te verwachten ruimte voor energietransitie

Participatie

Transformatie bedrijventerrein





→ *Conclusie: ondernemers willen ruimte om te werken en inwoners willen ruimte om te wonen*

Stapsgewijs door het Afwegingskader

Hoe kansrijk is het transformeren van een deel van bestaand bedrijventerrein naar wonen?

Disclaimer:

- Juridisch eigendom
- Kaders provincie

En andere 'disclaimers' zoals verkeersmodel, natuurwaardekaart, flora en fauna / milieu, enz.

Conclusie

Nee (niet kansrijk): Tot 2030 is er geen urgentie om bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw

Ja, mits: Na 2030 is transformatie van bedrijventerrein naar wonen mogelijk, mits er een nieuw bedrijventerrein komt.

→ De doelstelling om de omvang van 160 ha bedrijventerrein te behouden (en te intensiveren).

→ De doelstelling om te streven naar een evenwichtige woon-werkbalans.