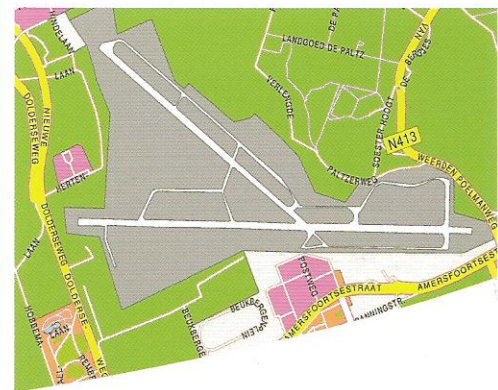




# *Economische verkenning*

*voor de vliegbasis Soesterberg*








## Het georganiseerde bedrijfsleven denkt graag pro-actief mee over de herontwikkeling van Soesterberg

De luchtmacht sluit in 2007 de vliegbasis Soesterberg. In kader van het project Hart van de Heuvelrug wordt gezocht naar mogelijkheden voor de herontwikkeling van het gebied. Daarbij ligt de nadruk op natuurontwikkeling ('groen'), maar is ook ruimte voor economische functies ('rood'). Gezien de impact die deze herontwikkeling heeft op de regionale economie wil het georganiseerde bedrijfsleven sterk betrokken zijn bij de verdere uitwerking hiervan. Daarom hebben VNO-NCW Eemland, de Soester ZakenKring (waarin vertegenwoordigd de Verenigde Ondernemers Soesterberg en Ondernemers in Soest en Soesterberg-Noord) en de Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland besloten gezamenlijk mee te denken over de invulling van de voormalige vliegbasis. In deze notitie vindt u onze visie samengevat.



### Visie past binnen de kaders van Hart van de Heuvelrug



Wij hebben de mogelijkheden voor een economische invulling van (een deel van) de vliegbasis Soesterberg verkend en vervolgens een inschatting gemaakt van de ruimtebehoefte voor 'rood' die hiermee samenhangt. Bij de uitwerking van onze plannen zijn de volgende uitgangspunten, zoals neergelegd in de conceptvisie Hart van de Heuvelrug, leidend:

- Bij herontwikkeling van Soesterberg geldt het uitgangspunt 'Rood voor groen'. Natuurontwikkeling moet worden gefinancierd met de opbrengsten voor woningbouw en andere economische functies in het gebied;
- Economische functies voor Soesterberg dienen aanvullend te zijn op plannen voor woningbouw en bedrijventerrein ontwikkeling uit het bestemmingsplan van Soest (Hart voor Groen, 2005). Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkeling van 13 ha op Richelleweg I en II en circa 5 ha op Soesterberg-Noord, evenals 1.200 woningen in de gemeente Soest, waarvan 500 in Soesterberg;
- Zoveel mogelijk behoud en zichtbaar maken van cultuur-historische elementen;
- Defensie blijft op een deel van het terrein aanwezig (63 ha) onder andere met telematica-activiteiten.

De herontwikkeling van de vliegbasis biedt namelijk een unieke kans om de sociaal-economische positie van Soesterberg, binnen de geformuleerde randvoorwaarden, te versterken. Oftewel een invulling die recht doet aan zowel economische als ecologische belangen, gebaseerd op een zo groot mogelijk draagvlak.

### Werkgelegenheid en een stevige kwaliteitsimpuls voor Soesterberg staan voorop

Kijkend naar Soesterberg zien wij een aantal knelpunten dat hoognodig bij de kop gepakt moet worden om het dorp te voorzien van een kwaliteitsimpuls, zowel ruimtelijk als economisch.

1. Ten eerste de werkgelegenheid: deze staat al jaren onder druk – sinds 2000 daalde de werkgelegenheid in de gemeente Soest met 11% - en deze neemt verder af door de sluiting van de vliegbasis.
2. Ten tweede de woningvoorraad: zowel in omvang als kwaliteit heeft deze zich in de afgelopen jaren niet positief ontwikkeld. Door de vliegfunctie zat het 'dorp op slot' voor nieuwbouw van bijvoorbeeld koopwoningen, bovendien is de sociale woningbouw relatief sterk vertegenwoordigd. Vanwege het gebrek aan (nieuwe) woon- en werkfuncties in Soesterberg is druk ontstaan op de kwaliteit van het voorzieningenniveau. Denk hierbij aan de detailhandel maar ook aan de sociale voorzieningen. Daar komt bij dat de kern Soesterberg geen sterke eenheid is, zij wordt als het ware in tweeën gesplitst door de drukke Amersfoortsestraat.
3. Tot slot neemt de kwaliteit van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord af, het betreft hier in het bijzonder de ontsluiting en de uitstraling van het terrein evenals de aanwezigheid van een aantal bedrijven dat op de langere termijn eigenlijk niet goed te handhaven is op deze plek. De ondernemers in Soesterberg-Noord werken overigens samen met de provincie Utrecht, de Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland, de gemeente Soest en bewoners op Soesterberg-Noord aan een revitaliseringsproces.





## Goed inspelen op regionale ontwikkelingen

We zien Soesterberg uiteraard niet los van regionale ontwikkelingen. Er zijn namelijk sterke relaties met Utrecht en Amersfoort, de omvangrijke pendel van en naar deze steden toont dit aan. Vanuit de regio bestaat verder een behoefte aan woon- en werklocaties, met name op langere termijn. Tot 2015 zijn er voldoende locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen. Het Streekplan voorziet in de ontwikkeling van 72.500 woningen en 680 hectare nieuwe bedrijventerreinen tot 2015. Echter ook na 2015 is er in de regio grote behoefte aan woningen en bedrijventerrein. Het gaat hierbij voor de periode 2015-2030 om nog eens 55.000 tot 65.000 woningen voor de gehele NV Utrecht, waarvan bovendien circa 65% groenstedelijk, dorps of landelijk. Verder is voor 2015-2030 nog eens 580 hectare bedrijventerrein voorzien voor de NV Utrecht. Tot slot kan Soesterberg mogelijk een aantrekkelijke locatie zijn voor de eventuele verplaatsing van het vliegveld in Hilversum, zodat daar ruimte wordt gecreëerd voor gewenste en noodzakelijke woningbouw. Kortom, er is ook op lange termijn sprake van een blijvende druk op de ruimte in het gebied tussen Utrecht en Amersfoort, voor zowel woon- als werkfuncties.




## Unieke kans om ecologische en economische belangen te combineren

Een integrale herontwikkeling van de vliegbasis en omgeving is de kans om pro-actief om te gaan met de gesignaleerde knelpunten in Soesterberg (afnemende werkgelegenheid, eenzijdige sociale structuur, beperkte ruimtelijke samenhang) en de regionale behoefte aan ruimte voor wonen en werken. Daarbij moet in onze ogen optimaal gebruik gemaakt worden van de kernkwaliteiten van het gebied:

- De aanwezigheid van een aantrekkelijk, uniek natuurgebied (groen, stuifduinen);
- Het areaal aan ruimte dat 'beschikbaar' komt, midden in Nederland;
- De centrale ligging van Soesterberg in de driehoek Amersfoort-Hilversum-Utrecht;
- De goede (auto)bereikbaarheid (A-28, N-237) van Soesterberg;
- De architectonische kwaliteiten van de bebouwing in en rond het dorp (zorginstellingen, villa's);
- Het luchtvaartimago: Soesterberg als bakermat van de Nederlandse luchtvaart (historie, vliegdorp).

Door de kwaliteiten van het gebied slim te combineren met marktkansen die zich voordoen kan Soesterberg in onze ogen een stevige kwaliteitsimpuls krijgen die recht doet aan zowel economische als ecologische belangen.



## Extra economische functies noodzakelijk om het gebied echt 'te upgraden'

De huidige conceptvisie Hart van de Heuvelrug biedt volgens ons niet voldoende ruimte om onze ambities, de benodigde sociaal-economische en ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor Soesterberg, te realiseren. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied lijkt vooralsnog 'zo groen mogelijk met enige woningbouw'.

Wij onderschrijven het belang van het behoud van de groene kwaliteiten van het gebied. Desondanks vinden wij dat er in de toekomstplannen voor Soesterberg meer ruimte ingebouwd moet worden voor 'rode' functies, additioneel aan bestaande plannen voor bedrijventerreinen en woningen. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

1. De compensatie van het verlies van 750 arbeidsplaatsen, dat door het vertrek van de vliegfunctie optreedt;
2. Het bieden van lokale werkgelegenheid voor de nieuwe inwoners die Soest (met name Soesterberg) de komende jaren zal huisvesten door de bouw van nieuwe woningen (Abrona, Apollo-Noord en rest van het dorp) de komende jaren;
3. De regionale behoefte aan woon- en werklocaties na 2015 zoals vastgesteld door de NV Utrecht;
4. De gewenste verplaatsing van enkele bedrijven op het bedrijventerrein Soesterberg-Noord binnen Soesterberg.



## *Additionele ruimte voor economische functies van minimaal 50 hectare nodig*

*Op basis van de hiervoor genoemde argumenten hebben wij de toekomstige ruimtevraag gekwantificeerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een aantal kengetallen, vastgesteld door betrouwbare bronnen zoals het CBS en het CPB. Onze conclusie is dat er op langere termijn behoefte is aan 1.750 nieuwe arbeidsplaatsen in Soesterberg. Vertaald naar ruimte – dit is gedaan met behulp van terreinquotiënten - betekent dit een toekomstige additionele vraag naar 32 tot 39 hectare voor economische functies. Aan de vraag wordt nog 3 tot 5 hectare toegevoegd, volgend uit de ruimtebehoefte voor de herstructurering van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Daarmee komt de totale ruimtevraag voor economische functies, additioneel aan de huidige plannen zoals omschreven in Hart voor Groen – in totaal 18 hectare op Richelleweg en Soesterberg-Noord – op 35 tot 44 hectare uit.*

*Overigens is in deze ruimtevraag nog geen rekening gehouden met de eventuele ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid na 2015. Voor de periode na 2015 heeft de NV Utrecht immers nog een forse ruimtebehoefte aan bedrijventerrein geclaimd. Soesterberg is gezien haar goede bereikbaarheid en centrale ligging in de regio een aantrekkelijke locatie om een deel van deze ruimtevraag te faciliteren. Ook hierin willen wij onze verantwoordelijkheid niet ontlopen. Daarnaast zal de komende jaren bij verdere groei van de woningvoorraad en de economische functies extra behoefte ontstaan aan ruimte voor detailhandelsfuncties in het dorp Soesterberg. Vooralsnog pleiten wij daarom voor een toevoeging van minimaal 50 hectare voor economische functies.*

## *Verschillende invulmogelijkheden voor deze ruimtebehoefte*

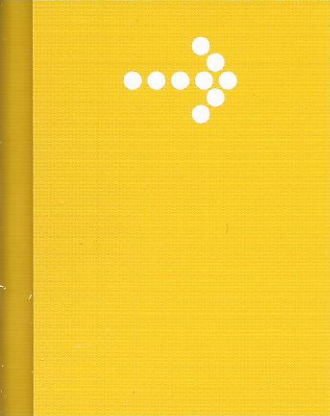
*Gezien het voorafgaande heeft het georganiseerde bedrijfsleven de uitdrukkelijke wens om de additionele ruimtebehoefte voor economische functies op te nemen in de totaalvisie op de herontwikkeling van vliegbasis Soesterberg. We streven naar inpassing van minimaal 50 hectare, rekening houdend met ecologische belangen en een zo groot mogelijk maatschappelijk draagvlak.*

*We zien verschillende invullingsmogelijkheden voor de door ons geclaimde ruimte. We onderscheiden er vier die op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. Het gaat om:*

- Invulling met behoud van de vliegfunctie;*
- Invulling met een focus op toerisme en recreatie;*
- Invulling met een focus op instituten;*
- Invulling met een focus op zorg.*

*Het gaat hier om denkrichtingen op hoofdlijnen, een eerste aanzet voor een aansprekende ontwikkeling van het gebied. Uiteindelijk zal gekozen moeten worden voor een scenario dat verschillende invulrichtingen succesvol combineert. Ter onderbouwing van deze toekomstige keuze hebben wij de vier invulmogelijkheden beoordeeld aan de hand van vijf relevante (markt)criteria: opbrengspotentie, werkgelegenheid, inpasbaarheid, draagvlak onder de lokale bevolking en ruimtebehoefte. Zo ontstaat een eerste indruk van de aantrekkelijkheid van verschillende invulmogelijkheden en de eventuele consequenties van bepaalde keuzes. De tabel op de volgende pagina geeft een samenvatting van dit eerste oordeel.*





Eerste oordeel aantrekkelijkheid invulling Soesterberg	Opbrengst-potentie	Werkgelegenheidseffect	Inpasbaarheid	Draagvlak	Ruimte-behoefte	Ranking
Vliegfunctie	0/+	0/+	0	0/+	0	4
Recreatie en toerisme	0/+	0/+	+	+	0	3
Instituten	++	++	+	+	+	1
Zorg	+	+	+	+	(+)	2

Op basis van een eerste beoordeling lijken de invullingsmogelijkheden zorg en instituten het meest aantrekkelijk voor Soesterberg. Deze scores positief op (vrijwel) alle vijf criteria. Ze kunnen gezien de opbrengstpotentie flink bijdragen aan het 'rood voor groen' principe. Ze brengen veel, gediversifieerde arbeid met zich mee, ze zijn goed inpasbaar in het gebied en ze maken relatief intensief gebruik van de ruimte. Voor recreatie en toerisme en vooral de vliegfunctie geldt dit in mindere mate. Naar verwachting zijn bijvoorbeeld de werkgelegenheidseffecten geringer, terwijl de activiteiten relatief veel ruimte in beslag nemen.

Ten aanzien van de invullingsmogelijkheden geldt verder dat wij in willen zetten op een variëteit in soorten werkgelegenheid. De Soester bevolking is ook qua opleidingsniveau divers en het werkgelegenheidsaanbod dat op deze locatie gerealiseerd kan worden, moet werk bieden aan al deze arbeidsmarktsegmenten.

## Een brede integrale afweging is gewenst

Hoe denken wij over de uiteindelijke ruimtelijke inpassing van de additionele economische functies in het gebied? Essentieel is dat een 'brede', integrale ruimtelijke blik gehanteerd wordt, breder dus dan het gebied van de vliegbasis zelf. De herontwikkeling van de vliegbasis moet gezien worden in de ruimtelijk-economische context van Soesterberg, Soest en Zeist, en feitelijk zelfs in de context van de economische ontwikkeling van de NV Utrecht als geheel. Zo kunnen bij de invulling praktische en aantrekkelijke combinaties gemaakt worden met bestaande woon- en werkgebieden. Bovendien maakt deze bredere kijk het mogelijk om bestaande knelpunten in Soesterberg aan te pakken en mee te nemen in de uiteindelijke gebiedsontwikkeling. Verder moeten de economische functies die toegevoegd worden ruimtelijk goed aansluiten bij bestaande en toekomstige ontwikkelingen elders in de regio (aangrenzende gemeenten, infrastructurele ontwikkelingen, regionale behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties).

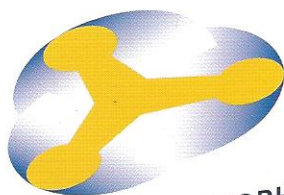
Ook hechten wij aan een hoge kwaliteit van de (nieuwe) werklocaties en gebouwen. Dat betekent een hoge representativiteit van het vastgoed. Maar ook het toepassen van maatregelen die gericht zijn op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, voor zover uiteraard haalbaar en betaalbaar voor betreffende ondernemer(s). In aanvulling daarop dienen ook de mogelijkheden voor functiemenging maximaal benut te worden in het plan. Zo ontstaat een ruimtelijk ambitieniveau dat zorgt voor een juiste balans tussen economische en ecologische waarden. Let wel, het exacte ruimtelijke plaatje hangt uiteraard af van het ontwikkelingsscenario waar uiteindelijk voor wordt gekozen. Daarbij opteren wij bij voorkeur voor een scenario dat én voldoende economische benefits genereert én een zo beperkt mogelijk beslag legt op de groene ruimte in het gebied. Dit zou een scenario kunnen zijn waarbij een sterke nadruk ligt op de combinatie(s) van zorgfuncties en/of instituten en/of recreatie en toerisme.

## Tot slot

VNO NCW Midden, Soester ZakenKring (waarin vertegenwoordigd de Verenigde Ondernemers Soesterberg en Ondernemers in Soest en Soesterberg-Noord) en Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland willen met deze economische verkenning een bijdrage leveren aan een optimale invulling van de vliegbasis Soesterberg. Wij vertrouwen erop betrokken te worden bij het formuleren van de definitieve visie.



*Dit is een gezamenlijke publicatie van:*



**KAMER VAN KOOPHANDEL  
GOOI- EN EEMLAND**



**V N O N C W**  
  
**M I D D E N**

*Correspondentieadres:*

*Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland  
Postbus 336  
3800 AH Amersfoort*

*Telefoonnummer: (035) 672 12 09  
E-mail: [pbus@gooi-eemland.kvk.nl](mailto:pbus@gooi-eemland.kvk.nl)*