

BIJLAGE 2: ONDERZOEKEN

RETAIL

2A: BEVINDINGEN SUPERMARKTONDERZOEK

Voor de zomer 2023 heeft het Expertteam Centrumgebieden een onderzoek uitgevoerd naar de supermarktstructuur van Soest. Enerzijds als onderbouwing voor nieuw beleid, anderzijds omdat er diverse ontwikkelingen gaande zijn, waar weloverwogen beslissingen nodig zijn. Onderdeel van het onderzoek is een distributieplanologisch onderzoek. Deze kwantitatieve benadering draagt bij aan het kunnen maken van kwalitatieve afwegingen.

Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen. Bij de uitwerking van de winkelgebieden zijn deze bevindingen verwerkt.

Bevindingen aanbod:

- Soest heeft 9 supermarkten met in totaal 10.700 m² winkelvloeroppervlak. Dit is inclusief Ekoplaza van 255 m² w.v.o.
- De gemiddelde oppervlakte is relatief groot.
- De supermarkten zijn goed gespreid over de gemeente.
- Albert Heijn is sterk vertegenwoordigd met 3 vestigingen (Van Weede, Overhees en Smitshof). Verder zijn er Boni en Hoogvliet (solitair), Lidl in Smitshof, Ecoplaza in de Van Weedestraat, Jumbo in Soest-Zuid en Plus in de Rademakerstraat.
- Lidl in Smitshof is de enige supermarkt in het discountsegment.
- Relatief klein zijn de Albert Heijn in Overhees en Lidl in Smitshof.

Bevindingen marktruimte & kwalitatieve ontwikkelruimte:

- Bij optimalisatie van het aanbod is een iets hogere koopkrachtbinding mogelijk.
- Op dit moment worden er relatief hoge omzetten per vierkante meter gerealiseerd.
- Rekening houdend met de groei van de bevolking (met name in Soesterberg) komt de marktruimte op 1.200 tot 2.900 m² w.v.o.
- Bij het toevoegen van een tweede supermarkt in Soesterberg zal de resterende marktruimte (in de kern Soest) tussen de 0 en 1.600 m² w.v.o. liggen. In kwantitatieve zin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden dus beperkt.
- Kwalitatief is er blijvende aandacht nodig voor vernieuwing van de structuur om de veranderingen in de markt het hoofd te kunnen bieden.
- De vernieuwing moet voornamelijk kwalitatief ingezet worden. Denk daarbij aan betere vestigingslocaties door bijvoorbeeld verbetering van bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, concentratie, etc.

Bevindingen supermarktstructuur:

- De structuur is over het algemeen goed opgebouwd. Het streven is een blijvende concentratie van supermarkten in de centrumgebieden.
- De supermarkten bieden zowel toegevoegde waarde voor consument als voor de overige centrumvoorzieningen.
- De vestigingssituatie van de supermarkten is over het algemeen redelijk tot goed. Hoewel er wel locatie-specifieke knelpunten zijn, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.

- Er is een voortdurende druk op de markt veroorzaakt door verschuivingen in consumentengedrag, (landelijke) trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod. Dit vraagt een blijvende vernieuwing en modernisering van supermarkten.
- Het consumentgedrag verschuift. Er is voortdurend behoefte aan grotere winkels met uitgebreid assortiment en veel keuze. Dit zal met name gaan spelen voor de Albert Heijn in Overhees die nu eigenlijk te klein is om de formule goed neer te zetten. Tegelijk is er een toename van onlinebestellingen en thuisbezorging, wat consumenten minder afhankelijk maakt van de fysieke supermarkten.
- Alleen in Smitshof is nu sprake van de aanwezigheid van twee elkaar aanvullende supermarkten, een AH in het hoge (service) segment en een discountformule. Idealiter zou je eenzelfde aanbod ook hebben in Soest Zuid en aan de Van Weestraat.
- Enige (gewenste) schaalvergroting van de winkels is daarbij mogelijk om de ontwikkelingen in de markt te kunnen volgen.
- De twee solitaire supermarkten Hoogvliet en Boni hebben in principe geen positie in de gewenste supermarktstructuur. De supermarkten functioneren echter wel en vervullen een bepaalde buurtverzorging. Uitbreiding van deze winkels, noch actieve verplaatsing, zijn niet aan de orde. De winkels kunnen blijven functioneren. Mochten één of beide supermarkten verplaatsen naar een van de winkelgebieden, dan is dat een goede ontwikkeling. Indien één van beide zou verdwijnen, dan is dit uit oogpunt van de supermarktenstructuur niet erg en geeft het geen verstoring.
- Het is goed voorstelbaar dat zowel aan de van Weestraat als in Soest-Zuid initiatieven worden ontplooid om een tweede (aanvullende) supermarkt te vestigen. Vanuit de supermarktstructuur is dit begrijpelijk. Op basis van de positie van beide centra zou je ook aanvullend supermarktaanbod verwachten. Ruimtelijk gezien is het niet eenvoudig om grootschalige winkels toe te voegen, met name ook i.v.m. het parkeren en de bevoorrading.
- Het meest concreet is de uitbreiding van het aanbod in Soesterberg. Met de komst van een aanvullende supermarkt in Soesterberg zal het winkelaanbod in de kern aantrekkelijker worden wat zorgt voor een hogere koopkrachtbinding uit de eigen kern. Toevoeging van een aanvullende tweede supermarkt is distributieplanologisch te verantwoorden door de bevolkingsgroei en zal tot een verbetering van de positie van het hele winkelgebied leiden, waar andere retailers in Soesterberg van kunnen profiteren.

RECREATIE & TOERISME

BIJLAGE 2B: BEVINDINGEN BEZOEKERSONDERZOEK RECREATIEGEBIEDEN UTRECHT

In 2023 heeft Kantar Public een onderzoek onder bezoekers van alle recreatiegebieden in de provincie Utrecht. Dit onderzoek biedt een actueel inzicht in de waardering en bezoekersaantallen per natuur- en recreatiegebied, wat kan worden gebruikt voor het zo nodig buisturen in het beleid en het helpen van beheerders. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

4 miljoen unieke bezoekers voor de Utrechtse natuur- en recreatiegebieden. Ruim 1 op de 5 Nederlanders heeft in de periode oktober 2021 tot oktober 2022 één van de 36 natuur- en recreatiegebieden in Utrecht bezocht. Dit komt neer op ongeveer 4,0 miljoen unieke bezoekers. Onder inwoners uit de provincie Utrecht geeft zelfs bijna 80% aan één van de gebieden te hebben bezocht. De Bossen bij Lage Vuursche, de Loosdrechtse plassen en de Vinkeveense plassen zijn de gebieden met de meeste unieke bezoekers. Het aantal bezoekers ligt hoger in vergelijking met het onderzoek in 2019. Circa 3,4 miljoen bezoekers hebben toen één van de Utrechtse recreatiegebieden bezocht. Hierbij moet in acht worden genomen dat het aantal gebieden in het onderzoek met vier is toegenomen ten opzichte van 2019.

Natuur- en recreatiegebieden gemiddeld beoordeeld met een 7,9. Van alle onderzochte gebieden zijn er enkele gebieden die boven de 8 scoren. Dit zijn de Lange en Korte Duinen, De Bossen bij Lage Vuursche/Baarnse Bos, Landgoed Groeneveld, Bossen Austerlitz en Bossen Leersumseveld. Het gemiddeld rapportcijfer komt uit op een 7,9. Dit is vergelijkbaar met het vorig onderzoek in 2019 (7,8). De Lange en Korte Duinen, De Bossen bij Lage Vuursche/Baarnse Bos, Bossen Leersumseveld en Haarzuilens scoren het hoogst. Ten opzichte van andere provincies, waar het onderzoek ook heeft plaatsgevonden in de afgelopen jaren, scoren de Utrechtse recreatiegebieden gemiddeld. De gemiddelde scores bij de provincies liggen tussen de 7,7 en 7,9. In de bijlage is een nuance van de cijfers per gebied te vinden. Van de verschillende voorgelegde aspecten worden sanitaire voorzieningen en de toegankelijkheid voor mindervaliden gemiddeld gezien het minst beoordeeld.

Gemiddeld besteedt een bezoeker 6,4 euro per persoon per bezoek. Bezoekers aan een Utrecht recreatiegebied besteden gemiddeld 6,4 euro per persoon per bezoek. Dit verschilt tussen de recreatiegebieden. Zo wordt er gemiddeld ruim 10 euro besteed in de Loosdrechtse plassen, Maarsseveense plassen, Haarzuilens en Bossen Lage Vuursche/Baarnse Bos. In enkele gebieden, zoals bijvoorbeeld Nedereindse Plas, de Schammer/Bloeidaal en de recreatiegebieden langs de Lek ligt de besteding onder de 2 euro. Bij de afwezigheid van horeca is vaak een lager bestedingsbedrag zichtbaar. Ook in andere provincies zie we dat de bestedingen erg wisselen per gebied. Bij gebieden waar veel gerecreëerd kan worden, zoals de plassen liggen de bestedingen hoger dan bij de kleinere recreatiegebieden. De gemiddelde bestedingen per provincie liggen tussen de 6 en 11 euro per persoon per bezoek.

Wandelen, fietsen en bezoek aan horeca het meest populair, vaak met de auto naar het gebied. Wandelen en fietsen zijn gemiddeld genomen de meest ondernomen activiteiten tijdens een bezoek aan een Utrechts natuur- of recreatiegebied. Indien aanwezig wordt ook vaak de horeca bezocht. Dit beeld is vergelijkbaar met andere provincies waar ook vaak gewandeld en gefietst wordt. De meeste bezoekers komen met de auto naar het gebied. Dit komt ook omdat er relatief veel bezoekers buiten de eigen regio/provincie naar de Utrechtse recreatiegebieden komen.

Veel bezoekers van buiten de eigen regio/provincie. Circa 25% van de bezoekers komt van buiten de eigen provincie. Dit percentage verschilt zeer sterk per natuur- of recreatiegebied. Vooral de Loosdrechtse plassen en de Vinkeveense plassen trekken veel bezoekers van buiten de eigen provincie. De provincie Utrecht ligt centraal maar is ook een provincie waar relatief veel vakanties worden ondernomen. In vergelijking met andere provincies, behoort Utrecht tot de provincies die het hoogst aantal bezoekers trekt van buiten de eigen provincie.

BIJLAGE 2C: BEVINDINGEN BEZOEKSONDERZOEK RECREATIEGEBIEDEN GEMEENTE SOEST

Kantar Public heeft ook een onderzoek naar recreatie & toerisme in de Gemeente Soest verschenen. Hieronder staan de belangrijkste bevindingen uit dit rapport.

1,3 miljoen unieke bezoekers aan de gemeente Soest Circa 1 op de 14 Nederlanders heeft in de periode augustus 2022 tot juli 2023 de gemeente Soest bezocht. De helft van deze bezoekers komt uit de omliggende en eigen provincies (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) **De meeste van deze bezoekers zijn 25 tot 34 jaar oud.** Zeker acht op de tien mensen gaan samen met iemand naar deze gebieden en daarvan doet circa twee derde dat met zijn of haar partner.

Natuur- en recreatiegebieden gemiddeld beoordeeld met een 7,9. Van alle vijf natuurgebieden, zijn er drie die een 8,0 of iets hoger scoren. Hieronder vallen de Korte Duinen, Lange Duinen en de Eempolder (8,1). Het gemiddeld rapportcijfer voor alle gebieden tezamen een 7,9. Als suggesties en verbeterpunten worden vooral meer sanitaire voorzieningen en duidelijkere (wandel- en fiets)routes genoemd. Indien het natuurgebied naar voorkeur niet toegankelijk zou zijn, kiest men voornamelijk de Lange Duinen als alternatief natuurgebied om te bezoeken.

Wandelen en fietsen het meest populair, vaak met de auto naar het gebied. Wandelen en fietsen zijn gemiddeld genomen de meest ondernomen activiteiten tijdens een bezoek aan een natuurgebied in de gemeente Soest. Het merendeel geeft aan dat ze het natuurgebied bezoeken zodat ze kunnen genieten van het landschap en de natuur. Het vaakst komt men met de auto in naar het gebied toe. De reden die zij het meest aangegeven waarom ze auto pakken, is omdat het natuurgebied te ver weg ligt.

Voor niet-bezoekers moet een natuurgebied bankjes, paadjes en rust hebben willen zij een bezoek overwegen. Mensen die geen enkel natuurgebied in Soest hebben bezocht, geven het vaakst aan dat zij dat waarschijnlijk wel zouden doen als je er leuk kan wandelen of interessante looproutes zijn uitgestippeld, er voldoende rustplekken zijn en als het rustig is. Ook hechten zij waarde aan voldoende parkeerplekken.

Kosten & Baten. De toeristische sector in Soest is verantwoordelijk voor 8% van de werkgelegenheid. Verder wordt er gemiddeld 49 euro per gezelschap uitgegeven per bezoek.

BIJLAGE 2D: CIJFERS IN BEELD HEUVELRUG & GELDERSE VALLEI (RBT)

Gemeente Soest is met 1.440 toeristisch-recreatieve banen de vierde gemeente binnen de regio. Verder valt de gemeente op met de bezoekersaantallen (266.948 bezoekers in 2019) aan het Nationaal Militair Museum, wat ook naar voren komt in het onderzoek onder Duitse en Belgische bezoekers. Daarnaast genieten de natuurgebieden veel bekendheid (203.000 bezoekers aan de Soesterduinen en 581.000 bezoekers voor Vliegbasis Soesterberg in 2022). In totaal ontving Soest in 2022 bijna 800 duizend bezoekers met een totaal van tussen de 1,75 tot 2,25 miljoen bezoeken.

Er zijn 19 accommodaties in Soest met in totaal 2130 slaapplekken. Hiermee is het aandeel van Soest t.o.v. het totale aanbod in regio respectievelijk 13% en 7% voor accommodaties en slaapplekken. Het aantal overnachtingen in 2022 was 207 duizend met een totaal bestedingsbedrag van verblijfsbezoekers van iets meer dan 10 miljoen euro. Bij de aantallen zijn schattingen omdat de gemeente Soest geen toeristenbelasting heft.

BIJLAGE 2E: PERSPECTIEF 2030 BESTEMMING NEDERLAND VAN HET NBTC

Het NBTC heeft in 2019 het perspectief 2030 opgesteld waarin een toekomstvisie voor toerisme in Nederland is opgesteld met handvaten voor bestemmingen en DMO's. Centraal staat de verschuiving van bestemmingsmarketing naar bestemmingsmanagement. Hiervoor zijn vijf strategische pijlers vooropgesteld:

Lusten en lasten in balans

Er moet actief worden ingezet op het vergroten van de lusten van bezoek voor alle Nederlanders en de bewustwording ervan. Daarnaast is het zaak om de lasten die met bezoek gepaard gaan actief en zichtbaar tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Nederland overal aantrekkelijk

We willen andere bezoekers naar andere plekken in Nederland trekken, waar mogelijk op andere momenten. Daarvoor is het nodig om het huidige aanbod te verbeteren en nieuw aanbod te ontwikkelen en onbekende gebieden meer in de spotlight te plaatsen. Door toekomstige bezoekers beter te verdelen over Nederland profiteren meer regio's, en bewoners, van de waarde van bezoek.

Toegankelijk en bereikbaar

Er is een integrale benadering nodig voor lucht-, spoor-, weg- en waterverkeer. Bewoners en bezoekers hebben baat bij duurzame mobiliteitsoplossingen die leiden tot optimale bereikbaarheid, van de eerste tot en met de laatste kilometer. Mobiliteit die aansluit bij de behoeften en het gedrag van bezoekers én bewoners.

Verduurzaming moet

In het kader van gestelde klimaatdoelen en het waarborgen van een vitale leefomgeving voor alle Nederlanders heeft de bezoekerseconomie een verantwoordelijkheid om te verduurzamen, circulair om te gaan met grondstoffen, vervuiling en verspilling te voorkomen en CO2 uitstoot te minimaliseren.

Een gastvrije sector

Gastvrijheid is het fundament van een aantrekkelijke bestemming. Voor een optimale gastvrijheidsbeleving moet worden geïnvesteerd in het imago, de professionaliteit en de aantrekkelijkheid van de sector als werkgever door nieuwe vormen van opleiden c.q. ontwikkelen, het aanspreken van nieuwe werknemers en het bieden van perspectief.

Daarnaast schets het NBTC drie randvoorwaarden die nodig zijn voor succesvol bestemmingsmanagement:

Toerisme als beleidsprioriteit

Toerisme verdient het om beleidsprioriteit te worden. Er is behoefte aan een cross-sectoraal Toerismepact. Dat betekent vooral dat spelers in de bezoekerseconomie met elkaar in actie komen ter concretisering van het perspectief. Er is ook een nadrukkelijke rol voor overheden. De complexiteit en horizon van de opgaven vraagt om verbindingen tussen beleidsterreinen. Door velen wordt de noodzaak en meerwaarde onderkent van onafhankelijke, landelijke coördinatie en doorzettingskracht.

Gezamenlijke actie- en investeringsagenda

Er moet extra geïnvesteerd worden in (gebieds) ontwikkeling, innovatie, samenwerking en beleid. Dit vergt publiek-private investeringen, gekoppeld aan concrete projecten. Een landelijke actie en investeringsagenda waar Rijk, provincies, ondernemers en marketingorganisaties samen invulling aan geven en de schouders onder zetten.

Landelijke Data Alliantie

Er is behoefte aan actuele, volledige en nieuwe data. Er moet een (onafhankelijke) data-alliantie voor toerisme ontwikkeld worden. Hierin kunnen, zowel op regionaal als landelijk niveau, bestaande data en kennis gedeeld worden. Met aanvullend onderzoek kan bovendien ontbrekende data worden verzameld.

Relevantie voor toerisme en recreatie in de gemeente Soest

In het algemeen is het belangrijkste punt uit Perspectief 2030 de noodzaak om de kijk op toerisme en recreatie te veranderen. Toerisme is altijd een doel op zich geweest, met economische meerwaarde als dominante drijfveer. Om toekomstbestendige bestemmingen te realiseren is het belangrijk om toerisme juist als een middel te zien dat kan bijdragen aan het welzijn en de welvaart van inwoners. De belangrijkste vormen waarmee toerisme hieraan kan bijdragen zijn:

1. Versterken van de identiteit en trots
2. Vergroten van de leefbaarheid
3. Realiseren van onze duurzaamheidsdoelstellingen
4. Creëren van werkgelegenheid

Hierbij dient toerisme het algemeen belang te dienen voor zowel bewoners, bedrijven en bezoekers. Met name voor de eerste groep, bewoners, is een inhaalslag nodig om het draagvlak te waarborgen en het is dus belangrijk om de sociale impact van toerisme te erkennen en bewoners te betrekken bij toeristisch beleid.

Daarnaast zijn er per strategische pijler relevante lessen voor Soest. Deze staan hieronder kort beschreven.

Lusten en lasten in balans

Er is in Soest geen sprake van grootschalig toerisme zoals in andere plekken in Nederland. Desondanks moet toch de balans goed bewaakt worden bij verdere groei en is te zien dat in bepaalde natuurgebieden deze balans nu al onder druk komt te staan. Hierdoor zijn een aantal aanbevelingen uit het perspectief 2030 op dit gebied ook voor Soest relevant.

1. Breng in kaart wat de lusten en lasten zijn, wie ze ervaren en wie ze veroorzaken.
2. Zorg dat economische opbrengsten uit toerisme ook ten goede komen aan bewoners

Nederland overal aantrekkelijk

Het perspectief 2030 biedt inzicht in hoe op een goede manier met een verdere groei van toerisme kan worden omgegaan. Het spreiden van toerisme in tijd en plaats ligt hiervoor aan de basis. Hiervoor zijn een aantal zaken van belang:

1. Er is integrale gebiedsontwikkeling nodig waarbij het gedeeld belang voorop staat en wordt gewerkt vanuit een bundeling van krachten.
2. Aanbod ontwikkeling vanuit eigen identiteit is essentieel
3. Er moet worden geïnvesteerd in de optimalisatie van bestaand aanbod en de ontwikkeling van nieuw aanbod.
4. Het stimuleren van bezoek op andere plekken en op andere momenten.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Mobiliteit is een essentieel onderdeel van toerisme en recreatie. De capaciteit hiervan staat echter onder druk en tegelijkertijd zijn veel buitengebieden slecht bereikbaar. Hierom is actie nodig op dit gebied. Voor Soest zijn een aantal aanknopingspunten uit het Perspectief 2030:

1. Er moet maximaal ingezet worden op duurzame vormen van vervoer.
2. Het openbaar vervoer moet toegankelijk zijn voor iedereen. Daarnaast moet de bereikbaarheid, met name met openbaar vervoer, in het buitengebied sterk verbeterd worden.

3. Fietsinfrastructuur moet verbeterd worden en meegaan met nieuwe ontwikkelingen zoals de e-bike. Hiervoor is een integraal fietsplan nodig.

Verduurzaming moet

De toeristische sector moet bijdragen aan een vitale leefomgeving en zijn negatieve impact op het milieu beperken. Hiervoor is het belangrijk om:

1. Bewustzijn te creëren onder bezoekers, bedrijven en bewoners over de impact van hun gedrag op het milieu
2. Duurzame initiatieven te belonen en vervuilende activiteiten te belasten
3. Aan te sluiten bij gevestigde richtlijnen voor verduurzaming in de toeristische sector zoals BREEAM en WELL.

BIJLAGE 2F: MEER RUIMTE VOOR RECREATIE

VERKENNING NATIONAAL TOEKOMSTIG RECREATIETEKORT – ANWB

In opdracht van de ANWB heeft bureau Ruimte & Vrije tijd in 2023 een studie gedaan naar de ruimtebehoefte van recreatie in Nederland. De belangrijkste conclusie is dat er meer ruimte nodig is voor recreatie.

Hier zijn een aantal redenen voor:

1. Recreatie in groengebieden heeft veel positieve effecten voor het persoonlijk welzijn van mensen, zowel op fysiek als mentaal gebied. Het is daarom belangrijk om hierin te kunnen voorzien voor iedereen, ondanks de toename in aantal bezoekers.
2. Er is een forse toename van druk op recreatiegebieden wat zorgt voor een verminderde bezoekerservaring, schade en verstoring van natuur, mobiliteitsproblemen en milieubelasting. Om dit in balans te houden is meer recreatieruimte nodig.
3. De afgelopen decennia is weinig nieuwe recreatieruimte gerealiseerd. Hierdoor is de hoeveelheid groen niet meegegroeid met de vraag en is er nu een inhaalslag nodig.
4. De verdere bevolkingsgroei van Nederland zorgt voor een verdere toename naar recreatieruimte in de toekomst.

Dit vraagt om meer ruimte voor recreatie. Hiervoor worden drie belangrijke doelen uiteengezet:

1. Meer natuurgebied
2. Meer recreatiegebied en routes
3. Meer groen en recreatieruimte in stedelijk gebied

In het onderzoek is de behoefte aan recreatieruimte ook gekwantificeerd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en het becijferde tekort.

- De groene recreatieruimte per inwoner is in Nederland sinds 1900 met ruim een factor 5 verminderd (afname van 80%). Anno 2023 is er gemiddeld in Nederland 308 m² groen per inwoner beschikbaar.
- De Europese Natuurherstelwet gaat ervan uit dat er 2030 geen nettoverlies aan groene stedelijke ruimte mag zijn en in 2050 een toename van 5% is gerealiseerd.
- Naar de toekomst (2050) neemt de hoeveelheid inwoners met 12% toe van 18 miljoen tot ca. 19,6 miljoen. Bij een gelijkblijvend areaal aan groene recreatiegebieden leidt dit tot

een afname van 32 m² per persoon t.o.v. 2023. Om dat tekort te compenseren is 62.800 hectare aan groene recreatieruimte nodig. Dat is ongeveer 2% van het totale landoppervlak van Nederland. Indien uitgegaan wordt van een verbetering met 5% is zelfs sprake van een opgave van 65.900 hectare.

- In veel recreatie- en natuurgebieden is nu al sprake van recreatiedruk door een tekort aan recreatieruimte. Dit heeft o.a. tot gevolg dat er 'spanningen' ontstaan tussen recreanten onderling en er sprake is van verstoring van de natuur. Om deze gebieden in de huidige situatie te ontlasten is een forse hoeveelheid recreatieruimte nodig. Op basis van bestaande onderzoeken blijkt dat dit gaat om ca. 70-80 m² per inwoner in de provincies Utrecht en Noord-Holland. Het blijkt dat de ruimtelijke opgave paradoxaal genoeg het grootst is in en om stedelijk gebied, waar juist relatief weinig recreatieruimte beschikbaar is.
- Bestaande normen zijn vooral beschikbaar voor het stedelijk groen. Er lijkt nog weinig aandacht voor gebiedsspecifieke recreatienormen die uitdrukking geven aan de benodigde hoeveelheid recreatiegebieden en natuurgebieden. Het berekende tekort gaat wel over recreatieruimte.

Tot slot biedt het onderzoek enkele aanbevelingen.

1. Het belang van meer ruimte voor recreatie is duidelijk. Het is aan de provincies en gemeenten als regisseurs van de ruimte om de ruimte te gaan reserveren en de realisatie ter hand te nemen. Zo mag het thema Recreatie om de Stad weer nieuw leven in worden geblazen, met de bijbehorende capaciteit en middelen.
2. Er zijn koppelkansen met andere beleidsdomeinen. Dit gaat onder andere om het Nationale Programma Landelijk Gebied en de Agenda Natuurinclusief
3. Er zijn ook koppelkansen om recreatieruimte te koppelen aan andere ruimtelijke transitie in het landelijk gebied in natuurgebieden, op en aan het water, als onderdeel van de verstedelijkingsopgave of door het verbeteren van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het platteland.
4. Zorg voor de doorontwikkeling van normen die recreatieve behoeften in beeld brengen (o.a. ook voor route-gebonden vormen) én de toepassing hiervan in (integrale) gebiedsopgaven. Afhankelijk van de lokale situatie van vraag, aanbod en beschikbare ruimte, kan 'ruimte voor recreatie' dan een plek krijgen.

Op basis van bovenstaande onderzoek zijn ook de prognoses voor Soest berekend
Methode gebaseerd op

- [AVANAR](#), met toevoegingen van Eindrapport NH natuur- en recreatiegebieden
- ANWB rapport

Bronnen:

- CBS bodemgebruik
- CBS inwoners en bevolkingsprognose
- Kengetallen uit bestanden hierboven

Capaciteit recreatie gemeente Soest

| Type bodemgebruik | Oppervlak (ha) | Capaciteit recreatieplaatsen per ha | Totale capaciteit (in recreatieplaatsen) |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------------------|--|
| Park en plantsoen | 32 | 9 | 288 |
| Dagrecreatieve terreinen | 2 | 9 | 18 |
| Bossen | 1.440 | 9 | 12.960 |
| Natte en droge natuurlijke terreinen | 341 | 3 | 1.023 |
| Agrarisch terrein | 1.258 | 0,2 | 251,6 |
| Totaal | 3.073 | n.v.t | 14.541 |

Recreatievraag

| | Recreatie-deelname* | Inwoners-aantal | Vraag recreatie (in recreatieplaatsen) |
|------|---------------------|-----------------|--|
| 2023 | 11,08% | 47.113 | 5.223 |
| 2050 | 11,08% | 48.700 | 5.393 |

*maatgevende dag is de vijfde drukste dag van het jaar

Saldo (in recreatieplaatsen)

| | Vraag | Aanbod | Saldo |
|------|-------|--------|--------|
| 2023 | 5.223 | 14.541 | + 9318 |
| 2050 | 5.393 | 14.541 | + 9148 |

Terugrekening naar ruimte op basis van saldo

2023

| Type bodemgebruik | Bijdrage aan recreatie capaciteit | Overschot (in recreatieplaatsen) | Capaciteit recreatieplaatsen per ha | Overschot (in ha) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Park en plantsoen | 2% | 185 | 9 | 20,5 |
| Dagrecreatieve terreinen | 0% | 12 | 9 | 1,3 |
| Bossen | 89% | 8.305 | 9 | 922,8 |
| Natte en droge natuurlijke terreinen | 7% | 656 | 3 | 218,7 |
| Agrarisch terrein | 2% | 161 | 0,2 | 805 |
| Totaal | 100% | 9318 | n.v.t | 1.968 |

2050

| Type bodemgebruik | Bijdrage aan recreatie capaciteit | Overschot (in recreatie-plaatsen) | Capaciteit recreatie-plaatsen per ha | Overschot (in ha) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Park en plantsoen | 2% | 181 | 9 | 20,1 |
| Dagrecreatieve terreinen | 0% | 11 | 9 | 1,3 |
| Bossen | 89% | 8154 | 9 | 906 |
| Natte en droge natuurlijke terreinen | 7% | 644 | 3 | 215 |
| Agrarisch terrein | 2% | 158 | 0,2 | 891 |
| Totaal | 100% | 9148 | n.v.t | 1933 |

Toevoeging bezoekers:

Deze berekening houdt geen rekening met de bezoekers aan recreatiegebieden uit omliggende gemeenten. Door de centrale ligging van Soest trekken de recreatiegebieden binnen de gemeente veel bezoekers uit omliggende gebieden. Uit onderzoek van Kantar Public blijkt dat van alle bezoekers aan recreatiegebieden ongeveer 35% uit de Gemeente Soest zelf komt. Als dit wordt meegenomen is de werkelijke recreatievraag dus een flink stuk hoger. Omgerekend levert dit een vraag op van 14923 recreatieplaatsen, wat duidt op een negatief saldo van 382. Doorvertaald in oppervlakte levert dit een tekort op aan ruimte van groen (ex. Agrarisch land voor recreatief gebruik) van:

| Type bodemgebruik | % oppervlakte van groen in Soest | Tekort (in recreatie-plaatsen) | Capaciteit recreatie-plaatsen per ha | Tekort (in ha) |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Park en plantsoen | 2% | 7 | 9 | 0,75 |
| Dagrecreatieve terreinen | 0,1% | verwaarloosbaar | - | - |
| Bossen | 79% | 303 | 9 | 34 |
| Natte en droge natuurlijke terreinen | 19% | 72 | 3 | 24 |
| Totaal | 100% | 382 | n.v.t | 58 |

Conclusie

In de gemeente Soest is momenteel voldoende groen aanwezig om te voorzien in de recreatiebehoefte van de eigen inwoners. Op dit moment bedraagt de beschikbare groenoppervlakte 385 m² per inwoner in de gemeente. Door een toenemend aantal inwoners zal dit echter licht afnemen tot 373 m² per inwoner in het jaar 2050. Desondanks blijft dit

meer dan tweemaal zo hoog als de hoeveelheid groen per inwoner in de hele provincie Utrecht. Hiermee wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de recreatievraag van de inwoners.

De beschikbare recreatieruimte wordt echter beperkter wanneer ook bezoekers uit de bredere regio worden meegerekend. Aangezien Soest fungeert als recreatiegebied voor onder andere Amersfoort en omliggende gemeenten, zijn de meeste bezoekers aan de recreatiegebieden in Soest zelf niet afkomstig uit de gemeente. Wanneer deze bezoekers worden meegerekend, blijkt dat de vraag naar recreatieruimte groter is dan het aanbod in de gemeente. Op basis van onze berekening lijkt er een licht tekort te zijn van ongeveer 58 hectare, wat overeenkomt met ongeveer 3,2% van de totale oppervlakte van het huidige groen. Door een verdere groei van het aantal inwoners in Soest, maar zeker ook in de kernen rondom Soest neemt dit tekort echter alleen maar toe in de toekomst.

BIJLAGE 2G: LEEFSTIJLVINDER SOEST

In samenwerking met acht provincies heeft MarketResponse zeven leefstijlen ontwikkeld. De leefstijlen laten zien waar mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben. Er is in kaart gebracht waar in Nederland welke leefstijlen wonen. In Soest zijn de meest dominante leefstijlen Stijlzoekers (21,6%), Inzichtzoekers (20,5%) en Rustzoekers (15,8%).

Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Ze houden van luxe en comfort.

Inzichtzoekers houden van kunst, cultuur en actief zijn in de natuur. Inspirerende en rustige activiteiten zijn het domein van deze groep. Vrije tijd zien zij als tijd die je bewust moet besteden.

Rustzoekers houdt recreatie graag letterlijk en figuurlijk dichtbij huis. Ze vinden dat er dichtbij huis genoeg moois te zien is. Ze vinden het prettig om dichtbij huis te wandelen en te fietsen. Als ze verder van huis gaan dan regelen ze alles goed van tevoren.

Vanuit het Perspectief 2030 van de Heuvelrug wordt regionaal ingezet op de Stijlzoeker, Inzichtzoeker en Harmoniezoeker.

De Harmoniezoeker houdt van gezelligheid. Winkelen, naar een pretpark gaan of juist naar de sauna. De combinatie van gezelligheid en rustig aan doen past goed bij deze groep.

BEDRIJVEN & KANTOREN

BIJLAGE 2H: DECISIO; ONDERZOEK NAAR MOGELIJKHEDEN VOOR INTENSIVEREN, VERKLEUREN EN TRANSFORMEREN

De groei van bedrijvigheid en arbeidsplaatsen in de gemeente Soest staat onder druk. Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat het bedrijfsleven de wens heeft om binnen Soest uit te breiden en door te groeien, maar binnen Soest is beperkt ruimte om dit te faciliteren. Er zijn geen bedrijfskavels meer uitgeefbaar en het aanbod aan panden (te huur of te koop) is laag: minder dan 2% van de bedrijfsruimte in Soest en Soesterberg wordt actief aangeboden. Ook worden de bedrijventerreinen in Soest al intensief gebruikt. Daarnaast neemt de druk op de bedrijventerreinen ook vanuit andere kanten toe. Zo is er een grote vraag naar extra woningen, sterke vraag naar het verduurzamen van de bebouwde omgeving en is extra ruimte nodig voor een klimaatadaptieve inrichting van de veelal verharde bebouwde omgeving. Relevant is dat de provincie Utrecht harde kaders heeft vastgesteld die als voorwaarden zijn opgenomen bij het Regionaal Programma Wonen en Werken waarin is bepaald dat tot 40% van de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerrein in de provincie niet op een uitbreidingslocatie mag worden gerealiseerd. Deze vraag moet dus op bestaande bedrijventerreinen landen. Dat kan alleen wanneer de ruimte intensiever gebruikt gaat worden.

Mogelijkheden om te intensiveren

Soestdijkse Grachten, Wooncentrum Soesterberg en Birkstraat zijn op het eerste oog intensief bebouwd. Er zijn geen of weinig vrije kavels beschikbaar. Nadere analyse leert echter dat op sommige delen de bedrijvigheid ruimte-extensief is en er sporadisch plekken zijn die niet bebouwd zijn, maar wel gebruikt worden voor andere doeleinden zoals opslag, manoeuvreerruimte en parkeren. Intensivering kan op twee manieren leiden tot een efficiënter gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen. Enerzijds kan op het platte vlak (2D) de ruimte intensiever benut worden. Anderzijds kan er juist in de hoogte geïntensiveerd worden (3D). Uiteindelijk zijn er op hoofdlijn drie mogelijkheden in de gemeente Soest:

1. Uitplaatsing ruimte-extensieve bedrijvigheid:

Door ruimte-extensieve bedrijvigheid uit te plaatsen (weg te halen) ontstaan kansen om de vrijgekomen ruimte intensiever te benutten. Het kan gaan om bedrijven met veel opslag en verwerking van grond, grondstoffen of materialen, maar ook auto's en autosloperijen. Voorwaarde is wel dat elders ruimte is om deze bedrijven naartoe te kunnen verplaatsen. De bedrijven zijn immers gewoon actief en hebben de ruimte wel nodig om te kunnen functioneren/ opereren. De ruimtewinst is circa 80.000 – 90.000 m² op Soestdijkse Grachten, 1.000-1.500 m² op Birkstraat en 2.000-3.000 m² op Wooncentrum Soesterberg (uitgaande van het gebruiksoppervlak van voor de brand op het wooncentrum).

2. Ruimte delen:

Door slim en efficiënt gebruik te maken van ruimte door bijvoorbeeld gezamenlijke opslag van goederen op een kavel of door gezamenlijk parkeren te realiseren in (verdiepte) parkeergarages komt onbebouwde ruimte vrij. Ook kunnen logistieke partijen hun manoeuvreer- en opslagruimte mogelijk anders inrichten waardoor ruimte vrijkomt voor

uitbreiding. De ruimtewinst zou in totaal aanzienlijk kunnen zijn, met name op Soestdijkse Grachten Soestdijkse Grachten. Het gaat om 3,5 hectare dat intensiever gebruikt zou kunnen worden op plekken waar nu ruimte is voor manoeuvreren (waarbij het niet te verwachten is dat dit volledig kan worden omgezet in bedrijfspanden, maar als hier al een deel van kan worden gerealiseerd levert het aanzienlijke ruimte op), aanvullend kunnen mogelijkheden ontstaan als ook opslagruimte in gebruik kan komen, dat vraagt echter ook verplaatsing van deze activiteiten. De mogelijkheden op de Birkstraat (0,2) en Wooncentrum Soesterberg (nihil) zijn te kleinschalig om van daadwerkelijke ruimtewinst te spreken.

3. Sloop-nieuwbouw:

Oude panden die (deels) afgeschreven en/ of incurant zijn en waar de mogelijkheden vanuit het bestemmingsplan niet volledig benut worden (2D en 3D) zijn kansrijk om te slopen en te herontwikkelen. Het kan gaan om hoger bouwen of beter gebruik maken van het bouwvlak. Grosso modo komt 10% van het vastgoed op Soestdijkse Grachten hiervoor in aanmerking. Effectief betekent da een ruimtewinst van circa 45.000 m² aan bedrijfstvastgoed. Voor de Birkstraat en Wooncentrum Soesterberg geldt dat de maximale bouwhoogte op veel plekken wel is bereikt en dat ruimtewinst hier beperkt is, dat kan veranderen wanneer het bestemmingsplan gewijzigd wordt en meer in de hoogte gebouwd kan worden. Van belang is dat hiermee ruimte 'op verdieping' wordt gecreëerd en dat dit ruimte is die doorgaans minder interessant is voor bedrijventerrein-eigen activiteiten (zoals logistiek en opslag). Intensivering in de hoogte zal om die reden vooral interessant zijn voor andere functies (zoals kantoren of ontmoetingsruimten), wat ook een verkleuring op het bedrijventerrein met zich meebrengt. Verkleuring

Mogelijkheden om te verkleuren

Verkleuring van bedrijventerreinen is mogelijk wanneer bestaande hinderruimte en gevestigde bedrijven behouden kunnen worden en wanneer het geen verstoring van bestaande structuren en contouren met zich meebrengt. Verder is het wenselijk om verkleuring daar te concentreren waar aangesloten kan worden op bestaande verkleuringsinitiatieven (al gevestigde "bedrijventerreinvreemde" bedrijvigheid) vanuit het oogpunt van clustering, concentratie en versterking van specifieke delen.

Voor Soestdijkse Grachten geldt dat, wanneer verkleuring gewenst is, dit het meest passend is in zogeheten 'overgangsgebieden'. Dat zijn de gebieden die grenzen aan de woongebieden van het dorp en de nieuwbouwwijk aan de Dorresteinweg. De meer op dienstverlening gerichte bedrijven zijn daar goed en veilig vindbaar voor dorpsbewoners. Hier kan een combinatie worden gelegd met het intensiever gebruiken van kavels, bijvoorbeeld door in de hoogte te bouwen.

Voor Birkstraat en Wooncentrum Soesterberg geldt dat het reeds sterk gemengde gebieden zijn waar PDV-activiteiten en kantoorachtige functies (beiden bedrijventerreinvreemde functies) zich al mengen met bedrijven die doorgaans op bedrijventerreinen zijn te vinden, zoals logistiek, handel en opslag. Een verdere verkleuring of transformatie (zie volgende onderdeel) op de Birkstraat is voorstelbaar gegeven de ligging van het gebied. Voor Wooncentrum Soesterberg is dit minder logisch, wederom gegeven de ligging (nabij hoofdinfrastructuur en bedrijvigheid met een hoge milieucategorie). Voor dit terrein zien we grofweg twee mogelijkheden: 1. De PDV-activiteiten op het terrein versterken en eventueel

uitbreiden of 2. De huidige werkfuncties (logistiek, bouw, industrie) versterken en uitbreiden. Gebieden waar eventueel verkleuring denkbaar is.

Mogelijkheden transformatie

Transformatie van de bedrijventerreinen in Soest is geen noodzakelijke of per se wenselijke ontwikkeling. Dit vanuit het perspectief dat in de gemeente Soest de komende jaren voldoende woningbouwlocaties (planvoorraad) beschikbaar zijn om de opgave tegemoet te treden, er sprake is van een groeiende ruimtevraag vanuit het bedrijfsleven (in het bijzonder op bedrijventerreinen) en er ook nog diverse alternatieve versnipperd gelegen kleinschalige en relatief extensief bebouwde bedrijventerreinclusters geschikt zijn om te transformeren. Desondanks is een analyse gemaakt van met name de fysiek-ruimtelijke mogelijkheden op de bedrijventerreinen voor transformatie.

Voor Soestdijkse Grachten geldt dat solitaire/ homogene woningbouw op Soestdijkse Grachten praktisch niet mogelijk, logisch en wenselijk is. Belangrijkste belemmering is de aanwezigheid van diverse grote (en zwaardere) bedrijven. Met name de grote logistieke bedrijven, metaalverwerkers en -bewerkers, en diverse soorten productiebedrijven (zowel chemisch, grondstoffen, productiematerialen als papier en karton en voedingsmiddelen) kennen grote milieuhindercirkels in geluid, geur en stof, ook als gevolg van de vele en zware transport- en vervoersbewegingen. Daar komt bij dat de huidige inrichting van de openbare ruimte, de ligging van het terrein ten opzichte van openbaar vervoer en de afstand tot dagelijkse voorzieningen voor een (zeer) matig woonmilieu zorgen.

Voor de Birkstraat geldt dat een herontwikkeling van de locatie met woningbouw tot de mogelijkheden behoort. De omgeving van de locatie zelf is aantrekkelijk om een gezond en veilig leef- en woonklimaat te realiseren. Momenteel zijn praktisch geen milieuhindercirkels aanwezig en bij het volledig herontwikkelen is de hinder per definitie beperkt of zelfs afwezig. Het sluit daarnaast aan op lopende wensbeelden en initiatieven op deze locatie. Bij herontwikkeling zou met nadruk wel gekeken moeten worden naar een gemengde ontwikkeling. Er staat nu immers 4.200 vierkante meter bedrijfspand dat anders volledig verdwijnt en volgens de uitgangspunten en principeafspraken in het Provinciaal Programma Wonen en Werken moet werkgelegenheid behouden blijven. Het is bijvoorbeeld kansrijk om op de zichtlocatie langs de Birkstraat in de plinten bedrijvigheid te behouden en daarboven woningen te realiseren. Daarmee wordt naast transformatie tegelijkertijd geïntensiveerd en bestaan mogelijkheden voor verkleuring, passend bij de recente vestigingsontwikkelingen op de Birkstraat (fitness en crossfit, gezondheidszorg, specialistische zakelijke dienstverlening).

BIJLAGE 2I: SOEST IN CIJFERS (STEC)

Deze rapportage bevat specifieke cijfers van Soest, die inzicht geven in de plaatselijke situatie. Het rapport vult aan op het provinciale onderzoek naar 'ruimte voor bedrijven' en de 'regionale bedrijventerreinenstrategie'. Juist omdat dit onderzoek ingaat op de situatie in Soest, is dit een goede aanvulling op de andere data. Het biedt hulp bij de ontwikkeling van de vraag naar ruimte voor werklocaties.

Een aantal relevante cijfers:

- Soest heeft 19.000 banen, 24% hiervan is op een bedrijventerrein.
- Het aandeel van de banen die op een bedrijventerrein te vinden is, is sinds 2015 van 22 naar 24% gestegen (reden: ontwikkeling Centurionbaan)
- De meeste banen zijn te vinden op Soestdijkse Grachten.
- Het grootste aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is binnen de sectoren industrie (28%), groothandel (18%) en dienstverlening en ICT (16%).
- In 2022 waren er bijna 19.000 banen voor circa 47.000 inwoners in gemeente Soest. Dit betekent een werkgelegenheidsfunctie (banen versus inwoners) van 0,4. Circa 26.000 inwoners van de inwoners is tussen 20 en 65 jaar oud (beroepsbevolking). Dat maakt de werkgelegenheidsfunctie voor die leeftijdscategorie 0,73.
- De huidige kantorenvorraad (kantoren > 500 m²) ligt op circa 62.000 m², in 2017 lag dit op 67.500 m². De afgelopen jaren is de kantorenvorraad in Soest dus gedaald met -9%, onder meer door transformatie van kantoorpanden naar wonen. Vaak gaat het daarbij om panden die niet toekomstbestendig zijn als kantorenpand (o.a. duurzaamheid, bereikbaarheid, omvang, ligging).
- Circa 2.500 banen in Soest zijn te vinden op kantoorlocaties;
- Er zijn circa 3.300 ZZP-ers in de gemeente Soest (2021); circa 16% van de werkenden. Dat is hoger dan landelijk gemiddeld (12,6%). Soest staat hiermee in de top 40 (nr. 39) van gemeenten gerangschikt naar aandeel zzp-ers.
- Het grootste deel werkt in de (niet-) commerciële dienstverlening en werkt (naar verwachting) voornamelijk vanuit huis.
- In 2022 was 19% van de kantorenvorraad (62.000 m²) leegstaand. Dit komt neer op zo'n 11.800m².
- Gemeente Soest kent relatief veel leegstand vergeleken met het provinciaal gemiddelde (7%, CBS).