Gemeente
Soest

Omgevingsprogramma Wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
Voorwoord 3
Stap voor stap naar een nog mooier Soest 3
Leeswijzer 4
1. Deel A:
Inleiding op de Omgevingsprogramma's 6
1.1 Inleiding: Omgevingsvisie en Afwegingskader 6
1.1.1 Waarom een Omgevingsprogramma? 6
1.1.2 Context van de Omgevingsprogramma's 7
1.1.3 Kaders en Ontwikkelingen 7
1.2 Afwegingskader 9
1.2.1 Ruimtelijke vraagstukken 10
1.3 Integraal: samen bouwen aan een groen, dorps en vitaal Soest 14
1.4 Totstandkoming en vervolg 18
1.4.1 Inwoners denken mee 18
1.4.2 Adviescommissies 18
1.4.3 Plan MER 18
1.4.4 Uitvoering kost geld 19
Overzichtstabel 20
2. Deel B:
Doelen en Ambities Wonen 24
2.1 Inleiding 24
2.1.1 Algemeen 24
2.2 Kaders 24
2.2.1 Algemeen 24
2.3 Context 25
2.3.1 Trends en ontwikkelingen 25
2.4 Doelen 28
2.4.1 Doel 1: Bouwen voor de woningbehoefte om vitaliteit en een continue bouwstroom te behouden 28
2.4.2 Doel 2: Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en ouderen 30
2.4.3 Doel 3: Betaalbare woningbouw 31
2.4.4 Doel 4: Wonen in een prettige en leefbare omgeving 32
2.4.5 Doel 5: Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief is 35
2.5 Gebieden 39
2.5.1 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden 39
3. Deel C:
Acties Wonen 42
3.1 Inleiding 42
3.1.1 Algemeen 42
3.1.2 Rollen van de gemeente 42
3.1.3 Uitvoering: P&C en monitoring 43
3.2 Acties 43
3.2.1 Toelichting op geprioriteerde en geordende actieoverzichten 43
3.2.2 Geprioriteerd en geordend actieoverzicht per doel 45
4. Deel D:
Bijlagen 51
4.1 Bijlage 1 Ruimtelijke vraagstukken Wonen 51
4.2 Bijlage 2 - Beleidskaders 53
Europese en landelijke kaders 53
Nationale omgevingsvisie 53
Provinciale en regionale kaders 54
Omgevingsvisie en lokale kaders 56
4.3 Bijlage 3 – Beleidsdoorwerking 57

Voorwoord

Stap voor stap naar een nog mooier Soest

In 2021 waren we een van de eerste gemeenten in Nederland die een Omgevingsvisie vaststelden: Stap voor stap ver komen. Dit was een ambitieuze visie en vroeg om lef. Met datzelfde lef hebben we nu vijf Omgevingsprogramma's opgesteld: Wonen, Werken, Mobiliteit, Groen & Landschap, en Water. Samen vormen ze de basis voor een toekomstbestendig Soest.

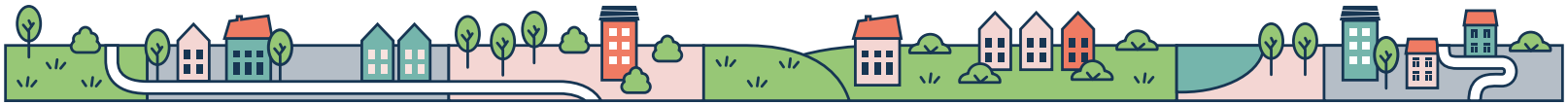
Onze Omgevingsvisie staat sterk op hoofdlijnen. Het maken van de omgevingsprogramma's heeft ons ook laten zien hoe we het nog sterker kunnen maken. Bijvoorbeeld door duidelijker te prioriteren of strategische keuzes te maken op gebiedsniveau. Dit past bij onze pragmatische werkwijze als middelgrote gemeente: leren door te doen. Iedere stap die we zetten, brengt ons dichter bij wat werkt voor Soest. Juist die praktische aanpak heeft ons geholpen om samen met onze inwoners en partners deze programma's op te stellen.

We omarmen deze lessen en zien ze als kansen. Kansen om onze visie te herzien en verder aan te scherpen. Kansen om nog beter aan te sluiten bij de nieuwe provinciale visie en de grote uitdagingen van onze tijd, zoals het bieden van voldoende woningen, het tegengaan van klimaatverandering en het opvangen van vluchtelingen. In 2025 starten we het proces op voor de herijking.

We realiseren ons dat onze doelen verder reiken dan deze collegeperiode. Daarom is het niet nodig – en vaak niet mogelijk – om alle acties in 2025 direct op te starten. De nieuwe visie helpt ons om prioriteiten te stellen en faseringen te maken, zodat we gericht kunnen blijven werken aan een toekomstbestendig Soest. Tegelijkertijd bieden de huidige programma's een stevige basis waarmee we nu al aan de slag kunnen op weg naar 2040.

Met deze aanpak blijven we trouw aan de gedachte van de Omgevingswet: leren, reflecteren en bijsturen. We weten dat de maatschappelijke opgaven groot zijn en de beschikbare ruimte schaars. Daarom blijven we stap voor stap werken aan oplossingen die recht doen aan onze ambities én de haalbaarheid. We zijn er trots op dat we deze stappen hebben gezet. Dat doen we voor onze inwoners, ondernemers en iedereen die Soest een warm hart toedraagt. Onze dank gaat daarom uit naar alle inwoners, ondernemers en partners die hebben meegedacht en input hebben gegeven. Jullie bijdrage is van grote waarde! Samen zorgen we voor een dorps, groen en vitaal Soest, stap voor stap.

Karin Scholten, Aukje Treep-van Hoeckel,
Anne Sterenberg, Osman Suna



Leeswijzer

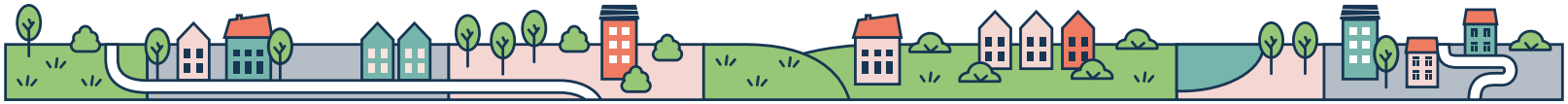
Elk Omgevingsprogramma bestaat uit vier delen. Het eerste deel is voor alle Omgevingsprogramma's hetzelfde. De andere delen gaan in op de inhoud van de betreffende Omgevingsprogramma's.

Deel A: dit is een overkoepelende inleiding waarin wij beschrijven hoe de Omgevingsprogramma's met elkaar verbonden zijn.

Deel B: dit is het beleidsdeel. Hierin lichten wij de beleidsdoelen inhoudelijk toe en werken wij deze uit aan de hand van de beleidsuitgangspunten van de verschillende Omgevingsprogramma's.

Deel C: dit is het uitvoeringsdeel, waarin wij de acties per doel uit het Omgevingsprogramma ordenen en prioriteren.

Deel D: in het laatste deel staan de bijlagen van de verschillende delen.



Deel A
Wonen

1. Deel A: Inleiding op de Omgevingsprogramma's

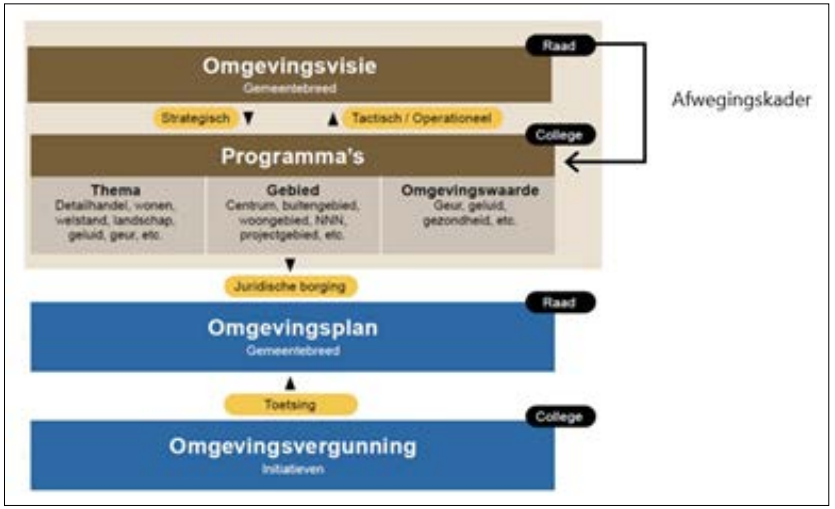
1.1 Inleiding: Omgevingsvisie en Afwegingskader

In dit deel leest u meer over wat een Omgevingsprogramma is.

1.1.1 Waarom een Omgevingsprogramma?

Een Omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten binnen de Omgevingswet, zie figuur 1. Er zijn verplichte en vrijwillige Omgevingsprogramma's. Onze Omgevingsprogramma's zijn vrijwillig. Er staan beleidsdoelen en beleidsuitgangspunten in waarmee we onze leefomgeving beter kunnen beschermen, benutten, gebruiken en ontwikkelen. Een Omgevingsprogramma is een belangrijke schakel tussen de strategische doelen van de Omgevingsvisie en de regels van het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan bepaalt welke ontwikkelingen zijn toegestaan en is de basis voor omgevingsvergunningen. Het Omgevingsprogramma biedt daarvoor het toetsingskader en onderbouwt nieuwe initiatieven die (nog) niet passen in het Omgevingsplan. Met deze vier kerninstrumenten kunnen we sturen op onze doelen.

In 2021 hebben wij de Omgevingsvisie 'Stap voor stap ver komen' gemaakt. Deze vindt u hier. In de Omgevingsvisie beschrijven wij hoe wij willen dat Soest en Soesterberg er in 2040 uitzien. De Omgevingsprogramma's gaan in op hoe we dat willen bereiken. Er zijn vijf Omgevingsprogramma's die samen de meeste ruimte in onze gemeente vragen: Wonen, Werken, Mobiliteit, Groen & Landschap en Water.



figuur 1

De Omgevingsprogramma's vervangen voor een gedeelte bestaand beleid. In de bijlage van elk Omgevingsprogramma staat een overzicht van beleid dat wij nieuw hebben opgenomen en beleid dat blijft gelden.

Met de vijf Omgevingsprogramma's realiseren wij samen ons centrale doel: 'Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving'. Er zijn drie kernwaarden die onze leefomgeving kenmerken:

- 'Dorps': We omarmen ons kleinschalige en rustige karakter. We zijn een veerkrachtige gemeente met veel saamhorigheid waar we voor elkaar zorgen.
- 'Groen': We zijn een gezonde gemeente te midden van verschillende robuuste en open landschappen die goed met elkaar verbonden zijn.
- 'Vitaal': We zijn een ondernemende, toekomstgerichte gemeente met volop levendige ontmoetingsplekken.

Door de vijf Omgevingsprogramma's tegelijkertijd op te stellen, kiezen we voor een integrale basis voor het Omgevingsplan. De Omgevingsprogramma's laten zien hoe we de doelen uit de visie gaan realiseren. Ze bieden een toetsingskader voor de ontwikkeling van Soest. Nu en in de komende decennia.

1.1.2 Context van de Omgevingsprogramma's

De Omgevingsprogramma's staan niet op zichzelf. Ze zijn opgesteld in een context die voortdurend in beweging is. Hieronder beschrijven wij een paar relevante kaders en ontwikkelingen die belangrijk zijn voor de uitvoering van alle Omgevingsprogramma's. Deze kaders en ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn om onze Omgevingsvisie of de programma's aan te passen. In Deel B van alle Omgevingsprogramma's beschrijven wij de verdere context die specifiek impact heeft op de Omgevingsprogramma's.

1.1.3 Kaders en Ontwikkelingen

Omgevingsvisie Soest binnen provinciale en nationale kaders

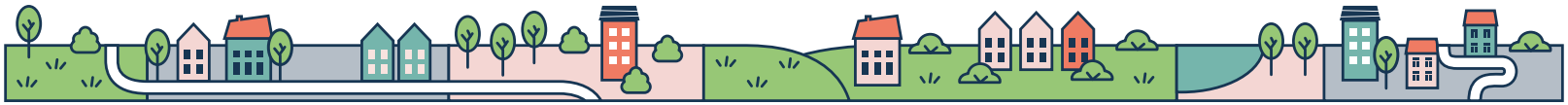
Onze Omgevingsvisie is afgestemd op de Provinciale Omgevingsvisie (POVI, 2021) en de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020). De doelen en visies worden op deze verschillende niveaus uitgewerkt in Omgevingsprogramma's en projecten. Onderling beïnvloeden ze elkaar en zijn ze soms afhankelijk van elkaar. Soest werkt samen met de provincie Utrecht en de regio. Bijvoorbeeld aan een gezamenlijke Woondeal met het Rijk tot 2030, de Regionale Energiestrategie (RES), een handelingsperspectief op het buitengebied en een Mobiliteitsagenda.

Ontwikkelbeeld 'Regio Amersfoort Centraal!'

In 2021 hebben we in de Regio Amersfoort een zogenaamd 'gedeeld regionaal beeld' vastgesteld. Hierin staat dat groei in de regio wordt samengebracht in de centrale steden met goed openbaar vervoer. Dat zijn de metropoolpoorten Amersfoort CS-Schothorst en de regiopoorten Barneveld en Nijkerk. In de U10 is Zeist-Noord, vlak bij Soesterberg, aangewezen als regiopoort. Soest blijft een dorps en groen karakter houden, met inzet op vitaliteit. Dit staat ook in onze Omgevingsvisie.

NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort

Amersfoort is samen met Utrecht aangewezen als één van de zeventien zogenaamde 'grootschalige verstedelijkingslocaties' in Nederland. Verstedelijking en de ontwikkeling van het landelijk gebied zijn



hierin grote opgaven. Alle NOVEX-gebieden stellen een Ontwikkelperspectief, Uitvoeringsagenda en Investeringsagenda op. Het Ontwikkelperspectief 2040 van het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort streeft naar 165.000 woningen en 110.000 extra banen. Om dit op een duurzame manier te bereiken, zijn investeringen nodig op verschillende gebieden. Denk aan klimaatrobuuste inrichting, energie-infrastructuur en bereikbaarheid.

Gebiedsgericht onderzoek Amersfoort

Bij het uitwerken van het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort wordt samen met het Rijk de verstedelijking in Amersfoort verder onderzocht. Dit is inclusief de impact van de verstedelijking op de Heuvelrugzone. Dankzij dit onderzoek kan Soest proactief inspelen op ontwikkelingen. Denk hierbij aan de recreatiedruk op het buitengebied en aan mobiliteitsvraagstukken, aangezien regiopoort Zeist-Noord in de buurt ligt.

Gebiedsvisie van A tot Z

De gemeente Soest werkt samen met het ministerie van Defensie, Provincie Utrecht, Waterschap Vallei en Veluwe, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeenten Amersfoort, Leusden en Zeist aan een integrale aanpak van de ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen op de Utrechtse Heuvelrug, tussen Amersfoort en Zeist. Het doel is een gezamenlijk gebiedsperspectief vast te stellen waarin de verschillende gebiedsopgaven in samenhang worden uitgewerkt op een manier die de gebiedskwaliteiten borgt en waar mogelijk versterkt. Door middel van ontwerpend onderzoek worden ideeën en oplossingsrichtingen voor de inrichting verkend om een duurzaam en groen gebied te waarborgen. Het doel is een gezamenlijk gebiedsperspectief vast te stellen dat de basis vormt voor gemeentelijke besluitvorming binnen de diverse gemeentelijke kerninstrumenten (omgevingsvisie, -plan en -programma).

Nota Ruimte

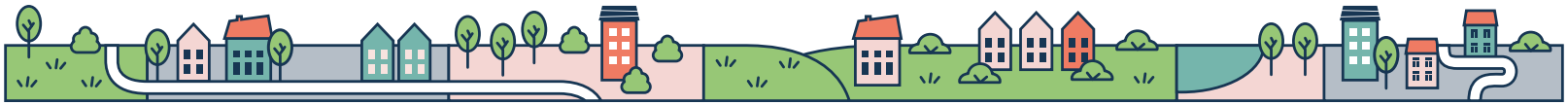
In de Nota Ruimte staan de kaders voor de ruimtelijke ordening in Nederland. Daarnaast legt de Nota Ruimte de basis voor een verantwoorde inrichting van het land. De nota richt zich op de verdeling van ruimte voor woningbouw, natuur, infrastructuur en recreatie. De nadruk ligt hierbij op duurzaamheid. Voor Soest en de Regio Amersfoort betekent dit dat bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening moet worden gehouden met verschillende onderwerpen. Denk hierbij aan verstedelijking, maar ook aan het behouden van belangrijke natuurgebieden, zoals de Heuvelrugzone. Een ander voorbeeld is het opnemen van infrastructuurprojecten die de regio beter bereikbaar maken.

Klimaatakkoord

In het Klimaatakkoord staat de ambitie om de komende decennia de CO_2-uitstoot sterk te laten verminderen. Dit versnelt de energietransitie in Nederland. Soest en de Regio Amersfoort spelen een actieve rol in het halen van de klimaatdoelen. Bijvoorbeeld door te investeren in duurzame energie, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het verbeteren van groene mobiliteit. Dit draagt niet alleen bij aan de klimaatdoelen van Nederland, maar biedt ook kansen voor economische groei en het verbeteren van de leefkwaliteit in Soest.

Water en bodemsturend

Het principe van ‘water en bodemsturend’ benadrukt hoe belangrijk de integratie van waterbeheer en bodembescherming is in ruimtelijke plannen. Voor Soest betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen en infrastructuurprojecten, zoals het bouwen van woningen of de aanleg van wegen, altijd



rekening gehouden moet worden met het effect op de waterhuishouding en de kwaliteit van de bodem. Dit is heel belangrijk voor het behouden van de ecologische waarde van het gebied. Vooral in gebieden zoals de Heuvelrug en het buitengebied van Soest, waar de natuurlijke balans kwetsbaar is.

Soest circulair in 2050

Het creëren van een circulaire economie is een enorme opgave die steeds belangrijker wordt en ook steeds meer prioriteit krijgt. In 2050 willen we circulair zijn. Dit betekent dat tegen die tijd afval niet meer bestaat. Tot 2030 richten we ons vooral op onze eigen organisatie, door 'circulair denken' steeds meer onderdeel te laten zijn van alles wat we doen. Aan de ene kant om onze eigen directe en indirecte uitstoot te verminderen, en aan de andere kant om met onze inkoop, beleid en projecten zo veel mogelijk circulaire impact te maken in Soest. Op dit gebied is circulariteit dus vooral belangrijk in de uitvoering van ons werk.

Netcongestie

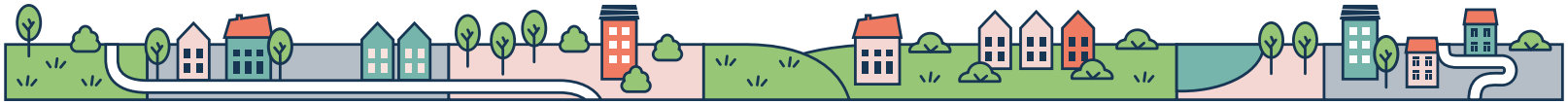
Het elektriciteitsnet verbindt alles aan elkaar, maar is overvol. Dit heet 'netcongestie'. De gevolgen van netcongestie zijn groot. Het raakt bijna al onze ambities. Vanuit het Energieprogramma coördineren wij dit. Dit betekent bijvoorbeeld dat concrete oplossingen om bijvoorbeeld de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken, binnen de bouwprojecten gezocht moeten worden. Tegelijkertijd is meewerken en meedenken, het leren en toepassen van andere aanpakken, het benutten van financieringsstromen en het beïnvloeden van besluitvorming in ons voordeel onderdeel van die coördinerende rol.

1.2 Afwegingskader

In 2024 heeft de raad het Ruimtelijk Afwegingskader Soest vastgesteld. Dit afwegingskader verbindt de Omgevingsvisie en de Omgevingsprogramma's. Het afwegingskader maakt op een duidelijke en herleidbare manier een integrale afweging tussen grote, strategische vragers van ruimte mogelijk. Op basis hiervan maken wij een afweging bij belangrijke keuzes over thema's die gebruik willen maken van dezelfde ruimte. Ook helpt het afwegingskader bij het vinden van koppelkansen.

Het afwegingskader bestaat uit drie delen:

- Waardenkader: De kern van het Waardenkader bestaat uit onze drie kernwaarden, die uiteenvallen in twaalf ruimtelijke aspecten.
  Deze aspecten zijn tijdloos en weergeven de hele fysieke leefomgeving. De doelen van de Omgevingsvisie en andere documenten die kaders stellen, hebben wij aan de twaalf ruimtelijke aspecten gekoppeld.



- Waardenkaarten: Elke kernwaarde is uitgewerkt op een kaart, om de belangrijkste waarden vast te leggen die we aan plekken in de gemeente hebben toegekend. De kaarten helpen, net als de doelen, bij het maken van een afweging.
- Leidraad: Wij hebben een handleiding opgesteld voor het gesprek over grote ruimtelijke vraagstukken, zodat dit gezamenlijk en gestructureerd verloopt. De leidraad geeft daarbij een denkrichting als conclusie.

Het hele afwegingskader vindt u hier.

1.2.1 Ruimtelijke vraagstukken

De Omgevingsprogramma's geven richting aan hoe we onze doelen gaan bereiken. Daarin maken we ook ruimtelijke keuzes die we in de verschillende Omgevingsprogramma's uitwerken. Tegelijkertijd zijn er ook ruimtelijke vraagstukken die we alleen gezamenlijk kunnen aanpakken. Gemaakte keuzes door één specifiek beleidsveld helpen in die gevallen niet bij het bereiken van de doelen. Het afwegingskader geeft houvast bij het als geheel en gezamenlijk in beeld brengen van deze vraagstukken.

Hieronder werken wij een aantal vraagstukken integraal uit. Zo wegen wij bijvoorbeeld mee welke koppelkansen mogelijk zijn bij het vraagstuk. De conclusie van het vraagstuk is betrokken bij de uitwerking van het desbetreffende Omgevingsprogramma. Deze lijst is niet volledig. Sommige vraagstukken vragen een verdere uitwerking. Andere vraagstukken zullen pas in de toekomst relevant worden.

Een complete uitwerking van de vraagstukken vindt u in bijlage 1.

Wonen

1: Is het wenselijk om nabij voorzieningen prioriteit te geven aan nultredenwoningen en zorggeschikte woningen voor ouderen en zorgdoelgroepen?

- Doel: Langer zelfstandig wonen mogelijk maken en druk op intramurale zorg verlagen.
- Koppelkansen: Bevorderen doorstroming, efficiënt gebruik van voorzieningen en mogelijkheid tot wonen boven winkels.
- Risico's: Concentratie van ouderen, financiële haalbaarheid voor projectontwikkelaars en mogelijke daling van vraag naar zorgwoningen in de toekomst.
- Conclusie: Woonzorgzones kunnen zonder belemmeringen worden ingevoerd en bieden koppelkansen met andere functies.

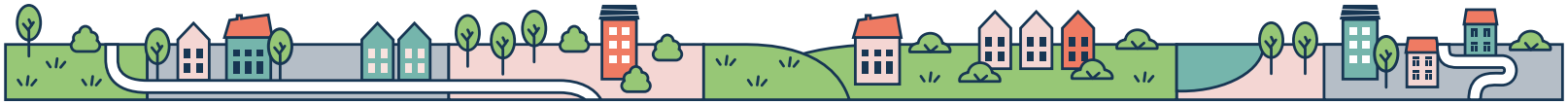
Werken

2: Zetten we in op één bedrijventerrein in Soesterberg, of verdelen we de ruimte over twee locaties: Soest en Soesterberg?

- Doel: Bestaande bedrijventerreinen intensiever benutten zonder oppervlakte te vergroten.
- Koppelkansen: Verbeterde ontsluiting, HOV in Soesterberg, vergroening en ruimtelijke spreiding van zwaar vrachtverkeer.
- Risico's: Beperkte toewijzing van ruimte door de provincie en negatieve impact van bedrijven met zwaar verkeer binnen Soest.
- Conclusie: Spreiding van bedrijventerreinen over twee locaties wordt aanbevolen.

3: Willen we een regionaal bedrijventerrein al dan niet binnen de gemeentegrenzen?

- Doel: Bestaande terreinen intensiever benutten zonder uitbreiding van het totaal oppervlak.
- Koppelkansen: Mogelijkheid om ruimte-extensieve bedrijven te verplaatsen naar een regionaal terrein en HOV verbeteren.
- Risico's: Beperkte bijdrage aan lokale economische behoeften en meer autoverkeer van buiten de regio.
- Conclusie: Inzetten op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeentegrenzen.



4: Welke locaties zijn realistisch als zoekgebied voor een toekomstig bedrijventerrein?

4a: Locatie: Randen bestaande bedrijventerreinen (met name Soestdijkse Grachten)

- Doel: Intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen met behoud van omvang.
- Koppelkansen: Duurzaamheid en verplaatsing van bedrijven biedt ruimte voor nieuwe functies op oude locaties.
- Risico's: Afstemming met provincie nodig en mogelijke toename verkeersbewegingen.
- Conclusie: Inzetten op de uitbreiding van ca 10 ha (maximaal 15 ha) bedrijventerrein aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen.

4b: Locatie: Defensieterrein Soesterberg en eventueel aanliggende gronden

- Doel: Intensiever gebruik van terreinen en versterking van werkgelegenheid.
- Koppelkansen: Duurzaamheid, verplaatsing van bedrijven en extra ruimte voor woningbouw in Soesterberg-Noord.
- Risico's: Afhankelijk van toestemming van de provincie en betrokken partijen zoals Defensie.
- Conclusie: Inzetten op het realiseren van ca. 15 ha bruto bedrijventerrein op terrein van Defensie en aanliggende gronden[1].

5: Hoe kansrijk is het om een bestaand bedrijventerrein te transformeren naar wonen?

- Doel: Evenwichtige werkgelegenheid en behoud van werkplekken per hectare.
- Koppelkansen: Kleinschalige bedrijven dichtbij woningen verhogen leefbaarheid.
- Risico's: Onzekerheid over beschikbare ruimte voor bedrijventerreinen en afhankelijkheid van provinciale goedkeuring.
- Conclusie: Geen transformatie naar wonen, wel kansen voor intensivering en gemengd gebruik.

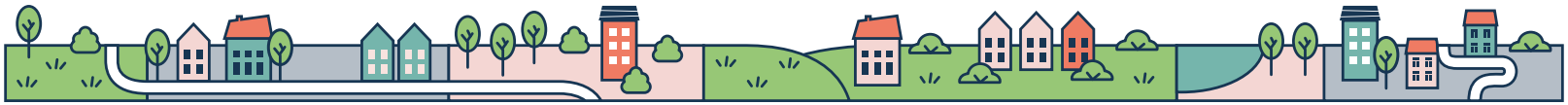
6: Hoe belangrijk vinden we het behoud van de historische linten als gemengd milieu met behoud van werkgelegenheid?

- Doel: Een heldere ruimtelijke structuur behouden met functiemenging (wonen, werken, voorzieningen) langs de historische linten.
- Koppelkansen: Meer ruimte voor kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en woonzorgfuncties.
- Risico's: Parkeerdruk moet op eigen terrein worden opgelost; afwentelen op de omgeving is niet mogelijk.
- Conclusie: Behoud van werkgelegenheid en functiemenging is essentieel; transformatie zonder behoud van werkgelegenheid wordt afgeraden.

7: Hoe gaan we om met de diverse (gewenste) functies in de polder? Welke functies prevaleren?

- Doel: Balans vinden tussen natuurbehoud, landbouw en recreatie om een prettige leefomgeving te creëren met voldoende recreatiemogelijkheden.
- Koppelkansen: Nieuwe verdienmodellen voor agrarische ondernemers, zoals kleinschalige horeca, kamperen bij de boer en agrarisch natuurbeheer.
- Risico's: Meer recreatie kan leiden tot druk op natuurwaarden en meer autoverkeer in de polder.
- Conclusie: Een integrale aanpak is nodig om een goed evenwicht te vinden tussen natuur, landbouw en recreatie, waarbij keuzes per gebied gemaakt worden.

[1] Vooruitschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat we op dit moment in de gebiedssamenwerking A-Z ca. 10 ha bruto aan ruimte zoeken om bedrijven uit Soesterberg-Noord te kunnen verplaatsen en aanvullend daarop te kunnen voorzien in een ruimtebehoefte van andere (lokale) bedrijven. Uit de gebiedssamenwerking A-Z zal moeten blijken of, waar, binnen welke termijn en op welke wijze dit mogelijk is in dit gebied.



Mobiliteit

8: Hoe wenselijk is het om hoofdwegen binnen Soest als 30 km/uur-zone in te richten?

- Doel: Verkeersveiligheid verbeteren en nul ernstige verkeersslachtoffers nastreven.
- Koppelkansen: Groene herinrichting en vermindering van geluidsoverlast.
- Risico's: Hoge kosten en gefaseerde uitvoering noodzakelijk.
- Conclusie: Hoofdwegen behouden hun ontsluitingsfunctie; waar nodig concessies aan bereikbaarheid voor verkeersveiligheid.

9: Hoe gaan we om met de vraag naar parkeergelegenheid in relatie tot andere functies en straatinrichting?

- Doel: Balans tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen behouden.
- Koppelkansen: Combinatie met groot onderhoud om budget efficiënt te benutten.
- Risico's: Beperkte parkeervoorzieningen voor tweede en derde auto's
- Conclusie: Parkeeruitbreiding koppelen aan groot onderhoud en herinrichting.

Groen & Landschap

10: Waar is ruimte voor natuurlijke bossen zoals agroforestry of voedselbossen?

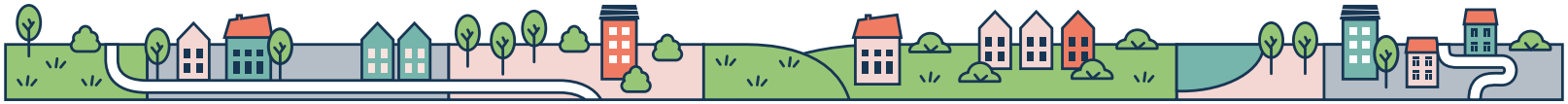
- Doel: Duurzame natuurontwikkeling en verbeterde waterkwaliteit.
- Koppelkansen: Recreatie, toerisme en het versterken van lokale biodiversiteit.
- Risico's: Verlies van open landschap en kwetsbare waterkwaliteit rond de Wieksloot.
- Conclusie: Potentie voor voedselbossen is aanwezig, maar impact op landschap en waterkwaliteit moet worden onderzocht.

11: Is er ruimte voor grootschalige horeca in de polder van Soest?

- Doel: Versterken van recreatieve functie en verblijfsduur verlengen.
- Koppelkansen: Verbinden van horeca aan waterspeelplaatsen en waterberging.
- Risico's: Drukte en verkeer leggen extra belasting op natuur en infrastructuur.
- Conclusie: Alleen kleinschalige horeca voor wandelaars en fietsers is passend.

12: Waar vangen we recreanten op en waar geven we natuur de voorrang?

- Doel: Inrichten van recreatie- en stiltegebieden om drukte te reguleren.
- Koppelkansen: Aanleggen van parkeerplaatsen aan de rand van drukke gebieden en spreiding door zonering.
- Risico's: Grotere parkeerlocaties kunnen leiden tot extra drukte.
- Conclusie: Zonering voor recreatie en natuurbehoud toepassen met specifieke keuzes per gebied.



13: Hoe gaan we om met nieuwe transformatorstations en hoe zorgen we voor een groene inpassing?

- Doel: Zorgen voor een prettige leefomgeving en het waarborgen van een betrouwbaar energienetwerk.
- Koppelkansen: Groene inrichting rond transformatorstations verhoogt de acceptatie en draagt bij aan de leefbaarheid.
- Risico's: Het niet plaatsen van transformatorstations kan leiden tot netcongestie en vertraging van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Conclusie: Transformatorstations zijn essentieel, maar groene inpassing is belangrijk om de impact op de omgeving te beperken.

Water

14: Hoe ver willen we gaan in het verplichten tot afkoppelen van hemelwaterafvoer?

- Doel: Ontlasting van het riool en behoud van de zoetwatervoorraad.
- Koppelkansen: Gescheiden rioolsystemen koppelen aan integrale buurtontwikkelingen.
- Risico's: Weerstand en juridische complicaties bij verplichting voor particulieren.
- Conclusie: Afkoppeling stimuleren waar mogelijk; verplichting wordt pas overwogen bij onvoldoende voortgang.

15: Willen we hemelwater overal laten infiltreren?

- Doel: Voorkomen van overbelasting van het riool en behoud van grondwater.
- Koppelkansen: Combineren met vergroening en behoud van cultuurhistorische waterstructuren.
- Risico's: Risico op wateroverlast en verontreiniging van grondwater.
- Conclusie: Maatwerk per locatie vereist; effecten van infiltratie monitoren voor verdere beleidskeuzes.

16: Willen we een actievere rol spelen in de bescherming van de zoetwaterbel onder de Heuvelrug?

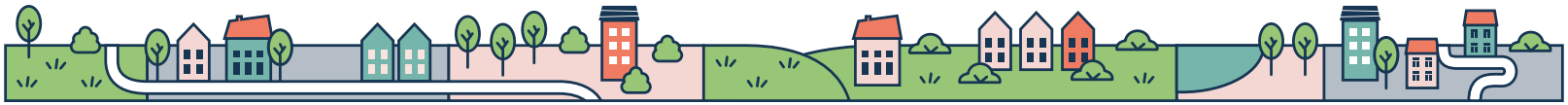
- Doel: Beschermen van de nationale grondwaterreserve als toekomstige drinkwaterbron.
- Koppelkansen: Bewustwordingscampagnes koppelen aan andere acties zoals vergroening.
- Risico's: Extra maatregelen buiten wettelijke verplichtingen vragen om draagvlak en samenwerking.
- Conclusie: Gemeente neemt een actieve rol in de bescherming van de zoetwaterbel.

17: Hoe sturend zijn water en bodem bij ruimtelijke ontwikkelingen in Soest?

- Doel: Behouden van het historische karakter en klimaatbestendige inrichting.
- Koppelkansen: Combineren met natuur- en landschapsdoelen.
- Risico's: Politieke en maatschappelijke weerstand tegen beperkende voorwaarden voor nieuwe bouw.
- Conclusie: Water en bodem worden meer sturend in ruimtelijke plannen.

18: Hoe hoog prioriteren we de ruimtevraag van klimaatadaptieve maatregelen?

- Doel: Klimaatbestendige leefomgeving met ruimte voor waterbuffers, schaduwrijke zones en evacuatieroutes.
- Koppelkansen: Combineren met doelen voor vergroening en duurzame infrastructuur.
- Risico's: Lange termijn investeringen versus directe kosten en baten.
- Conclusie: Hoge prioriteit voor klimaatadaptatie met kosten-batenanalyse en monitoring van maatregelen.



1.3 Integraal: samen bouwen aan een groen, dorps en vitaal Soest

De Omgevingsprogramma's als fundament voor een toekomstbestendig Soest

De Omgevingsprogramma's van Soest vormen samen het fundament van onze fysieke leefomgeving. Vanuit de kernwaarden 'groen', 'dorps' en 'vitaal' werken we aan een duurzame toekomst waarin natuur, gemeenschap en economie in balans zijn. Deze ambitie bereiken we niet alleen binnen de Omgevingsprogramma's, maar vraagt brede samenwerking binnen de gemeente. Denk hierbij bijvoorbeeld aan samenwerking met Sociaal Domein, het Energieprogramma en het team Realisatie, die allemaal onmisbaar zijn voor het bereiken van onze doelen uit de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd dragen we met de Omgevingsprogramma's bij aan de Sustainable Development Goals (SDG's). Hieruit komen onze doelen voort. Door onze krachten te bundelen, ontstaan oplossingen die het welzijn van inwoners direct verbeteren en tegelijkertijd bijdragen aan een duurzaam Soest. Hieronder beschrijven wij hoe de vijf Omgevingsprogramma's samenkomen rond vijf thema's:

1. Klimaatbestendigheid en duurzaamheid
2. Sociale cohesie en leefkwaliteit
3. Duurzame mobiliteit en toegankelijkheid
4. Economische vitaliteit
5. Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

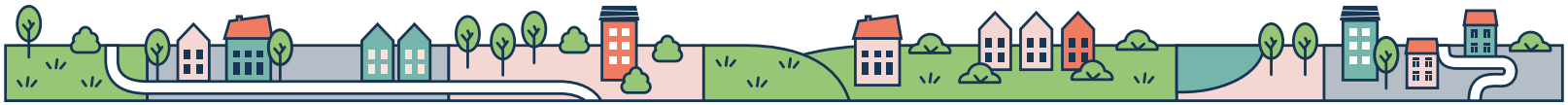
Elk thema toont hoe deze samenwerking de kernwaarden van Soest versterkt. Zo leggen we samen de basis voor een leefomgeving die functioneel, gezond en aantrekkelijk is. In tabel 1 staat hoe de verschillende doelen van de Omgevingsprogramma's bijdragen aan de SDG's en aan elkaar.

Thema 1: Klimaatbestendigheid en duurzaamheid

Klimaatverandering vraagt om een concrete en daadkrachtige aanpak. Water en bodem zijn voor ons daarbij zo veel mogelijk sturend in onze ruimtelijke ordening. In wijken zoals Smitsveen en Klaarwater hebben wij bijvoorbeeld wadi's (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) en waterdoorlatende bestrating aangelegd om wateroverlast tegen te gaan. Deze maatregelen verminderen niet alleen de druk op het rioolstelsel, maar verbeteren ook de grondwaterstand en dragen bij aan de biodiversiteit in de wijk. Daarnaast maken deze ingrepen de openbare ruimte groener en aantrekkelijker voor bewoners.

Het Omgevingsprogramma Wonen speelt hierin een heel belangrijke rol. Bij nieuwbouwprojecten wordt standaard rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Dit zijn maatregelen die rekening houden met klimaatverandering en bijdragen aan het tegengaan daarvan. Zo worden er systemen om het regenwater op te vangen geïnstalleerd en wordt gebruikgemaakt van groene daken en gevels die bijdragen aan isolatie en het vasthouden van water. Samen met het Energieprogramma stimuleren we het gebruik van duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en warmtepompen. Hierdoor worden woningen niet alleen comfortabeler, maar ook energiezuiniger. Deze samenwerking tussen het Omgevingsprogramma Wonen en het Energieprogramma zorgt ervoor dat nieuwe projecten duurzaam en betaalbaar blijven.

Op bedrijventerreinen wordt ook gewerkt aan duurzaamheid. Niet alleen van de panden en bedrijfsprocessen, maar ook bijvoorbeeld door aandacht te hebben voor groene buffers die hittestress verminderen, door een aangename werkomgeving te creëren en door bij te dragen aan de waterhuishouding. Wij stimuleren het gebruik van duurzame en energieoplossingen die niet het



elektriciteitsnet op hoeven. Ook stimuleren wij het gebruik van circulaire materialen. Door natuurvriendelijke zones aan te leggen, worden bedrijventerreinen aantrekkelijk voor mensen, dieren en planten. We zorgen voor plekken voor laadpalen en voldoende fiets- en voetgangersroutes. Bermen en bomenrijen met veel schaduw zorgen niet alleen voor verkoeling, maar versterken ook de groene uitstraling van de omgeving. Daarnaast zijn ze ook 'snelwegen' voor flora en fauna. Het team Realisatie zorgt ervoor dat deze voorzieningen door regelmatig onderhoud effectief blijven functioneren.

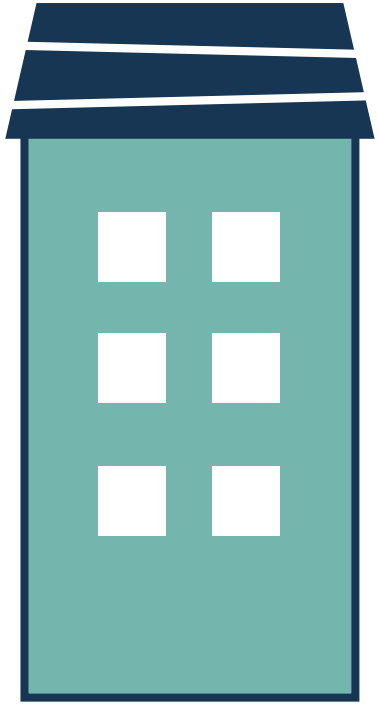
Tot slot wordt bij het ontwerp en de werkzaamheden van infrastructuur, bijgedragen aan onze klimaatneutrale en circulaire doelstellingen. Dit doen wij door het stimuleren van het gebruik van circulaire materialen zoals hergebruik van straatstenen. Ook kijken we waar de aanleg van wegen kan worden uitgevoerd met een lagere CO2-uitstoot, zoals door het gebruiken van elektrische werktuigen tijdens de werkzaamheden.

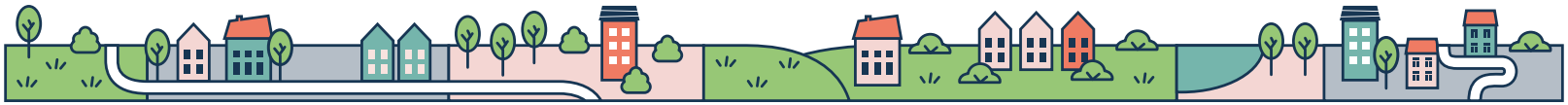
Thema 2: Sociale cohesie en leefkwaliteit

De kern van ons dorpse karakter is een hechte gemeenschap. We willen dat de fysieke leefomgeving een gezonde levensstijl mogelijk maakt en stimuleert. Daarom werken we aan plekken om elkaar te ontmoeten. Dit zijn plekken waar buurtbewoners samenkomen om te spelen, sporten, ontspannen of om gewoon te genieten van de omgeving. Deze plekken zorgen niet alleen voor meer verbinding, maar geven ook ruimte aan groen en water. Hierdoor helpen deze plekken ook tegen zogenaamde 'hittestress'. Denk hierbij aan vijvers met natuurvriendelijke oevers die ruimte bieden voor rust, waterberging en biodiversiteit.

Het Omgevingsprogramma Mobiliteit draagt bij door voetgangersgebieden beter te verbinden met deze plekken, zodat ze voor iedereen makkelijk bereikbaar zijn. Het Omgevingsprogramma Groen & Landschap speelt hierin een belangrijke rol, omdat dit Omgevingsprogramma groene zones en plekken die uitnodigen tot ontmoeting aanlegt.

Vanuit het Omgevingsprogramma Wonen versterken we de leefkwaliteit door te investeren in diverse en toegankelijke woningen. De aanwezigheid van voldoende voorzieningen op de juiste plek heeft de aandacht vanuit de Omgevingsprogramma's Wonen, Werken en het team Sociaal Domein. Tegelijkertijd draagt het Omgevingsprogramma Water bij aan de





leefbaarheid, door natuurlijke infiltratiegebieden te creëren. De wadi's zijn hier een voorbeeld van. Deze voorzieningen verminderen wateroverlast en zorgen voor een groene, aantrekkelijke omgeving. Deze groene plekken maken wijken niet alleen functioneel, maar geven hen ook een unieke uitstraling.

Vanuit het team Sociaal Domein stimuleren we buurtinitiatieven zoals bijvoorbeeld buurtfeesten. Deze initiatieven versterken de band tussen inwoners onderling en de band met hun leefomgeving. Zo zorgen de initiatieven voor een inclusieve samenleving. Het team Realisatie zorgt voor het onderhoud van deze gebieden, zodat zij veilig, schoon en heel blijven voor dagelijks gebruik. Zo werken we samen aan het sociale en fysieke netwerk dat Soest kenmerkt.

Thema 3: Duurzame Mobiliteit en toegankelijkheid

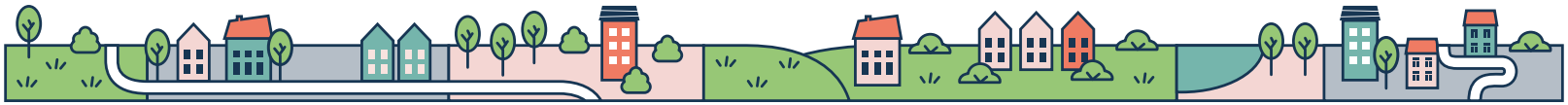
Een vitale gemeenschap heeft behoefte aan duurzame en toegankelijke mobiliteit. Wij hebben nu een kans om duurzaamheid en de leefkwaliteit in Soest te verbeteren. Daarom zetten wij in Soest in op het STOMP-principe, dat mobiliteit in volgorde van voorkeur aangeeft: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als dienst en Privéauto. Dit betekent dat wij lopen en fietsen stimuleren boven het gebruik van de auto. Een voorbeeld hiervan is de aanleg van meer wandel- en fietspaden. We investeren in veilige oversteekplaatsen en duidelijke bewegwijzering, zodat iedereen, van jong tot oud, zich lopend en op de fiets makkelijk kan verplaatsen. Deze aanpak maakt het reizen niet alleen praktisch, maar ook plezierig.

Natuurlijk blijven we ook werken aan goed openbaar vervoer en een sterke laadinfrastructuur voor elektrische mobiliteit. Wij verduurzamen de infrastructuur onder andere door waterinfiltratie te combineren met onze infrastructuur. Bijvoorbeeld via waterdoorlatende verharding. Dit zorgt ervoor dat het regenwater op een natuurlijke manier in de grond kan trekken. Dit is belangrijk is wanneer er langere tijd droogte is. Ook voorkomen we zo wateroverlast. Beplanting langs wegen en paden draagt bij aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, en dus aan de beleving van ons groene karakter. Het team Realisatie zorgt voor goed onderhouden wegen en paden. Hierdoor is mobiliteit niet alleen duurzaam, maar ook comfortabel. Door deze samenwerking worden infrastructuur en natuur aan elkaar verbonden.

Thema 4: Economische vitaliteit

Een sterke economie is onmisbaar voor een vitale gemeente. Het aantal werkplekken moet meegroeien met het aantal inwoners. Alleen zo kunnen we voorkomen dat we vergrijzen of een 'slaapdorp' worden waarin iedereen overdag ergens anders is. Dat vraagt aandacht. Daarom richt het Omgevingsprogramma Werken zich onder meer op het verdichten van de bedrijventerreinen. Op hetzelfde oppervlakte kunnen dan meer mensen werken. Bedrijven die zich bezighouden met duurzaamheid en technologie trekken andere bedrijven aan en creëren tegelijkertijd ook banen voor inwoners. Dit stimuleert niet alleen de lokale economie, maar maakt Soest ook aantrekkelijk voor ondernemers die duurzaamheid belangrijk vinden. Wij stimuleren duurzame mobiliteit door te zorgen voor goede verbindingen tussen woon- en werkgebieden. Bijvoorbeeld door het aanleggen van veilige fietsroutes.

Onze bedrijventerreinen moeten aansluiten op de behoeften van ondernemers én die van het klimaat.



Dit zorgt voor een prettige werkomgeving en vermindert de negatieve gevolgen van hitte en zware regenval. Groene buffers en waterdoorlatende bestrating dragen bij aan een betere waterhuishouding en een gezondere werkomgeving. Samen met het Energieprogramma ondersteunen wij bedrijven bij het verduurzamen van hun processen, oplossingen tegen netcongestie en het overstappen op schone energiebronnen. Ook gaan we aan de slag met de ontwikkeling naar een circulaire economie.

Thema 5: Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

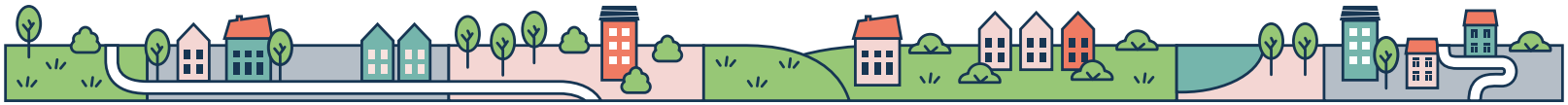
Onze kernwaarde 'groen' komt het sterkst tot uiting in onze inzet voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Natuur staat namelijk niet op zichzelf, maar is verbonden aan de leefomgeving. Ecologische corridors, zoals de routes tussen de Soester Duinen en omliggende natuurgebieden, geven flora en fauna de ruimte om zich vrij te bewegen. Dit draagt direct bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Tegelijkertijd bieden deze routes mogelijkheden om te recreëren voor wandelaars en fietsers. Ze versterken zo niet alleen de natuur, maar ook de beleving van het landschap door inwoners en bezoekers.

Water speelt een onmisbare rol in het versterken van de biodiversiteit. Water met een goede waterkwaliteit zorgt bijvoorbeeld voor leefgebieden voor watervogels, vissen en amfibieën. Het Omgevingsprogramma Wonen ondersteunt deze visie door natuurinclusieve bouwprincipes te stimuleren. Bijvriendelijke gevels en groene daken zijn charmante voorbeelden die passen bij onze kernwaarde 'groen'. Wandel- en fietsroutes die de groene gebieden met elkaar verbinden, zijn aantrekkelijk voor recreatie. Daarnaast zorgen zij voor meer bewustzijn van de natuur bij inwoners en bezoekers. Goed beheer van de natuur door het team Realisatie zorgt voor duurzaam beheer en behoud van de natuur. Zo blijven deze groene structuren bijdragen aan de biodiversiteit en het welzijn van alle inwoners.

Conclusie

Dankzij intensieve samenwerking tussen de Omgevingsprogramma's met externe partners, geven wij vorm aan een Soest dat klaar is voor de toekomst. Onze kernwaarden 'groen', 'dorps' en 'vitaal' zijn de basis van alles wat we doen. Wij werken integraal aan oplossingen die elkaar versterken. Of het nu gaat om klimaatadaptatie, sociale cohesie, duurzame mobiliteit, economische groei of biodiversiteit. Met deze integrale aanpak versterken we niet alleen onze leefomgeving, maar bouwen we ook aan een veerkrachtig en toekomstbestendig Soest. Samen bouwen we aan een gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Voor onze generatie en voor de generaties die nog komen.

Tabel 1 laat in één oogopslag zien wat de raakvlakken zijn tussen de Omgevingsprogramma's en aan welke SDG's zij bijdragen.



1.4 Totstandkoming en vervolg

Wij hebben de Omgevingsprogramma's opgesteld na een zorgvuldig proces, waarin inwoners, adviescommissies en andere belanghebbenden input hebben geleverd. Nadat wij de Omgevingsprogramma's hebben vastgesteld, beginnen we met de uitvoering. Hieronder gaan wij hier iets dieper op in. Alle Omgevingsprogramma's hebben daarnaast een uitvoeringsdeel (Deel C), dat dieper ingaat op de uitvoering.

1.4.1 Inwoners denken mee

We werken aan een groen, dorps en vitaal Soest en Soesterberg voor onze inwoners. Daarom vinden wij het belangrijk dat inwoners, ondernemers en partners nu en in de toekomst blijven meedenken over Soest en Soesterberg. Voor de Omgevingsvisie en de Omgevingsprogramma's hebben we daarom een participatietraject uitgevoerd. De opgehaalde input is verwerkt in de verschillende Omgevingsprogramma's.

Participatietraject Omgevingsvisie

Tussen 2019 en 2021 vond een uitgebreid participatietraject plaats. Het doel was om zo vroeg mogelijk een diverse groep inwoners te betrekken bij de vraag: 'Wat voor Soest en Soesterberg willen we zijn in 2040?' De resultaten hiervan vormden de basis voor de Omgevingsvisie en hebben wij doorvertaald naar de Omgevingsprogramma's.

Brede betrokkenheid van inwoners en belanghebbenden

In 2023 hebben we inwoners en belanghebbenden in bijeenkomsten verdiepende vragen gesteld over het uitvoeren van de visie. Deze input is verwerkt in de Omgevingsprogramma's, waarin wij aangeven wat wij met de input hebben gedaan. Wij hebben inwoners gevraagd via het inwonerpanel, met bijna 1700 deelnemers, en de app Swipocratie, ingevuld door zo'n 1400 mensen. Hieronder bevonden zich veel jongeren. Via Denkmeeover.nl kwamen bijna 700 reacties binnen. In een camper bij (super) markten werden driehonderd straatinterviews afgenomen. Dit alles heeft ons goede inzichten gegeven, die wij hebben meegenomen in de Omgevingsprogramma's.

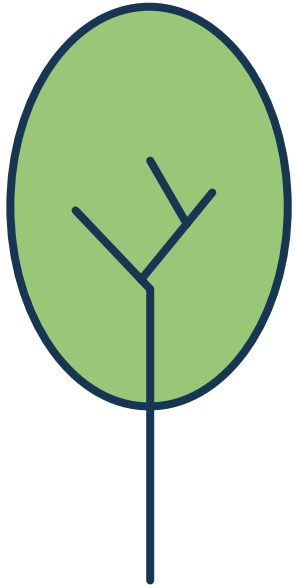
Hier vindt u volledige resultaten van de participatie. In de verschillende Omgevingsprogramma's werken wij uit wat de participatie voor dat Omgevingsprogramma heeft betekend.

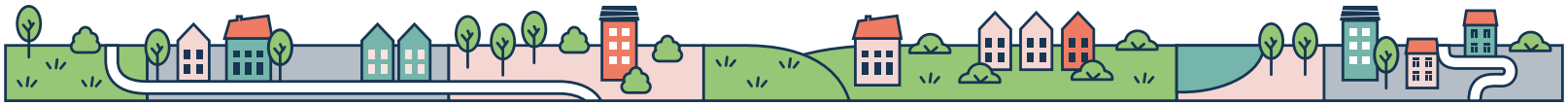
1.4.2 Adviescommissies

De adviescommissies Milieu en Ruimte (CMR) en Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) hebben de concept-Omgevingsprogramma's ontvangen. Beide commissies hebben hierop hun opmerkingen gegeven. Deze hebben wij verwerkt. Tijdens de inzageperiode kunnen beide commissies, als zij dat willen, nog een keer een reactie geven.

1.4.3 Plan MER

De Omgevingsprogramma's blijken na een beoordeling van de RUD niet plan MER-plichtig te zijn. De beschreven activiteit vallen niet onder de criteria die een plan-MER vereisen.





1.4.4 Uitvoering kost geld

De Omgevingsprogramma's bieden inzicht in de beleidsuitgangspunten en uitvoering, om uiteindelijk de Omgevingsvisie te realiseren. Voor het dekken van de kosten gelden onderstaande aandachtspunten.

Planning & Control-cyclus

Alle Omgevingsprogramma's hebben een uitvoeringsdeel (Deel C), waarin wij de acties beschrijven. Wij prioriteren deze acties, waardoor er een stevige basis voor de komende jaren is. Deze prioriteiten zijn ook de basis om via de gebruikelijke route van de kadernota en de dekking van de begroting aan te vragen. Wij kunnen activiteiten dan integraal afwegen en monitoren.

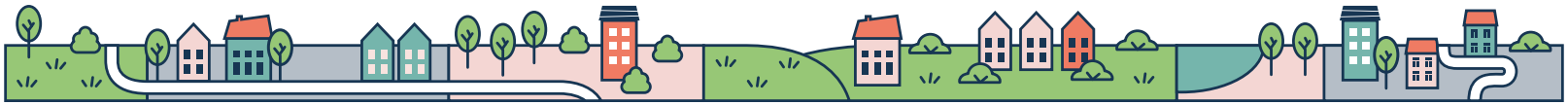
Subsidies

Er is in 2024 een analyse gemaakt van de subsidiemogelijkheden per Omgevingsprogramma.
Deze analyse geeft een momentopname van de mogelijkheden, waarvan een deel de komende jaren waarschijnlijk beschikbaar zal blijven. De grootste kansen liggen bij Omgevingsprogramma's die de leefomgeving groener en duurzamer maken, al kunnen subsidies verschillen in beschikbaarheid.

Kostenverhaal

De gemeente heeft een wettelijke plicht om kosten te verhalen die zij volgens het Omgevingsplan maakt voor bouwplannen. De voorkeur gaat uit naar privaatrechtelijke afspraken (dit heet een 'anterieure overeenkomst'). Het kostenverhaal in Soest staat in de Nota Kostenverhaal en kan zowel vrijwillig als afdwingbaar worden ingezet.

Naast projectkosten wordt ook de plankostenscan toegepast om bouwplannen mogelijk te maken.
Er wordt geen kostenverhaal toegepast als de kosten onder de tienduizend euro liggen, er geen kosten voor openbare werken zijn, of als het alleen gaat om aansluitingen op openbare ruimte/ nutsvoorzieningen.



Overzichtstabel

Tabel 1: Doelen, SDG's en raakvlakken

Wonen								
	Wonen	Werken	Mobiliteit	Groen	Water	Sociaal	Energie	Realisatie
Doel 1: Bouwen voor de woningbehoefte om vitaliteit en een continue bouwstroom te behouden		X	X	X	X	X	X	
Doel 2: Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en senioren		X				X		
Doel 3: Betaalbare woningbouw			X	X	X	X	X	
Doel 4: Wonen in een prettige en leefbare omgeving		X	X	X	X	X	X	X
Doel 5: Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief is		X				X	X	X
Werken								
	Wonen	Werken	Mobiliteit	Groen	Water	Sociaal	Energie	Realisatie
Doel 1: Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving			X	X	X			
Doel 2: Een eenduidig functioneel samenhangend geheel van werklocaties	X		X	X				X
Doel 3: Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur	X		X	X	X			X
Doel 4: Bevorderen van een gezonde levensstijl			X	X	X	X		
Doel 5: Verminderen van CO_2 -uitstoot, wateroverlast en hittestress.			X	X	X		X	
Doel 6: Randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren.						X		
Doel 7: In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu			X					

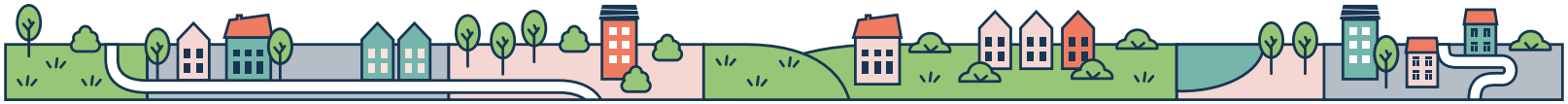
Mobiliteit

	Wonen	Werken	Mobiliteit	Groen	Water	Sociaal	Energie	Realisatie
Doel 1: Verbeteren van de (verkeers)veiligheid met de ambitie van nul verkeersslachtoffers in 2040				X	X			X
Doel 2: Het bevorderen van een gezondere leefstijl door toepassing van het STOMP-principe	X	X				x		
Doel 3: Terugdringen van de CO_2 -uitstoot van onze verplaatsingen							X	
Doel 4: Behouden van een vitale en aantrekkelijke woon, werk en recreatiegemeente	X	X		X	X	X	X	X
Doel 5: Zorgen dat iedereen zijn bestemming kan bereiken	X	X				X		X
Doel 6: Vraag en aanbod naar parkeerplaatsen zijn in balans	X	X		X	X			X

Groen & Landschap

	Wonen	Werken	Mobiliteit	Groen	Water	Sociaal	Energie	Realisatie
Doel 1: Verbeteren en vergroten van de diversiteit in flora en fauna.	X	X			X	X		X
Doel 2: Verbinden en structureren van groen-blauw in woon- en werkgebieden in stad en land.	X		X		X			X
Doel 3: Verminderen van CO_2, wateroverlast, hittestress en droogte.		X			X		X	X
Doel 4: Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving.	X	X			X			X
Doel 5: Bevorderen van een gezonde leefstijl.		X			X	X		X
Doel 6: Een duurzame landbouw met toekomstperspectief.		X			X			
Doel 7: Zorgen dat de groene leefomgeving voor iedereen bruikbaar is.	X	X	X		X	X		X
Doel 8: In 2040 zijn er meer regionale recreanten		X	X		X			

Water	Wonen	Werken	Mobiliteit	Groen	Water	Sociaal	Energie	Realisatie
Doel 1: In stand houden van een gezonde en leefbare omgeving door invulling te geven aan de gemeentelijke watertaken.	X	X	X	X		X	X	X
Doel 2: De grond- en oppervlaktewaterkwaliteit op orde brengen.				X			X	X
Doel 3: Werken aan een duurzaam watersysteem en duurzame waterketen	X	X	X	X				
Doel 4: Behouden, benutten en herstellen van natuurlijke kenmerken van het watersysteem.	X	X	X	X				X
Doel 5: De leefomgeving toekomstbestendig maken.	X	X	X	X		X	X	X



Deel B
Wonen

2. Deel B: Doelen en Ambities Wonen

2.1 Inleiding

2.1.1 Algemeen

Wonen is een groot maatschappelijk vraagstuk. De spanningen op de woningmarkt zijn de afgelopen jaren flink opgelopen. Vooral voor starters en mensen met een bescheiden inkomen is het moeilijk om toegang te krijgen tot de woningmarkt. Ook voor ouderen is het moeilijk om door te stromen naar een geschiktere woning binnen hun eigen gemeente.

Inmiddels heeft de Rijksoverheid een meer regisserende rol opgepakt om dit maatschappelijke vraagstuk op te lossen. Bijvoorbeeld via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting, die nog niet is ingegaan. Wanneer de wet ingaat, verplicht het Rijk gemeenten om in lokaal woonbeleid aandacht te hebben voor meer balans in de zogenaamde 'woningvoorraad'. Dit betekent dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn. Dit geldt zowel voor koopwoningen als voor middenhuur- en sociale huurwoningen.

In het huidige wetsvoorstel van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting staat ook dat gemeenten, wanneer de wet ingaat, in het Volkshuisvestingsprogramma op moet nemen op welke wijze de gemeente invulling geeft aan de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen en ouderen. In dit omgevingsprogramma hebben wij onze visie op wonen en zorg opgenomen.

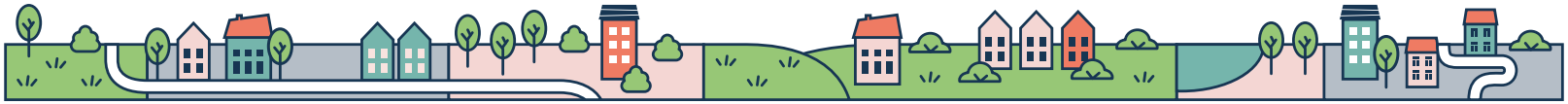
In het regeerprogramma van het kabinet Schoof staat dat het kabinet wil inzetten op de doorstroom van ouderen naar woningen die voor hen geschikt zijn. Om doorstroming op gang te helpen, moeten er meer ouderenwoningen gebouwd worden. Als ouderen verhuizen komen er bestaande woningen beschikbaar voor starters en gezinnen. Daarnaast sturen wij ook op de betaalbaarheid van woningen. Zo hebben we in dit Omgevingsprogramma ook nadrukkelijk aandacht voor de positie van starters en jonge gezinnen in onze gemeente.

2.2 Kaders

2.2.1 Algemeen

Hieronder staan de opgaven en doelstellingen die het Rijk op het gebied van woningbouw voor de komende jaren heeft opgesteld.

- Er moeten meer sociale huurwoningen beschikbaar komen. Dit kan door nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, sloop-nieuwbouw en het beter en anders benutten van de bestaande woningen.
- De betaalbaarheid van wonen moet verbeteren. Dit kan door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming zodat mensen passender gaan wonen.
- Er moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van woningen. Dit kan door bestaande woningen aardgasvrij te maken, door toekomstklaar te isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale



huurvoorraad zijn verdwenen, en door te kijken naar duurzamere opties.
- Er moet aandacht zijn voor de leefbaarheid. Dit kan door fysieke herstructurering van wijken, door te zorgen voor woningen met een goede kwaliteit, door aandacht te hebben voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en door met het sociale domein beter samen te werken.
- Er moeten voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen komen. Deze woningen moeten goed verdeeld worden over gemeenten. Gemeenten moeten daarnaast de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding bieden.
- Ouderen moeten met plezier in een geschikte woning en leefomgeving kunnen wonen. Daarnaast moeten zij kunnen verhuizen als ze dat willen. Aangezien de vergrijzing steeds groter wordt, kan dit alleen door veel voor ouderen te bouwen.

2.3 Context

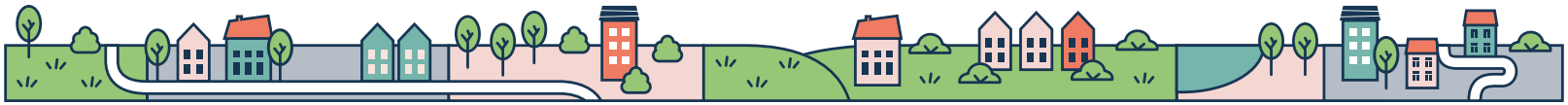
2.3.1 Trends en ontwikkelingen

De regio Amersfoort groeit snel. Deze groei brengt uitdagingen met zich mee. Het toevoegen van woningen is hard nodig, maar het maatschappelijk vraagstuk gaat verder dan alleen bouwen. Er moet ook aandacht zijn voor recreatie en het behoud van natuur. Groene buffers, zoals de bosgebieden en de gebieden tussen de kernen, spelen hierin een belangrijke rol. Wij hebben als gemeente binnen de regio een grote verantwoordelijkheid om de groene identiteit van Soest te behouden. Dat is ook de reden dat wij niet zijn aangewezen als 'groeikern' in de regio. Toch bouwen we wel, zodat we vitaal blijven. De gemeente Soest is dankzij de centrale ligging aantrekkelijk voor gezinnen uit de regio. Mensen uit Amersfoort en Utrecht die een woning zoeken, zorgen voor groei en vitaliteit van onze gemeente. Wel verhogen zij de druk op onze woningmarkt.

Woningtekort loopt op

Het aantal huishoudens in Soest groeit. Dit werd ook verwacht, maar gaat sneller dan we een aantal jaar geleden dachten. Dit heeft een aantal oorzaken:

- Er komen meer mensen vanuit het buitenland in de gemeente Soest wonen. Soms gaat het om een tijdelijke vraag naar woningen, zoals door mensen uit Oekraïne of door arbeidsmigranten. In het geval van bijvoorbeeld statushouders gaat het om een permanente woonplek.
- De zogenaamde 'extramuralisering' neemt toe. Dit is het fysiek scheiden van wonen en zorg. Steeds zwaardere vormen van zorg worden bij mensen thuis geleverd, in plaats van dat deze groep in een zorginstelling gaat wonen. Hierdoor wonen er naar verhouding steeds minder mensen in een zorginstelling. Door deze ontwikkeling zijn er steeds meer 'gewone' woningen nodig voor mensen met een zorgvraag.



Denk aan ouderen, dak- en thuislozen, uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang en aan uitstromers van intramurale zorginstellingen.

- De gemiddelde levensverwachting neemt toe. Ouderen worden gemiddeld steeds ouder en zijn langer gezond en vitaal. Hierdoor wonen zij langer zelfstandig.
- Er komen steeds meer kleine huishoudens bij. Dit proces heet 'huishoudensverdunning' en komt doordat het aantal alleenstaanden en gescheiden gezinnen toeneemt.
- Steeds meer mensen uit andere gemeenten komen in de gemeente Soest wonen. Hierdoor zijn er meer woningen nodig voor mensen die nu al in de gemeente Soest wonen en hier willen blijven.
- Wij moeten ook rekening houden met de groei van andere aandachtsgroepen dan ouderen. Denk aan studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Druk op koopaanbod en sociale huursector neemt toe

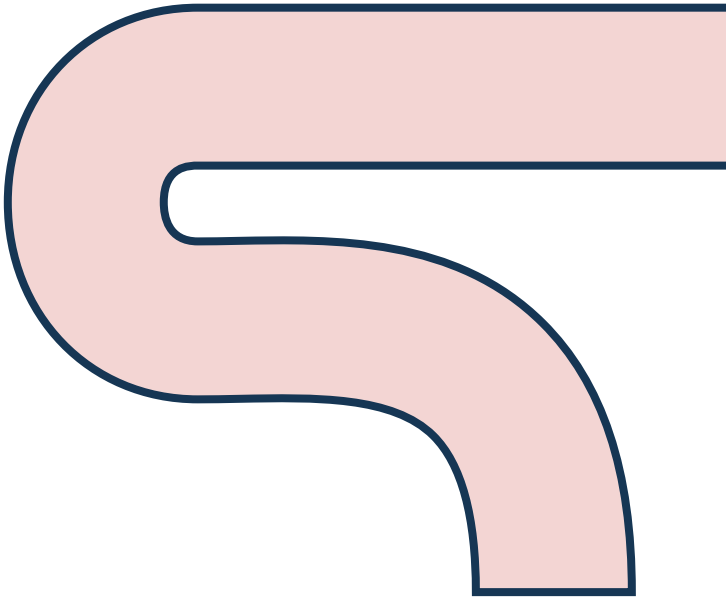
De woningmarkt in Soest en Soesterberg is steeds minder toegankelijk voor starters, middeninkomens en sociale huurders. De gemiddelde koopprijs steeg tussen 2014 en 2023 met ruim vijfenzeventig procent. Hierdoor werd de groep betaalbare koopwoningen (van 355.000 euro of goedkoper) steeds schaarser. Bovendien bevinden deze woningen zich slechts in een paar buurten.

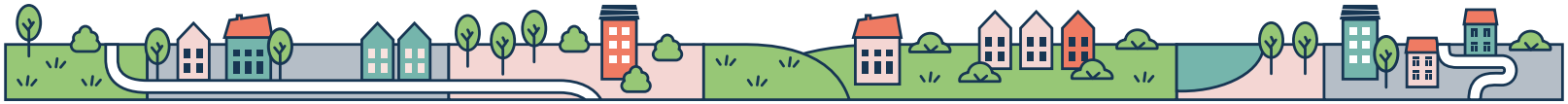
Een steeds grotere groep inwoners verdient te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning te kunnen kopen. Het gaat grofweg om huishoudens met een inkomen tussen de 52.000 en 70.000 euro. Dit zijn de zogeheten 'middeninkomens'. Voor een deel van deze groep kunnen middenhuurwoningen een oplossing zijn.

Ook in de sociale huursector neemt de druk toe: het aantal reacties per woning is gestegen. Daarnaast blijkt uit cijfers van WoningNet dat de kans dat mensen een woning vinden in de gemeente Soest kleiner wordt, waardoor de actieve zoektijd juist toeneemt (zie bijlage 4 het woningmarktonderzoek). Dit is ook een teken dat de druk op de sociale huursector toeneemt.

Vooral kleine ontwikkellocaties in Soest

De afgelopen jaren zijn vooral woningen in Soesterberg gebouwd. In de kern Soest zijn weinig grote locaties om veel woningen te bouwen.
De gezamenlijke visie voor de regio, zoals staat in het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040, richt zich op toekomstbestendig wonen, werken en ontspannen. Het plan is dat vooral gebieden groeien rond OV-knooppunten, zoals Amersfoort Centraal Station. Zo behouden we de vitaliteit in kleinere kernen. Hiervoor is per gemeente maatwerk nodig.





Steeds meer aandachtsgroepen in de 'reguliere' wijken

'Aandachtsgroepen' zijn specifieke groepen die op een bepaalde manier kwetsbaar zijn, en wiens kwetsbaarheden hun welzijn of gezondheid beïnvloeden. Door een combinatie van beleidsmatige, sociale, economische en demografische ontwikkelingen, neemt het aantal mensen dat zorg of ondersteuning nodig heeft de komende jaren toe. Deze mensen zijn vooral afhankelijk van sociale huurwoningen. We zien in de gemeente Soest dat op plekken waar veel kwetsbare inwoners dicht bij elkaar wonen, de sociale cohesie en veerkracht afnemen.

Onze woningvoorraad matcht nog niet met vergrijzingsopgave

Het aantal (kwetsbare) ouderen in de gemeente Soest groeit snel, terwijl slechts een klein deel in een geschikte woning woont. Op dit moment woont slechts negenentwintig procent van de inwoners die vijfenzeventig jaar of ouder is in een geschikte woning. In de groep van inwoners tussen de vijfenzestig tot vijfenzeventig jaar is dit nog minder: slechts vijftien procent woont in een woning die geschikt is.

Druk op de professionele zorg en mantelzorg neemt toe

Door de stijging van het aantal ouderen, neemt de druk op professionele zorg en mantelzorg toe. Tegelijkertijd neemt het aantal mantelzorgers juist af. Hierdoor wordt de werkdruk voor professionele zorgverleners steeds hoger. Op dit moment wonen er ongeveer 3.750 huishoudens van vijfenzeventig jaar of ouder in de gemeente Soest. In de periode tot 2040 zal dit aantal toenemen met 1.830 huishoudens. Dit is een stijging van drieënveertig procent (Woningmarktonderzoek 2023, Primos, 2023).

Onze woonomgeving is niet overal geschikt voor (kwetsbare) ouderen

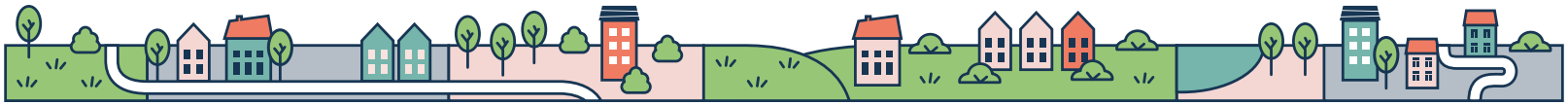
Voor een leefbare en vitale woonomgeving zijn niet alleen voorzieningen en woningen belangrijk. Een toegankelijke openbare ruimte is ook belangrijk. Met de toenemende vergrijzing van de bevolking, groeit de behoefte aan leefbare en inclusieve wijken waarin ouderen zelfstandig en actief kunnen blijven. Dit geldt ook voor kwetsbare ouderen. Om aan deze behoefte te voldoen, moeten we onze woon- en leefomgeving dus steeds meer aanpassen. Denk hierbij aan toegankelijke trottoirs, veilige oversteekplaatsen en plekken die beweging en sociale ontmoetingen stimuleren.

Klimaatverandering vraagt om een duurzame manier van groeien

Het veranderende klimaat zorgt voor steeds langere perioden van hitte, droogte en hevige regenbuien. Hierdoor wordt de noodzaak om bestaande woonwijken aan te passen steeds groter. Vergroening van versteende buurten en klimaatbestendige maatregelen worden steeds belangrijker om leefomgevingen klaar te maken om extreme weersomstandigheden aan te kunnen.

Energiearmoede versterkt noodzaak voor verduurzaming

De geopolitieke situatie is één van de redenen dat de energieprijzen stijgen. Hierdoor wordt de energierekening voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Het wordt hierdoor steeds belangrijker om bestaande en nieuwe woningen te verduurzamen. Bijvoorbeeld via isolatie en de overstap naar hernieuwbare energie. Zo houden we wonen zo betaalbaar mogelijk en zetten we ook een stap richting het halen van de klimaatdoelstellingen.



Participatie: behoud groene omgeving en verdeeldheid over hoogbouw

De bouw van nieuwe woningen heeft prioriteit volgens inwoners. Dit mag ten koste gaan van ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. Toch hebben ondernemers wel behoefte aan ruimte voor hun bedrijven. Inwoners geven tijdens de participatiemogelijkheden aan dat zij liever zien dat in de polder gebouwd wordt, dan dat er bos gekapt moet worden om woningen te bouwen. De meningen over hoogbouw (zes lagen of hoger) zijn verdeeld. Het behoud van het dorpse en groene karakter vinden inwoners belangrijk. Het gemeentelijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen blijft om binnen de grenzen van de stad te bouwen, maar wel met oog voor het behoud van het groene en dorpse karakter. Ook dient de woon-werk balans behouden te blijven. Daarnaast zetten we, daar waar dat ruimtelijk passend is, in op het bouwen van appartementen. Wij doen dit om zo efficiënt mogelijk gebruik te maken van bouwgrond, en om groen te sparen.

Participatie: 'inbreiden' en gebruik rafelranden

Tijdens de participatiemomenten vroegen wij aan inwoners waar zij nieuwe woningen zouden bouwen. Het valt op dat inwoners veel inbreidingslocaties en locaties in de rafelranden hebben aangewezen als geschikte locatie voor woningbouw. Ook wezen zij veel plekken aan in Soest, in vergelijking met Soesterberg. In het Omgevingsprogramma nemen we de locaties op die door de gemeenteraad zijn vastgesteld om te verkennen voor woningbouw na 2030. Ook kijken we hoe we in Soest meer woningen kunnen toevoegen.

Participatie: aandacht voor diversiteit

Zorgpartijen en woningcorporaties geven aan dat er behoefte is aan het spreiden van kwetsbare inwoners. De reden hiervoor is dat zij zo beter kunnen 'landen' in de wijk. Wij zien dit als één van de belangrijkste doelen in dit Omgevingsprogramma. Daarom gaan we op dit thema intensief samenwerken met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen. Ook sluiten we aan op de wijkgerichte aanpak van het sociaal domein. Tot slot zetten we in op zogenaamd 'gespiegeld ontwikkelen' om onze wijken diverser te maken. Hierbij realiseren we meer koopwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen, en realiseren we meer sociale huurwoningen in wijken met meer koopwoningen.

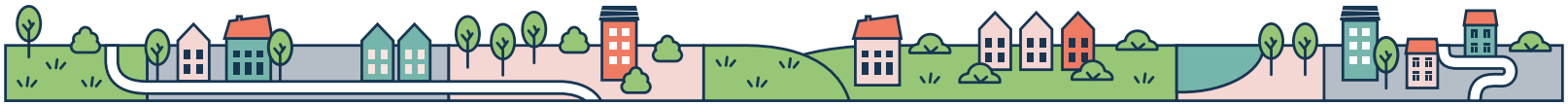
Participatie: het belang van diversiteit

Inwoners vinden dat er meer aandacht moet zijn voor de diversiteit aan woningen in Soest. Het gaat aan de ene kant om de woningprijzen en aan de andere kant om het soort woning. In dit Omgevingsprogramma zetten we daarom in op 'gemixte woningbouw'. Daarnaast richten wij ons op voldoende bouw van betaalbare woningen. Zo vergroten we de kans dat bijvoorbeeld inwoners met een bescheiden inkomen, jongeren en ouderen een woning kunnen kopen.

2.4 Doelen

2.4.1 Doel 1: Bouwen voor de woningbehoefte om vitaliteit en een continue bouwstroom te behouden

De verbondenheid van inwoners is kenmerkend voor de gemeente Soest. Veel mensen blijven hier hun hele leven wonen. Om deze verbondenheid en de sociale cohesie te behouden, is het belangrijk om voldoende en diverse woningen te bouwen. Dit draagt bij aan het gemeenschapsgevoel en een gezonde mix van bevolkingsgroepen.



In de gemeente Soest betekent ‘vitaliteit’ een balans tussen jonge en oude inwoners, zelfredzame en minder zelfredzame inwoners, huur- en koopwoningen, en voldoende woningen voor verschillende levensfasen. Om als gemeente vitaal te blijven en te kunnen zorgen voor een constante bouwstroom, richten wij ons op het realiseren van woningen die aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van inwoners. Onze ambitie is dat Soest in 2040 diverse wijken heeft waar mensen van alle leeftijden en levensfasen prettig samen kunnen wonen.

Indicator

- Het aantal nieuw opgeleverde woningen per jaar. We monitoren de doelstelling uit de Omgevingsvisie: het realiseren van tussen de 125 en 200 nieuwe woningen per jaar (bron: woningstatistieken Soest).

Bouwen in de rafelranden na 2030

Om te zorgen dat wij ook binnenstedelijk onze dorpse en groene waarden behouden, heeft de gemeenteraad op 4 december 2024 twee potentiële locaties aangewezen om woningbouw te ontwikkelen na 2030. Deze twee locaties zijn:

- Inspecteur Schreuderlaan – Stadhouderslaan
- Stadhouderslaan – Korte Brinkweg – spoor

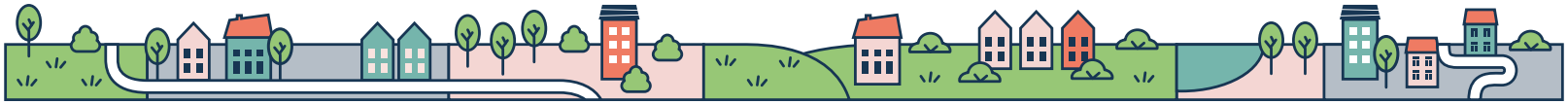
Deze twee locaties liggen niet in het stedelijk gebied en vereisen voor woningbouwontwikkeling dan ook medewerking van de Provincie. De gesprekken hierover worden in 2025 gevoerd.

We bouwen voor de woningbehoefte om Soest en Soesterberg vitaal te houden

De woningmarkt is vol onzekerheden en verandert continu. Daarom gaan we in beeld brengen in hoeverre we met onze huidige plannen onze kwalitatieve doelen kunnen halen. Het is mogelijk dat we toch nog extra plannen moeten ontwikkelen. Dit blijven wij de komende jaren monitoren.
In Soesterberg is de afgelopen jaren veel gebouwd, en er liggen nog veel plannen voor de toekomst.
In Soest blijft de woningbouw achter, vanwege een gebrek aan geschikte bouwlocaties. Als we veel in Soesterberg blijven bouwen, kan dit zorgen voor de komst van meer mensen uit de regio die een woning zoeken, in plaats van uit Soest zelf. Om meer woonruimte in Soest te vinden, willen we beter gebruik maken van bestaande woonruimte. Dit kan door woningen en kavels te splitsen, hospitaverhuur te stimuleren, en mogelijkheden voor het ‘optoppen’ of ‘ondertoppen’ van woningen te onderzoeken.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- In de periode 2023-2030 voegen we minimaal 1.400 woningen toe en in de periode 2030-2040 voegen we minimaal 1.900 woningen toe.
- We geven eerst prioriteit aan woningbouwplannen van woningcorporaties en daarna aan plannen die uit de bouw van meer dan twaalf woningen bestaan.



- Binnen de bestaande mogelijkheden geven we voorrang aan woningzoekenden uit de gemeente Soest.
- Waar mogelijk en passend is, benutten we bestaande woonruimten beter.

Groeien met kwaliteit

Bij de toekomstige woningbouw in de gemeente Soest is een zorgvuldige ruimtelijke afweging nodig. Aan de ene kant is woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied gunstiger voor bijvoorbeeld het elektriciteitsnet, behoud van natuur en buitengebied, waterberging, en het bevorderen van duurzame mobiliteit. Zo maken we zo goed mogelijk gebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen. Aan de andere kant zorgt deze zogenaamde 'inbreiding' voor mogelijke uitdagingen bij het behoud van binnenstedelijk groen, parkeernormen en stedenbouwkundige richtlijnen.

Het werken met beeldkwaliteitsplannen en gebiedsvisies kan een goed beeld geven van hoe we in- en uitbreidingslocaties het beste kunnen ontwikkelen. Het groene karakter in wijken is belangrijk voor de gezondheid en het welzijn van inwoners. Want een groene omgeving draagt bij aan prettig wonen.

Het bouwen van appartementengebouwen van vier of meer lagen biedt ruimte voor meer woningen en behoudt van groen, wat bijdraagt aan de sociale cohesie. Door verschillen in bouwhoogte bekijken we per locatie wat passend is.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Bouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied hebben in principe de voorkeur boven bouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied.
- Appartementen die uit meerdere lagen bestaan, zijn wenselijk op plekken waar het ruimtelijk passend is, omdat de bouwgrond erg schaars is.

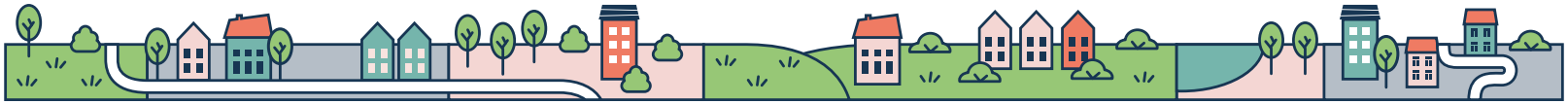
2.4.2 Doel 2: Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en ouderen

In de gemeente Soest streven we naar een toegankelijke woningmarkt voor iedereen, waarbij wij bijzondere aandacht hebben voor jongeren en ouderen. Deze groepen hebben vaak specifieke uitdagingen. Bijvoorbeeld het vinden van een betaalbare starterswoning of een geschikte woning om langer zelfstandig te blijven wonen.

Door gerichte acties en het creëren van passende kansen, zorgen we ervoor dat we de woonbehoeften van alle doelgroepen kunnen vervullen.
Voor jongeren is er bijvoorbeeld de starterslening die gebruikt kan worden voor de aankoop van een eerste huis (bijlage 13). En door te bouwen voor senioren, komt er een verhuisbeweging op gang die er uiteindelijk voor moet zorgen dat er ook voor jongeren woningen vrijkomen. Hierdoor blijft de gemeente Soest een plek waar mensen in elke levensfase prettig kunnen wonen.

Indicatoren

- Het aantal opgeleverde 'nultredenwoningen', geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zo monitoren we dat we voldoende woningen voor ouderen toevoegen (bron: woningstatistieken gemeente Soest).
- We houden de slaagkansen voor jongeren om een woning te vinden in de gaten. Op basis hiervan willen we de woonkansen voor jongeren vergroten (bron: WoningNet).



Een gevarieerd woningaanbod

We willen de woningmarkt in de gemeente Soest beter laten aansluiten op de behoeften van starters en ouderen. Dit zijn groepen die het op dit moment moeilijk hebben. Daarom zetten we in op soorten woningen die voor starters en ouderen aantrekkelijk zijn. Dat kunnen woningen zijn die oorspronkelijk passen binnen ons dorpse woonmilieu, maar ook hele nieuwe woonvormen die we nu nog weinig tegenkomen. Hiermee maken we onze woningvoorraad diverser en sluit deze beter aan op de verschillende doelgroepen in onze gemeente.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Nieuwe woningen zijn in principe geschikt voor zowel jong als oud.
- Minimaal vijfendertig procent[1] van de totale nieuwbouw in de gemeente is (ook) geschikt voor ouderen. Deze woningen voldoen aan onze leidraad voor zelfstandige seniorenwoningen.
- We werken mee aan initiatieven voor een meer gedifferentieerd woningaanbod, tenzij er ruimtelijke bezwaren zijn.

2.4.3 Doel 3: Betaalbare woningbouw

De komende jaren zetten we in op het realiseren van nieuwe, betaalbare woningen, en op het betaalbaar houden van woon- en energielasten voor huidige inwoners. Dit laatste doen wij door in te zetten op het verduurzamen van woningen. Zo vergroten we de bestaanszekerheid van onze huidige en toekomstige inwoners. Eerdergenoemde uitgangspunten van ons beleid dragen hier ook aan bij.

Indicator

- Inzicht in of er voldoende betaalbare woningen zijn. Wij doen dit door het aantal opgeleverde sociale huurwoningen en sociale- en betaalbare koopwoningen (van 355.000 euro of minder) te monitoren (bron: woningstatistieken gemeente Soest).

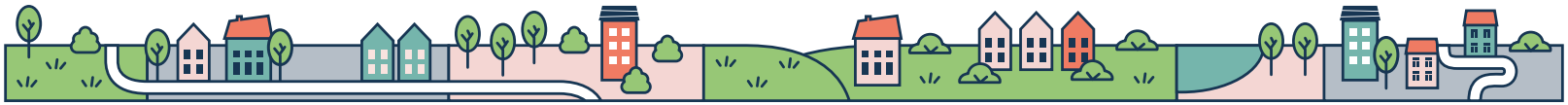
Compensatiefonds

Het kan om verschillende redenen gebeuren dat het niet of nauwelijks mogelijk is om de minimale bouwopgave van dertig procent voor sociale huurwoningen, vijf procent voor midden huurwoningen, vijftien procent sociale koopwoningen en vijftien procent betaalbare koopwoningen te halen. Bijvoorbeeld als het om een zeer complexe bouwlocatie binnen het stedelijk gebied gaat. Voor deze gevallen hebben we het Compensatiefonds gemeente Soest 2024 opgezet (bijlage 11). Een ontwikkelaar stort daarbij per niet-gerealiseerde betaalbare woning een bepaald bedrag in dit fonds. Met het geld uit dit fonds kunnen we op een andere locatie alsnog de benodigde sociale huurwoningen realiseren.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- Als het niet of nauwelijks mogelijk is om de minimale bouwopgave voor sociale- en middenhuurwoningen (vijfendertig procent) alsmede sociale- en betaalbare koopwoningen (dertig procent) te voldoen, moeten ontwikkelaars een afdracht doen in het Compensatiefonds Sociale woningbouw.

[1] Aandeel afgesproken opgave voor ouderen (provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek) ten opzichte van de totale minimale woningbouw volgens Omgevingsvisie en het coalitieakkoord.



Sturen op betaalbare woningbouw

Vanaf 2025 bouwen we tweederde van de woningen in de betaalbare categorie, te weten sociale- en middenhuurwoningen en koopwoningen van 355.000 euro of minder. Hiervoor maken we gebruik van onze zogenaamde 'Doelgroepenverordening' (bijlage 10). Bij plannen waarvan de planvorming al langer loopt, zijn er al eerder afspraken gemaakt. Met het oog op continuïteit, houden we vast aan deze bestaande afspraken.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Met behulp van de Doelgroepenverordening sturen we per project op betaalbare woningen. Een plan vanaf vijftien woningen moet minimaal bestaan uit dertig procent sociale huurwoningen, vijf procent middenhuurwoningen, vijftien procent sociale koopwoningen en vijftien procent betaalbare koopwoningen. Het overige deel van de ontwikkeling mogen ontwikkelaars vrij invullen.
- Tot en met 2030 voegen we minimaal 490 sociale huurwoningen toe.

Langdurig betaalbaar houden van woningen

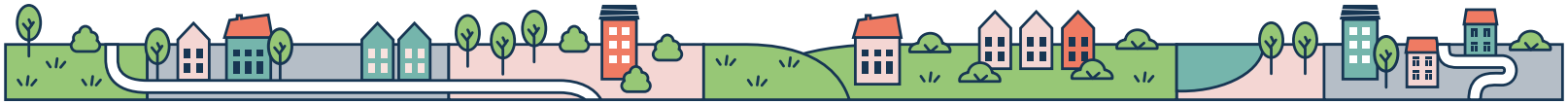
We vinden het belangrijk dat woningen die we betaalbaar bouwen, ook voor langere tijd betaalbaar blijven. Dus niet alleen voor de eerste koper, maar ook voor latere kopers. Dit kan bijvoorbeeld met het opleggen van een zelfbewoningsplicht en instandhoudingstermijn. Een andere optie is het beperken van de mogelijkheden tot uitbouw. Dit kan bijvoorbeeld via kleinere kavels, een smalle beukmaat of door specifieke woonvormen als rug-aan-rug-woningen of boven- en benedenwoningen.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- In onze Doelgroepenverordening werken we met instandhoudingstermijnen, zodat betaalbare nieuwbouwwoningen ook langdurig voor de juiste doelgroep beschikbaar blijven.
- We bevorderen dat initiatieven gebruik maken van verschillende betaalbare woningtypen. Bijvoorbeeld met kleinere kavels, een smalle beukmaat of door specifieke woonvormen als rug-aan-rug-woningen of boven- en benedenwoningen.

2.4.4 Doel 4: Wonen in een prettige en leefbare omgeving

In 2040 zijn Soest en Soesterberg nog steeds vitale en prettige woonkernen. Samen met partners en inwoners werken we aan leefbare wijken waar mensen elkaar ontmoeten, naar elkaar omkijken en kunnen genieten van een gezonde en toegankelijke omgeving. We zorgen voor voldoende ontmoetingsplekken, groen en belangrijke voorzieningen.



We richten ons op een woonomgeving die toegankelijk is voor iedereen, klaar is voor de toekomst en bestand is tegen klimaatveranderingen. Voor bovenstaande hebben wij aandacht in zowel nieuwe als bestaande wijken. Voor de herinrichting van gebieden gebruiken wij het 'VN-verdrag Handicap' als richtlijn, waarin onder andere staat dat iedereen gebruik moet kunnen maken van voorzieningen.

Indicator

- We monitoren het aantal woningen met het energielabel E, F en G (bron: woningcorporaties en RVO)
- We monitoren het aantal supermarkten, huisartsen en apotheken (bron: kaart maatschappelijke voorzieningen en retail Soest).

Een goed en passend niveau van onze voorzieningen

Een goed niveau van onze voorzieningen is onmisbaar om Soest en Soesterberg leefbaar en vitaal te houden. Het combineren van de functies wonen en werken op een bepaalde plek kan hieraan bijdragen: het zorgt voor minder verkeersdruk en meer dynamiek, bijvoorbeeld omdat het de sociale cohesie en lokale economie versterkt. Tegelijkertijd is het belangrijk om dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en zorg, dichtbij en toegankelijk te houden. Hierdoor kunnen kwetsbare inwoners langer zelfstandig blijven wonen. Hierbij spelen ook formele en informele ontmoetingsruimtes een belangrijke rol. Langs de historische linten willen we de unieke mix van functies, die bijdraagt aan de identiteit van de gemeente Soest, behouden, terwijl we op andere plekken juist kansen benutten om door middel van het transformeren van een gebied de diversiteit en levendigheid te vergroten. Met een integrale aanpak verbinden we het sociale en fysieke domein, waardoor we de gemeente Soest leefbaar en toekomstbestendig houden.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

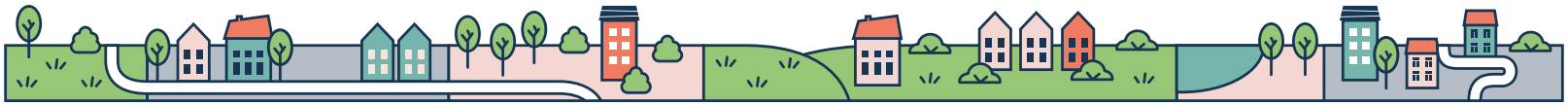
- Langs de historische linten behouden we de huidige mix van functies en kijken we naar koppelkansen van deze functies. Denk aan werken in de plint en wonen op de verdieping van een gebouw.
- Het heeft onze voorkeur om voorzieningen, zoals een supermarkt, OV-halte, huisarts, apotheek en ontmoetingsplekken, binnen woonzorgzones te bundelen.

Een toegankelijke woonomgeving

Een toegankelijke woonomgeving is heel belangrijk om de gemeente Soest leefbaar te houden. Zeker aangezien de demografische en maatschappelijke behoeften van inwoners veranderen. Bij herstructurering of nieuwbouw maken we wijken groener en klimaatadaptiever. Hierdoor nodigen deze wijken uit om meer te bewegen en dragen zij bij aan het voorkomen van hittestress.

In woonzorgzones hebben we extra aandacht voor toegankelijkheid en mogelijkheden om anderen te ontmoeten. De verwachting is dat het aantal mensen met dementie in Nederland de komende decennia verdubbelt: één op de vijf mensen gaat dementeren. Het gevolg hiervan is dat er alleen voor mensen met zware dementie een plaats in een verpleeghuis zal zijn. Dit vraagt om buurten die hier rekening mee houden. Bijvoorbeeld via de beleving via zintuigen en de toegankelijkheid. Met een integrale aanpak werken we aan buurten waarin iedereen, ongeacht leeftijd of beperkingen, prettig kan blijven wonen.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:



- We passen de toegankelijkheid van de woonomgeving op natuurlijke momenten aan.
- In woonzorgzones heeft toegankelijkheid en mogelijkheden tot ontmoeten prioriteit. Hier richten we de openbare ruimte zo veel mogelijk dementievriendelijk in.

Een klimaatbestendige woningvoorraad

Een woonomgeving die uitnodigend en klimaatbestendig is, is onmisbaar voor een duurzame toekomst. Wij streven naar nieuwbouw en herontwikkeling van woningen, waarbij wij speciale aandacht voor klimaatadaptatie hebben. Denk hierbij aan wadi's (Water Afvoer Drainage en Infiltratie), aan groene daken en aan maatregelen om woningen en buurten weerbaarder te maken op het gebied van hitte en wateroverlast. Daarnaast verkennen we mogelijkheden voor waterzuinig bouwen.

Natuurinclusiviteit speelt een belangrijke rol bij het verbeteren van biodiversiteit en het verbinden van stad en natuur. Tegelijkertijd draagt dit bij aan een gezonde leefomgeving. Door regionaal samen te werken, stimuleren we aan de hand van de gezamenlijke uitgangspunten uit de Woondeal duurzame en circulaire nieuwbouw van woningen. Hierbij staat zorgvuldig gebruik van bouwmaterialen centraal. Denk hierbij aan circulair en biobased bouwen, waarbij de impact op het milieu minder is.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Onze woningvoorraad is zo klimaatbestendig als mogelijk.

Energiezuinige woningbouw

Duurzamere woningen met een lage energiebehoefte dragen bij aan klimaatdoelen en helpen energiearmoede te verminderen. Bij woningbouw houden we op dit gebied de wettelijke minimumeisen volgens de Regionale Woondeal en het Bouwbesluit aan. We hebben convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend. Dit bevordert een integrale aanpak van duurzaamheid en nieuwbouw. Hoewel we ontwikkelaars geen verdere verplichtingen opleggen, stimuleren we hen om op het gebied van isolatie en energieopwekking het maximale te bereiken. Hierbij houden we rekening met de technische en financiële haalbaarheid.

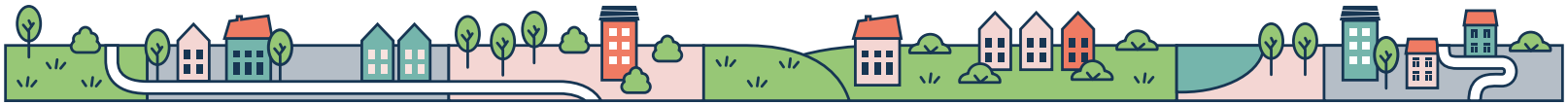
Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- Nieuwbouwwoningen hebben minstens energielabel A, worden aardgasvrij opgeleverd en voldoen aan de zogenaamde BENG-vereisten (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) uit het convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Verduurzamen van bestaande woningen

Voor bestaande sociale huurwoningen richten wij ons tot 2030 op isolatie en het energiezuiniger maken van de woningen. Dit zorgt ervoor dat deze woningen minder energie hoeven te gebruiken, wat bijdraagt aan het verlagen van de energierekening en het halen van de klimaatdoelen. Ook helpt het energiearmoede te verminderen.

Voor sociale huurwoningen hebben we prestatieafspraken gemaakt (bijlage 7). Woningen met het energielabel E, F en G worden uiterlijk in 2028 verhoogd naar minimaal energielabel D. Particuliere woningbezitters kunnen op dit gebied via het Nationale Isolatieprogramma ondersteuning krijgen. In de gemeente Soest wordt dit verder uitgewerkt in de Lokale Isolatie Aanpak.



Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- In de prestatieafspraken die we maken met de woningcorporaties spreken we af om de sociale huurvoorraad te verduurzamen.

2.4.5 Doel 5: Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief is

Het is onze ambitie dat de gemeente Soest in 2040 diverse wijken heeft, waar mensen prettig samen kunnen wonen. Hoewel de bevolking in de gemeente Soest als geheel uit een diverse groep inwoners bestaat, zien we deze diversiteit niet in alle wijken terug. Een reden hiervoor is dat de kern van Soest wijken kent die op het gebied van opbouw en samenstelling van elkaar verschillen. In alle buurten zijn plekken aanwezig waar mensen met verschillende achtergronden elkaar kunnen ontmoeten. We gaan ervan uit dat kwetsbare inwoners niet alles helemaal zelf moeten regelen, maar dat inwoners elkaar helpen en ondersteunen. Dit vergroot de samenredzaamheid.

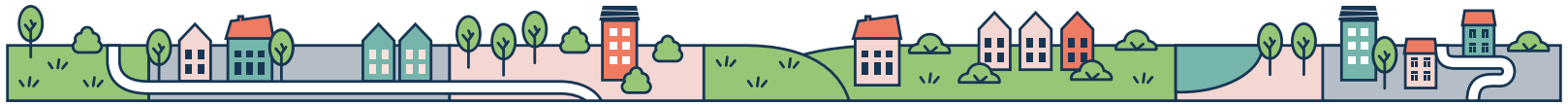
Indicatoren

- In onze wijken monitoren we scores voor leefbaarheid (bron: Leefbaarometer) en veerkracht (bron: Veerkrachtkaarten Aedes). Zo peilen we de ontwikkeling van de vitaliteit en leefbaarheid in de gemeente Soest.
- We monitoren signalen van onze samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties en zorgpartijen, over ontwikkelingen die niet in cijfers zijn uit te drukken, maar wel invloed hebben op de vitaliteit en leefbaarheid van Soest.
- Percentage sociale huurwoningen per wijk (bron: wijk en buurtcijfers CBS).

We groeien naar inclusieve en gemengde wijken

In de gemeente Soest vinden we het belangrijk dat we wijken inclusiever en gemengder maken. We zien nu namelijk grote verschillen tussen wijken ontstaan. Vooral op het gebied van sociaaleconomische status en gezondheid. We willen ervoor zorgen dat al onze inwoners een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven hebben en evenveel kansen krijgen. Daarom sluiten we aan op de wijkgerichte aanpak van het team Sociaal Domein. Hierbij kijken we naar de specifieke behoeften van elke wijk.

Nieuwbouw en herstructurering zijn middelen om de diversiteit te vergroten en de draagkracht van wijken te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan een betere verdeling tussen sociale huurwoningen en



koopwoningen. We willen de wijken meer in balans brengen. Dit doen we door meer koopwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen te realiseren, en door meer sociale huurwoningen in wijken met meer koopwoningen te realiseren. Dit noemen we 'gespiegeld ontwikkelen'.

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat we altijd plannen maken aan de hand van onze Doelgroepenverordening. Alleen bij een verzoek om af te wijken van de Doelgroepenverordening houden we zoveel als mogelijk rekening met de bestaande opbouw van de wijk.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We zetten in op inclusieve en gemengde wijken om de kwaliteit van leven te vergroten.
- We sluiten aan op de wijkgerichte aanpak van het Sociaal Domein.
- We zetten in op gespiegeld ontwikkelen om onze wijken diverser te maken.
- We werken intensief samen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners.

Een woningvoorraad die past bij de doorzettende vergrijzing

In de gemeente Soest groeit de behoefte aan passende huisvesting voor ouderen sterk. Dit blijkt uit het woonzorgbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd door de provincie Utrecht (bijlage 5). Tot 2030 willen we daarom 540 nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen realiseren. Zoals afgesproken in het afsprakenkader ouderenhuisvesting regio Amersfoort (bijlage 14). Een groot deel hiervan wordt een sociale huurwoning. Naast nieuwbouw benutten we kansen om bestaande woningen met kleine investeringen geschikt te maken en te labelen als een geschikte woning voor ouderen. Woningen voor ouderen worden zo veel mogelijk bij voorzieningen gerealiseerd. Voor sociale huurwoningen maken we afspraken met woningcorporaties.

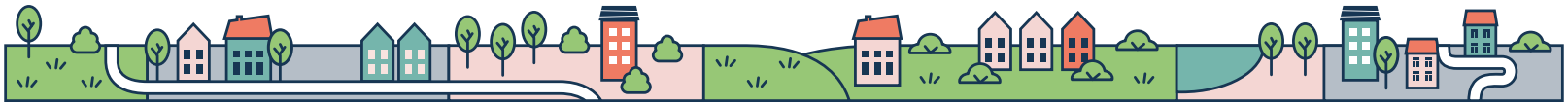
Omdat doorstroming naar geschikte ouderenwoningen heel belangrijk is, zetten we in op bewustwording, campagnes en gesprekken met ouderen over hun toekomstige woonsituatie. Met onze samenwerkingspartners, zoals woningcorporaties, zoeken we naar meer maatregelen om de doorstroming te stimuleren.

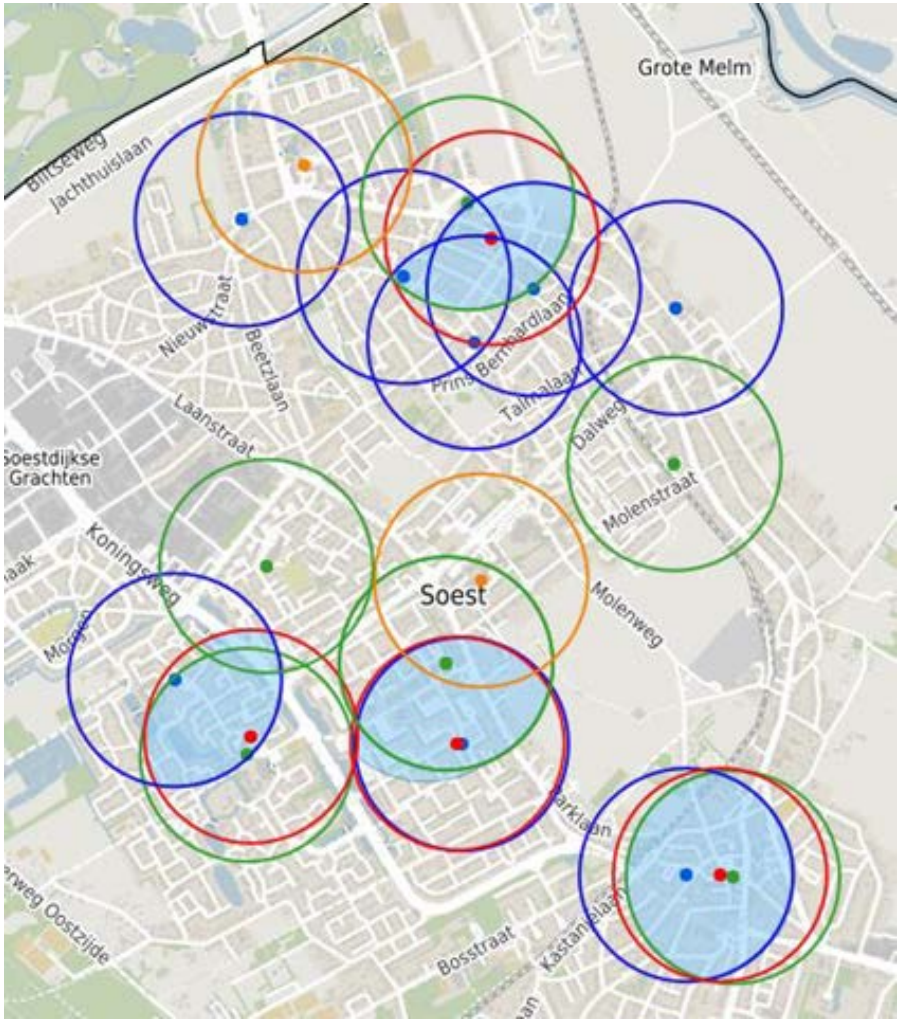
Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Tot 2030 voegen we:
  - 190 nultredenwoningen toe, waarvan de helft een sociale huurwoning is.
  - 270 geclusterde woningen toe, waarvan minimaal zestig tot honderdtwintig een sociale huurwoning is.
  - 80 woningen toe die geschikt zijn voor verpleegzorg van ouderen, waarvan de helft een sociale huurwoning.
- We willen dat een groot deel van de woningvoorraad geschikt wordt gemaakt voor mensen met een lichte functiebeperking. Hierbij richten wij ons vooral op woningen binnen woonzorgzones.
- We bevorderen dat ouderen op tijd nadenken over hun toekomstige woonsituatie.

Woonzorgzones

Een woonzorgzone is een zone waar binnen vierhonderd meter een verpleeghuis, supermarkt, huisarts en apotheek aanwezig zijn. In deze zones krijgt woningbouw voor ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag voorrang. Niet alle voorzieningen zullen al in alle zones aanwezig zijn.



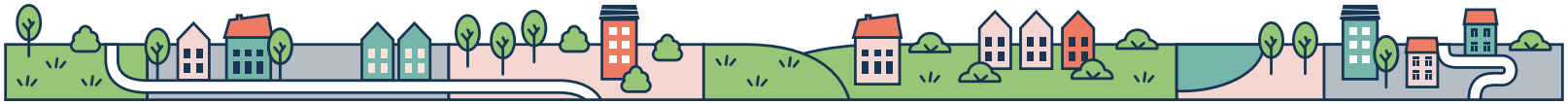


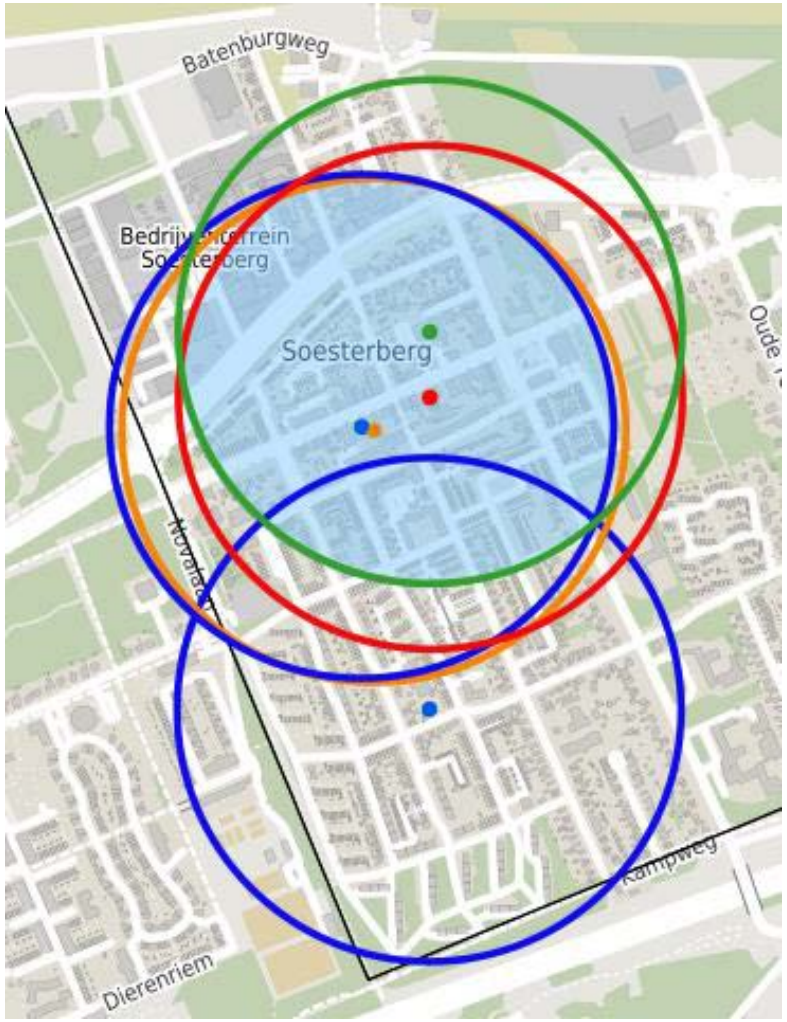
Afbeelding met woonzorgzones
Soest (lichtblauw)
Blauwe cirkel: huisarts
Oranje cirkel: verpleeghuis
Groene cirkel: supermarkt
Rode cirkel: apotheek

Het doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, terwijl zij op korte afstand toegang tot voorzieningen en zorg hebben. Binnen de woonzorgzones worden nieuwe woningen geclusterd en geschikt voor ouderen met zorg worden gerealiseerd. Hierbij zal ook ruimte zijn voor het mengen van doelgroepen, waardoor een balans tussen kwetsbare en vitale inwoners ontstaat. Dit draagt bij aan de 'samenredzaamheid' en leefbaarheid van het gebied. Hierbij hebben wij speciale aandacht voor de nabijheid van zorg en het gebruik van bestaande infrastructuur. Zo bouwen we aan een woonomgeving die klaar is voor de toekomst.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

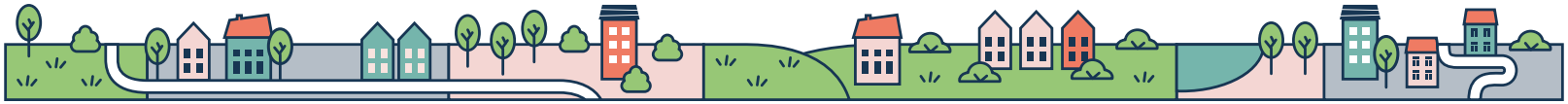
- We vergroten de zelfredzaamheid van kwetsbare inwoners door de aanwezigheid in de buurt van:
  - Dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, een (huis)arts en het liefst ook een apotheek.
  - Formele zorg- en welzijnsvoorzieningen.
  - Informele voorzieningen voor activiteiten en mogelijkheden tot ontmoeting.





Afbeelding met woonzorgzones
Soesterberg (lichtblauw)
Blauwe cirkel: huisarts
Oranje cirkel: verpleeghuis
Groene cirkel: supermarkt
Rode cirkel: apotheek

- We creëren woonzorgzones:
  - Woningen in deze zones staan op maximaal vierhonderd meter van belangrijke voorzieningen.
  - Alle nieuwe woningen zijn nultredenwoningen. Vijftig procent is geclusterd.
  - Als in de woonzorgzone een verpleeghuis ligt, voldoen alle nieuwe woningen in de woonzorgzone aan de voorwaarden uit de subsidieregeling Zorggeschikt wonen.
  - Binnen de woonzorgzones geven wij prioriteit aan het aanpassen en 'levensloopgeschikt' maken van woningen. Buiten de woonzorgzones geven wij prioriteit aan doorstroming.
  - We willen dat er in de buurt van of in traditionele verpleeg- en verzorgingshuizen ontmoetingspunten voor de buurt ontstaan.
- We centraliseren nieuw aanbod van geclusterde en zorggeschikte woningen
- We streven naar een diverse bewoning van gebieden, met zowel kwetsbare als vitale inwoners.
- Per project overleggen we met de ontwikkelaar en een zorgpartij over de samenstelling van de doelgroep voor dat project.



Aandachtsgroepen

De provincie Utrecht heeft een onderzoek naar woonzorgbehoeften voor aandachtsgroepen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op dit moment veel aandachtsgroepen in de gemeente Amersfoort belanden, omdat daar meer opvangvoorzieningen en zorginstellingen zijn. Op basis van de resultaten van het onderzoek en de regiovisie Samen in de wijk (bijlage 6) maken we op regionaal niveau afspraken om tot een betere spreiding van de aandachtsgroepen over de regio te komen.
Deze afspraken noemen we zogenaamde fair share-afspraken.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- De regionale fair share-afspraken zijn samen onze kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen.
- De aanpak maken we samen met het Sociaal Domein, woningcorporaties en welzijns- en zorginstellingen.
- We voorkomen zoveel mogelijk dat mensen dak- of thuisloos worden, door in te zetten op het voorkomen van dak- of thuisloosheid.
- We maken op lokaal niveau afspraken met woningcorporaties over de huisvesting van:
  - Statushouders
  - Wettelijke urgenten

Woonwagenbewoners

In de gemeente Soest is er één woonwagencentrum met vijfentwintig standplaatsen. Er ligt een aangenomen amendement van de gemeenteraad met daarin de opdracht een woonwagenbeleid op te stellen en daarin regels op te nemen over brandveiligheid, het toewijzen van standplaatsen, huurovereenkomsten en marktconforme huur.
Het opstellen van de toewijzingsregels voor de standplaatsen is in 2024 al opgestart als onderdeel van de nieuwe huisvestingsverordening die naar verwachting in 2025 wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Vooruitlopend op het nieuwe woonwagenbeleid, worden de toewijzingsregels voor standplaatsen dus ook opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening (bijlage 9 Huisvestingsverordening 2021).

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- We wijzen beschikbare woonwagenstandplaatsen toe aan de hand van de regels hiervoor, die een plek krijgen in de nieuwe huisvestingsverordening.

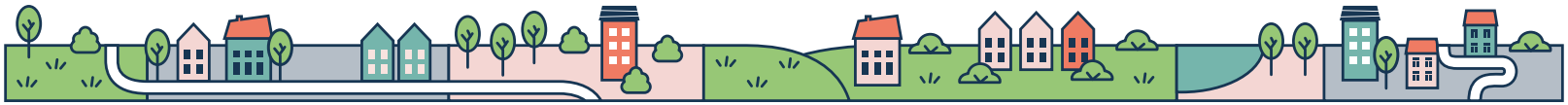
2.5 Gebieden

2.5.1 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden

Hieronder schetsen we kort de toekomstbeelden voor verschillende belangrijke gebieden in onze gemeente. Dit kan als input gebruikt worden als we gebiedsvisies of gebiedsprogramma's willen opstellen. Wij doen dit vanuit de context van dit Omgevingsprogramma en met respect voor de unieke kenmerken van elk gebied.

Woonzorgzones

Binnen de woonzorgzones wordt een mix van zorggeschikte en zogenaamde 'nultredenwoningen' gerealiseerd. Dit is inclusief geclusterde woonvormen. Deze zones bevinden zich binnen vierhonderd meter van voorzieningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan supermarkten, huisartsen, apotheken en vierentwintiguurszorg. Ook wordt gewerkt aan inrichtingen



die geschikt zijn voor mensen met dementie en aan meer ondersteuning van mantelzorgers (bijlage 12).

Soesterberg

In Soesterberg is de afgelopen periode veel gebouwd en er zijn nog veel plannen voor de toekomst. Bij nieuwe ontwikkelingen richten we ons op het behoud van het dorpse karakter en de groene identiteit. Het gebied is een regionale trekpleister. Het risico hiervan is dat het mogelijk is dat de instroom van mensen uit steden in de buurt, zoals Utrecht en Zeist, groter wordt dan de instroom van mensen uit onze gemeente. Onze plannen richten zich op het versterken van de verbinding met omliggende regio's en het creëren van een diverse woningvoorraad.

Soest

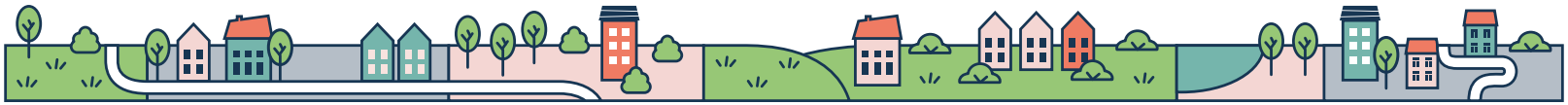
In Soest richten wij ons op het behoud van het dorpse karakter en de groene identiteit van de kern. Om vitaal en dorps te blijven, is het ook belangrijk om niet alleen te kijken naar de binnenstedelijke ontwikkelingen, maar ook naar de bouw van woningen aan de rand van Soest. Hiervoor heeft de gemeenteraad besloten de twee bij 2.4.1 genoemde locaties verder te onderzoeken voor mogelijkheden om woningen te bouwen na 2030. Er wordt ingezet op projecten waarbij bouw in meerdere lagen gecombineerd wordt met het behoud van groen. Toekomstige woningbouw wordt afgestemd op lokale behoeften, waarbij wij bijzondere aandacht hebben voor sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Historische linten

De historische linten van Soest behouden hun unieke mix van functies, zoals wonen, werken, groen en voorzieningen zoals dienstverlening en horeca. Er worden kansen gecreëerd voor gecombineerd gebruik van deze linten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan werken op de plint, terwijl men daarboven woont. Dit draagt bij aan het behoud van het historische en dorpse karakter van Soest, terwijl er ook ruimte blijft voor economische activiteiten.

Overlap tussen begrippen

In de Omgevingsvisie wordt gesproken over centrumgebieden: gebieden waar mensen samenkomen om elkaar te ontmoeten.
Dit kan een winkelgebied zijn (in drie gevallen: Van Weedestraat, Soest-Zuid en Rademakerstraat), maar het kan ook een locatie zijn gericht op recreatie (zoals De Eng). Onder de historische linten wordt verstaan de twee linten die Soest van oudsher heeft: vanaf de Burg. Grothestraat tot aan het winkelgebied Soest-Zuid aan de oostzijde en de Beckeringhstraat tot en met de Nieuweweg aan de westzijde van Soest. Door het langgerekte karakter van de linten kan een winkelgebied of centrumgebied ook onderdeel uitmaken van een historisch lint.
De woonzorgzones uit dit Omgevingsprogramma Wonen kunnen ook overlappen met de drie eerdergenoemde gebieden, met name bij de winkelgebieden speelt dit.



Deel C
Wonen

3. Deel C: Acties Wonen

3.1 Inleiding

3.1.1 Algemeen

In dit deel beschrijven wij per doel de concrete acties die volgen uit het Omgevingsprogramma Wonen. Deze acties voeren wij rolbewust uit, en plaatsen wij in de context van de Planning & Control-cyclus (P&C-cyclus) en de relevante beleidsfase. Zo kunnen we de voortgang van de acties monitoren.

3.1.2 Rollen van de gemeente

Om onze acties efficiënt en effectief te kunnen uitvoeren, is het belangrijk om scherp te hebben op welk moment wij als gemeente welke rol hebben. Bij het beschrijven van onze rol als gemeente gaan we uit van de manier waarop de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB) de overheid omschrijft. Volgens deze omschrijving zijn er vier rollen die een overheid kan hebben:

1. De samenwerkende overheid. De overheid werkt actief samen met partners om maatschappelijke vraagstukken aan te pakken.
2. De wetmatige overheid. De overheid zorgt voor rechtmatigheid en handelt volgens wet- en regelgeving.
3. De presterende overheid. De overheid richt zich op het halen van concrete resultaten en het leveren van meetbare prestaties.
4. De responsieve overheid. De overheid luistert naar de behoeften van de samenleving en speelt hier flexibel op in.

Samenwerkende overheid

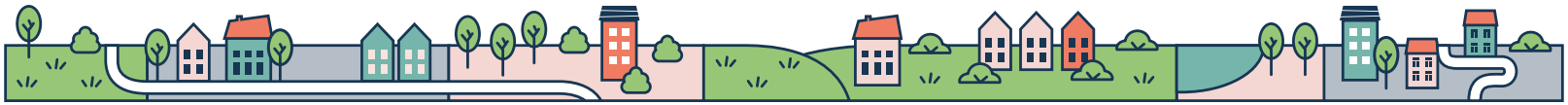
We werken intensief samen met partners binnen en buiten de gemeente. Denk hierbij aan inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden. We voeren de Omgevingsprogramma's Wonen, Werken, Mobiliteit, Groen & Landschap en Water in nauwe afstemming met het team Sociaal Domein en het Energieprogramma integraal uit. Omdat de verschillende fysieke en sociale domeinen samenwerken aan gezamenlijke doelen, versterken wij elkaar en bereiken we meer dan wanneer wij allemaal apart werken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan doelen op het gebied van klimaatadaptatie, sociale cohesie en een gezonde leefomgeving.

Wetmatige overheid

De gemeente zorgt voor rechtmatigheid en dat wet- en regelgeving wordt nageleefd. Denk aan de Omgevingswet en aan verschillende milieuwetgeving. Met alle Omgevingsprogramma's zorgen we voor een veilige, toegankelijke en klimaatbestendige leefomgeving die voldoet aan de wettelijke kaders. Dit wordt ondersteund door de afdeling Realisatie en VTH. Met vergunningverlening en toezicht, duurzaam beheer en onderhoud, dragen zij bij aan de realisatie van de beleidsdoelen.

Presterende overheid

We streven naar concrete resultaten en meetbare impact. Door doelen te koppelen aan prestaties, zoals vergroening van werkplekken en veilige mobiliteitsnetwerken, zijn wij effectief in het halen van onze ambities. Innovatieve oplossingen, zoals aquathermie en groen-blauwe netwerken, zorgen voor tastbare verbeteringen in de leefomgeving.



Responsieve overheid

Soest luistert naar inwoners en speelt in op hun behoeften en ideeën. Door participatie en co-creatie betrekken we de gemeenschap actief bij zowel het maken van beleid als de uitvoering daarvan. Met flexibele oplossingen en maatwerk reageren we op nieuwe uitdagingen als de energietransitie en klimaatverandering. Zo zorgen we dat Soest toekomstbestendig blijft.

3.1.3 Uitvoering: P&C en monitoring

In dit deel beschrijven wij de acties op hoofdlijnen. In het kader van de P&C-cyclus brengen de verschillende beleidsteams en afdelingen al hun activiteiten in beeld. In de P&C-cyclus maken we vervolgens voor alle activiteiten een integrale afweging voor de inzet van mensen en middelen.

Wij monitoren vervolgens de acties en de voortgang van de doelen. Dit doen wij aan de hand van de verschillende indicatoren die wij in Deel B beschrijven. Wanneer er onvoldoende voortgang is en de voortgang kan verbeteren met extra mensen en middelen, wordt deze extra inzet via de P&C-cyclus gevraagd.

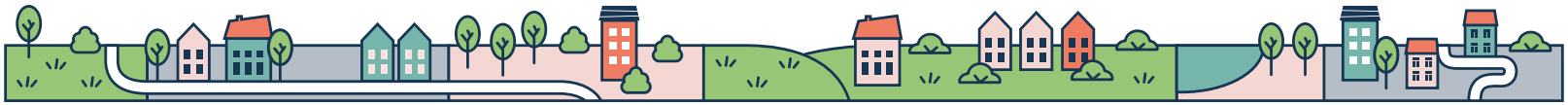
Het monitoren van deze voortgang wordt gedaan door de verschillende beleidsteams. We kijken daarbij naar zowel kwantitatieve als kwalitatieve data. Zo kunnen wij acties datagedreven ontwikkelen en uitvoeren. Wij werken dus op basis van inzichten en feiten. Bij het prioriteren van acties in de uitvoering gebruiken we onderstaande criteria:

- Oplossend vermogen: draagt de maatregel bij aan één of meerdere doelen van het Omgevingsprogramma?
- Draagvlak: is er bij verschillende doelgroepen maatschappelijk en politiek draagvlak voor de maatregel? Oftewel: zijn direct betrokkenen bereid om aan de maatregel mee te werken?
- Haalbaarheid: is de maatregel voldoende concreet? Zo nee, is aangegeven dat er een onderzoek nodig is, op basis waarvan we wél kunnen overgaan op het uitvoeren van de maatregel?
- Uitvoerbaarheid: is de maatregel, gezien vanuit de gemeente, uitvoerbaar? Daarnaast zijn wij in de praktijk vaak van anderen afhankelijk. Vinden zij het ook uitvoerbaar?
- Kosten: hoe duur is de maatregel en wie moet daarvoor betalen? Is het mogelijk dat de gemeente de maatregel financiert? En zijn de kosten van de maatregel redelijk ten opzichte van wat de maatregel oplevert? Oftewel: is de maatregel kosteneffectief? Hierbij nemen we ook de mogelijkheden voor subsidies mee.
- Planning: op welke termijn is de maatregel uitvoerbaar?

3.2 Acties

3.2.1 Toelichting op geprioriteerde en geordende actieoverzichten

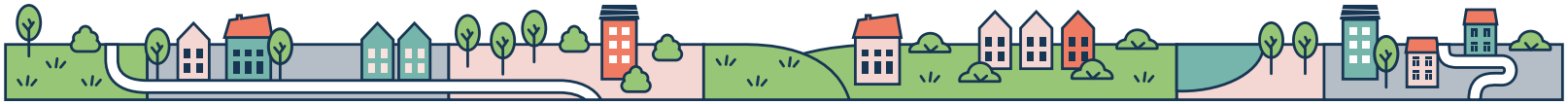
In het actie-overzicht hieronder staat per doel welke acties wij voorzien. Daarnaast laat het zien welke prioriteit wij geven aan de verschillende acties, omdat wij de actie met de meeste prioriteit als eerste noemen. We onderscheiden daarbij acties om aan wettelijke taken te voldoen, acties die de basis op orde brengen en acties die bij onze ambities passen. We laten ook zien in welke beleidsfase de actie past. Hiervoor gebruiken we de zogenaamde ‘beleidscyclus’ uit de Omgevingswet. Deze cyclus vraagt in elke fase om acties. Er zijn vier fases:



- Beleidsontwikkeling: wat willen we?
  Hier formuleren we onze visie en doelen.
- Beleidsdoorwerking: hoe maken we het mogelijk?
  Hier stellen we de kaders, regels en afspraken op en werken deze uit (bijlage 3 beleidsdoorwerking).
- Beleidsuitvoering: hoe voeren we het uit? De fase gaat over de praktische uitvoering en het beheer.

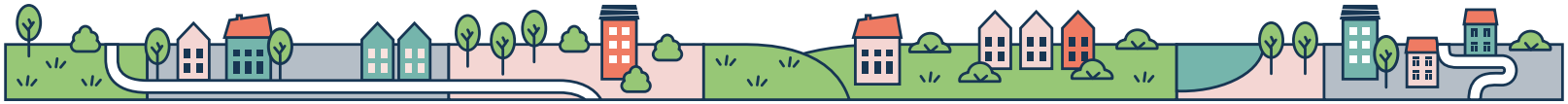
De vierde fase gaat over beleidsevaluatie. Dit volgt onder meer uit de monitoring. Daarom heeft deze fase geen specifieke plek in de geprioriteerde en geordende actie-overzichten. In de uitvoering heeft deze fase natuurlijk wel een plek.

Onderstaande geprioriteerde en geordende actie-overzichten maken het een stuk makkelijker om prioriteiten op hoofdlijnen te blijven stellen, de voortgang te monitoren en flexibel te reageren op ontwikkelingen. Uiteraard pakken we in de uitvoering waar mogelijk acties die elkaar versterken tegelijkertijd en/of gezamenlijk op.

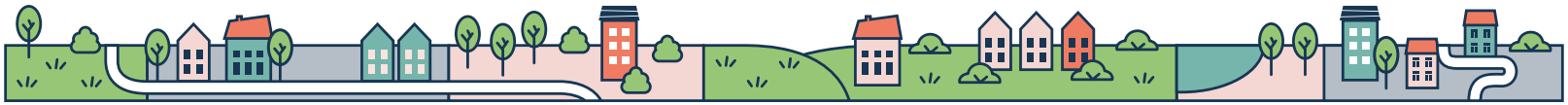


3.2.2 Geprioriteerd en geordend actieoverzicht per doel

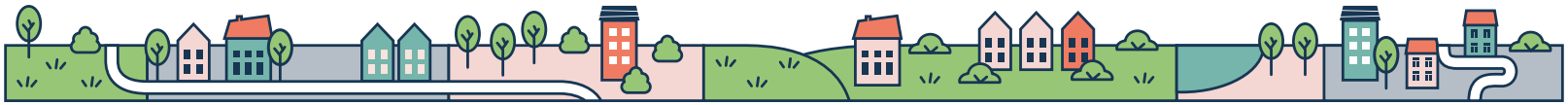
Doel 1: Bouwen voor de woningbehoefte om vitaliteit en een continue bouwstroom te behouden			
	Wettelijk	Basis op orde	Ambitie
Beleidsontwikkeling			
Op prio		1. CPO-beleid aanpassen om nieuwe woonvormen te ondersteunen.	1. Kansen benutten voor meer woningen binnen bestaande woningvoorraad (bv splitsen waar mogelijk).
Beleidsdoorwerking			
		1. 1.400 woningen toevoegen voor 2030 en 1.900 tussen 2030-2040 2. Projecten versnellen om meer woningbouw te realiseren 3. Gesprek starten met Provincie voor woningbouwlocaties in rafelranden na 2030. 4. Binnen de wettelijke mogelijkheden bij woningtoewijzing voorrang geven aan woningzoekenden uit de gemeente Soest.	
Beleidsuitvoering			
		1. Prioriteit geven aan corporatieprojecten en bouw-plannen voor meer dan 12 woningen. 2. In beeld brengen in hoeverre we met onze huidige plannen in staat zijn om onze kwalitatieve doelen te behalen.	



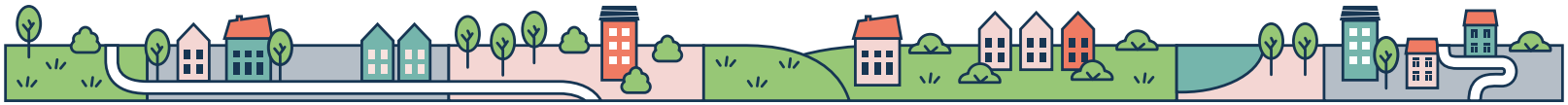
Doel 2: Een passende woning voor alle doelgroepen: met focus op kansen voor jongeren en ouderen			
	Wettelijk	Basis op orde	Ambitie
Beleidsontwikkeling			
Op prio			1. Inzetten op woonproducten die geschikt zijn voor jong en oud. 2. Flexibele en vernieuwende woonvormen stimuleren.
Beleidsdoorwerking			
	1. 540 geschikte woningen realiseren voor ouderen, inclusief zorggeschikte, geclusterde en levensloopbestendige woningen. 2. Uitwerken huisvestingsverordening met urgentiecategorieën (o.a. over het toewijzen van woonwagenstandplaatsen)	1. Afspraken maken met corporaties over toewijzing van woningen aan ouderen en mensen met lichte functiebeperkingen.	
Beleidsuitvoering			
		1. Met betrokken partijen uitvoering geven aan de werkafspraken Wonen met zorg voor ouderen.	



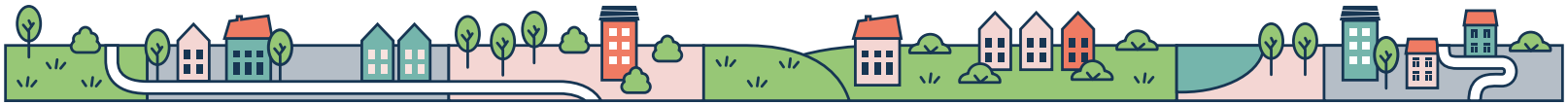
Doel 3: Betaalbare woningbouw			
	Wettelijk	Basis op orde	Ambitie
Beleidsontwikkeling			
Op prio			1. We stimuleren initiatieven en bijzondere woon-vormen die bijdragen aan betaalbare woningbouw.
Beleidsdoorwerking			
	1. Bij nieuwbouw minimaal 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur	2. Verduurzaming van bestaande woningen stimuleren, met prestatieafspraken voor sociale huur.	
Beleidsuitvoering			
		1. Doelgroepenverordening toepassen op alle nieuwbouw. 2. Compensatiefonds Sociale Woningbouw gebruiken indien niet aan de doelgroepenverordening kan worden voldaan.	



Doel 4: Wonen in een prettige en leefbare omgeving			
	Wettelijk	Basis op orde	Ambitie
Beleidsontwikkeling			
Op prio			1. Circulair en biobased bouwen stimuleren.
Beleidsdoorwerking			
		1. Openbare ruimte in woonzorgzones dementievriendelijk inrichten.	
Beleidsuitvoering			
		1. Toepassen convenant Toekomstbestendig Bouwen. 2. Regionale samenwerking versterken op het gebied van duurzame bouw.	



Doel 5: Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief is			
	Wettelijk	Basis op orde	Ambitie
Beleidsontwikkeling			
Op prio		1. Inclusieve en vitale wijken ontwikkelen door een evenredige spreiding van sociale huur en koopwoningen.	1. We willen dat ouderen tijdig nadenken over hun wooncarrière. 2. We willen dat woningeigenaren hun woning naar zorggeschikt transformeren daar waar mogelijk.
Beleidsdoorwerking			
		1. We ontwikkelen woonzorgzones.	1. Inspiratiedocument ontwikkelen voor nieuwe woonzorginitiatieven.
Beleidsuitvoering			
	1. Invulling geven aan de regionale fair share afspraken over aandachtsgroepen	1. Bewustwordingscampagne starten over woningaan-passing, doorstroming en samenredzaamheid. 1. Met betrokken partijen werken we de invulling van de woonzorgzones verder uit. 2. Ambulante begeleiding verbeteren voor kwetsbare inwoners. 3. Samenwerking intensiveren met corporaties, zorg- en welzijnspartijen om sociale cohesie te bevorderen. 4. Afspraken maken over het voorkomen van dak- en thuisloosheid.	



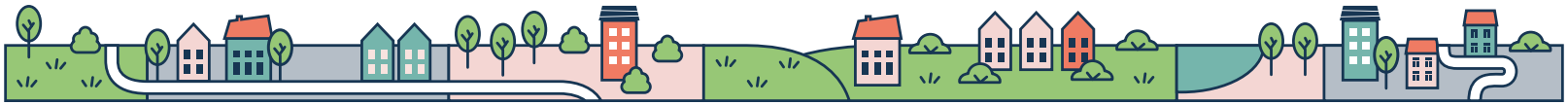
Deel D
Wonen

4. Deel: Bijlagen

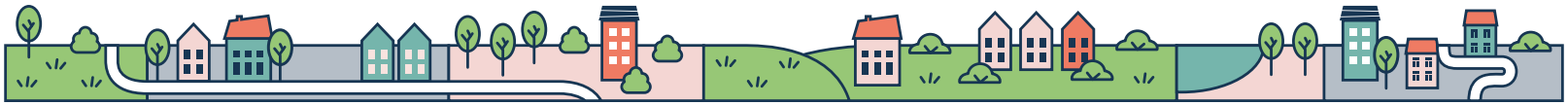
4.1 Bijlage 1 Ruimtelijke vraagstukken

Wonen

Is het wenselijk om in de nabijheid (max. 400 meter) van voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts, verpleeghuis, apotheek en openbaar vervoer, prioriteit te geven aan het toevoegen (nieuwbouw en transformatie) van nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen ten behoeve van ouderen en andere zorgdoelgroepen?	
Doelstelling/doelen?	Zie paragraaf 1.4.5 Doel 5 5 Een vitale en toekomstbestendige samenleving in onze wijken die divers en inclusief is Het doel van het werken met woonzorgzones is het bevorderen van de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, ook als zij minder mobiel worden of een zorgvraag krijgen. Daarnaast kan hiermee de druk op intramurale zorg verlaagd worden. Bij de toewijzing van deze woningen kan overigens wel worden gestuurd op een mix van kwetsbare en minder kwetsbare inwoners (in kader van "samenredzaamheid" en leefbaarheid).
Indicator	Het aantal opgeleverde nultredenwoningen, geclusterde en zorggeschikte woningen in een woonzorgzone. (bron: Woningstatistieken gemeente Soest)
Consequenties voor andere programma's	Vanuit Werken wordt ingezet op een gemengd milieu langs de historische linten. Mogelijk dat hier ook interessante locaties voor nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen tussen zitten, mits nabij voorzieningen. Vanuit Groen wordt aangegeven dat er met het oog op hittestress voldoende groen (bomen/water) voor verkoeling voor deze kwetsbare doelgroep moet zijn. Vanuit Water wordt aangegeven dat er zo min mogelijk wateroverlast op straat is in deze zones. Vanuit Mobiliteit wordt aangegeven dat door nabij voorzieningen te bouwen ouderen de mogelijkheid wordt geboden om mee te blijven doen en het bij kan dragen aan een gezondere leefstijl doordat mensen naar de voorzieningen kunnen lopen. Daarnaast kunnen vormen van sociaal vervoer efficiënter rijden als wonen met zorg geclusterd is.



Koppelkansen	• Bevorderen van de doorstroming waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. • Het efficiënt benutten van bestaande voorzieningen. • Wonen boven winkels.
Risico's	• Een concentratie van ouderen en andere zorgdoelgroepen rondom voorzieningen. De kans hierop is gering omdat de meeste bebouwing er al staat en niet aangepast zal worden. Indien er sprake zou zijn van een grootschalige transformatie binnen een woonzorgzone moet wel gekeken worden naar de diversiteit binnen de zone. • De projectontwikkelaar kan, door de vele voorwaarden aan de woning, het gebouw en de omgeving, geen sluitende businesscase voor dit woningtype op deze locatie ontwikkelen. In overleg kan gekeken worden op welke wijze er een voor alle partijen passende oplossing gevonden kan worden. • Op de lange termijn of als de visie op zorg veranderd kan er minder behoefte zijn aan deze woningtypes voor ouderen. Deze woningtypes kunnen echter ook goed bewoond worden door andere leeftijdsklassen. • Ouderen willen niet op deze locaties wonen (product is niet verkoopbaar of verhuurbaar). Uit diverse onderzoeken onder ouderen blijkt steeds dat zij graag langer zelfstandig wonen in de nabijheid van voorzieningen. Ook het woonzorgbehoefte onderzoek van Companen (2024) toont aan dat er een grote behoefte aan nultreden-, geclusterde en zorggeschikte woningen is. • De woningen zullen de functie Wonen krijgen met de daarbij behorende parkeernorm. Dit kan de realisatie van een project bemoeilijken terwijl in de praktijk misschien minder parkeerplaatsen nodig zijn dan de norm.
Conclusie	Er zijn vanuit de andere aspecten geen overwegingen die het invoeren van woonzorgzones belemmeren. Er worden koppelkansen gezien met werken. De woonzorgzones zijn opgenomen in het omgevingsprogramma.



4.2 Bijlage 2 - Beleidskaders

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.

Nationale omgevingsvisie

Opgave:

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De vergrijzing van de bevolking voegt een extra dimensie aan de bouwopgave toe. Daarnaast heeft de bouwkwaliteit van de woningvoorraad grote gevolgen voor de energiebehoefte en uitstoot van CO_2. Er is een grote opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO_2-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken.

Beleid:

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

Nationale Bouw- en Woonagenda

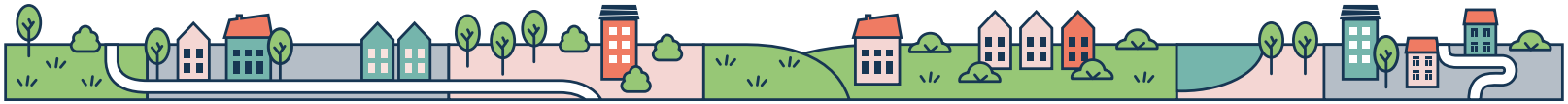
Het nationale doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. We streven ernaar dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm is.

De komende jaren werken we langs de lijnen van zes programma's:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Ladder duurzame verstedelijking

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.



Nationaal actieplan dakloosheid: Eerst een thuis

Door het ondertekenen van de Lissabon Verklaring heeft Nederland zich gecommitteerd aan de ambitie dakloosheid eind 2030 te beëindigen. Hierbij is Wonen Eerst één van de leidende principes. De maatschappelijke opvang wordt zo veel afgebouwd. Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek met ondersteuning kunnen krijgen. Naast afspraken over huisvesting moeten ook afspraken over begeleiding gemaakt worden.

Gala, Gezond en Actief Leven Akkoord

In dit akkoord hebben de gemeenten, GGD'en, zorgverzekeraars en VWS afspraken gemaakt om te komen tot een fundament voor een gerichte lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Afgesproken is dat gemeenten zorgen voor de inzet van gezondheidskundige kennis bij hun besluitvorming over de fysieke leefomgeving, zodat de gezonde leefomgeving een plek krijgt in gemeentelijke omgevingsplannen en kunnen hierbij gebruik maken van advisering door de GGD.

Provinciale en regionale kaders

Provinciale omgevingsvisie

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

- zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

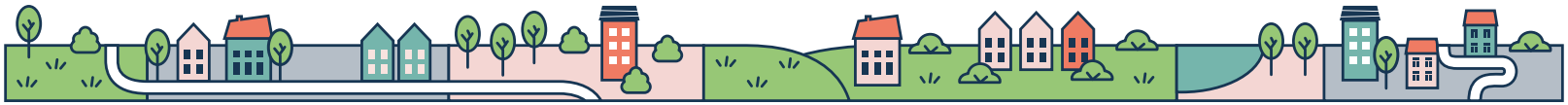
Daar waar geen binnendorpse mogelijkheden meer zijn faciliteren wij deze gemeentelijke ambities door een eenmalige kleinschalige uitbreiding per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen zonder regionale afweging mogelijk te maken. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de uitbreiding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

Beleid/prioriteit:

- kwaliteit van de te bouwen woningen.
- passende woning bij persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee.
- inclusieve samenleving, door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen.
- ten minste 50% realisatie in de segmenten 'middelduur' en 'sociaal' (regionaal niveau).
- ambitie van een CO_2-neutrale provincie in 2050, uitgangspunt alle woningbouwplannen energieneutraal dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie.

Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! 2030-2040

Specifiek voor Soest aangegeven:
De aanwezigheid van bestaande stations en een voorgenomen HOV-lijn langs Soesterberg maken de gemeente aantrekkelijk voor knooppuntontwikkeling. Dit wordt echter beperkt door de fysieke omstandigheden: de ruimte in de kern Soest is beperkt, in Soesterberg is al veel nieuwbouw gepland en verdere grootschalige verstedelijking ligt gezien



de aanwezigheid van natuur niet voor de hand.
De robuustheid van het Ontwikkelbeeld is bedoeld om eventuele extra woningbouwmogelijkheden rondom een HOVknooppunt in Soesterberg te verkennen en om ruimte te bieden voor vitaliteit in de kern Soest.
Soest bouwt dus niet voor de regionale behoefte, die opdracht ligt bij de drie aangewezen focusgebieden (metropoolpoort Amersfoort Centraal-Schothorst en regiopoorten Barneveld en Nijkerk), maar voor de vitaliteit en eigen behoefte.

Woondeal

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

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

Deze Woondeal kent een ambitie van 27.000 woningen voor de regio Amersfoort in de periode van 2022 tot en met 2030. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen dient in de categorie betaalbaar gerealiseerd te worden.

Provinciaal programma Wonen en Werken

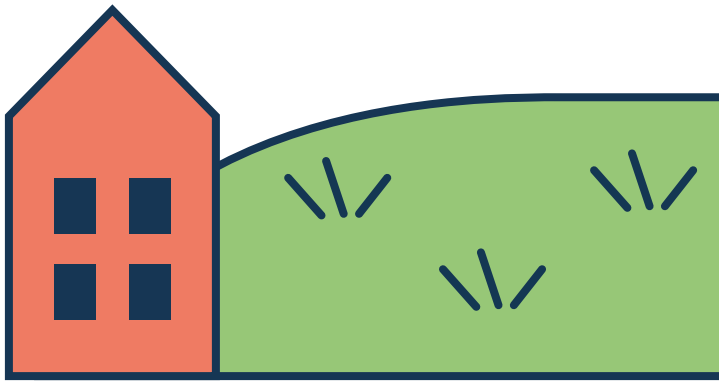
Het instrument van Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is benut om tot een definitie van de woningbouwambitie voor het Utrechtse deel van de Woondeal ’22 te komen. Doel van het PPWW is om als overheden met elkaar in gesprek te blijven over de woningbouwopgave (over o.a. aantallen, fasering en aandeel betaalbaar) via een cyclisch proces van programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen waarmee flexibel en adaptief kan worden geprogrammeerd.

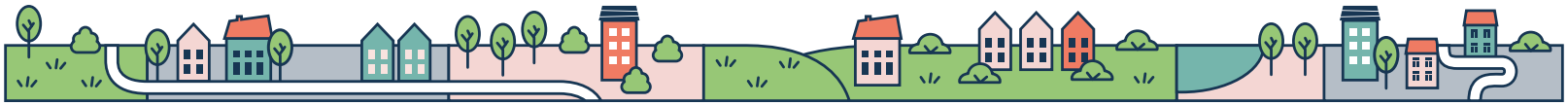
Convenant duurzame woningbouw

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

Groen Groeit Mee

In 2022 heeft de gemeente Soest het Provinciaal convenant Groen Groeit Mee ondertekend. In dit programma werken de provincie Utrecht, drie regio’s (U16, het Utrechtse deel van Foodvalley en Regio Amersfoort) en vier waterschappen samen





aan de realisatie van groene opgaven. Doel van het programma is het in balans brengen van de verstedelijkingsopgaven (infrastructuur, woningbouw, werklocatie en energie) en de groene ontwikkeling van de regio.
Voor de woningbouwontwikkeling in Soest zijn de volgende twee punten uit dit convenant van belang:

1. De gemeente neemt de opgave van Groen Groeit Mee in de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, omgevingsbeleid en in visies voor te ontwikkelen gebieden. Dit betekent bijvoorbeeld de richtlijn van 75 m^2 groen per woning en 500 m^2 groen binnen 3-5 km.
2. De gemeente zet zich ervoor in dat bij integrale gebiedsontwikkeling (waaronder woningbouw) de bijbehorende groenopgave gelijkwaardig meegenomen wordt.

Regiovisie Samen in de wijk 2021-2026

In de regiovisie is vastgelegd dat gemeenten zich inzetten voor een inclusieve 1 samenleving waarin zoveel mogelijk mensen in hun eigen omgeving geholpen worden. De verblijfscapaciteit en uitstroom moeten evenwichtiger verdeeld worden over gemeenten als de beschermde woonvormen worden afgebouwd. Gemeenten bevestigden de invulling van de lokale verantwoordelijkheid op het gebied van preventie, nazorg en uitstroom uit regionale voorzieningen.

Afsprakenkader ouderenhuisvesting regio Amersfoort

In dit afsprakenkader is vastgelegd dat Soest tot 2030 een opgave heeft van:

- 190 nultredenwoningen,
- 270 geclusterde woningen,
- 80 zorggeschikte woningen.

Dit is het basisscenario uit het Woonzorgbehoefteonderzoek van Companen uit 2023. In het afsprakenkader zijn de aandachtspunten bij de realisatie en de monitoring benoemd.

Omgevingsvisie en lokale kaders

Omgevingsvisie

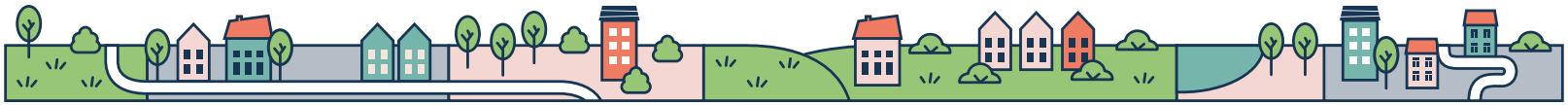
Groei van 100-200 woningen er per jaar. We kijken hierbij in de volle breedte naar verdichten en uitleglocaties en ook naar ‘rood voor rood’ en ‘rood voor groen’.

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

Coalitieakkoord

Leidende principes:

- Behoud dorpse en groene karakter van Soest
- Bouwen binnen de rode contouren zolang het dorpse en groene karakter niet wordt aangetast. Op het moment dat dit in het geding komt, zal voor de (middel)lange termijn naar de rafelranden worden gekeken.
- Prioriteit geven aan doorstroming op de woningmarkt
- Prioriteit geven aan de bouw van betaalbare woningen



4.3 Bijlage 3 – Beleidsdoorwerking

Doorwerking in (onderliggend) beleid

Bij het vaststellen van het Omgevingsprogramma Wonen vervalt een aantal nu geldende beleidsnota's. Dit geldt voor:

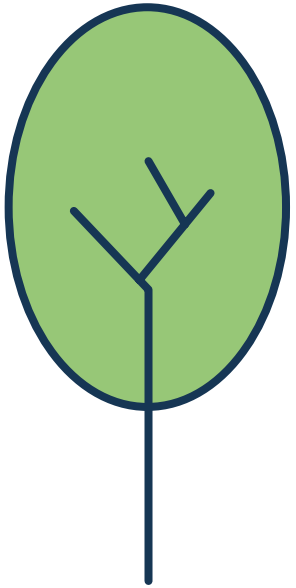
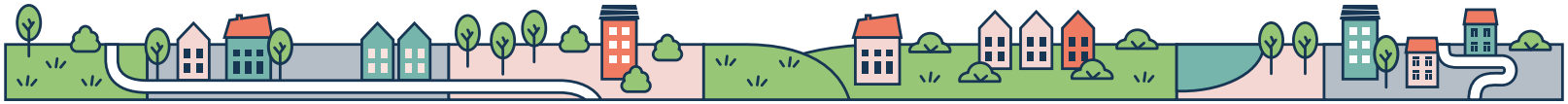
- Masterplan Wonen Soest, raad 19 mei 2020
- Masterplan Soesterberg, raad 2009 (niet het deel over de uitvoering/ ontwikkelingen)

Los van het Omgevingsprogramma werken wij apart aan:

- Herziening van de Blijverslening (bijlage 8 Verordening blijverslening)
- Opstellen regionale fairshare afspraken aandachtsgroepen
- Regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting
- Herziening Huisvestingsverordening 2021
- Opstellen leidraad zelfstandige woningen die geschikt zijn voor ouderen

In het Omgevingsprogramma staat genoemd:

- Herziening CPO-beleid
- Opstellen woonwagenbeleid
- Opstellen beleid t.a.v. verkamering, woningsplitsing etc.

Andere beleidsstukken blijven voorlopig ongewijzigd. Het gaat hierbij om:

- Doelgroepenverordening gemeente Soest 2023
- Verordening Compensatiefonds gemeenste Soest 2024
- Beleidsregel pré-mantelzorgwoning 2024 gemeente Soest (bijlage 12)
- Verordening Starterslening gemeente Soest 2024