Gemeente
Soest

Omgevingsprogramma Werken

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 Werken 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
2.3.2 Trends en ontwikkelingen thema Retail 25
2.3.3 Trends en ontwikkelingen thema Bedrijven & Kantoren 27
2.3.4 Trends en ontwikkelingen thema Recreatie & Toerisme 30
2.4 Doelen 31
2.4.1 Inleiding 31
2.4.2 Doel 1: Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving 32
2.4.3 Doel 2: Een eenduidig, functioneel en samenhangend geheel van werklocaties 35
2.4.4 Doel 3: Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur voor bedrijfslocaties 39
2.4.5 Doel 4: Bevorderen van een gezonde levensstijl 43
2.4.6 Doel 5: Verminderen van CO_2-uitstoot, wateroverlast en hittestress 44
2.4.7 Doel 6: Randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren 46
2.4.8 Doel 7: In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu 47
2.5 Gebieden 48
2.5.1 Begrippen 48
2.5.2 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden - Retail 49
2.5.2 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden – Bedrijven & Kantoren 55
2.5.3 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden – Recreatie & Toerisme 58
3. Deel C:
Acties Werken 61
3.1 Inleiding 61
3.1.1 Algemeen 61
3.1.2 Rollen van de gemeente 61
3.1.3 Uitvoering: P&C en monitoring 62
3.2 Acties 62
3.2.1 Toelichting op geprioriteerde en geordende actieoverzichten 62
3.2.2 Geprioriteerd en geordend actieoverzicht per doel 64
4. Deel D:
Bijlagen 76
4.1 Bijlage 1: Ruimtelijke vraagstukken 76
4.2. Bijlage 2: Kaders 83
4.3 Bijlage 3: Onderzoeken 84
4.4 Bijlage 4: Participatie 85
Adviescommissie Milieu & Ruimte 85
Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit 86
4.5 Bijlage 5: Doorwerking in (onderliggend) beleid 88

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.

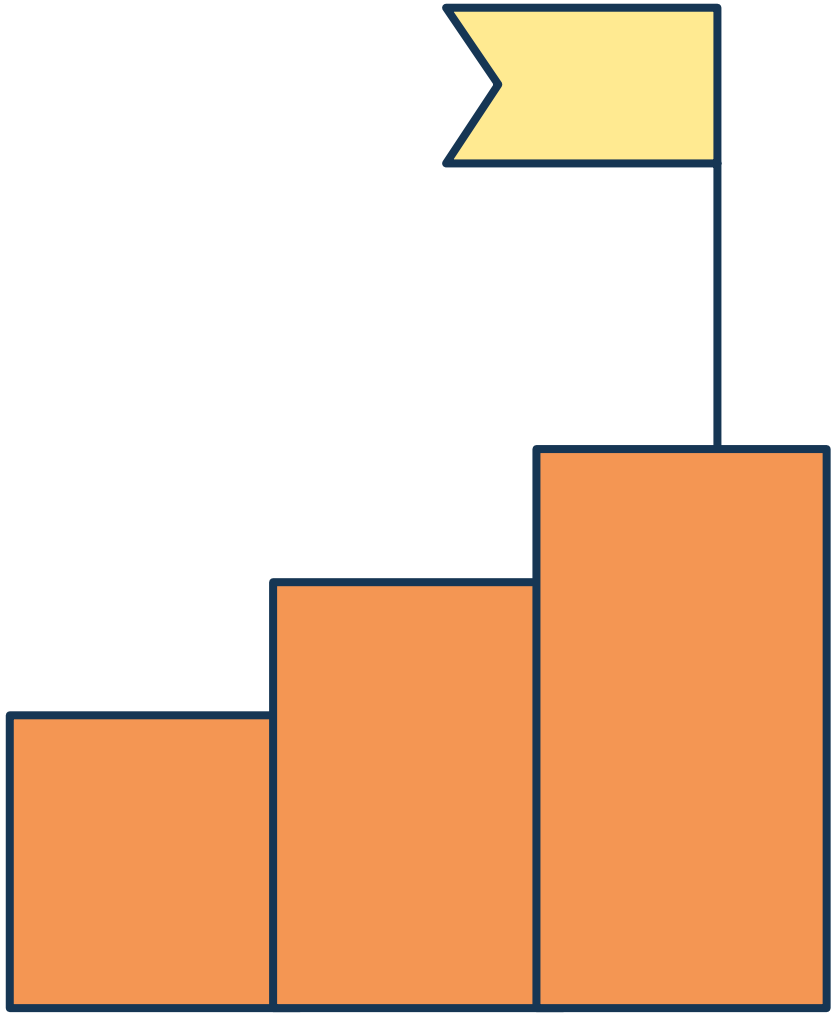
We omarmen deze lessen en zien ze als kansen. Kansen om onze visie te herzien en verder aan te scherpen. Kansen om nog beter aan te sluiten bij de nieuwe provinciale visie en de grote uitdagingen van onze tijd, zoals het bieden van voldoende woningen, het tegengaan van klimaatverandering en het opvangen 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
Werken

1. Deel A: Inleiding op de Omgevingsprogramma's

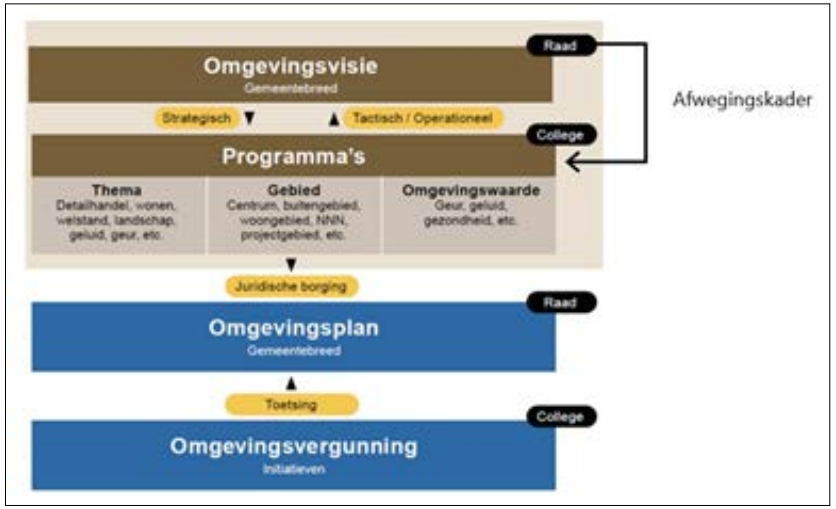
1.1 Inleiding: Omgevingsvisie en Afwegingskader

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?

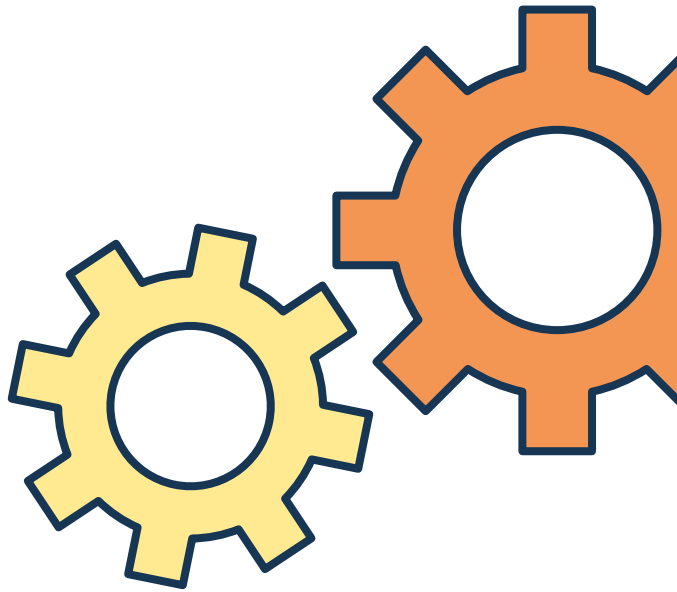
- Doel: Duurzame natuurontwikkeling en verbeterde waterkwaliteit.
- Koppelkansen: Recreatie, toerisme en het versterken van lokale biodiversiteit.
- Risico's: Verlies van open landschap en kwetsbare waterkwaliteit rond de Wieksloot.
- Conclusie: Potentie voor voedselbossen is aanwezig, maar impact op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

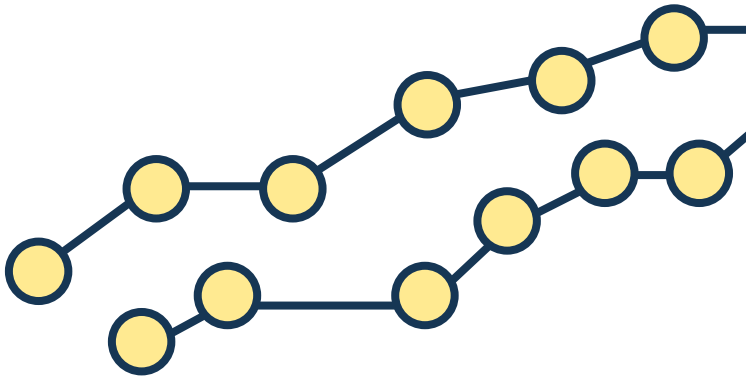
Tot slot wordt bij het ontwerp en de werkzaamheden van infrastructuur, bijgedragen aan onze klimaatneutrale en circulaire doelstellingen. Dit doen wij door het stimuleren van het gebruik van circulaire materialen zoals hergebruik van straatstenen. Ook kijken we waar de aanleg van wegen kan worden uitgevoerd 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.

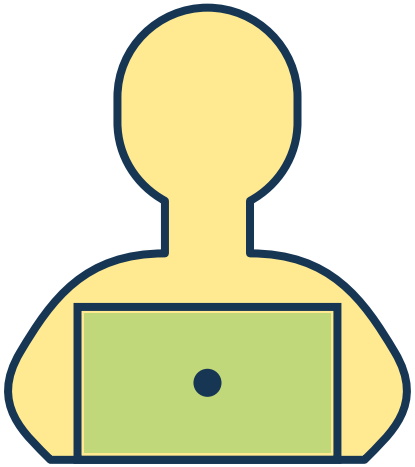
Hier vindt u volledige resultaten van de participatie. In de verschillende Omgevingsprogramma's werken wij uit wat de participatie voor dat Omgevingsprogramma heeft betekend.

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
Werken

2. Deel B: Doelen en Ambities Werken

2.1 Inleiding

2.1.1 Algemeen

In het Omgevingsprogramma Werken beschrijven wij hoe we met de onderwerpen 'werken' en 'werkgelegenheid' willen omgaan. We brengen in beeld hoe we de werkgelegenheid laten meegroeien met het aantal inwoners. Daarnaast werken we uit hoe we deze werkgelegenheid zo goed mogelijk ruimtelijk mogelijk kunnen maken. We zetten in op een brede werkgelegenheid voor zowel denkers als doeners. Het gaat hier om een balans tussen wonen, werken en recreëren, waarbij wij speciale aandacht hebben voor duurzaamheid, bereikbaarheid, gezondheid en een inclusieve leefomgeving. Hierbinnen onderscheiden we drie thema's: 'Retail', 'Bedrijven & Kantoren' en 'Recreatie & Toerisme'. Elk van deze onderwerpen speelt een belangrijke rol in het creëren van werkgelegenheid en het verbeteren van de levenskwaliteit in Soest.

Wij nemen de werkgelegenheid van een aantal branches (voor een gedeelte) niet mee. Denk hierbij bijvoorbeeld aan maatschappelijke voorzieningen en de landbouwsector. Ook Defensie is een belangrijke werkgever is voor de gemeente Soest en de gehele regio. Bijna 5 % van de werkgelegenheid in de gemeente Soest vindt plaats bij Defensie. Dit wordt in de toekomst nog meer door de uitbreidingsplannen van Defensie. Deze groei van Defensie draagt ook bij aan het creëren en behouden van een evenwichtige woon-werk balans.

Deze functies zijn uiteraard wel belangrijk voor een goed functionerende gemeente. Daar waar er (ruimtelijke) raakvlakken zijn tussen deze voorzieningen en dit Omgevingsprogramma, nemen wij dit mee in de uitwerking.

2.2 Kaders

2.2.1 Algemeen

De kaders die richting geven aan het Omgevingsprogramma staan in Bijlage 2. Deze bijlage bevat beleidsstukken en richtlijnen die zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als lokaal niveau van toepassing zijn. Voor alle thema's is de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) een belangrijke basis. De POVI biedt brede kaders voor ruimtelijke ontwikkeling, economische activiteiten en duurzaamheidsdoelen in de provincie Utrecht. Daarnaast speelt onze gemeentelijke Omgevingsvisie een centrale rol, die richting geeft aan de lokale invulling van onze opgaven.

Voor het thema Retail heeft de Retailvisie van de Provincie Utrecht een aanvullende rol. Deze visie richt zich op het verbeteren van een toekomstbestendige en evenwichtige detailhandelsstructuur. In deze structuur zijn supermarkten dé dragers voor bestaande winkelcentra en is er een stop op uitbreiding van perifere detailhandel (waaronder vallen: auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten en woninginrichting). Wij hebben aandacht voor leefbaarheid en (economische) vitaliteit.

Voor het thema Bedrijven & Kantoren zijn de Strategie bedrijventerreinen Regio Amersfoort, het Provinciaal Programma Wonen en Werken

(PPWW) en het Regionaal Programmeren Wonen en Werken (RPWW) relevant. Het RPWW stelt daarbij harde voorwaarden voor de planning en ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorlocaties.
De focus ligt hierbij op regionale afstemming en efficiëntere danwel intensievere benutting van beschikbare ruimte. Voor Soest is het krijgen van compensatie voor verdwenen kleine bedrijfslocaties erg belangrijk. De transformatie van bedrijfslocaties naar woningbouw gebeurt veel op locaties die niet gangbaar (courant) meer zijn. Dit was en is voor de hand liggend, maar heeft een negatief effect op de werkgelegenheid. Afstemming over de compensatie vindt op regionaal en provinciaal niveau plaats.
Om bij bestaande bedrijventerreinen tot vernieuwing, intensivering en verduurzaming te komen, is extra (schuif)ruimte nodig. Op dit moment is die niet of nauwelijks aanwezig. Hierdoor zit alles 'op slot'.

Voor het thema Recreatie & Toerisme vormt het Provinciale Omgevingsprogramma Recreatie & Toerisme 2022-2025 een aanvulling op de POVI. Het nu geldende beleid 'Horeca Buitengebied 2019 – 2029' blijft van kracht en heeft nauwe raakvlakken met dit Omgevingsprogramma. Bijvoorbeeld door de verbinding van horeca met toeristische en recreatieve functies. Deze kaders stimuleren een duurzame ontwikkeling van recreatieve en toeristische voorzieningen (zoals vakantieparken). Hierbij hebben wij aandacht voor natuurbehoud, leefomgeving en economische ontwikkeling.

2.3 Context

2.3.1 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk beschrijven wij voor de drie thema's Retail, Bedrijven & Kantoren en Recreatie & Toerisme de relevante trends en ontwikkelingen.

2.3.2 Trends en ontwikkelingen thema Retail

Met Retail bedoelen we alle bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen. Denk hierbij aan detailhandel, dienstverlening en horeca. De winkelgebieden zijn heel belangrijk voor inwoners en bezoekers van Soest en Soesterberg. Ze bieden levendigheid en zijn daarnaast ook een ontmoetingsplaats. Een belangrijk deel van de dagelijkse voorzieningen is te vinden in de winkelgebieden. Ook is de retail een belangrijke werkgever en heeft het een aandeel in de economie van Soest en Soesterberg. Voor toekomstbestendige winkelgebieden moet er ruimte zijn voor ondernemerschap. Hieronder beschrijven wij de trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor dit Omgevingsprogramma.

Nieuwe technologie en online shoppen

De grens tussen fysiek en online winkelen vervaagt door de opkomst van e-commerce en nieuwe technologieën. Via apps kunnen consumenten producten direct aanschaffen en kunstmatige intelligentie biedt gepersonaliseerd advies.
Fysieke winkels blijven bestaan, maar worden steeds meer plekken van ervaring, en steeds minder alleen een verkooplocatie. De verwachting is dat deze ontwikkeling blijft stijgen. Tijdens de coronaperiode was een opvallende toename te zien in de online aankoop van dagelijkse en recreatieve aankopen. De opkomst van online supermarkten, bezorgers van maaltijdboxen en zogenaamde 'flitsbezorgers' dragen bij aan deze groei.

Schaalvergroting supermarkten

Supermarkten worden steeds groter: er zijn steeds meer vierkante meters aan supermarkten per inwoner beschikbaar. Daarnaast zien we dat het aandeel city- en to-go-concepten en etnische supermarkten steeds groter wordt. Omdat er weinig beschikbare locaties zijn, is zo door de grote ketens een 'gevecht om de meters' ontstaan.

Duurzaamheid en consumentenbewustzijn

Consumenten vinden de impact die hun gedrag heeft op de planeet en het klimaat steeds belangrijker. Denk hierbij aan de herkomst en duurzaamheid van producten. Zij kopen steeds meer tweedehands artikelen. Daarnaast kopen consumenten ook steeds meer duurzaam geteelde producten, want zij vinden lokaal en biologisch voedsel ook steeds belangrijker. Coöperatieve initiatieven, zoals de Herenboeren, spelen in op deze vraag.

Verblijven en ontmoeten staat centraal

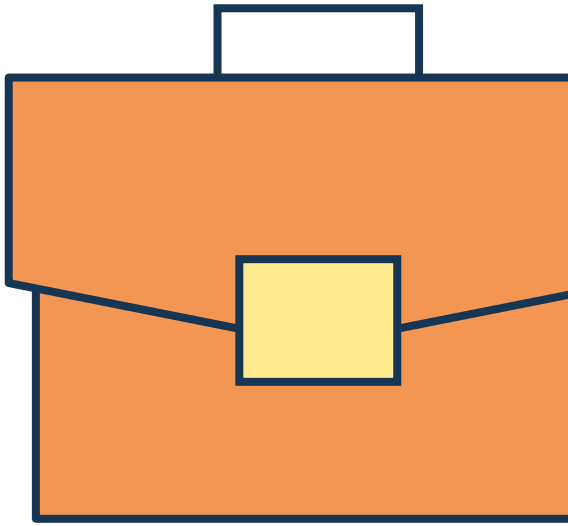
Winkelcentra ontwikkelen zich van 'place to buy' naar 'place to be', waar verblijf en ontmoeting centraal staan. Winkelcentra richten zich op het creëren van een prettige omgeving, met aandacht voor groen en een aangename openbare ruimte. Het doel van de bezoeken aan winkelcentra verandert dus en is soms niet-commercieel. Daarom moeten pandeigenaren in sommige gevallen genoegen nemen met lagere huuropbrengsten.

Onderzoeken

Voor het opstellen van het Omgevingsprogramma hebben wij gebruik gemaakt van het advies van het Expertteam Winkelgebieden. In dit advies hebben zij aandachtspunten geformuleerd, die we voor het overgrote deel een plek hebben gegeven in dit Omgevingsprogramma. Dit onderzoek vindt u **hier**. Daarnaast is er een onderzoek naar de supermarkt-structuur uitgevoerd. Dit onderzoek vindt u **hier**. Wij hebben in Bijlage 3 een samenvatting opgenomen. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- Op dit moment functioneren de supermarkten goed. De verdeling van de supermarkten over Soest is over het algemeen goed. Met de groei van de bevolking wordt het mogelijk om het aanbod aan supermarkten nog een beetje uit te breiden.
- Er blijft aandacht nodig voor vernieuwing van de structuur van supermarkten, om de veranderingen in de markt te kunnen bijhouden. Denk aan betere locaties door bijvoorbeeld de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en de uitstraling te verbeteren.

Bij de uitwerking van de gebieden, in hoofdstuk 2.5 Gebieden, gaan wij verder in op de supermarkten.



Participatie

In juni 2023 hebben wij participatie georganiseerd. Daarbij hebben wij gesproken met belanghebbenden, was er uitgebreide inwonersparticipatie en hebben wij adviescommissies geraadpleegd. In Bijlage 4 staan de uitkomsten van de participatie.

Vanuit de inwonersparticipatie nemen wij het volgende mee. Inwoners:

- Zijn over het algemeen tevreden met de winkelgebieden. Wel wil eenderde van de inwoners meer en meer verschillende horeca.
- Vinden dat het aanbod van kunst en cultuur en dienstverlening verbeterd kan worden.
- Hebben over het algemeen vraag naar een tweede supermarkt en meer speciaalzaken in winkelgebieden. Hierdoor hebben zij meer keuze.
- Willen meer regie op het invullen van leegstaande panden.
- Hebben behoefte aan meer (ruimte voor) groen en terrasjes.

Vanuit de gesprekken met ondernemers en belanghebbenden nemen wij het volgende mee. Zij:

- Willen de verbreding van de bestemming in de Van Weedestraat mogelijk maken om vitaal te blijven, mits het passend is in het winkelgebied.
- Zijn voorzichtig met toevoegen horeca, en willen avondhoreca clusteren
- Willen een meer proactieve houding van de gemeente, om, in goed overleg met de vastgoedeigenaar, verspreide bewinkeling tegen te gaan.
- Willen functies weren die niet op een bedrijventerrein horen, zodat zij zich vestigen in een winkelgebied.
- Willen koppeling met toerisme en recreatie versterken, Dit biedt kansen voor ondernemers. Zij willen evenementen stimuleren.
- Zien supermarkten het liefst alleen in de winkelgebieden.
- Willen graag aanpassingen in de openbare ruimte zien, met het oog op veiligheid, duidelijkheid en uitstraling.

2.3.3 Trends en ontwikkelingen thema Bedrijven & Kantoren

Ondernemers zijn onmisbaar voor de vitaliteit van Soest, omdat zij werkgelegenheid, bedrijvigheid en maatschappelijke betrokkenheid met zich meebrengen. Soest heeft ongeveer zesduizend bedrijven, die samen bijna twintigduizend banen creëren. Bedrijventerreinen zijn heel belangrijk voor de lokale economie. Hier bevindt zich vierentwintig procent van de werkgelegenheid (het landelijk gemiddelde ligt hoger). De vraag naar ruimte op deze terreinen stijgt, terwijl het aanbod vrijwel volledig benut is. De ruimte is dus schaars.

De wereld om ons heen verandert

De wereld verandert snel. Dit vraagt om nieuwe manieren van leven en werken. Digitalisering speelt hierin een grote rol, en zowel privé als zakelijk zijn we steeds meer virtueel verbonden. Klimaatverandering en de noodzaak om schadelijke uitstoot te voorkomen, beïnvloeden bedrijfsvoering. Daarom krijgen duurzaamheidsdoelen bij bedrijven een meer centrale plaats. Daarnaast groeien

ook de deeleconomie en circulaire economie. De wereldwijde markt beweegt steeds meer richting nationale en regionale focus en de energietransitie zorgt ervoor dat we fossiele brandstoffen vervangen door duurzame alternatieven. Technologie en robotisering ontwikkelen zich snel. Dit versnelt processen en plaatst de logistieke sector voor grote uitdagingen. Denk hierbij aan de toename van logistieke centra en de vraag naar lokale producten.

Onze levensindeling verandert

Traditionele werkstructuren veranderen. Het aantal ZZP'ers stijgt en vaste banen komen minder vaak voor. Mensen wisselen vaker van carrière of nemen een sabbatical. Het werkende leven duurt langer, maar er wordt niet per se meer gewerkt. Ook in Soest is het aantal ZZP'ers toegenomen. Hierdoor is het aantal bedrijven gestegen, maar is de gemiddelde bedrijfsgrootte gedaald. Op bedrijventerreinen is het aantal ZZP'ers in tien jaar tijd verdubbeld. Op dit moment vormt het aandeel bijna de helft van alle bedrijven op bedrijventerreinen.

Toename bedrijvigheid en aantal banen

Het aantal bedrijven en de werkgelegenheid zijn in Soest sterk toegenomen. De werkgelegenheid is in Soest sinds 2016 met veertien procent gegroeid, vooral in de dienstverlening en handel. Dit zorgt voor een woon-werkbalans van 52%-48%: er zijn 21.000 woningen, tegenover 19.600 banen. Met de constante groei van het aantal inwoners blijft het belangrijk dat het aantal banen meegroeit. Dit zorgt automatisch ook voor meer behoefte aan ruimte, terwijl er weinig ruimte beschikbaar is. Dit vraagt om nieuwe oplossingen vanuit bedrijven voor efficiënter gebruik van ruimte, maar ook om een combinatie van functies. Ondernemers hebben meer behoefte aan energiezuinige, kwalitatief goede kantoren, maar het aanbod is mede door de toegenomen bouwkosten beperkt. Hierdoor vindt er ook weinig nieuwbouw van kantoren plaats. De kantoorvoorraad daalt ook, omdat kantoorpanden worden getransformeerd naar woningen. Wel gaat het hier vaak om niet-courante panden. Omdat er in Soest sprake was van een overaanbod op de kantorenmarkt, levert dit geen knelpunten op.

Energietransitie & netcongestie

De energietransitie op de bedrijventerreinen van Soest brengt uitdagingen met zich mee. Dit komt vooral door netcongestie. Bedrijven zijn afhankelijk van duurzame energie, maar de pieken in de vraag daarnaar kunnen het elektriciteitsnet overbelasten. Samenwerking tussen bedrijven en energieleveranciers is heel belangrijk om te zorgen voor duurzame oplossingen en een toekomstbestendige energievoorziening. Hiervoor moeten zij zich organiseren.

Circulaire economie

Een belangrijke trend in de toekomstgerichte bedrijfsvoering is de overgang naar een circulaire economie. Enerzijds betreft dit een opgave om beter beeld te krijgen wat de ruimtelijke impact van de circulaire economie is. Ook houdt dit in dat wij bedrijven steeds meer stimuleren om circulair te werken. Hierbij staan hergebruik en duurzame productieprocessen centraal. Er is een groeiende nadruk op het herinrichten van bedrijventerreinen, waarbij oog is voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulaire principes. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het hergebruik van materialen, maar bijvoorbeeld ook naar slim waterbeheer en het optimaliseren van afvalwaterstromen. Naast deze ontwikkelingen groeit de behoefte aan educatie en bewustwording op dit gebied. Hierbij worden zowel bedrijven als burgers geïnformeerd over de voordelen van circulaire economie.

Onderzoeken

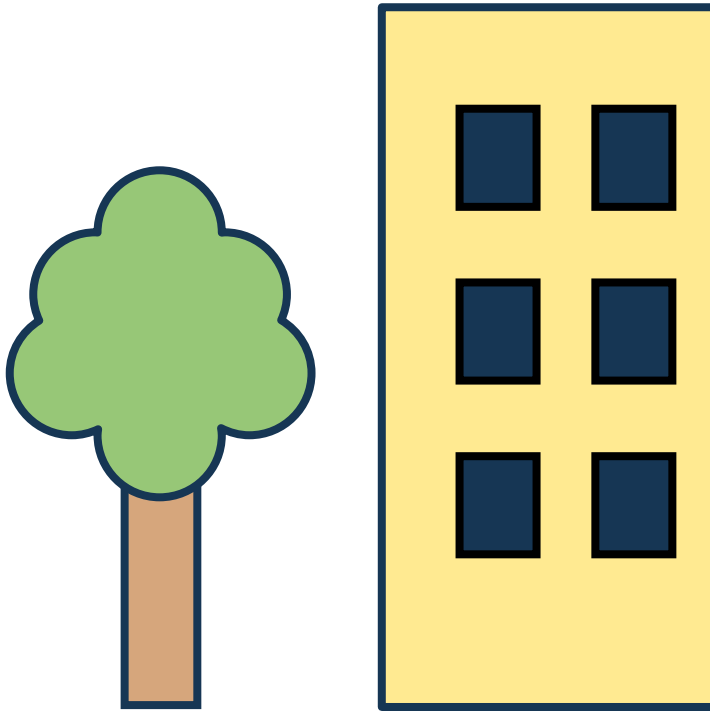
Voor de dynamiek in de ruimte voor bedrijventerreinen zijn we afhankelijk van de regio Amersfoort en zeker ook van de provincie Utrecht. In Bijlage 3 hebben wij de belangrijkste onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit deelprogramma opgenomen. Het volledige onderzoek vindt u hier. Dit zijn de belangrijkste uitkomsten uit deze onderzoeken die wij hebben vertaald naar het Omgevingsprogramma:

- Bedrijventerreinen hebben grote sociaaleconomische waarde. Op nog geen twee procent van het oppervlak in de provincie wordt vierentwintig procent van de werkgelegenheid gecreëerd.
- Er dreigt een tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in alle regio's in de provincie Utrecht. Ruimte voor bedrijventerreinen is zeer schaars. Dit speelt in meerdere gemeentes van de Regio Amersfoort. Dit wordt nog erger door transformaties, verkleuring (verandering naar een ander type bedrijvigheid) en uitbreidingsvragen van individuele bedrijven. Daarnaast is er onvoldoende zogenaamde 'frictieleegstand', namelijk anderhalf procent, om te kunnen schuiven. Frictieleegstand is tijdelijke leegstand. Per saldo levert dat een vraag op van rond de tweeëntwintig hectare oppervlak tot 2030. In hoeverre Soest ruimte krijgt voor uitbreiding van haar bedrijventerreinen is afhankelijk van de provinciale en regionale afstemming.
- Er is meer dan genoeg aanbod van (en dus ruimte voor) kantoren. De kwaliteit, bijvoorbeeld vanwege ouderdom of de locatie, is niet altijd voldoende.
- Bedrijventerreinen in Soest worden al intensief gebruikt. De grootste winst is te halen door bedrijven die veel ruimte nodig hebben te verplaatsen. Naast meer verdichten is ook meer uitbreidingsruimte nodig om economische groei mogelijk te maken.
- De groei van banen kan niet volledig worden opgevangen binnen bestaande bedrijventerreinen

Participatie

Vanuit de inwonersparticipatie nemen wij het volgende mee. Inwoners:

- Zien ruimte voor bedrijven in het noordwesten van Soest, zoals tegen de Soestdijkse Grachten, en de defensieterreinen bij Soesterberg. Ook De Birkt wordt veel genoemd.
- Zien menging van de functie wonen met bedrijven aan de randen van bedrijventerrein Soestdijkse Grachten met de aanliggende woonwijken, in de Van Weedestraat en aan de Birktstraat. In Soesterberg noemen zij op dit gebied het centrum en het defensieterrein.



Naast de participatiedag in juni 2023 hebben wij ook een aparte ondernemerssessie georganiseerd die gericht was op ondernemen, de energietransitie en mobiliteit. Vanuit de gesprekken met ondernemers en belanghebbenden nemen wij het volgende mee. Zij:

- Vragen nadrukkelijk om ruimte voor bedrijvigheid.
- Vinden flexibel omgaan met bestaande kaders wenselijk. Denk aan bouwhoogtes en parkeernormen.
- Vragen een actieve rol van de gemeente bij het verdichten en verduurzamen van bedrijventerreinen.
- Vinden het leveren van meer maatwerk door de gemeente en het centraal stellen van het gewenste effect belangrijk.

2.3.4 Trends en ontwikkelingen thema Recreatie & Toerisme

Het thema Recreatie & Toerisme richt zich op het versterken en vergroten van recreatieve en toeristische activiteiten en voorzieningen in Soest. We benutten hierbij de unieke kenmerken van Soest, zoals de Soesterduinen, de Polder / de Eem en bossen. Dit stimuleert werkgelegenheid in de recreatie- en toerismesector. Daarnaast verbetert het ook de leef- en werkomgeving van onze inwoners. Wij zetten in op een gastvrije omgeving.

Betekenisvolle ervaringen

Moderne bezoekers zoeken niet alleen attracties en landschappen, maar ook diepgaande en authentieke ervaringen. Dit geldt vooral voor verblijfstoerisme, waarbij gasten een totaalpakket willen dat verder gaat dan alleen een overnachting of activiteit.

Natuur als recreatiebestemming

De waardering voor natuur als recreatieplek groeit. Dit geldt zowel voor dagrecreatie als verblijfsrecreatie. Zogenaamde staycations en unieke natuuraccommodaties, zoals ecohuisjes, zijn populair. Wel zorgt dit voor drukte op wandel- en fietspaden, wat weer zorgt voor overlast en ecologische belasting. Dit vraagt om een goede balans tussen recreatie en natuurbehoud.

Vitale ouderen

De groep vitale ouderen groeit. Zij trekken er vaker op uit en besteden steeds meer tijd en geld aan vakanties en vrije tijd. Denk hierbij aan fietsvakanties en culinaire reizen. Elektrische fietsen zorgen ervoor dat deze groep meer mogelijkheden heeft op het gebied van buitenactiviteiten. De recreatiesector speelt hierop in met speciale voorzieningen en zogenaamd 'wellness-toerisme', wat aansluit bij de vraag naar gezondheid en ontspanning.

Bewuste bezoekers

Steeds meer toeristen maken milieubewuste keuzes en kiezen voor bedrijven die duurzaamheid voorop-stellen. Duurzame mobiliteit en overnachtingen zijn populair en aanbieders hiervan spelen met duurzame concepten en maatschappelijk verantwoord ondernemen in op deze vraag.

De grenzen tussen werk en vrije tijd vervagen
De opkomst van flexibel en hybride werken is sterk versneld tijdens de coronaperiode. Hierdoor is de grens tussen werk en vrije tijd op hoog tempo vervaagd. Dit heeft vooral bij millennials, oftewel mensen die geboren zijn tussen grofweg 1980 en 2000, geleid tot combinaties van werk- en vrijetijdsreizen.

Digitalisering

Digitalisering maakt het plannen, boeken en navigeren voor bezoekers makkelijker via mobiele

apps, boekingsplatforms en digitale gidsen. Dit biedt dankzij verbeterde datakwaliteit ook kansen voor effectief bestemmingsmanagement: doordat we inzicht hebben in wie er naar Soest komen en met welk doel, kunnen we onze inwoners en bezoekers zo goed mogelijk faciliteren en telkens een integrale afweging maken tussen natuurwaarden enerzijds en recreatie en toerisme anderzijds.

Toegankelijkheid en inclusiviteit

Er is steeds meer aandacht om toerisme voor iedereen toegankelijk te maken. Met de vergrijzing en een toenemende groep mensen met een beperking, worden er steeds meer bestemmingen met inclusieve voorzieningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan een breder en diverser publiek.

Agrotoerisme

Zogenaamd 'agrotoerisme', oftewel toerisme op het agrarische platteland, biedt bezoekers een kans om het plattelandsleven en de agrarische gemeenschap te ervaren. Dit soort toerisme heeft veel mogelijkheden in Nederland en trekt zowel lokale als internationale toeristen die willen ontsnappen aan de stedelijke drukte.

Onderzoeken

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan op het gebied van recreatie en toerisme. Deze vindt u hier en hier. Wij hebben hiervan een samenvatting opgenomen in Bijlage 3. De onderzoeken richten zich op de waardering en bezoekersaantallen van natuur- en recreatiegebieden in Soest, de omvang en aard van het toerisme en de recreatie, het soort bezoekers en de ruimtebehoefte. Eén van de conclusies uit het onderzoek is dat er aandacht nodig is voor de samenwerking in de regio Heuvelrug & Vallei. Door gezamenlijke inspanningen kan de regio zich profileren als dé groene bestemming van Nederland.

Participatie

Vanuit de inwonersparticipatie nemen wij het volgende mee. Inwoners:

- Zijn tevreden over de recreatieve voorzieningen in de gemeente. Wel zien ze kansen rondom de Eem en de Eempolder. Denk bijvoorbeeld aan waterrecreatie.
- Missen goede (bus)verbindingen naar bijvoorbeeld Utrecht en tussen Soest en Soesterberg. Er gaan niet genoeg treinen en bussen en worden bovendien duur gevonden.
- Vinden dat de toegankelijkheid van stations en winkelgebieden kan worden verbeterd. Dit geldt ook voor de toegankelijkheid van horecagelegenheden en culturele voorzieningen.

Vanuit de gesprekken met ondernemers en belanghebbenden nemen wij het volgende mee. Zij:

- Willen meer aandacht voor toeristische/recreatieve trekpleisters en onontdekte pareltjes.
- Zien graag dat de informatievoorziening verbeterd wordt en dat er wordt ingezet op bereikbaarheid en koppelkansen.
- Vinden recreatie en toerisme in winkelgebieden, het organiseren van gezamenlijke activiteiten en het leggen van verbinding met cultuur en evenementen belangrijk.

2.4 Doelen

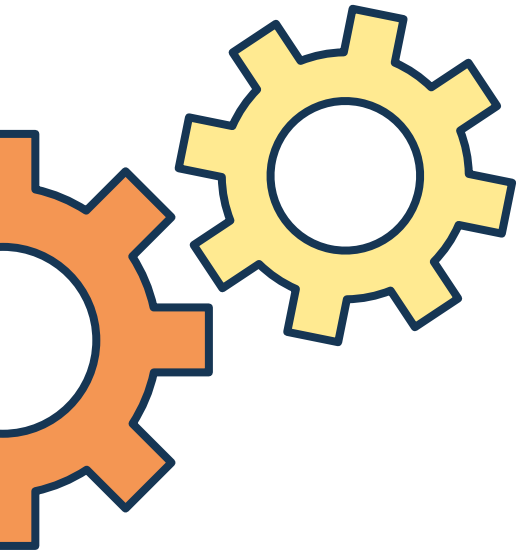
2.4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij aan de hand van de doelen wat de belangrijke beleidsonderwerpen zijn waar we aan willen werken. Wanneer dat relevant is, onderscheiden wij de verschillende thema's van

het Omgevingsprogramma. Dit geeft ruimte om themaspecifieke onderwerpen een plek te geven.

2.4.2 Doel 1: Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving

We werken voor zowel inwoners, ondernemers als bezoekers aan aantrekkelijke en levendige centrumgebieden met detailhandel en horeca, aan bedrijventerreinen met een groene en natuurlijke inrichting, en aan voldoende mogelijkheden voor recreatie in de directe woonomgeving.



Indicator

- Uitvoeren van regelmatig (elke 2-3 jaar) integraal, kwalitatief onderzoek, waardoor we inzicht krijgen in hoe inwoners tegen hun leefomgeving aankijken. Dit is in aanvulling op de brede welvaartsmonitor en bestaande burgerpeilingen, zoals Waarstaatjegemeente. Wanneer dat wenselijk is, kunnen we een verdere peiling onder belanghebbenden houden.

Thema Retail

Dit thema gaat over aantrekkelijke en levendige centrumgebieden (voor zover centrumgebieden uit de Omgevingsvisie en winkelgebieden samenvallen) met detailhandel en horeca. De aantrekkelijkheid wordt bepaald door de aanwezige winkels, sfeer, toegankelijkheid en de kwaliteit van de panden en openbare ruimte. Diverse voorzieningen, zoals horeca en terrassen, bevorderen het ontmoeten.

Verblijfskwaliteit

De verblijfskwaliteit van retail wordt beter door winkelgebieden te vergroenen, lege panden tijdelijk in te vullen, de woningen boven de winkels bewoonbaar te houden of te krijgen en straatmeubilair goed te onderhouden. Winkelgebieden worden aantrekkelijker en levendiger wanneer ze schoon, goed onderhouden en veilig zijn. Samen met ondernemers werken we aan verbeteringen. Dit verhoogt de leefbaarheid en vereist constante aandacht.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Onze winkelgebieden hebben een hoge verblijfskwaliteit.
- Onze winkelgebieden zijn schoon, heel en veilig.
- We hebben regels voor het uitstallen van producten.

Ontmoeten stimuleren met evenementen, horeca en terrassen

Winkelgebieden hebben een belangrijke sociale functie en moeten levendig zijn. Ook horeca draagt bij aan de levendigheid van winkelgebieden, omdat dit ontmoetingsplekken zijn. We ondersteunen evenementen en activiteiten van ondernemers binnen en buiten deze winkelgebieden. Horeca en terrassen willen we gedoseerd en op specifieke plekken toelaten. Hierbij zijn de beschikbare ruimte en het voorkomen van overlast belangrijke overwegingen.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We ondersteunen activiteiten en evenementen van ondernemers.
- Horeca en terrassen laten we gedoseerd en op specifieke plekken toe.
- We zorgen voor een evenwichtig gebruik van functies: er is ruimte voor geluid van horecabedrijven in een centrumgebied, maar bij woningen wordt geluid beperkt. Zo wordt de woonomgeving beschermd.

Parkeren en bevoorraden

In winkelgebieden is een balans nodig tussen verschillende belangen, zoals veiligheid, verblijfskwaliteit en het STOMP-principe, waarbij wij in volgorde prioriteit geven aan Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en Privéauto. Tegelijkertijd mag (een tekort aan) parkeren niet in de weg staan van de toegankelijkheid van deze gebieden. Hetzelfde geldt voor de bevoorrading van winkels en supermarkten. Er moet ruimte zijn voor maatwerk.

Bevoorradingstijden en laad- en losplaatsen stemmen we af met ondernemers. Hierbij hebben we aandacht voor de doorstroming van het verkeer, de veiligheid en de verblijfskwaliteit.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- De bestaande parkeerplekken houden we intact.
- Wijziging van de bestemming van bestaande panden in winkelgebieden kan zonder wijziging van de parkeernorm.
- Bij het toevoegen van winkels of andere functies geldt de parkeernorm.
- We richten de bevoorradingsmogelijkheden op drukke punten waar de verblijfskwaliteit onder druk staat door het laden en lossen, zo goed mogelijk in.

Samenwerken

Ondernemers en vastgoedeigenaren hebben, net als de gemeente, een eigen rol en verantwoordelijkheid. Als gemeente zijn we duidelijk over onze eigen rol en stimuleren we onze partners om hun rol te pakken.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Samenwerking met ondernemers is een randvoorwaarde voor succes.
- We werken samen, maar elk vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid.

Thema Bedrijven & Kantoren

Vanuit dit thema werken we met ondernemers aan aantrekkelijke en toekomstbestendige werklocaties om te ondernemen. Wij hebben hier aandacht voor een groene en klimaatbestendige inrichting van de werklocaties (zie ook doel 5). Zo ontstaat een omgeving waar je bijvoorbeeld fijn kunt wandelen en overleggen, terwijl zowel het gebouw als de omgeving vergroend en dus gezond is.

Schoon, heel en veilig

Goed onderhouden bedrijventerreinen verhogen de leefbaarheid en zijn aantrekkelijker voor ondernemers en bezoekers. Het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) helpt om samen met ondernemers, de Veiligheidsregio Utrecht

(VRU) en de politie te zorgen voor een veilige en nette omgeving. Gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen, zoals parkeren en opslag, kan daarnaast ruimte besparen. Een goede organisatie en een krachtig parkmanagement vergroten de sociale cohesie en verbeteren de samenwerking. Bijvoorbeeld op het gebied van afvalverwerking, veiligheid en het tegengaan van ondermijnende activiteiten. Dit verlaagt kosten en verbetert de kwaliteit van de omgeving.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- We zetten in op schone, hele en veilige bedrijventerreinen door samen te werken met betrokken partijen.

Geluid en milieuzonering van bedrijven

Het Omgevingsplan zorgt voor een leefomgeving die beschermd wordt tegen veel geluidsoverlast of andere soorten van overlast. We werken met milieuzones om deze eventuele overlast te beperken en bij voorkeur te voorkomen. Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan geluidsnormen van 50-45-40 decibel-A, oftewel dB(A), voor overdag, 's avonds en 's nachts. De nieuwe regels van de Omgevingswet komen overeen met de eerdere zonering van geluid onder het Activiteitenbesluit. Het doel hiervan is het vinden van een balans tussen het huisvesten van onze lokale bedrijvigheid aan de ene kant en het beperken van de overlast aan de andere kant. Oftewel, het gaat om de balans tussen het toestaan van geluid op bedrijventerreinen aan de ene kant en het beperken van geluidsoverlast aan de randen daarvan, zodat woonomgevingen en natuurgebieden beschermd worden.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We benutten geluidsregels voor bedrijven(terreinen) voor een toedeling die in balans is.
- We sturen actief op logische milieuzones. Hierbij willen we lokale bedrijven met een hogere milieubelasting in de daarvoor bestemde gebieden accommoderen.

Thema Recreatie & Toerisme

In Nederland, en dus ook in Soest, staat de ruimte om te recreëren onder druk, terwijl deze ruimte onmisbaar is voor onze gezondheid en de leefbaarheid van het gebied. Sinds 1900 is de groene recreatieruimte per inwoner aanzienlijk afgenomen (zie verder Bijlage 4). In de gemeente Soest is momenteel voldoende groen aanwezig om te voorzien in de recreatiebehoeften van de eigen inwoners. De beschikbare recreatieruimte wordt echter beperkter wanneer ook bezoekers uit de regio worden meegerekend. Door een verdere groei van het aantal inwoners in Soest, maar zeker ook in de kernen rondom Soest, neemt het tekort in de toekomst toe.

Aantrekkelijk voor recreatie

Soest heeft veel groen, bijzondere natuur en een rijke cultuurhistorie. Deze dragen allemaal bij aan de identiteit van de gemeente. We hebben nu voldoende groenvoorzieningen voor de recreatieve behoefte van onze inwoners. Soest is ook een recreatiegebied voor steden als Amersfoort en omliggende gemeenten. Daarom is de verwachting dat er een tekort aan ruimte zal ontstaan. Samen met gebiedspartijen zoeken we daarom naar nieuwe vormen van recreatie.

Onze identiteit zorgt voor authentieke ervaringen voor inwoners en bezoekers. Er is een divers cultureel

aanbod. Dit geldt zeker voor het culturele leven in de kern Soest. In Soesterberg is nog ruimte om het aanbod te vergroten. Cultuur helpt bij het levendiger maken van centrumgebieden, stimuleert ontmoeting en versterkt de band die inwoners hebben met hun woonplaats. Samen met het sociaal domein zetten we kunst in de openbare ruimte beter op de kaart. Evenementen zorgen voor levendigheid. Er is een aantal evenementen dat jaarlijks plaatsvindt, waarvan sommige in onze winkelgebieden. Maar evenementen kunnen ook overlast veroorzaken, bijvoorbeeld voor de omwonenden of voor de natuur (denk aan het broedseizoen). Heldere afspraken en een jaarlijkse evenementenkalender dragen bij aan de leefbaarheid en maken het mogelijk om lokale wensen en regels te respecteren.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We geven ruimte aan recreatie, waarmee we bijdragen aan de regionale doelstellingen.
- We gaan samen met gebiedspartijen zoeken naar nieuwe vormen van recreatie.
- Samen met het sociaal domein zetten we in op kunst in de openbare ruimte.
- Samen met lokale ondernemers stimuleren we evenementen die een lokale en regionale aantrekkingskracht hebben.
- In het afwegingskader voor het wel/niet toestaan van een evenement toetsen we i.i.g. aan beleid, veiligheid, beschikbare ruimte en natuurbelangen.

2.4.3 Doel 2: Een eenduidig, functioneel en samenhangend geheel van werklocaties

Een eenduidig, functioneel en samenhangend geheel van werklocaties met een duidelijk en toekomstbestendig profiel vraagt om heldere keuzes en een toekomstgericht beleid. We zien goed georganiseerde winkel- en werkgebieden voor ons, waarbij economische vitaliteit en leefbaarheid centraal staan. Dit bereiken we door profielen te versterken, functies slim te combineren en ruimte te geven aan innovatieve ontwikkelingen.

Indicatoren

- Elke drie jaar monitoren en herijken van het profiel van de bedrijventerreinen. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van de profielen. We doen dit met kwalitatief onderzoek, in afstemming met (een vertegenwoordiging van) ondernemers op de bedrijventerreinen.
- Behouden van de positie van de winkelgebieden in de regionale context door stabiele of toenemende koopstromen. De rol die de winkelgebieden lokaal en regionaal hebben, zegt iets over de aantrekkelijkheid en dus de levendigheid van deze gebieden. We hebben speciale aandacht voor leegstand. We halen informatie uit het Koopstromenonderzoek van de provincie Utrecht.

Thema Retail

Wanneer detailhandel, dienstverlening en horeca sterk met elkaar verbonden zijn, heeft dit een positief effect op de leefbaarheid en economische vitaliteit van Soest. Voor detailhandel is het vaak belangrijk dat er andere winkels in de buurt zijn. Ditzelfde geldt voor dienstverlenende functies en horeca zorgt er vervolgens voor dat mensen langer in deze gebieden blijven. Dat maakt ons aantrekkelijk voor inwoners, bezoekers en ondernemers.

Mengformules

Consumenten zoeken beleving en dit bereiken we door de grenzen tussen branches te laten vervagen. Het Retailbeleid 2016-2026 stimuleert dit al en heeft bijvoorbeeld als uiting dat detailhandel ook dranken zonder alcohol mag schenken.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Mengformules zijn mogelijk in de drie grotere winkelgebieden, namelijk de Van Weedestraat, Soest-Zuid en de Rademakerstraat, in panden met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening.
- Horecagelegenheden die geen alcohol schenken, mogen ondergeschikte activiteiten op het gebied van detailhandel voeren, tot een maximum van dertig procent van hun bruto vloeroppervlak, met een maximum van vijfentwintig vierkante meter.
- Detailhandel en dienstverleners mogen ondergeschikte, ondersteunende horeca voeren, waarbij geen alcohol wordt geschonken, op maximaal dertig procent van hun bruto vloeroppervlak, met een maximum van vijfentwintig vierkante meter.

Organisatiekracht en centrummanagement

Een goed georganiseerd winkelgebied draagt bij aan een goed functionerend winkelgebied. Denk aan gezamenlijke marketing en promotie, het organiseren van evenementen en het ontwikkelen van consumentenacties. Het opzetten van een organisatievorm als een BIZ (Bedrijfs Investerings Zone), of het inschakelen van een centrummanager, dragen hieraan bij.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We zorgen voor goed functionerende winkelgebieden door de organisatie van ondernemers te ondersteunen.
- We werken mee wanneer ondernemers een collectief, zoals een BIZ, willen oprichten.

Internetwinkels en pickup-points

We maken het mogelijk dat internetwinkels als ‘aan huis gebonden bedrijven’ opereren, waarbij ze alleen opslag en distributie ter plaatse uitvoeren. We creëren pick up-points en pakketkluizen in of aan de rand van winkelgebieden. Zo stimuleren we gecombineerde bezoeken van de winkelgebieden.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Het realiseren van pick up-points is in principe alleen in of bij bestaande winkelcentra en supermarktlocaties mogelijk, om combinatiebezoek te stimuleren.

- Een internetwinkel of groothandel kan een pick up-point realiseren, maar mag daarbij zeer beperkt en duidelijk van ondergeschikt belang spullen presenteren. Klanten mogen bovendien niet ter plekke afrekenen.

Thema Bedrijven & Kantoren

Functies kunnen elkaar versterken door dicht bij elkaar te zijn. Deze nabijheid kan ook leiden tot minder totale overlast voor inwoners, omdat de hinderlijke activiteiten op het gebied van milieu en vervoersbewegingen geclusterd zijn. Voor een vitale werkomgeving is het belangrijk dat elke plek een helder profiel heeft.

De juiste bedrijven op de juiste plaats

De juiste bedrijven op de juiste plaats is onmisbaar voor de ontwikkeling van goed functionerende en duurzame bedrijventerreinen. Hiermee bedoelen we het plaatsen van bedrijven op locaties waar ze de minste overlast veroorzaken, en waar vergelijkbare activiteiten samenkomen. Het doel is om bedrijventerreinen een duidelijk profiel te geven, zodat bedrijven en bezoekers gericht naar de juiste gebieden worden geleid. Een hele belangrijke voorwaarde om bedrijventerreinen een duidelijk profiel te geven, is dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Daarnaast is het belangrijk dat de energiezekerheid op deze terreinen behouden blijft. Tot slot hebben we ook aandacht voor het voorkomen van ondermijnende activiteiten.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Als het op bedrijventerreinen gaat om nieuwe activiteiten of om uitbreiding van bestaande activiteiten, staan we de volgende activiteiten in principe niet toe:
  - Wonen
  - Retail
  - Ambachtelijke en persoonlijke, niet-industriële dienstverlening
  - Maatschappelijke voorzieningen
  - Culturele en kleinschalige sportvoorzieningen.
- De profielen van de bedrijventerreinen zijn leidend om de meest geschikte plek voor een bedrijf te bepalen.
- Ondermijnende activiteiten op bedrijventerreinen, zoals criminaliteit, gaan we als regio tegen.
- We wijzen woon-werklandschappen aan die geschikt zijn voor een combinatie van functies. Denk aan de Birkstraat, de historische linten en oude verspreide bedrijfslocaties.
- Langs de historische linten zetten we in op behoud van de werkfuncties. Bij het verdwijnen van detailhandel wordt dit vervangen door een andere werkfunctie.

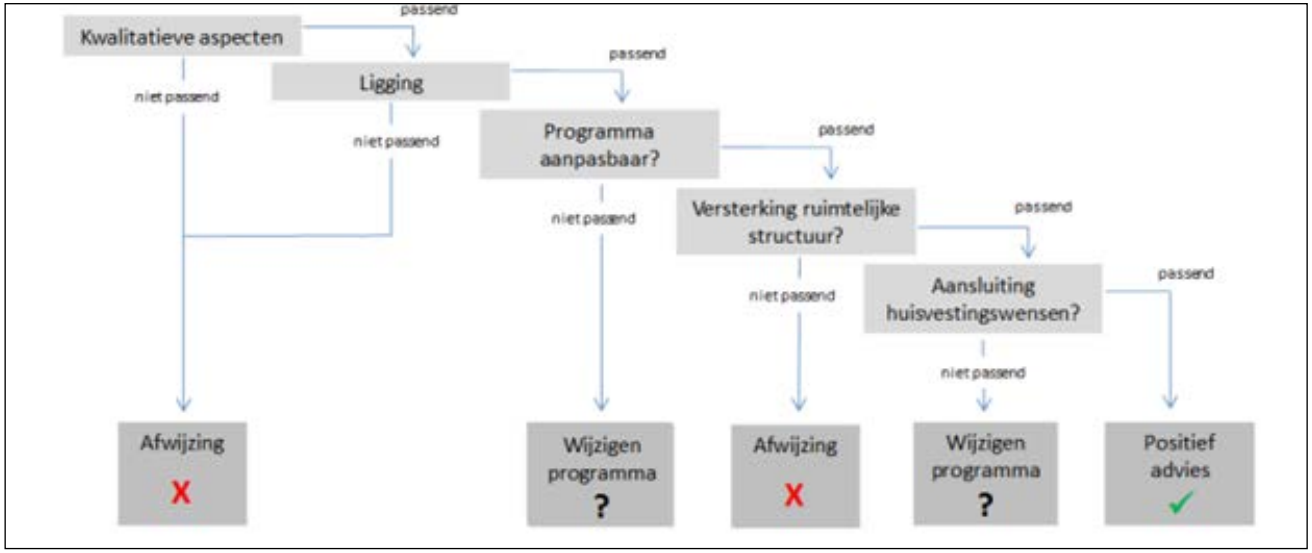
Kantoren

Voor kantoren hebben wij als uitgangspunt dat ze bij voorkeur dicht bij knooppunten voor het openbaar vervoer gevestigd zijn. Dit bevordert duurzame mobiliteit en wordt de milieubelasting door autoverkeer lager. Maar in onze gemeente is er rond de drie treinstations weinig ruimte om uit te breiden. Bij herontwikkeling van panden is het behouden of

toevoegen van werkruimten belangrijk. Dit geldt vooral langs historische linten.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Kantoren op bedrijventerreinen staan we alleen toe als deze activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.
- We zetten in op kantoorlocaties rondom OV-punten.
- T.a.v. initiatieven ten behoeve van transformatie van kantoren zullen we beoordelen aan de hand van actuele trends en ontwikkelingen, provinciaal beleid en afwegingskader hiernaast.



Afwegingskader voor initiatieven t.b.v. transformatie van kantoren.

Bedrijf aan huis

We behouden kleinschalige werkfuncties in de wijken van Soest, zoals de 'bedrijf-aan-huis'-vorm. In de huidige bestemmingsplannen (/ huidige omgevingsplan) is een bedrijf aan huis binnen de woonbestemming en onder bepaalde voorwaarden al toegestaan. Deze lijn blijven wij aanhouden. Daarnaast richten we ons meer op woon-werkwoningen, door bij nieuwe initiatieven dit woningtype nadrukkelijk met initiatiefnemers te bespreken. Zo spelen we in op het relatief hoge aantal ZZP'ers in onze gemeente.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- Bedrijf-aan-huis blijft toegestaan. Ook in woonwijken.

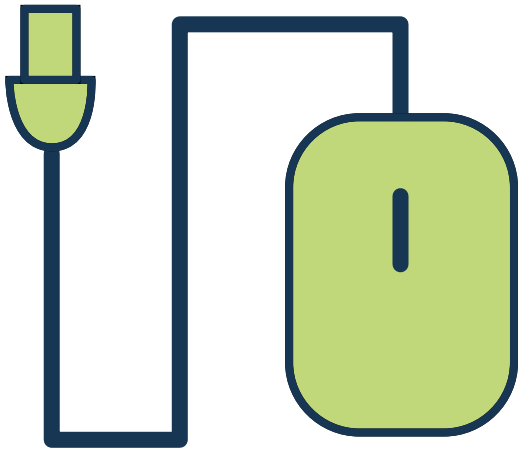
Thema Recreatie & Toerisme

Een goede balans tussen recreatie, natuurbehoud, cultureel erfgoed en lokale economie is aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers. Het doel is om niet alleen een divers aanbod aan recreatieve activiteiten te hebben, maar ook om te zorgen voor verbinding tussen deze activiteiten. Hierdoor kunnen zij elkaar versterken. We werken hiervoor onder andere samen met het sociaal domein.

Toeristische groei door samenwerking

Samenwerking tussen lokale ondernemers en culturele instellingen is belangrijk. Het versterkt de lokale economie en biedt een diverse recreatieve ervaring. Er is veel verschillend cultureel aanbod, dat zich richt op verschillende doelgroepen, waarbij sommige doelgroepen extra aandacht krijgen.

Soest promoot zich als een toeristische bestemming voor specifieke doelgroepen (zie voor nadere informatie de onderzoeken in Bijlage 3), passend bij ons dorpse en groene karakter. Duitsers en Belgen zijn belangrijke buitenlandse bezoekers voor de regio. Het Regionaal Bureau Toerisme (RBT – Heuvelrug & Vallei) is onder andere verantwoordelijk voor het versterken van de toeristische aantrekkingskracht en het bevorderen van zakelijk toerisme.



Een andere belangrijke samenwerking hebben we met Stichting Logiesverstrekkers Soest (SLVS). Aan de hand van afspraken met SLVS heffen we geen toeristenbelasting, omdat de participanten van SLVS dit gezamenlijk opbrengen.

Toeristische Overstap Punten (TOP) zijn een mooie toevoeging voor Soest. Dit zijn centrale punten waar bezoekers kunnen overstappen op verschillende recreatieve activiteiten. Denk aan fietsen en wandelen.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Wij stimuleren een sterke samenwerking tussen verschillende soorten ondernemers
- Groei van recreatie en toerisme moet in balans zijn met natuurbehoud en cultureel erfgoed.
- We zien Duitsers en Belgen als de belangrijkste buitenlandse bezoekers.
- We zien het liefst een toename van recreanten en toerisme in specifieke doelgroepen die passen bij het dorpse en groene karakter van Soest.
- We streven naar het creëren van voldoende recreatiemogelijkheden en het toevoegen van één of twee TOP's.
- We streven naar het vergroten van de diversiteit aan recreatiemogelijkheden, waarbij we speciale aandacht hebben voor de mogelijkheden in de polder.
- We optimaliseren verblijfsrecreatie, zodat verblijfsrecreatie haar rol in de regio goed kan invullen.

2.4.4 Doel 3: Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur

Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur voor bedrijfslocaties, kantoorlocaties, centrum- en winkelgebieden en locaties voor toerisme en recreatie. Bij dit doel staan de economische vitaliteit en leefbaarheid voor inwoners en bezoekers centraal. Dit uit zich in een heldere en samenhangende ruimtelijke structuur voor winkelgebieden, bedrijfs- en kantoorlocaties en recreatieve functies. Toegankelijkheid, keuzes over de wenselijkheid van het mengen van functies, herkenbaarheid en het versterken van werkgelegenheid spelen hierin een belangrijke rol.

Indicatoren

- Transformatie van verspreide winkellocaties naar maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoorruimte of bedrijfsruimte aan huis in de centrumgebieden (conform Omgevingsvisie) en langs de doorgaande linten. We monitoren het

aantal verspreide winkels via de data van Locatus door (twee)jaarlijks gegevens op te vragen.
- Sturen op het behouden en bevorderen van het mengen van functies in de plinten langs de historische linten. Denk aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Dit kan bij herontwikkeling of herinvulling van locaties. Zo behouden en creëren we informele werklocaties. We monitoren elke drie jaar het aantal initiatieven waar dit is meegenomen of geadviseerd.
- Aantal bedrijven dat aansluit bij de maximaal toegestane milieucategorie. We maken hiervoor een driejaarlijkse interne analyse om de ontwikkeling te kunnen monitoren.

Thema Retail:

We richten ons op het creëren van een eenduidige, heldere structuur in de winkelgebieden, maar kijken wel verder dan dat. Het gaat ons ook om het behouden en bevorderen van het mengen van functies en daarmee werkgelegenheid. Dit kan soms juist op plekken waar detailhandel niet wenselijk is.

Historische linten

De kern van Soest omvat naast de centrumgebieden ook historische linten met bedrijven, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Door de transformatie naar wonen is hier de werkgelegenheid gedaald. Er is behoefte aan kleinschalige werkruimten en maatschappelijke functies. Functies moeten meer gecombineerd worden, om de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Deze linten raken de winkelgebieden, centrumgebieden, de woonzorgzones en de randen van het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten. Bij herontwikkeling zetten we in op het behouden of creëren van een levendige plint, met ruimte voor werkgelegenheid op de begane grond en wonen op de verdieping, terwijl functies die overlast veroorzaken naar bedrijventerreinen verhuizen.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- Bij particuliere initiatieven voor herontwikkeling langs de historische linten, zetten we in op het behouden of zo mogelijk creëren van een levendige plint.

Winkelgebieden versterken door concentratie
We behouden detailhandel specifiek voor de winkelgebieden. Zo bevorderen we concentratie. Nieuwe detailhandel vestigt zich in de winkelgebieden. Buiten deze winkelgebieden staan we nieuwe detailhandel in principe niet toe. Binnen de winkelgebieden onderscheiden we kerngebieden en aanloopgebieden. In de kerngebieden ligt de focus op detailhandel, in elk geval op de begane grond (de plint). Op de verdieping wordt gewoond. In de aanloopgebieden zijn ook andere functies op de begane grond toegestaan. Denk aan kantoorruimte en maatschappelijke voorzieningen. We stimuleren detailhandel in de kern en ontmoedigen het in de aanloopgebieden. Soest kent veel verspreide winkellocaties. Dit willen we terugdringen. Waar mogelijk kunnen ondernemers verhuizen naar de winkelgebieden.

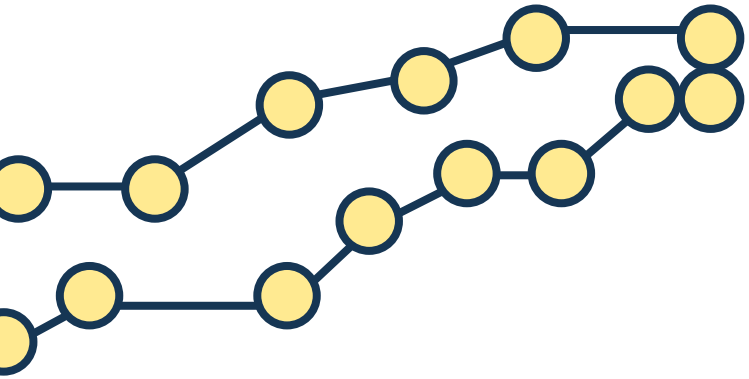
Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Detailhandel concentreren we in de kerngebieden van de bestaande winkelgebieden.

- Nieuwe detailhandel is in principe niet toegestaan buiten de kern- en aanloopgebieden.
- In de aanloopgebieden ontmoedigen we detailhandel en bevorderen we andere publieksfuncties.
- Uitzonderingen zijn alleen bij een goede ruimtelijke onderbouwing mogelijk, waarbij een aantoonbare reden is voor vestiging (net) buiten het kern- of aanloopgebied.

Supermarkten

Supermarkten spelen een belangrijke rol in het behoud van een retailomgeving die in balans is. De supermarktstructuur in Soest is met één supermarkt per winkelgebied redelijk op orde.



De opzichzelfstaande supermarkten in Soest hebben een verzorgende functie in de buurt, maar een verplaatsing naar een winkelgebied is mogelijk, mits dit geen (grote) afbreuk doet aan de woonzorgzone – indien aanwezig. Opzichzelfstaande supermarkten buiten de winkelgebieden worden niet toegestaan.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- Supermarkten blijven alleen toegestaan in de winkelgebieden.

Grootschalige en perifere detailhandel

Grootschalige en perifere detailhandel zijn in winkelgebieden niet gewenst en niet mogelijk. Dit komt doordat dit zal zorgen voor veel logistieke problemen en zij veel ruimte nodig hebben. Daarom zijn er buiten de winkelgebieden locaties aangewezen voor deze functies. Uitbreiding staan wij niet toe. Verplaatsing of vervanging van bestaande winkels, zoals het voormalig Wooncentrum Soesterberg, is mogelijk, mits dit goed onderbouwd gebeurt. Zowel grootschalige detailhandel (o.a. grootschalige sport- en elektrowinkels) als perifere detailhandel (o.a. auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten en woninginrichting) zijn meestal op bedrijventerreinen gevestigd.
Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Perifere en grootschalige detailhandel, zoals auto-, boten- en caravanverkoop, worden bij voorkeur op bedrijventerreinen en zichtlocaties gevestigd. Dit beoordelen wij per geval.
- Nieuwe perifere detailhandel is in principe niet toegestaan.
- Verplaatsing of vervanging van perifere detailhandel, zoals bij het voormalige Wooncentrum Soesterberg, is geen probleem, mits dit ruimtelijk en functioneel inpasbaar is.

Thema Bedrijven & Kantoren

We creëren een eenduidige, heldere structuur op de werklocaties, maar kijken wel verder dan dat. Op plekken waar het mengen van functies gewenst is, wegen wij dit zorgvuldig af.

Ruimte beter benutten

Op de bedrijventerreinen is ruimte schaars. Hierdoor is het heel belangrijk dat we deze ruimte zo goed mogelijk gebruiken of door innovatieve

ideeën toe te passen. De bedrijventerreinen worden al intensief gebruikt, maar toch blijven er kansen om het ruimtegebruik verder te intensiveren. Dit kan bijvoorbeeld door sloop- en nieuwbouw, het stimuleren van gemeenschappelijk gebruik en het verplaatsen van bedrijven die weinig grond gebruiken. Sloop en nieuwbouw bieden mogelijkheden om efficiënter en duurzamer te bouwen. Ook verplaatsing van bedrijven naar kavels die intensiever gebruikt worden, biedt kansen. Denk aan de Soestdijkse Grachten. Verplaatsing hiernaartoe kan tot 90.000 vierkante meter aan ruimte opleveren. Voor uitplaatsing is samenwerking met de regio, provincie en Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) nodig. We verkennen hoe we kunnen stimuleren dat er meer vraaggericht wordt ontwikkeld met behoud van de werkgelegenheidsfunctie. Het uitsluiten van minder wenselijke functies is daarbij mogelijk.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We geven ruimte aan innovatie met maatschappelijke impact.
- We benutten de ruimte zo goed mogelijk.
- We kijken bij herontwikkeling nadrukkelijk naar mogelijkheden om te intensiveren. Hiervoor gebruiken we het Omgevingsplan.
- We zetten zoveel mogelijk in op gezamenlijk gebruik van gronden en bedrijfsgebouwen.
- We geven ruimte aan bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich niet of minder lenen voor bedrijventerreinen door deze op andere locaties binnen randvoorwaarden mogelijk te maken.
- We behouden werkfuncties op plekken die hiervoor bestemd zijn.
- We zorgen ervoor dat we zo goed mogelijk kunnen sturen op een goede ruimtelijke structuur. We doen dit door waar dat mogelijk en wenselijk is, onze omgevingsplannen aan te passen of andere instrumenten te gebruiken.

Thema Recreatie & Toerisme

We creëren een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur die de verschillende onderdelen van recreatie en toerisme integreert. We stimuleren recreatieve activiteiten rondom de kernen, die op korte afstand bereikbaar zijn voor inwoners en bezoekers.

Recreatieve activiteiten rondom onze kernen

Soest heeft een belangrijke recreatieve rol in de regio Amersfoort. Wij hebben veel verschillende voorzieningen, zoals het Nationaal Militair Museum, buurtspeeltuinen en de kinderboerderij De Veenweide. De vraag naar nieuwe recreatieve mogelijkheden groeit, zoals de vraag naar een klompenpad of andere paden met een thema. Hiervoor is samenwerking met grondeigenaren nodig. Daarnaast is er behoefte aan waterrecreatie, zoals zwemmen in natuurwater en het toevoegen van een tweede locatie voor een kleinschalige haven voor boten en kano's.

Duurzaam toerisme krijgt vorm door meer recreatieve nevenactiviteiten bij agrariërs mogelijk te maken. Dit draagt bij aan authentieke ervaringen en versterkt de band met de lokale gemeenschap. Horeca speelt ook een belangrijke rol in de recreatieve beleving. Wij kijken naar mogelijkheden om horeca toe te voegen op strategische plekken, zoals in de polder en bij Toeristische Overstappunten (TOP's). Uiteraard doen wij dit met respect voor de natuur. Om de toeristische infrastructuur verder te verbeteren, blijven we alert op het plaatsen van extra picknicktafels of bankjes, het verbreden van fietspaden buiten natuurgebieden en voor ecologische verlichting in natuurgebieden.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We willen meer thematische paden en ruimte voor waterrecreatie.
- We maken meer recreatieve nevenactiviteiten voor agrariërs mogelijk.
- We bieden op strategische plekken mogelijkheden voor extra horeca en recreatieve voorzieningen.
- We verbeteren de toeristische infrastructuur.

2.4.5 Doel 4: Bevorderen van een gezonde levensstijl

We zoeken naar koppelkansen tussen toekomstbestendige landbouw en recreatie en toerisme. We bevorderen een gezonde levensstijl, met daarbinnen een goede balans tussen werken en ontspannen in de nabije omgeving. Hierbij hebben wij aandacht voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte op bedrijventerreinen, de diversiteit aan recreatiemogelijkheden, de ruimte om te bewegen, sporten en spelen in de openbare ruimte en aan plekken om te verblijven en te ontmoeten. Met betrekking tot de recreatiemogelijkheden gaat het om:

1. Voldoende mogelijkheden voor recreatie in de nabije woonomgeving
2. Vergroten van de diversiteit aan recreatiemogelijkheden
3. Verbeteren van het huidige aanbod van verblijfsrecreatie

Indicatoren

- Tevredenheidsonderzoek onder inwoners.
  Dit geeft inzicht in hoe inwoners de recreatiemogelijkheden ervaren en hoe inwoners en toeristen de diversiteit aan recreatiemogelijkheden beleven. We doen dit via de bestaande burgerpeiling Waarstaatjegemeente. Deze wordt elke twee à drie jaar gehouden. Eventueel doen wij verder onderzoek onder bezoekers.
- Monitoren van het aantal overnachtingen per jaar.
  Uitvoering door het RBT.
- Monitoren van het aantal accommodaties.
  Uitvoering door het RBT.

Thema's Retail, Bedrijven & Kantoren en Recreatie & Toerisme

Het bevorderen van een gezonde levensstijl met aandacht voor evenwicht tussen werken en ontspannen pakken wij vanuit alle drie de thema's op dezelfde manier op.

Een gezonde levensstijl

Een gezonde openbare ruimte moet niet alleen functionele werk- en retaillocaties hebben, maar ook ruimte voor ontspanning en sociale interactie. We maken hierbij ook gebruik van het programma Werklandschappen van de Toekomst. Om te kunnen voldoen aan de recreatieve behoeften van zowel de inwoners van Soest als van de regio, zullen er meer en meer diverse recreatiemogelijkheden moeten komen. Voorzieningen zoals drinkwaterpunten en groene ruimten dragen bij aan een gezonde levensstijl. Het doel is om een omgeving te creëren die zowel zakelijke als recreatieve activiteiten en sociale interactie ondersteunt. Dit draagt bij aan een positieve sfeer en het welzijn van zowel inwoners als bezoekers. Voor bedrijventerreinen, retaillocaties en recreatieve gebieden is dit een belangrijke uitdaging, omdat de vraag naar ruimte toeneemt en de ruimte dus steeds schaarser wordt.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- Bij de inrichting van onze werklocaties wegen we naast de functionele zaken ook andere zaken mee. Denk aan ruimte voor gezondheid, ontspanning en sociale interactie.
- We breiden sport- en beweegmogelijkheden in de openbare ruimte uit.

- We laten de recreatiemogelijkheden meegroeien met de behoefte.
- We vergroten de diversiteit aan recreatiemogelijkheden.

2.4.6 Doel 5: Verminderen van CO_2-uitstoot, wateroverlast en hittestress

Op bedrijventerreinen willen wij een bijdrage leveren aan de energietransitie, en willen we zorgen voor het benutten van koppelkansen op het gebied van ruimte voor groen, water en energie. Het doel is om de CO_2-uitstoot te verminderen, wateroverlast te voorkomen of in ieder geval verminderen, water te besparen en hittestress te beperken. Dit is een flinke opgave.

Indicatoren

Voor dit doel hebben wij geen indicatoren. De indicatoren die bij dit doel horen, liggen in eerste instantie bij de programma's Energietransitie, Water en Groen & Landschap. Vanuit dit Omgevingsprogramma nemen wij daarom geen aparte indicatoren op.

Thema Retail, Bedrijven & Kantoren en Recreatie & Toerisme

Het verminderen van CO_2-uitstoot en het aanpakken van wateroverlast en hittestress pakken wij voor wat betreft alle drie de thema's op een vergelijkbare manier op.

Bijdragen aan klimaatdoelen

Retail, Bedrijven & Kantoren en Recreatie & Toerisme zijn belangrijk om de CO_2-opgave van Soest te realiseren. In winkelgebieden zetten we in op vergroening, waterbeheer en de vermindering van CO_2-uitstoot. Zo verduurzamen we de omgeving en verbeteren we het verblijfsklimaat. Wij hebben op bedrijventerreinen speciale aandacht voor het bevorderen van duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen en warmtepompen, en het halen van duurzaamheidslabels voor kantoren. Wij moedigen bedrijven aan om hun water- en energieverbruik te verlagen en hun gebouwen te verduurzamen. Daarnaast zetten wij in op het vergroenen van bedrijventerreinen en winkelgebieden. Zo voorkomen

we hittestress en verbeteren wij de waterinfiltratie in de grond. Groene recreatiezones zijn ook buffers tegen extreme weersomstandigheden, zoals overstromingen, en helpen bij het behouden van de biodiversiteit. Duurzame mobiliteit speelt hierbij een belangrijke rol, door bezoekers te stimuleren om de auto te laten staan en in plaats daarvan te kiezen voor fietsen, wandelen of het openbaar vervoer. Bovendien stimuleren we toeristische en recreatieve voorzieningen om energiezuiniger te worden en duurzame energiebronnen te benutten.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We streven, met name bij herinrichting, actief naar het vergroenen van de winkelgebieden en de bedrijventerreinen, het terugdringen van verharding en het implementeren van slimme oplossingen voor water.
- We streven naar het gecombineerd inzamelen van bedrijfsafval en gecombineerde bevoorrading om zo het aantal bewegingen van het verkeer te verlagen.
- We handhaven op duurzaamheidslabel C voor kantoren.
- We stimuleren circulaire, waterbewuste en klimaatadaptieve nieuwbouw, kavelinrichting en (her) inrichting van onze bedrijfslocaties.
- We benutten kansen om recreatiegebieden en recreatievoorzieningen in te zetten voor klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress.
- We communiceren richting inwoners en bezoekers actief over hoe belangrijk water is.
- We willen een kleinere ecologische voetafdruk van de recreatie- en toerismesector.

Thema Bedrijven & Kantoren

Netcongestie

- Het tegengaan van netcongestie is een grote uitdaging voor Soest. Vooral voor ondernemers die willen uitbreiden of verhuizen. Het is heel belangrijk dat ondernemers in Soest hun bedrijfsactiviteiten kunnen blijven voortzetten. Op dit moment is het niet altijd mogelijk om een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnet te krijgen. Dit zorgt voor onzekerheid en ontmoedigt ondernemers om zich te verplaatsen of om hun activiteiten uit te breiden. Zo is netcongestie een rem op de ontwikkeling van onze lokale economie, een gevaar voor het behouden van bedrijvigheid en dus een risico voor het behouden van de vitaliteit in Soest. Via de parkmanagementorganisatie zorgen we ervoor dat ondernemers en bezitters van panden goed geïnformeerd worden over beschikbare maatregelen. We stimuleren hen om met de mogelijkheden aan de slag te gaan. Een aanpak tegen netcongestie geven wij in nauwe samenwerking met het programma Energietransitie vorm. Dit doen we door samen te werken met de netbeheerder en waar mogelijk initiatieven van derden te faciliteren die een bijdrage leveren aan verminderen van netcongestie en verduurzaming van de lokale economie. Tevens betrekken we ook ondernemers die niet op een van onze bedrijventerreinen gevestigd zijn bij deze aanpak.

Bovenstaande vertaalt zich in het volgende beleidsuitgangspunt:

- We werken samen met de netbeheerder en andere initiatiefnemers aan oplossingen om ontwikkelingen in Soest zo min mogelijk te laten beperken door netcongestie van het omgevingsprogramma Mobiliteit.

2.4.7 Doel 6: Randvoorwaarden voor evenwichtige werkgelegenheid creëren

Met dit doel willen wij de woon-werkbalans goed houden, zorgen voor diversiteit in werkgelegenheid en voor voldoende werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het behouden van een goede woon-werkbalans is onmisbaar voor een leefbare en economisch sterke gemeente. Diversiteit in werkgelegenheid zorgt voor een veerkrachtige lokale economie en biedt kansen voor verschillende doelgroepen. Daarbij is het belangrijk om voldoende werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, zodat iedereen kan bijdragen aan en kan profiteren van de samenleving.

Indicatoren

- Woon-werkbalans. Dit is de verhouding tussen banen en woningen. Het in evenwicht houden van deze indicator betekent een 50-50 verdeling: tegenover elke woning staat één baan. Bij een verdeling van 100-0 zijn er alleen woningen, bij 0-100 zijn er alleen banen. Informatie komt uit bestaande data (CBS / BAG / LISA).
- Bruto arbeidsparticipatie. Dit is het aandeel van de werkzame en werkloze beroepsbevolking in de volledige bevolking. De volledige bevolking is de beroepsbevolking plus de niet-beroepsbevolking. We monitoren de trendontwikkeling, waarbij we rekening houden met landelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing. Deze indicator wordt ook in het sociaal domein gebruikt. Informatie komt uit bestaande data (CBS, Brede Welvaartsmonitor).
- Netto arbeidsparticipatie. Dit is het aandeel van de werkzame beroepsbevolking in de volledige bevolking. De volledige bevolking is de beroepsbevolking plus de niet-beroepsbevolking. We monitoren de trendontwikkeling.
  Deze indicator wordt ook in het sociaal domein gebruikt. Informatie komt uit bestaande data (CBS, Brede Welvaartsmonitor).
- Werkloosheid. Dit is het verschil tussen de totale beroepsbevolking en de daadwerkelijk werkzame beroepsbevolking. De beroepsbevolking bestaat hierbij uit mensen tussen de zestien en vijfenzestig jaar die tenminste twaalf uur per week werken of actief zoeken naar werk voor minstens twaalf uur per week. We monitoren de trendontwikkeling.
  Deze indicator wordt ook in het sociaal domein gebruikt. Informatie komt uit bestaande data (CBS, Brede Welvaartsmonitor).
- Het aantal theoretisch en praktisch opgeleiden. We monitoren de trendontwikkeling. Deze indicator wordt ook in het sociaal domein gebruikt. Informatie komt uit bestaande data (CBS, Brede Welvaartsmonitor, regionale data).
- De vestiging van het aantal bedrijven per duizend inwoners van vijftien tot en met vierenzestig jaar. Het aantal bedrijven is een indicator voor de aanwezigheid van voldoende werkgelegenheid voor praktisch en theoretisch opgeleiden. Bij deze indicator is het ook belangrijk te kijken naar de gemiddelde bedrijfsgrootte. Informatie komt uit bestaande data (LISA).
- Het aantal banen in de toeristische sector, inclusief horeca. Het liefst groeit de werkgelegenheid in deze sector ten minste mee met de totale werkgelegenheid, als gevolg van de regionale opgave. Het is lastig hierop te sturen. Informatie is afkomstig van het RBT.

Thema Retail, Bedrijven & Kantoren, Recreatie & Toerisme

Er is steeds meer aandacht voor diversiteit in werkgelegenheid. Hierbij is bijzondere aandacht voor het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot

de arbeidsmarkt. Daarnaast staat de inclusiviteit van de samenleving steeds meer centraal. Hierbij wordt gestreefd naar een aanbod van werkgelegenheid dat toegankelijk is voor iedereen, ongeacht achtergrond of situatie.

Evenwichtige werkgelegenheid en inclusiviteit

Inclusiviteit en toegankelijkheid zijn heel belangrijk voor een leefbare en gelijkwaardige samenleving. In Soest willen we dat iedereen kan meedoen, ongeacht eventuele (fysieke) beperkingen, afstand tot de arbeidsmarkt, of persoonlijke achtergrond. Als gemeente verbinden we ondernemers en werkzoekenden via de uitvoeringsorganisatie BBS (Baarn, Bunschoten en Soest) en pakken we discriminatie actief aan. We zetten ons in voor een inclusieve werkgelegenheid, toegankelijke openbare ruimtes en voorzieningen die bijdragen aan een gastvrij en gelijkwaardig Soest voor iedereen.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

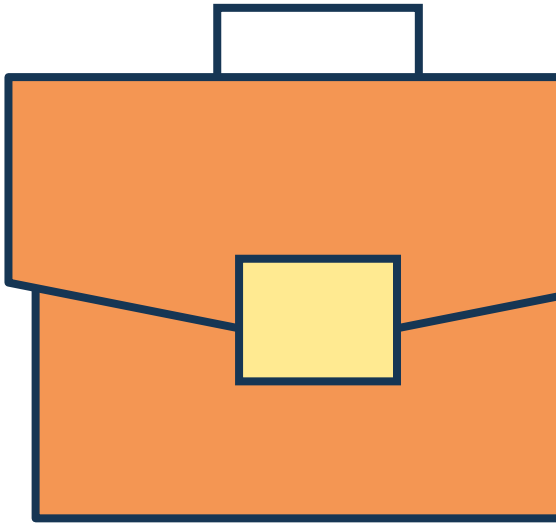
- We werken aan het verbeteren van de (fysieke) toegankelijkheid van werklocaties (o.a. kantoren, winkels) voor iedereen door bij ondernemers inclusiviteit hoog op de agenda te zetten en onze openbare ruimte zo inclusief mogelijk in te richten.
- We hebben de rol van verbinder tussen ondernemer en BBS, om zo meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te helpen.
- We zetten ons in om de toegankelijkheid van toiletfaciliteiten voor bezoekers van winkelgebieden, horeca en recreatieve voorzieningen te verbeteren. Waar mogelijk doen we dit samen met ondernemers.
- We hanteren het VN-verdrag Handicap als richtlijn bij de herinrichting van werkgebieden.

2.4.8 Doel 7: In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu

Even groot maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie was er honderdzestig hectare bruto bedrijventerrein in de gemeente aanwezig. Sindsdien is vier hectare aan versnipperde en verouderde bedrijventerreinen in Soest getransformeerd naar andere functies. De verwachting is dat nog eens ongeveer vijf hectare zal volgen. Ook zal Soesterberg-Noord verder getransformeerd worden, waarbij waarschijnlijk ongeveer dertien hectare bedrijventerrein zal verdwijnen.

Indicatoren

- We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie. De peildatum hiervoor is 1 januari 2022. Het gaat hier om honderdzestig hectare aan bruto terrein. Dit is inclusief verspreide locaties



en terreinen die kleiner zijn dan één hectare. Dit is nodig om ervoor te zorgen dat de woon-werkbalans goed blijft. Omdat het de ambitie is om de bedrijventerreinen te intensiveren, moet het mogelijk zijn dat met dezelfde omvang, meer werkgelegenheid een plek kan krijgen. Op bestaande terreinen hebben wij hier als gemeente beperkt invloed op. Kwalitatieve en kwantitatieve onderdelen wegen we tegen elkaar af. We verkrijgen informatie via uit te voeren onderzoek door onderzoeksbureaus en interne analyses.

- De Floor Space Index (FSI) van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030. De FSI is een coëfficiënt die de mate van stapeling van een gebouw of kavel aangeeft. Hierdoor is het een indicator voor de mate van intensivering. We verkrijgen informatie via interne analyses, op basis van ingediende plannen of door driejaarlijkse analyses door een onderzoeksbureau.

Meer hectaren bedrijventerreinen

De behoefte om bedrijventerreinen uit te breiden om te voldoen aan de werkgelegenheidsbehoefte en de toekomstige ruimtevraag, neemt toe. Dit vraagt om een strategische aanpak, waarbij we ruimte creëren voor zowel lokale als regionale ontwikkelingen. De uitbreiding van bedrijventerreinen is nodig om als gemeente vitaal te blijven, terwijl we tegelijkertijd transformatieprocessen, zoals de herbestemming van verouderde terreinen, mogelijk maken. Ook kijken we naar mogelijkheden voor een regionaal bedrijven-terrein buiten de gemeentegrenzen. Deze ontwikke-lingen worden ondersteund door samenwerking met regionale en provinciale partners: afstemmen over welke gemeente op welke locatie ruimte krijgt voor uitbreiding van bedrijventerreinen wordt regionaal afgestemd Zo komen we tot een evenwichtige invulling van de ruimte en zorgen we voor genoeg werkgelegenheid. De beslissing hoeveel ruimte we als gemeente krijgen, ligt bij de provincie.

Bovenstaande vertaalt zich in de volgende beleidsuitgangspunten:

- We zetten in op behoud van de honderdzestig hectare aan bruto ruimte voor bedrijven.
- We zoeken naar tweeëntwintig bruto hectare aan netto ruimte om gerealiseerde en geplande trans-formatie te compenseren.
- In de gemeente zoeken we twee extra bedrijventerreinen.
- We staan hele of gedeeltelijke transformatie van bestaande bedrijventerreinen alleen toe als de ruimte die voor bedrijven verloren gaat, oftewel de vervangingsvraag, ergens anders wordt gecom-penseerd binnen de gemeente of in de nabije omgeving.
- We stimuleren intensiever ruimtegebruik.
- We ondersteunen de komst van een regionaal bedrijventerrein buiten onze gemeentegrenzen.

2.5 Gebieden

2.5.1 Begrippen

In de Omgevingsvisie wordt gesproken over cen-trumgebieden: 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 Engh). 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. In het Omgevingsprogramma Wonen is gewerkt met woonzorgzones. Deze zones kunnen ook overlappen met de drie eerder genoemde gebieden, met name bij de winkelgebieden speelt dit.

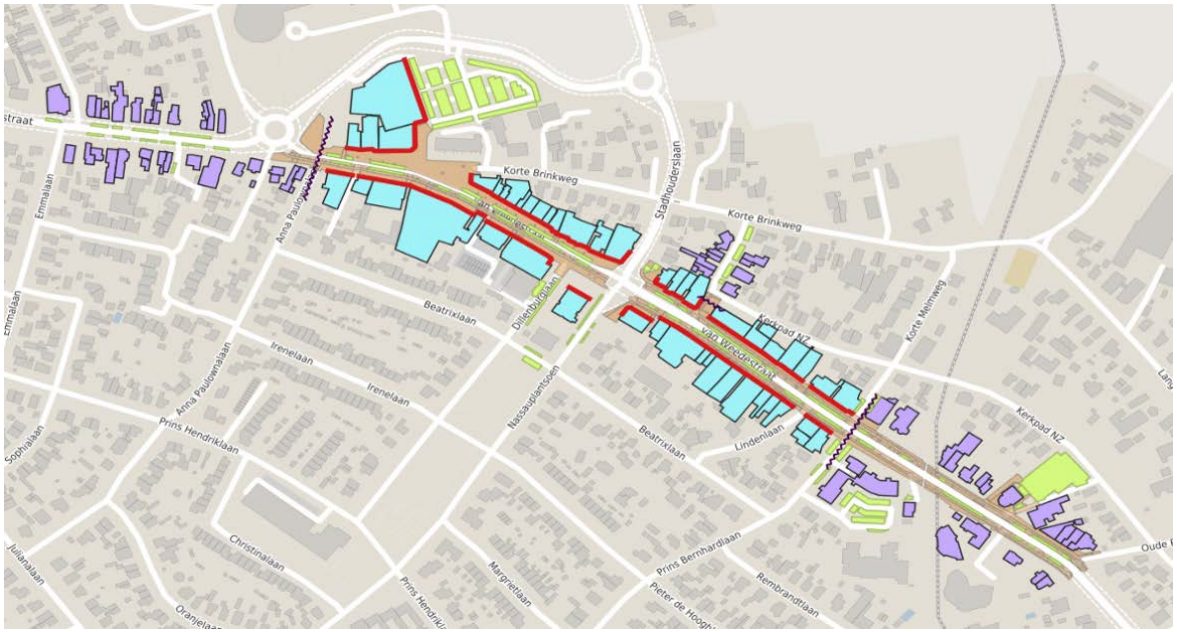
2.5.2 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden - Retail

Onderstaande toekomstbeelden laten kort samengevat de ontwikkelrichting van de verschillende gebieden zien die relevant zijn voor dit Omgevingsprogramma. Dit kan als input gebruikt worden als we gebiedsvisies of gebiedsprogramma's willen opstellen.

Van Weedestraat

De Van Weedestraat (zie afbeelding 1) is het grootste en meest diverse winkelgebied van Soest. Het gebied wordt doorontwikkeld als een multifunctioneel centrum waar detailhandel, horeca en andere (maatschappelijke) voorzieningen samenkomen. Het mogelijk maken van meer functies vergroot de vitaliteit van het gebied en zorgt er ook voor dat hier functies terechtkunnen die moeilijk een geschikte locatie kunnen vinden. Originele initiatieven van ondernemers zijn hier welkom. In het autoluwe deel aan de westkant van het winkelgebied staat op donderdag de weekmarkt. Waar mogelijk wordt deze geconcentreerd. Hierdoor ontstaat er ruimte om te vergroenen, waardoor de verblijfskwaliteit van het gebied hoger wordt en de effecten van hittestress kleiner worden.

In het winkelgebied is er ruimte voor het combineren van functies. Denk hierbij aan winkels, daghoreca en pop ups die leegstand tegengaan en een breed publiek aantrekken. Aangezien de Van Weedestraat groot is en een grote rol in het gebied heeft, is het logisch dat dit winkelgebied een tweede supermarkt zou hebben. Maar een goede locatie hiervoor is niet eenvoudig te reali-

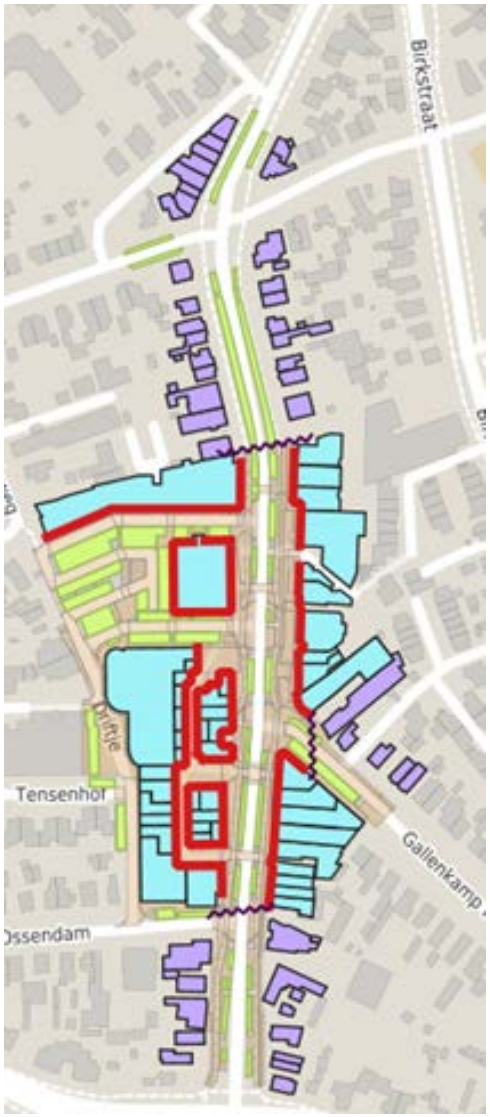


Afbeelding 1: Van Weedestraat

seren. De voormalige supermarktlocatie wordt gezien als een belangrijke kans voor een nieuwe publiekstrekker. Hoewel een supermarkt wenselijk is, is het pand op dit moment niet geschikt genoeg voor een moderne supermarkt. Daarnaast is parkeren een uitdaging. De locatie is wel geschikt én wenselijk voor een andere sterke publiekstrekker. Parkeren blijft een uitdaging, maar de nadruk op deze locatie ligt op duurzame mobiliteit, zoals het openbaar vervoer. Ook is er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De mogelijkheden voor gecombineerde logistiek die de verkeersdruk en CO_2-uitstoot vermindert, worden verder onderzocht. De uitstraling van het gebied wordt door centrummanagement en structurele samenwerking tussen ondernemers versterkt. Hierbij is aandacht voor evenementen, promotie en een verbeterde openbare ruimte.

Soest-Zuid

Winkelgebied Soest-Zuid (afbeelding 2) blijft een winkelgebied met sterke ondernemers en veel verschillende branches in diverse segmenten. Er zijn plannen om de Zuidpromenade, wat een onmisbaar onderdeel van het gebied is, ingrijpend te herontwikkelen. De ruimtelijke structuur wordt dan verbeterd, waardoor de loopstroom ook verbetert. Daarnaast is het idee een sterke trekker aan de zuidzijde toe te voegen. Wat deze trekker wordt, is nog onduidelijk, maar het kan een tweede supermarkt worden. Het is ook mogelijk dat de huidige supermarkt herontwikkeld of uitgebreid wordt, of een andere locatie krijgt. De herontwikkeling moet de balans in het gebied verbeteren en het gebied aantrekkelijker voor bezoekers te maken. Er vindt bij voorkeur verdichting plaats door woningen op de winkels te realiseren. Vergroening moet een belangrijke rol spelen bij de herontwikkeling, met meer aandacht voor wateropvang en plekken met veel schaduw die hittestress beperken. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor gecombineerde logistiek, om de verkeersdruk en CO_2-uitstoot te verminderen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in betere bereikbaarheid voor bezoekers die te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer komen. Deze ontwikkelingen kunnen wij als gemeente integraal uitwerken in een Gebiedsvisie.



Afbeelding 2: Soest-Zuid

Winkelcentrum Overhees

Winkelcentrum Overhees (afbeelding 3) blijft een compacte en wijkgerichte voorziening die gericht is op dagelijkse boodschappen. Er is blijvende aandacht nodig voor het onderhoud van de openbare ruimte bij het winkelcentrum. Ook verbeteringen in de toegankelijkheid voor ouderen en mensen met een beperking zijn aandachtspunten. De huidige supermarkt is eigenlijk te klein. Wij verwachten dat op een bepaald moment de behoefte ontstaat om deze supermarkt uit te breiden. Ruimtelijk gezien is dit een uitdaging, onder andere omdat de hoofdgroenstructuur direct langs het winkelcentrum loopt. Wel zijn er mogelijkheden aan de zijde van het Willaertgebouw. Wel lijken dit mogelijkheden die we alleen in een meer gebiedsgerichte aanpak kunnen realiseren. Het winkelcentrum wordt dan verder versterkt door woningen boven winkels en mogelijk door de toevoeging van maatschappelijke voorzieningen. Dit draagt bij aan een levendig karakter en de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum.

Afbeelding 3: Winkelcentrum Overhees

Winkelcentrum Smitshof

Winkelcentrum Smitshof (afbeelding 4) behoudt haar grootste functie voor de wijk Smitsveen. De focus blijft op dagelijkse boodschappen, met in de directe omgeving maatschappelijke functies en wonen. Het heeft onze voorkeur om het gebied opnieuw in te richten, om zo de verblijfskwaliteit te verhogen en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken. Verder hebben wij de wens om het centrum te vergroenen en verbeteringen door te voeren aan de Smitsweg, die een belangrijke entree is voor de wijk. Er zijn plannen om het grote winkelblok te vernieuwen en de opzet ervan te verbeteren. Deze ontwikkelingen kunnen wij integraal uitwerken in een gebiedsvisie. De discountersupermarkt, op dit moment de enige in Soest, is te klein om toekomstbestendig te zijn. Het is voor te stellen dat deze winkel uitbreidt. Als dit op de huidige locatie niet mogelijk blijkt, kan hiervoor ook gekeken worden naar een locatie binnen een ander bestaand winkelgebied.

Afbeelding 4: Winkelcentrum Smitshof

Rademakerstraat

De Rademakerstraat (afbeelding 5) is en blijft het belangrijkste winkelgebied van Soesterberg. De groei van Soesterberg vergroot het draagvlak voor de voorzieningen. Dit geldt zowel voor winkels, horeca als andere (maatschappelijke) functies. De toevoeging van een tweede supermarkt zien wij als een belangrijke stap om de koopkracht in Soesterberg te behouden en de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten.

Afbeelding 5: Rademakerstraat

Historische linten

De kern Soest bevat een paar historische linten. Hier zijn al heel lang bedrijven gevestigd, waaronder horeca en detailhandel. Hier zijn ook maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoorruimte en andere functies die werkgelegenheid met zich meebrengen te vinden. Het behouden van de werkgelegenheid is belangrijk, onder andere voor de woon-werkbalans. Deze historische linten blijven kenmerkende gebieden met een mix van wonen (op verdieping), werken en kleinschalige bedrijvigheid, mits dit geen functies zijn die hinder veroorzaken. De nadruk ligt op het mengen van functies, met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige kantoren en dienstverlening. Ook is er een aantal horecaconcentraties langs deze doorgaande routes. Wij ontmoedigen hier actief detailhandel.

Langs de historische linten bevinden zich locaties voor functies die niet in de winkelgebieden kunnen of willen zitten in verband met de functie, ruimtebehoefte of de huurprijs die ze kunnen betalen. Bij herontwikkeling kijken wij naar intensivering en verdichting, zodat wij efficiënter gebruik kunnen maken van de beschikbare ruimte. Het behoud van het historische karakter staat centraal. Dit betekent

dat wij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig inpassen in de bestaande omgeving. Deze aanpak draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de linten en biedt tegelijkertijd ruimte voor werkgelegenheid.

Overige (centrum)gebieden

De omgeving van de Oude Kerk heeft een belangrijke rol op het gebied van evenementen en cultuurhistorie. Hier is al heel lang een aantal functies gevestigd. Bovendien ligt station Soest om de hoek. In dit gebied kunnen publieksfuncties zich vestigen. Denk hierbij aan dienstverlening, kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten en daghoreca. De aanwezige winkels verplaatsen bij voorkeur naar één van de winkelgebieden. De uitzondering hierop is grootschalige detailhandel. De bestaande plinten blijven behouden en bij herontwikkeling worden zoveel mogelijk plinten gerealiseerd.

In de Dalwegvisie heeft het gemeentehuis een centrumfunctie, aangevuld met diverse maatschappelijke voorzieningen. Denk hierbij aan het zwembad en de aanpalende sporthallen. Hier zijn verder geen winkels. Om sociale ontmoetingen mogelijk te maken, ligt het voor de hand om hier maatschappelijke voorzieningen te clusteren, ondersteund door horeca.

Nieuwerhoekplein en de Koninginnelaan: door de publieksfuncties die hier gevestigd zijn in een aantal panden die naast elkaar liggen, is dit een levendige 'entree van Soest'. Deze functie blijft behouden en waar mogelijk versterkt.

Aan de Koninginnelaan zijn nog een paar winkels gevestigd. Deze verplaatsen wij bij voorkeur naar één van de winkelgebieden. Wij vinden als gemeente dat de plint zich beter leent voor dienstverlening, maatschappelijke functies en kleinschalige kantoren, dan voor winkels.

De twee opzichzelfstaande supermarkten Hoogvliet en Boni hebben een verzorgende rol in de buurt. Er is geen uitbreiding of actieve verplaatsing van deze winkels aan de orde. De winkels kunnen blijven functioneren zoals zij nu doen. Mocht één of beide supermarkten zich verplaatsen naar één van de winkelgebieden, dan is dat voor het versterken van de winkelgebieden een goede ontwikkeling. Mocht één van beide supermarkten verdwijnen, dan is dit voor de gewenste supermarktstructuur niet erg, omdat de overige supermarkten al redelijk goed over Soest verdeeld zijn.

De commerciële strip aan de Buys Ballotlaan, op korte afstand van de Rademakerstraat in Soesterberg, biedt op dit moment ruimte aan diverse commerciële functies. Wij zien hier bij voorkeur een invulling van functies met daarin dienstverlening, maatschappelijke functies en eventueel kleinschalige kantoorruimten. Dit maken we mogelijk door het aantal functies te verbreden.

Voor een aantal branches is het wenselijk om zich buiten de winkelgebieden te vestigen. Denk hierbij aan grootschalige of perifere detailhandel. In Soest is er een concentratie van woonwinkels aan de Birkstraat. In Soesterberg was hiervan een concentratie aan de Amersfoortsestraat, maar deze is een paar jaar geleden afgebrand. De overige perifere detailhandel ligt vooral verspreid, vooral op het bedrijventerrein de Soestdijkse Grachten in Soest. Met Amersfoort op korte afstand, dat een uitgebreid aanbod van grootschalige detailhandel heeft, is er in Soest geen behoefte om dit aanbod uit te breiden.

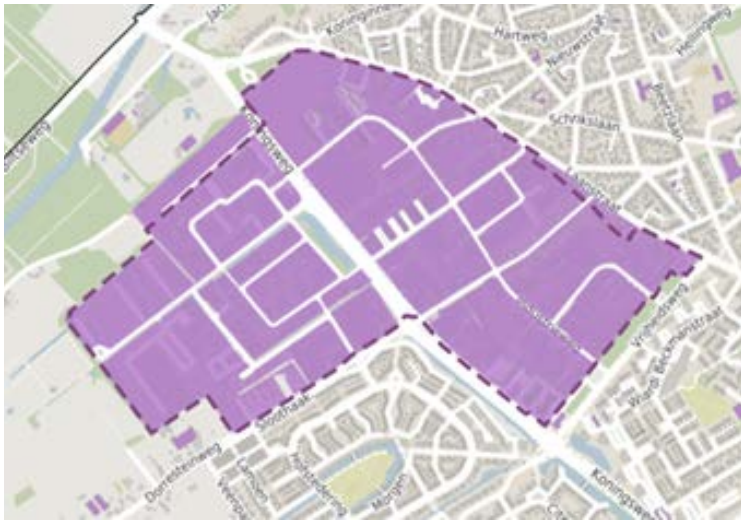
2.5.2 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden – Bedrijven & Kantoren

Soestdijkse Grachten

Het bedrijventerrein Soestdijkse Grachten (afbeelding 6) is het grootste en meest diverse werkgebieden in Soest. Dit gebied is vanaf de jaren '60 ontwikkeld. Het terrein is ontworpen om wonen en werken strikt gescheiden te houden. Dit principe heeft bijgedragen aan een functionele en veilige werkomgeving. Tegelijkertijd bracht het ook uitdagingen met zich mee, zoals de integratie met omliggende woonwijken. De afgelopen decennia is er sprake van een geleidelijke en natuurlijke transformatie, waarbij een verkleuring (verandering naar een ander type bedrijvigheid) zichtbaar is. Aan de randen van het terrein, vooral in het noordoostelijke deel, hebben bedrijven met een niet-traditioneel industrieel karakter zich inmiddels gevestigd. Denk hierbij aan kleinschalige winkels, recreatieve voorzieningen en cultuurinitiatieven.

Onze ambitie voor Soestdijkse Grachten richt zich op intensivering en verduurzaming. Dit betekent dat wij de ruimte-efficiëntie willen vergroten door functies te clusteren en leegstand aan te pakken. Tegelijkertijd is het uitgangspunt: het juiste bedrijf op de juiste plek, waarbij we streven naar een mix van bedrijven die bijdragen aan de vitaliteit van Soest. Dit betekent o.a. dat we de ontwikkeling van nog meer kleinschalige bedrijfshallen in bedrijfsverzamelgebouwen met een indicatieve omvang van 90 - 300 m2 en functies die beter passen in winkelgebieden of gemengde gebieden zullen gaan ontmoedigen. Dit zullen we nader onderzoeken. Met ondernemers verkennen we een integrale aanpak voor ruimtebehoefte, intensiveringsmogelijkheden, vergroening, circulariteit etc. waarbij wij aandacht hebben voor watermanagement en de aanleg van plekken met veel schaduw. Dit draagt bij aan het verbeteren van de werkomgeving en de ecologische waarde van het terrein.

We verbeteren de toegankelijkheid van Soestdijkse Grachten. De Koningsweg blijft de hoofdader, maar wij pakken knelpunten aan om de doorstroming van verkeer te verbeteren. Denk aan het kruispunt met de Beckeringhstraat. Wij geven duurzame mobiliteit prioriteit door betere voorzieningen voor fietsers en



Afbeelding 6: Soestdijkse Grachten

voetgangers te realiseren. Innovatieve logistieke hubs en gezamenlijke parkeeroplossingen verminderen de druk op de openbare ruimte. Tegelijkertijd blijven wij ons richten op het aantrekken van bedrijven die bijdragen aan de economische vitaliteit van Soest. Deze bedrijven zijn het liefst arbeidsintensief, zoals bedrijven in de technologie en bedrijven met lichte productie.

Centurionbaan

Centurionbaan (afbeelding 7) is het nieuwste bedrijventerrein van Soest. Het onderscheidt zich door zijn moderne inrichting en strategische ligging van andere bedrijventerreinen. Het terrein is ontstaan vanuit het programma Hart van de Heuvelrug en is ontworpen om versnippering van bedrijvigheid tegen te gaan. Daarnaast clustert het bedrijven die meer milieuhinder of transportbewegingen hebben dan andere bedrijven. Het terrein grenst niet aan woonwijken en biedt zo goede mogelijkheden voor bedrijven met intensieve activiteiten, zoals productie, logistiek en groothandel.

De netto-oppervlakte van het terrein is 9,7 hectare en de ruimte is volledig ingevuld. De toekomstvisie voor Centurionbaan richt zich op het realiseren van de energietransitie en een verbeterde infrastructuur voor de lange termijn. We stimuleren bedrijven op het terrein om over te stappen op duurzame energiebronnen. Hierbij zijn gezamenlijke oplossingen een belangrijk aandachtspunt. Denk aan zonnepanelen op gedeelde daken en eigen energieopslag. De inrichting van het terrein blijft gericht op het zo klein mogelijk houden van de milieubelasting, met daarnaast een verplichte deelname aan parkmanagement. Zo zorgen we dat het onderhoud en de veiligheid van de gedeelde infrastructuur goed geregeld is en blijft.

Centurionbaan is een aantrekkelijk terrein voor bedrijven die een regionale en nationale logistieke behoefte hebben, omdat de A28 heel goed bereikbaar is vanaf het terrein. Tegelijkertijd investeren wij in betere verbindingen voor fietsers en openbaar

Afbeelding 7: Centurionbaan

vervoer. Zo stimuleren we duurzaam woon-werkverkeer. In de toekomst kijken we verder naar hoe het terrein kan bijdragen aan de circulaire economie. Bijvoorbeeld door bedrijfsprocessen op elkaar af te stemmen en reststromen te benutten. Dit maakt Centurionbaan niet alleen een economisch, maar ook een ecologisch waardevol onderdeel van Soest. Wel heeft het gebied door haar ligging weinig sociale controle. Daarom is het belangrijk om zicht te houden op de activiteiten. Zo voorkomen we ondermijning.

Overige locaties

Er wordt al enige tijd nagedacht om het gedateerde bedrijventerrein Soesterberg-Noord te transformeren naar woningen. Hierover zijn ook al afspraken met de provincie gemaakt. De uitdaging is nu om voor de bedrijven op het terrein een passende andere locatie te vinden. Lukt dit niet, dan kunnen we het terrein ook niet transformeren, terwijl dit wel nodig is om zowel de doelstellingen voor woningbouw als die van bedrijven te halen.

In Soesterberg is ook Defensie als een van de grootste werkgevers van de gemeente gevestigd op verschillende locaties. In het kader van internationale ontwikkelingen zal Defensie de komende periode een groei doormaken. Voor de locaties in Soesterberg wordt op dit moment onderzocht op welke wijze Defensie hier groei kan realiseren. In de gebiedssamenwerking A-Z werken we samen waarbij een van de vraagstukken is of (een deel van) het defensieterrein kan worden getransformeerd naar bedrijvenzone (eventueel in combinatie met gedeelde sport- en/of andere maatschappelijke voorzieningen) o.a. ter compensatie van en verplaatsingsbehoefte vanuit Soesterberg - Noord.

Voormalig Wooncentrum Soesterberg is een relatief kleine kavel, vanuit waar de A28 goed bereikbaar is. Deze locatie is heel geschikt voor bedrijven met meer hinderlijke activiteiten op bijvoorbeeld het gebied van milieu of vervoersbewegingen.

Aan de Birkstraat ligt een kleinschalig bedrijventerrein met gedateerde bedrijfsgebouwen. Langs de Birkstraat zelf is er sprake van een gemengd milieu: hier vindt veel vrijetijdsbesteding, zoals sporten en winkelen plaats. Op dit terrein is genoeg ruimte voor verbetering op het gebied van het gebruik van de ruimte. Een herontwikkeling van deze locatie kan het gebied vitaler maken en intensiveren. Bijvoorbeeld met woningen boven de bedrijven. Op dit moment zijn hier geen plannen voor, maar op de langere termijn liggen hier kansen. Wel kan de lage verkeerscapaciteit van de Birkstraat een eventuele herontwikkeling in de weg staan. Zeker omdat de oplossing in regionaal verband, in afstemming met Amersfoort, gevonden moet worden.

In Soest zijn er ook veel werkfuncties in wijken gevestigd. Dit zijn vooral kleinere bedrijven. Het gaat vooral om zzp'ers in de zakelijke en persoonlijke dienstverlening die aan huis werken. Maar het gaat ook om ruimtes voor ateliers, klusbedrijven en maatschappelijke diensten. Omdat het kleinschalig is, heeft dit soort bedrijven vaak een positieve invloed op de vitaliteit van de wijk. Ook in de linten zijn er zeker mogelijkheden om wonen en werken te combineren.

2.5.3 Korte toekomstschets van belangrijke gebieden – Recreatie & Toerisme

De Soester Eng

De Soester Eng is een open akkerbouwgebied op een heuvelachtig terrein. Dit historische gebied ligt in het midden van het dorp en is een rustige plek voor wandelaars en fietsers. De Eng heeft educatieve waarde, met kennis over geologie en cultuurhistorie, die zorgen voor een leerzame ervaring. Hier komen natuur, landbouw, historie en cultuur samen.
We willen dit karakter verder versterken, zodat het aantal bezoekers (we richten ons daarbij op wandelaars en fietsers) de komende jaren toe gaat nemen.

De Birkt

In de Birkt wordt ingezet op meer recreatie, met speciale aandacht voor het versterken van de natuurverbinding tussen bossen en de Eem. Het gebied heeft een agrarisch lint dat in het noorden uitzicht heeft op de open agrarische Eempolder, en in het zuiden op het coulisselandschap richting Korte Duinen. In dit gebied gebeurt veel, terwijl de mobiliteit onder druk staat. In 2040 is voor De Birkt is een gebiedsplan gemaakt. Via de Birkstraat zijn veel meer autobewegingen mogelijk (van 20.000 naar 25.000), waarbij de percelen langs deze weg op een veilige manier worden ontsloten en hier ook weer ontwikkelmogelijkheden ontstaan.

Rand Soesterberg-Noord

Van het gebied tussen Soesterberg en de vliegbasis willen we een ontmoetings- en verblijfszone maken. Het doel is om deze gebieden aantrekkelijk te maken voor ontspanning en samenzijn, zodat zowel de lokale bevolking als bezoekers kunnen genieten van de groene omgeving. Een belangrijke basis hiervoor is de relatief nieuwe horecagelegenheid op deze plek. Daarnaast willen we hier wandel- en fietsroutes langs laten lopen. Dit bevordert het ontmoeten.

De Polder en de Eem

De polder blijft een agrarisch gebied waar ruimte is voor recreatieve en toeristische functies. Wij breiden wandel- en fietsroutes uit, waarbij er mogelijkheden zijn voor agrotoerisme en kleinschalige mogelijkheden om te overnachten. De Eem wordt een trekpleister voor waterrecreatie, zoals kanoën en varen. Hier komen voorzieningen bij die hierbij passen, zoals verhuurpunten en picknickplaatsen op specifieke locaties. Het behoud van de open landschappen en de unieke cultuurhistorische kenmerken van de polder staat hier centraal. Strategische toevoegingen, zoals een Toeristisch Overstappunt, maken het gebied toegankelijker en aantrekkelijker voor bezoekers.

Bos en natuurgebieden

De Lange Duinen en de natuurgebieden daaromheen blijven belangrijke recreatieplekken voor Soest. We richten ons op natuurbehoud, gecombineerd met recreatieve voorzieningen. Denk hierbij aan wandelroutes, picknickplekken en speelnatuur. Wij zien het liefst dat het autoverkeer van bezoekers naar de randen wordt geleid, zodat het kerngebied hier geen last van heeft. We volgen hierbij de zonering die wij in het Omgevingsprogramma Groen & Landschap beschrijven. Op de vliegbasis is het doel om de militaire geschiedenis te behouden en deze toegankelijk te maken voor toekomstige generaties. Het Nationaal Militair Museum blijft een belangrijke publiekstrekker. Het museum is geïntegreerd in het recreatieve netwerk van de vliegbasis. Horeca en

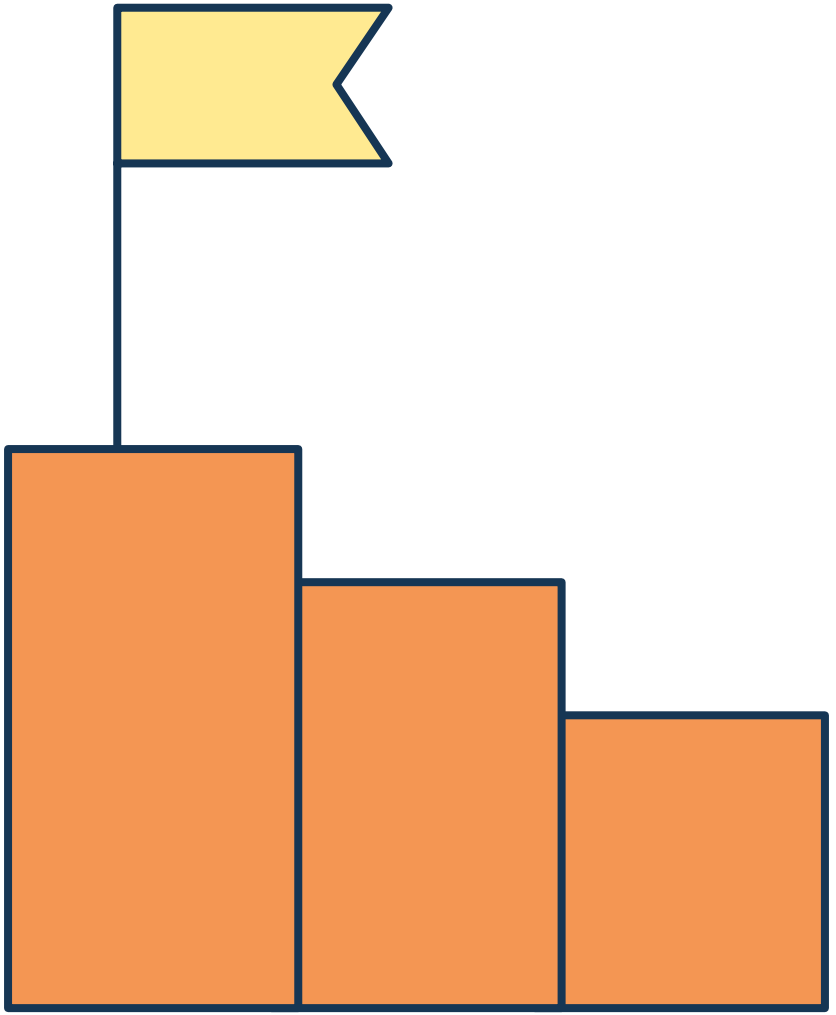
andere voorzieningen beperken wij tot specifieke, strategische locaties. Zo beschermen we de natuur zo goed mogelijk. Ook hier volgen wij de zonering die wij in het Omgevingsprogramma Groen & Landschap beschrijven.

De Wieksloot en de laagte van Pijnenburg

In Wieksloot en Pijnenburg willen we de natuur verbeteren. Dit geldt vooral voor het centrale natuurgebied Soesterveen, dat beheerd wordt door Natuurmonumenten. De verbeterde natuur maakt deze plek uniek en daarmee een aantrekkelijke locatie voor zowel mensen uit de buurt als toeristen. We gaan bekijken of en hoe we dit gebied kunnen inzetten voor recreatie.

De Heuvelrug

De Heuvelrug, die door de gemeente loopt, is onderdeel van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Het heeft een gevarieerd landschap, zoals bossen, hoge stuwwallen en natuurlijke verbindingen. De gemeente Soest werkt nauw samen met het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, zodat we de unieke kenmerken van de heuvelrug kunnen behouden en versterken.



Deel C
Werken

3. Deel C: Acties Werken

3.1 Inleiding

3.1.1 Algemeen

In dit deel beschrijven wij per doel de concrete acties die volgen uit het Omgevingsprogramma Werken. 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 stellen van prioriteiten bij 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 tot 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

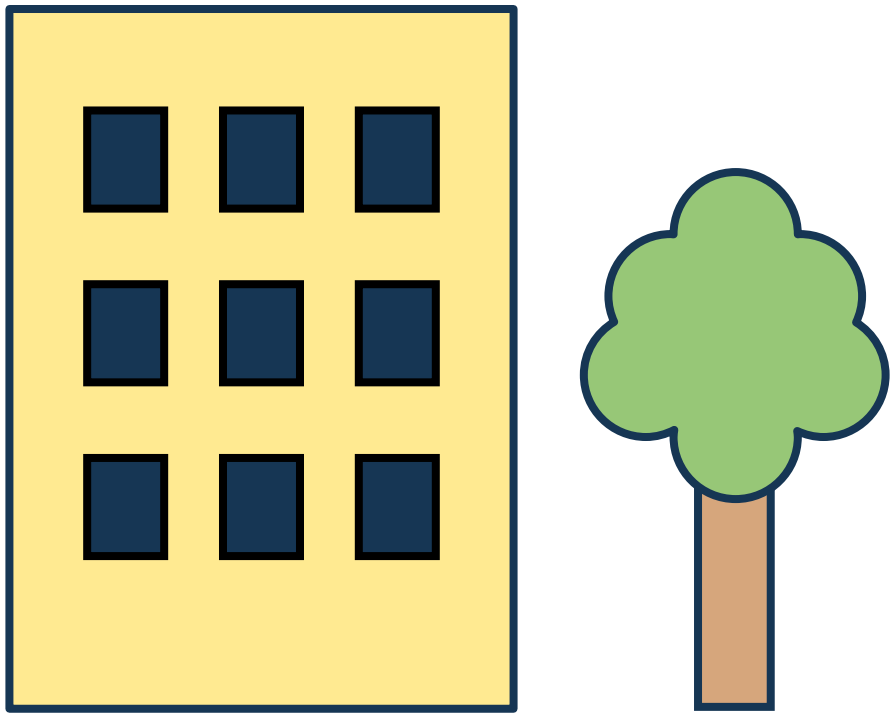
In het actie-overzicht hieronder staat per doel welke acties wij voorzien. Daarnaast laat het zien welke prioriteit wij geven aan de verschillende acties, omdat wij de actie met de meeste prioriteit als eerste noemen. We onderscheiden daarbij acties om aan wettelijke taken te voldoen, acties die de basis 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 ‘beleidscy-clus’ 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. Zie ook bijlage 5.
- 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 tegelijker-tijd en/of gezamenlijk op.



3.2.2 Geprioriteerd en geordend actieoverzicht per doel

Doel 1: Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail			1. Onderzoeken van de exacte situatie van het uitstallingenbeleid en het eventueel nemen van maatregelen. 2. Onderzoeken van de beste manier om laden en lossen zo goed mogelijk te faciliteren.
Bedrijven & Kantoren			1. Ondersteunen van ideeën en initiatieven vanuit ondernemers en deze versterken, waarbij de maatschappelijke impact wordt meegewogen.
Recreatie & Toerisme			
Beleidsdoorwerking			
Retail		1. Herzien van het evenementenbeleid ten behoeve van werkbare kaders om evenementen te vergunnen. 2. Opstellen van terrassenbeleid om meer lijn te brengen in het vergunnen van terrassen en het maken van nadere afspraken.	
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme			
Beleidsuitvoering			
Retail		1. Uitvoeren van kleinschalige aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van schone, hele en veilige winkelgebieden.	1. De laad- en losplekken optimaliseren, om ze zo goed mogelijk te kunnen gebruiken.

Bedrijven & Kantoren		1. Faciliteren van ondernemerscollectieven en park-managementorganisatie ten behoeve van optimalisatie. 1. Bijdragen aan het ondernemerscongres.	1. Samen optrekken met de ondernemers om de leefbaarheid een impuls te geven.
Recreatie & Toerisme		1. Bevorderen cultuurtoerisme door meer aandacht te geven aan cultuur binnen het promotieplan van Soest.	1. Samen met sociaal domein meer aandacht geven aan kunst in de openbare ruimte (door middel van promotie).

Doel 2: Een eenduidig, functioneel en samenhangend geheel van werklocaties met een duidelijk en toekomstbestendig profiel			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail		1. Onderzoeken van de noodzaak en mogelijkheden voor uitstallingenbeleid.	
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme			
Beleidsdoorwerking			
Retail			
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme			1. Samen met het RBT inzetten op Duitsers en Belgen als belangrijkste buitenlandse bezoekers.
Beleidsuitvoering			
Retail		1. We stellen op basis van een heldere opdracht en bij voorkeur samen met de ondernemers een centrum-manager aan om de winkelgebieden te versterken. 2. In het winkelgebied Van Weedestraat gaan we proactief analyseren welke panden in aanmerking komen voor een functieverbreding.	1. Ondernemers en vastgoedeigenaren kunnen met voorstellen voor functieverbreding komen. We pakken dit projectmatig aan, zodat we in één keer de bestemmingen kunnen aanpassen.
Bedrijven & Kantoren		2. We stellen een vestigingscoördinator aan die stuurt op het juiste bedrijf op de juiste plaats.	
Recreatie & Toerisme		1. Behouden convenant logiesverstrekkers. 1. Promotie inzetten voor bepaalde doelgroepen. 2. Samen met het RBT inzetten op regionale en zakelijke promotie en duurzaam zakelijk ontmoeten (*Green Key*).	1. We zetten in op een TOP in de polder en aan de westkant van de Lange Duinen (samen met pro-vincie en Routebureau). 2. Faciliteren en mede-organiseren van culturele activiteiten en evenementen voor gezinnen met kinderen.

Doel 3: Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail			
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme		1. Horecabeleid Buitengebied uit 2019 voor 2026 evalueren.	
Beleidsdoorwerking			
Retail			
Bedrijven & Kantoren		1. Samen met de belangrijkste betrokkenen, zoals ondernemersverenigingen, Defensie, de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht, maken we een plan voor bedrijventerreinen. We kijken opnieuw naar hoeveel ruimte bedrijven nodig hebben, ook voor circulaire activiteiten. Op basis daarvan werken we ons vestigingsbeleid verder uit. We willen nieuwe plekken ontwikkelen of bestaande terreinen verbeteren. Daarbij richten we ons op het beter benutten van de ruimte en het verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij doel 7. 2. Onderzoeken hoe we vraaggericht ontwikkelen met behoud van de werkgelegenheidsfunctie kunnen stimuleren.	

Recreatie & Toerisme			1. Onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden van thematische paden. 2. Haalbaarheid tweede locatie voor een kleinschalige haven onderzoeken. 3. Mogelijkheid tot verbreden van fietspaden buiten natuurgebieden en mogelijkheden voor ecologisch vriendelijke verlichting onderzoeken
Beleidsuitvoering			
Retail		1. Proactieve rol om samen met vastgoedeigenaar bestemmingsverbreding mogelijk te maken, met een prioriteit voor maatschappelijke voorzieningen.	
Bedrijven & Kantoren		1. Bijdragen aan de gezamenlijke provinciale inzet voor regionale ontwikkeling; Economic Board Utrecht / Regionale Ontwikkelings Maatschappij (EBU / ROM).	
Recreatie & Toerisme			1. Realiseren van thematische paden (afhankelijk van uitkomsten onderzoek)

Doel 4: Bevorderen van een gezonde levensstijl, met evenwicht tussen werken en ontspannen in de nabije omgeving			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail			1. Analyse van locaties voor drinkwatertappunten.
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme		1. Analyse van locaties voor drinkwatertappunten. 1. Regulier onderzoek doen naar omvang en diversiteit van recreatiemogelijkheden 2. Na afronding van inventarisatie van de provincie, op langere termijn aanvullende doelstellingen formuleren.	
Beleidsdoorwerking			
Retail			
Bedrijven & Kantoren			1. Samen met ondernemers gezondheidsbevorderende maatregelen nemen bij herinrichting van de openbare ruimte.
Recreatie & Toerisme			
Beleidsuitvoering			
Retail			1. Realiseren van drinkwaterpunten op nader te bepalen locaties op drukke locaties in de kernen.
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme		1. Realiseren van drinkwaterpunten op nader te bepalen locaties buiten de kernen.	

Doel 5: Verminderen van CO_2-uitstoot, wateroverlast en hittestress			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail		1. Onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor gecombineerd inzamelen van bedrijfsafval binnen winkelgebieden, tussen winkelgebieden, in combinatie met andere bedrijven(terreinen).	2. Onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor gecombineerde bevoorrading in Soest-Zuid en Van Weedestraat.
Bedrijven & Kantoren		1. We onderzoeken de mogelijkheden om de verharding op de bedrijventerreinen te verminderen.	
Recreatie & Toerisme			1. We onderzoeken de haalbaarheid en wenselijkheid van deelfietsen en deelscooters als aanvullend vervoersmiddel voor attractiebezoek. 2. Onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid voor het plaatsen van laadpalen op strategische locaties (o.a. bij TOP's).
Beleidsdoorwerking			
Retail		1. Samen met ondernemers mogelijkheden verkennen om tot vergroening te komen en eigen initiatief te stimuleren.	
Bedrijven & Kantoren		1. Nauw samenwerken met het programma Energietransitie om energiezekerheid voor onze ondernemers (op en buiten de bedrijventerreinen) te bereiken.	1. We verkennen samen met ondernemers mogelijkheden om de ruimte op het bedrijventerrein te vergroenen. 2. We benutten koppelkansen tussen intensiveren en verduurzamen, en zoeken mogelijkheden voor cofinanciering.
Recreatie & Toerisme			

Beleidsuitvoering			
Retail			
Bedrijven & Kantoren		1. Ondernemers en eigenaren informeren via de parkmanagementorganisatie en andere kanalen over maatregelen m.b.t. energietransitie (cofinanciering met het energieprogramma). 2. We nemen preventieve maatregelen om hittestress te voorkomen.	
Recreatie & Toerisme			1. N.a.v. onderzoek: plaatsen van laadpalen op strategische locaties, zoals bij TOP's.

Doel 6: Randvoorwaarden creëren voor evenwichtige werkgelegenheid			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Retail		1. Analyse naar verbetermogelijkheden voor de toegankelijkheid van horeca en winkels voor mensen met een visuele beperking.	
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme			
Beleidsdoorwerking			
Retail		1. We updaten de analyse van door ondernemers opengestelde toiletten.	
Bedrijven & Kantoren			
Recreatie & Toerisme			
Beleidsuitvoering			
Retail		1. Na uitkomsten analyse: maken van afspraken met ondernemers om de toegankelijkheid van hun toiletten te verbeteren. 2. Na uitkomsten analyse: inzetten op het door ondernemers laten aanpassen van drempels en deuren om winkels en horeca voor iedereen toegankelijk te maken, door met ondernemers de dialoog aan te gaan en bewustwording te vergroten. 2. Samenwerken met realisatie en mobiliteit om te bepalen welke maatregelen in de openbare ruimte voor mensen met een (visuele) beperking kunnen worden toegepast.	

Bedrijven & Kantoren		1. Samenwerken met de ketenpartners en verbinding leggen met ondernemers om te bevorderen dat mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ook kunnen werken.	
Recreatie & Toerisme			1. Waar mogelijk de toegankelijkheid van fietsroutes verbeteren. 2. Wandelpaden ontwikkelen die voor iedereen toegankelijk zijn.

Doel 7: In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu			
Op prio	Voldoen aan wettelijke eisen	Basis op orde brengen	Ambitie t.b.v. realisatie doelen
Beleidsontwikkeling			
Bedrijven & Kantoren		1. Samen met de belangrijkste betrokkenen, zoals ondernemersverenigingen, Defensie, de regio Amersfoort en de Provincie Utrecht, maken we een plan voor bedrijventerreinen. We kijken opnieuw naar hoeveel ruimte bedrijven nodig hebben, ook voor circulaire activiteiten. Op basis daarvan werken we ons vestigingsbeleid verder uit. We willen nieuwe plekken ontwikkelen of bestaande terreinen verbeteren. Daarbij richten we ons op het beter benutten van de ruimte en het verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij doel 7.	
Beleidsdoorwerking			
Bedrijven & Kantoren			
Beleidsuitvoering			
Bedrijven & Kantoren		1. Actief inspelen op de kansen die zich voordoen om (structureel) in deze schuifruimte te kunnen voorzien en vrijkomende kavels aan te kunnen kopen (samen met de OMU). 2. In gesprek gaan met ondernemers over de mogelijkheden voor het zo goed mogelijk benutten van de aanwezige ruimte (in combinatie met de opgave van het parkeren, vergroenen en klimaatbestendig maken).	

Deel D
Werken

4. Deel D: Bijlagen

4.1 Bijlage 1: Ruimtelijke vraagstukken

Bedrijventerreinen

2: Zetten we in op één nieuw bedrijventerrein (in Soesterberg), of kiezen we voor een verspreiding van de ruimtebehoefte voor bedrijven over twee locaties: één in Soest en één in Soesterberg?	
Doelstelling	In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.
Indicator	We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie (peildatum 1-1-2022) te weten 160 ha bruto terrein (inclusief terreinen kleiner dan 1 ha / verspreide locaties. De FSI van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030. Uit onderzoek weten we dat we circa 22 hectaren bruto bedrijventerrein nodig hebben om aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie te kunnen (blijven) voldoen.
Consequenties voor andere programma's	• Het spreiden van de ruimtebehoefte voor bedrijven over twee locaties heeft een andere impact op de omgeving dan wanneer die ruimtebehoefte op één locatie wordt gerealiseerd. • Dit geldt met name voor de ontsluiting / mobiliteit en voor de effecten op groen en landschap. • Het realiseren van een bedrijventerrein in Soest heeft een grotere impact op mogelijke woningbouwlocaties in Soest dan het realiseren van een bedrijventerrein in Soesterberg. Vanuit Wonen heeft laatstgenoemde dus de voorkeur. • Een bedrijventerrein wordt in het algemeen niet gezien als een 'prettige en leefbare omgeving'.
Koppelkansen	• Vanuit de afspraken met de provincie is een bedrijventerrein in Soesterberg sowieso gewenst / noodzakelijk om de woningbouw in Soesterberg-Noord mogelijk te maken. • Creëren van veel groen in de openbare ruimte, maatregelen nemen voor natuurinclusiviteit (bij de gebouwen). • Bij splitsing van BT in meer terreinen kan er slim worden nagedacht over waar we bedrijven met veel zwaar vrachtverkeer plaatsen, en waar bedrijven met minder zwaar vrachtverkeer. Dat geldt ook voor de ontsluiting van deze bedrijven. • Zorgen voor goede ontsluiting van fiets, zodat werknemers snel en veilig naar het werk kunnen fietsen. Koppelkansen voor HOV in Soesterberg.
Risico's	• Uitbreiding van bedrijventerreinen gaat in regionale afstemming en behoeft akkoord van de provincie. • De kans dat de gemeente Soest alle 22 ha toegewezen krijgt (voor haar eigen behoefte) is zeer klein. • Op een bedrijventerrein in Soest zijn bedrijven met zwaar vrachtverkeer minder wenselijk dan op een bedrijventerrein nabij de snelweg (A28).
Conclusie	Inzetten op uitbreiding van de bedrijventerreinen op twee locaties, één in Soest en één in Soesterberg.

3: In welke mate ambiëren we het als een deel van de ruimtebehoefte van onze ondernemers landt op een regionaal bedrijventerrein (al dan niet binnen de gemeentegrenzen)? **Willen we een regionaal bedrijventerrein situeren binnen de gemeentegrenzen van Soest?**	
Doelstelling	In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.
Indicator	We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie (peildatum 1-1-2022) te weten 160 ha bruto terrein (inclusief terreinen kleiner dan 1 ha / verspreide locaties. De FSI van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030.
Consequenties voor andere programma's	Een bedrijventerrein wordt in het algemeen niet gezien als een 'prettige en leefbare omgeving'.
Koppelkansen	• Verplaatsen van ruimte-extensieve bedrijven in Soest naar een regionaal terrein. • Inzetten op HOV bij realisatie regionaal bedrijventerrein.
Risico's	• Het realiseren van een regionaal bedrijventerrein binnen de gemeentegrenzen voorziet niet direct in de behoefte van onze eigen ondernemers. Per saldo neem een regionaal terrein wel ruimte in, maar draagt het niet of slechts beperkt bij aan de wens om bedrijven te verplaatsen, te intensiveren en te verduurzamen. • Doel is om de omvang van de bedrijventerreinen even groot te houden. Niet groter te laten worden dan het oppervlak ten tijde van het vaststellen van de Omgevingsvisie, namelijk 160 hectare bruto bedrijventerrein. Met een te verwachten beperkte bijdrage voor de eigen opgave is een regionaal terrein dus niet direct wenselijk. • Een regionaal BT trekt waarschijnlijk meer werknemers die verder van Soest of Soesterberg af wonen. Zij zullen dan ook vaker met de auto naar het werk reizen.
Conclusie	Inzetten op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeentegrenzen.

4: Welke type locaties zien we als realistisch om op te nemen in het omgevingsprogramma als zoekgebied voor een toekomstig bedrijventerrein? **4a: Locatie: Randen bestaande bedrijventerreinen (met name Soestdijkse Grachten).**	
Doelstelling	In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.
Indicator	We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie (peildatum 1-1-2022) te weten 160 ha bruto terrein (inclusief terreinen kleiner dan 1 ha / verspreide locaties. De FSI van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030.
Consequenties voor andere programma's	Daar waar bedrijventerrein komt, is er geen / minder ruimte voor natuur of agrarisch gebruik.
Koppelkansen	• Koppelkans verduurzaming: door het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen kunnen ondernemers verplaatsen en nieuw bouwen. Dit geeft ze ook de gelegenheid te verduurzamen. De locaties die ze achterlaten kunnen ook verduurzaamd worden (sloop - nieuwbouw of renovatie). • Koppelkans intensivering: vernieuwing van bedrijventerrein geeft de mogelijkheid tot verdichting en mogelijke combinatie van functies.
Risico's	• Uitbreiding van bedrijventerreinen gaat in regionale afstemming en behoeft akkoord van de provincie. • De kans dat de gemeente Soest alle 22 ha toegewezen krijgt is zeer klein. • Inzetten op verplaatsing van bepaalde type bedrijven uit Soest naar een regionaal terrein geeft ruimte op de bestaande terreinen. • Afhankelijkheid van derden (regio, provincie, Defensie, grondeigenaren). • Wonen nabij een bedrijventerrein kan nadelige effecten op de prettige en leefbare omgeving hebben. Hier is dus aandacht voor nodig. • Uitbreiding van een bedrijventerrein betekent meer verkeersbewegingen. Met name de ontsluiting aan de noordzijde van de Koningsweg op de provinciale weg is een aandachtspunt.
Conclusie	Inzetten op de uitbreiding van ca 10 ha (maximaal 15 ha) bedrijventerrein aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen.

Welke type locaties zien we als realistisch om op te nemen in het omgevingsprogramma als zoekgebied voor een toekomstig bedrijventerrein? **4b: Locatie: Defensieterrein Soesterberg en eventueel aanliggende gronden**	
Doelstelling	In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven.
Indicator	We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie (peildatum 1-1-2022) te weten 160 ha bruto terrein (inclusief terreinen kleiner dan 1 ha / verspreide locaties. De FSI van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030.
Consequenties voor andere programma's	Daar waar bedrijventerrein komt, is er geen / minder ruimte voor natuur of agrarisch gebruik.
Koppelkansen	• Koppelkans verduurzaming: door het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen kunnen ondernemers verplaatsen en nieuw bouwen. Dit geeft ze ook de gelegenheid te verduurzamen. De locaties die ze achterlaten kunnen ook verduurzaamd worden (sloop - nieuwbouw of renovatie). • Koppelkans woningbouw: realisatie van een bedrijventerrein in Soesterberg geeft de mogelijkheid Soesterberg-Noord (verder) te transformeren en hier woningen te bouwen (conform gemaakte afspraken).
Risico's	• Uitbreiding van bedrijventerreinen gaat in regionale afstemming en behoeft akkoord van de provincie. • De kans dat de gemeente Soest alle 22 ha toegewezen krijgt is zeer klein. • Inzetten op verplaatsing van bepaalde type bedrijven uit Soest naar een regionaal terrein geeft ruimte op de bestaande terreinen. • Afhankelijkheid van derden (regio, provincie, Defensie, grondeigenaren).
Conclusie	Inzetten op het realiseren van ca. 15 ha bruto bedrijventerrein op terrein van Defensie en aanliggende gronden. Vooruitschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat we op dit moment in de gebiedssamenwerking A-Z ca. 10 ha 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. Dit betekent dat er voor de overige 5 ha aan ruimtevraag een andere plek zal moeten worden gezocht.

5: Hoe kansrijk is het transformeren van (een deel van) een bestaand bedrijventerrein naar wonen?	
Doelstelling	• In 2040 is de omvang van onze bedrijventerreinen even groot als nu, maar de bestaande terreinen worden intensiever gebruikt. Per hectare zijn er meer arbeidsplaatsen en meer bedrijven. • Randvoorwaarden voor een evenwichtige werkgelegenheid creëren.
Indicator	• We streven ernaar dat de omvang van de bedrijventerreinen in 2040 even groot is als bij het vaststellen van de Omgevingsvisie (peildatum 1-1-2022) te weten 160 ha bruto terrein (inclusief terreinen kleiner dan 1 ha / verspreide locaties. De FSI van de formele bedrijventerreinen neemt toe tot 2030. • Woon-werkbalans – de verhouding tussen banen en woningen is minimaal een 50%-50% balans.
Consequenties voor andere programma's	Als een gebied bedrijventerrein blijft, dan valt deze af als toekomstige woningbouwlocatie. Dit speelt pas na 2030. Tot die tijd zijn er voldoende woningbouwlocaties voorhanden.
Koppelkansen	Kleinschalige bedrijven dichtbij woningen vergroten leefbaarheid.
Risico's	• Er is op dit moment nog geen zekerheid over het kunnen realiseren van een nieuw bedrijventerrein. Onttrekken van de omvang bedrijventerrein zet de woonwerkbalans (verder) onder druk. • Uitbreiding van bedrijventerreinen gaat in regionale afstemming en behoeft akkoord van de provincie. Hiervan zijn we afhankelijk. • De kans dat de gemeente Soest alle 22 ha toegewezen krijgt is zeer klein.
Conclusie	Geen bedrijventerrein (conform IBIS definitie) transformeren. Mogelijkheden voor intensivering en bevorderen van gemengd gebruik locatie specifiek beoordelen.

Retail (en andere voorzieningen)

Bij het uitwerken van de centrumgebieden uit de Omgevingsvisie is duidelijk geworden dat meer duiding nodig is voor de historische linten van Soest. Hoewel de linten geen grote ruimtevragers zijn, is de afweging hoe ermee om te gaan wel een politieke vraag.

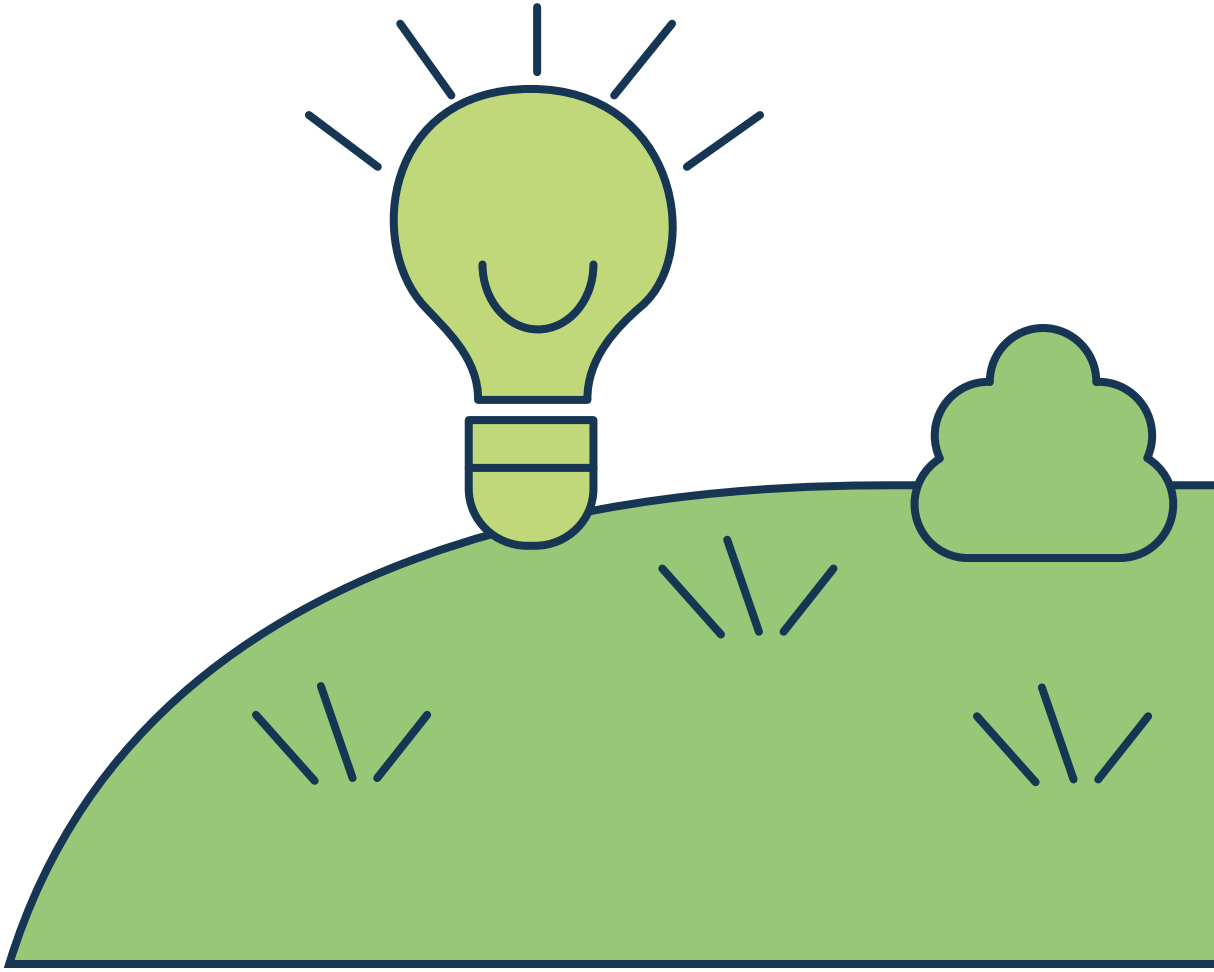
6: We werken de centrumgebieden uit de Omgevingsvisie een slag verder uit. Zo staat het ook in de Omgevingsvisie. Daarbij behouden we onze historische linten zoveel mogelijk als gemengd milieu, dus met behoud van werkgelegenheid.	
Doelstelling	• Een eenduidige, heldere ruimtelijke structuur voor bedrijfslocaties, kantoorlocaties, centrum- & winkelgebieden en locaties voor toerisme & recreatie. • Randvoorwaarden voor een evenwichtige werkgelegenheid creëren.
Indicator	• Bewust sturen op het behouden en bevorderen van functiemenging (wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening) langs de historische linten. • Woon-werkbalans – de verhouding tussen banen en woningen is minimaal een 50%-50% balans.
Consequenties voor andere programma's	Niet aanwezig. Het gaat om de bestaande linten.
Koppelkansen	• Meer ruimte voor kleinschalige kantoren en bedrijven, meer ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en woonzorgfuncties. • Bedrijven dichtbij de woningen, hoge potentie voor STOMP (als werknemers in Soest wonen). • Toepassen GOW30: veiliger oversteken voor voetgangers en fietsers, waardoor oversteken (om functies te bereiken) makkelijker wordt. • Mixen wonen / werken zorgt voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen, als deze niet gereserveerd worden.
Risico's	Geen mogelijkheden voor afwentelen parkeerdruk op omgeving. Parkeereis moet op eigen terrein worden opgelost. Dubbelgebruik van parkeer-plaatsen zorgt waarschijnlijk voor een lagere parkeereis.
Conclusie	Geen bedrijventerreinen (conform IBIS definitie) transformeren. Geen bedrijvenbestemmingen transformeren zonder te kijken naar mogelijkheden voor behoud van werkgelegenheid. Mogelijkheden voor intensivering en bevorderen van gemengd gebruik locatie specifiek beoordelen.

Recreatie & Toerisme

7: Vanuit de regionale opgave, maar ook vanuit Soest zelf, ligt er een opgave om meer recreatie in de polder mogelijk te maken. Momenteel is de polder met name voor landbouw in gebruik en vanuit Groen & Landschap heeft het belangrijke waarden. Hoe gaan we om met de diverse (gewenste) functies in de polder? Welke functies prevaleren?	
Doelstelling	Zorgen voor een prettige en natuurlijke leefomgeving met aantrekkelijke en levendige centrumgebieden met detailhandel en horeca; met bedrijventerreinen met een groene en natuurlijke inrichting; **met voldoende mogelijkheden voor recreatie in de directe woonomgeving.**
Indicator	Tevredenheidsonderzoek onder inwoners.
Consequenties voor andere programma's	• Groen: meer recreatie betekent meer bezoekers, wat minder ruimte voor natuur en landbouw betekent. Ook kan ontwikkeling van recreatie consequenties hebben voor het behoud van cultuur historische waarden. • Wonen: meer inwoners, betekent meer behoefte aan ruimte voor recreatie.
Koppelkansen	• Integrale benadering voor de kansen die de polder biedt voor zowel groen, landschappelijke waarden en mogelijkheden voor recreatie uit te werken in een gebiedsvisie, opdat er een goed evenwicht ontstaat tussen de verschillende opgaven. • Nieuwe mogelijkheden voor agrarische ondernemers om nieuwe / andere verdienmodellen toe te voegen aan hun traditionele inkomsten. Denk aan kleinschalige horeca, kamperen bij de boer, agrarisch natuurbeheer, combinatie met waterrecreatie. • Waterberging en overstromingsgebieden kunnen ook aantrekkelijk zijn voor recreanten. • Stimuleren schoon vervoer geldt ook voor bootverkeer (motorloos of elektrisch).
Risico's	• De sloten in Soest zijn aangewezen als waterparel vanwege bijzondere kwelwaternatuur. Waterkwaliteit is aandachtspunt. • Waterrecreatie is gebaat bij chemisch en ecologisch gezond water en oevers, maar recreanten moeten vooral ook zelf zorgen dat water schoon blijft en oevers groen/onbeschadigd. • Meer recreëren in de polder mag niet leiden tot meer autoverplaatsingen in de polder. Inzetten op STOMP. • Polder is moeilijker te bereiken voor mensen met beperkingen. In andere recreatiegebieden is er ruimte voor parkeren. Deze parkeergelegenheden zijn er niet/weinig in de polder.
Conclusie	Evenwichtige uitwerking nodig, met duidelijke keuzes voor of tegen sommige functies. Wordt onder meer meegenomen in Groen Groeit Mee.

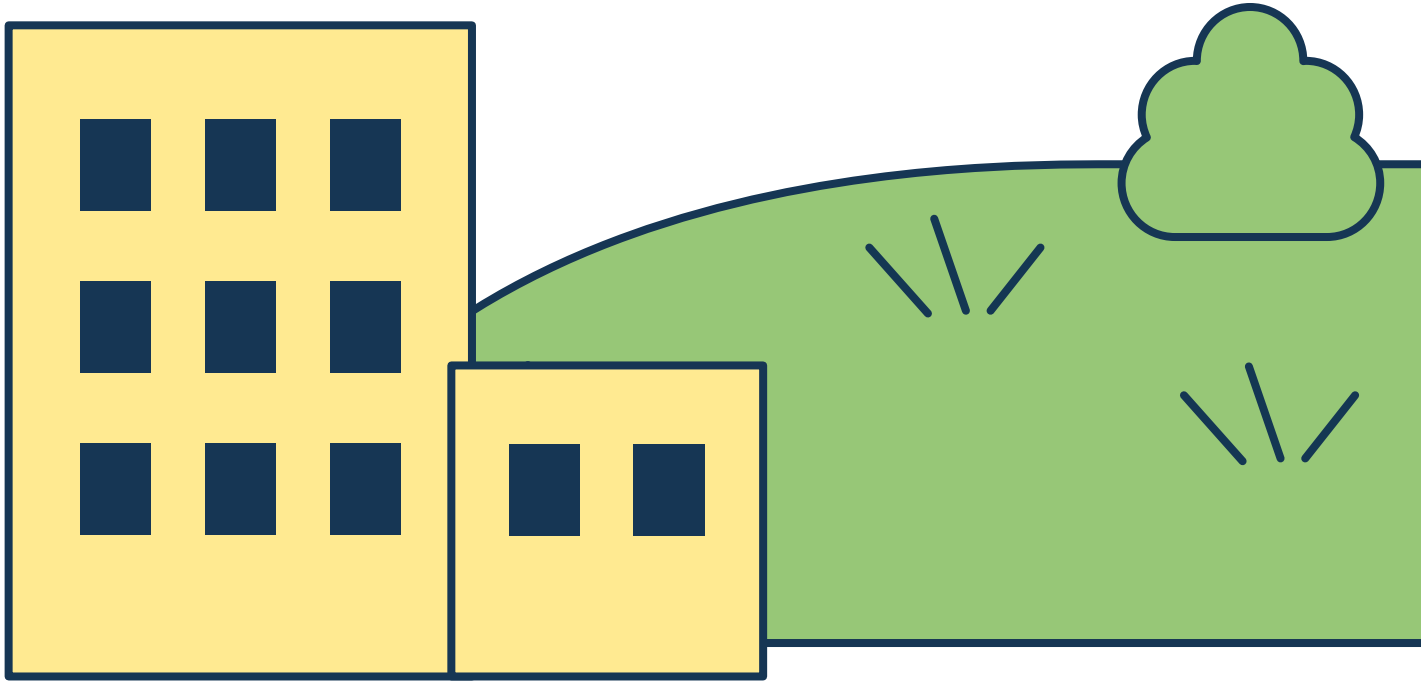
4.2. Bijlage 2: Kaders

Deze bijlage kan hier worden gevonden.



4.3 Bijlage 3: Onderzoeken

Deze bijlage kan hier worden gevonden.



4.4 Bijlage 4: Participatie

Adviescommissie Milieu & Ruimte

Retail

De Commissie Milieu & Ruimte heeft zich bij de Startnotitie voor het onderdeel Retail uitgesproken over het feit dat er wordt gesproken over samenvoeging van de winkelcentra Smitsveen en Overhees. De commissie constateert dat deze gebieden ver uiteen liggen en vraagt zich af hoe deze samenvoeging wordt gezien. Deze opmerking heeft betrekking op het huidige Retailbeleid. In het voorliggende nieuwe Retailbeleid geven we hier op een andere manier invulling aan.

De Commissie Milieu & Ruimte zegt over parkeren het volgende:
Met betrekking tot parkeren bij winkelcentra wordt als vaststaand feit genoemd dat het feit dat het 'gratis' is, een politieke beslissing is. 'Gratis' parkeren bestaat eigenlijk niet: hoe minder de automobilist betaalt, hoe meer de bewoners van de gemeente moeten betalen voor aanleg en onderhoud van de voorzieningen. Betaald parkeren heeft voor- en nadelen. Denk aan de verwachting bij winkeliers dat betaald parkeren ten koste van de omzet gaat. Hier is overigens weinig of geen op wetenschappelijk onderzoek gebaseerd bewijs voor. Daarnaast wordt betaald parkeren als onaangenaam ervaren door zowel burgers als consumenten, hoewel het in vele gemeenten wel is doorgevoerd. Betaald parkeren zou de gemeente meer mogelijkheden geven om mobiliteit te sturen.

De Commissie beveelt aan om de mogelijkheid tot invoeren van betaald parkeren niet van tevoren uit te sluiten, maar wanneer gewenst tijdens de programmering en uitvoering van het mobiliteitsprogramma te bespreken.

Voor wat betreft betaald parkeren staat er in het coalitieakkoord een duidelijk statement. In ons Omgevingsprogramma gaan we voorlopig uit van gratis parkeren. Als ander beleid actueel wordt, zullen we met de verschillende disciplines het gesprek met elkaar aangaan.

Bedrijven & Kantoren

De commissie heeft naar aanleiding van de Startnotitie het volgende advies gegeven:

Algemeen

Over het algemeen een prima notitie met heldere lijnen en kaders. De Commissie heeft wel een paar opmerkingen op onderdelen. Zie hieronder.

Agrarische sector

De Commissie is van mening dat het indelen in vier deelgebieden (bedrijventerreinen, kantoren, retail, recreatie & toerisme) een goede keuze is, maar dat in deze deelprogramma's nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met de landbouw. Het aantal arbeidsplaatsen binnen de landbouw is weliswaar beperkt, maar landbouw heeft wel een zeer groot ruimtebeslag. Dit raakt vooral aan het Deelprogramma Recreatie & Toerisme en aan de Startnotitie Groen). Als andere optie kan een meer uitgebreide behandeling van de landbouwsector in de Startnotitie Werken worden opgenomen als een vijfde deelprogramma.

De Commissie beveelt aan meer aandacht aan de landbouw te besteden. Hetzij als nieuw deelgebied, hetzij door nadrukkelijke behandeling bij de huidige deelgebieden waar raakvlakken zijn met de landbouw.

Kleine bedrijven in woonwijken

Er wordt (nog) niet gekeken naar kleinschalige bedrijven buiten de bedrijventerreinen, ook wel 'bedrijfsruimte buiten officiële werklocaties'. Uitwerking van het toekomstige beleid zal later in het programma behandeld worden.

De Commissie beveelt aan dat een visie op het algemene beleid op dit terrein in deze Startnotitie op zijn plaats is. Bijvoorbeeld op het gebied van het transformeren van bedrijven tot woningen en de verplaatsing van de bedrijven naar de bedrijventerreinen).[1]

Defensie

De notitie besteedt aandacht aan defensie, maar in de tekst lijkt nog geen rekening gehouden te worden met een toename van militaire investeringen in de gemeente, naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne.

De Commissie beveelt aan dit tijdens de programmafase verder in te vullen, wanneer misschien meer informatie beschikbaar komt. In het Omgevingsprogramma houden we ruimte om flexibel om te kunnen gaan met nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast vraagt de commissie Mobiliteit zich af of de gemeente niet actiever met werkgevers in gesprek kan gaan om het woon-werkverkeer planmatig te beperken of verduurzamen.

Tot slot geeft de commissie ter overweging om te proberen een stapje verder te gaan en burgers en andere stakeholders meer in een adviserende of co-producerende rol te betrekken.

Recreatie & Toerisme

De adviescommissie Milieu & Ruimte vroeg bij de Startnotitie aandacht voor de beheersing van de negatieve gevolgen van een verdere groei van recreatie. Dit geldt zowel voor groen en natuur (denk aan wandelen, fietsen en honden uitlaten) als voor mobiliteit (denk aan doorstroming en parkeren). Dit is uitgebreid besproken en verwerkt in zowel het Omgevingsprogramma Groen als in dit Deelprogramma.

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Retail

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geeft aan beleid op het gebied van reclame-uitingen te missen. Op dit moment lijken hier inderdaad geen (gepubliceerde) regels voor te bestaan. We zullen nagaan wat de exacte situatie is en in overleg met betrokken afdelingen kijken wat wenselijk is en of en welke actie vervolgens nodig is.

Bedrijven & Kantoren

De commissie heeft een inhoudelijke reactie gegeven op het concept-Omgevingsprogramma Werken. De punten die dit Deelprogramma raken, hebben wij hieronder opgenomen:

- Dat het oppervlak aan bedrijventerreinen gelijk blijft, met een toename van de gemiddelde Floor Space Index (FSI), is ruimtelijk een goed

[1] In dit Omgevingsprogramma geven wij hier invulling aan.

uitgangspunt. De transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies zorgt nog wel voor een uitbreiding. Die zoeken wij bijvoorbeeld aan de dorpsranden. Hier is een specifieke set van regels nodig, aangezien dit beeldbepalende en kwetsbare gebieden zijn aan de rand van het landschap. Het raakt dus de doelen die daarvoor gelden.

- De Omgevingsprogramma's doen nog geen nadrukkelijke uitspraken over de verhouding tussen welke maatregelen op het gebied van mobiliteit en klimaatbestendigheid in de openbare ruimte plaatsvinden en welke op private gronden. Dat laatste is vooral belangrijk bij bedrijventerreinen en de eisen die daar gesteld worden aan de kavelinrichting om het doel van een leefbare en groene leefomgeving te halen
- Bedrijvigheid in de historische linten is voor te stellen, maar hier zullen wel regels moeten gelden om de kenmerken en cultuurhistorische waarden te beschermen
- Ateliers aan huis worden niet genoemd

Recreatie & Toerisme

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op het programma Toerisme alleen de opmerking gemaakt dat erfgoed meer aandacht verdient in de beleidsregels van dit Deelprogramma. Dit hebben wij vervolgens gedaan.

4.5 Bijlage 5: Doorwerking in (onderliggend) beleid

Bij het vaststellen van het omgevingsprogramma Werken vervalt een aantal vigerende beleidsnota's. Dit geldt voor:

- Toetsingskader ruimte voor bedrijven 2017-2027, raad 22 februari 2018
- Retailbeleid Soest en Soesterberg 2016-2026, raad 22 december 2016
- Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012 – 2020, raad februari 2012
- Nota verblijfsrecreatie Soest, raad 30 oktober 2008

Los van het Omgevingsprogramma wordt er separaat gewerkt aan:

- Marktverordening - 2015
- Standplaatsenbeleid 2015

In het Omgevingsprogramma is voorzien:

- Herziening evenementenbeleid
- Opstellen terrassenbeleid
- Evaluatie Horecabeleid buitengebied Soest 2019- 2029, raad 10 oktober 2019

Andere beleidsstukken blijven vooralsnog ongewijzigd. Dit betreft:

- Beleidsregels voor het plaatsen van uitstallingen en reclame als bedoeld in de Algemene plaatselijke verordening (APV)
- Winkeltijdenverordening gemeente Soest - 2023