Gemeente Soest

los · stad om land

Soest en Soesterberg
Kwaliteiten voor de toekomst

Laats gewijzigd: 24/03/2021

Contactpersoon gemeente Soest
Ruben de Goede (projectleider)

Projectteam LOSstadomland
Hans van Kempen (projectleider), Sophie Rijswijk, Erwin Vrensen

Jacqueline Evelaar

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Leeswijzer 5

2 Kwaliteiten en vraagstukken 7
2.1 Ontspannen woon- en werkmilieu 7
2.2 Soest in beweging 10
2.3 Samen het nieuwe Soesterberg maken 14
2.4 Waardevol groen 19
2.5 Een groene bruikbare polder 22
2.6 Ruimte voor recreatie 25
2.7 Adequaat reageren op klimaatverandering 27

3 Op de fiets op zoek naar de kernkwaliteiten van Soest en Soesterberg 34

1 Inleiding

Dit document is een tussenstap tussen de opgavennotitie die in juni 2020 is vastgesteld en de omgevingsvisie die rond mei 2021 voor het eerst zal worden besproken met de raad.

We introduceren hier de thema's van de op te stellen visie, beschrijven voor ieder thema de belangrijkste kwaliteiten en geven aan hoe er vanuit het participatietraject is nagedacht over die kwaliteiten. Dat laatste punt leidt tot opgaven voor de visie. Het doel is om hiermee een inhoudelijk beginpunt voor de omgevingsvisie te leggen.

Ten opzichte van de opgavennotitie van juni 2020 is het 'kwaliteiten voor de toekomst verhaal' veel meer toegespitst. Waar de opgavennotitie bijna een encyclopedie van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving is, richten we ons nu op de prioriteiten. Wat zijn de wezenlijke kwaliteiten en wat zijn de belangrijkste opgaven voor die kwaliteiten?

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 benoemen we de belangrijkste kwaliteiten aan de hand van 7 thema's. Per thema wordt eerst beschreven wat de kwaliteit is en vervolgens wat er momenteel speelt rond de kwaliteit. Hierin wordt ook meegenomen wat er tijdens het participatietraject over de kwaliteiten is gezegd.

Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van de kwaliteiten aan de hand van een fietstocht door de gemeente. Hierbij staat de beleving van de omgeving centraal.

2 Kwaliteiten en vraagstukken

2.1 Ontspannen woon- en werkmilieu

Wat is de kwaliteit
We zijn een aantrekkelijke woon- en werkgemeente. De **centrale ligging** in randstad, de **groene omgevingen** binnen en buiten de kernen, de goede **autobereikbaarheid**, de relatief **rustige en schone omgeving**, de sociale samenhang, en de maatschappelijke, commerciële en culturele voorzieningen dragen daar allemaal aan bij.

Wat speelt er
Het gebrek aan ruimte om te wonen is het belangrijkste vraagstuk in onze gemeente. De landelijke druk op de woningmarkt is bij ons zeer merkbaar. Met name voor starters en ouderen die kleiner willen gaan wonen is het lastig een passende woning te vinden.

Er is ook weinig ruimte voor bedrijven. **(Lokale) ondernemers** zijn belangrijk voor de economie en worden erg gewaardeerd. Ondernemers hebben een verbindende functie in de gemeente en daar is ruimte voor nodig. In het participatietraject is besproken dat je zou kunnen kijken of je de bestaande bedrijventerreinen intensiever zou kunnen gebruiken. Mogelijk kun je je meer dan nu richten op 'arbeidsplaatsendichtheid'. Ook is functiemenging van werken en wonen een mogelijke denkrichting die volgt uit het participatietraject. De vraag is wat dit betekent voor de ruimte die momenteel beschikbaar is voor bedrijven.

In het participatietraject voor de visie is het dilemma tussen de groene kwaliteit enerzijds en de **behoefte aan woningen** anderzijds centraal komen te staan. Dit speelt in beide kernen maar met enige nadruk in Soest.

In de kern Soest gaat het maar mondjesmaat met woningbouw. Er is een programma van een redelijke omvang maar dat kijkt slechts zo'n 5 jaar vooruit en de uitvoerbaarheid zal zeker geen 100% zijn.

In de kern Soest speelt op termijn het probleem van de bereikbaarheid en dat is een grote beperking voor verdere woningbouw. 'Inbreidingsprojecten' vragen ruimte op de beschikbare infrastructuur maar het systeem wordt niet vergroot. En op een gegeven moment loopt het dan vast. De inschatting is dat dit in de komende jaren snel een steeds groter knelpunt zal worden en beperkingen zal opleveren. Zonder aanpassingen in het wegennet kan Soest op een gegeven moment niet meer groeien. Daarbij maakt het niet uit of het binnen de bebouwde kom of erbuiten is.

Een alternatief kan zijn om de auto minder te gebruiken, fors te investeren in andere vormen van

Afbeelding 1. Knelpunten verwacht aantal voertuigen in 2030 in huidige verkeersstructuur (bron: Verkeersmodel Regio Amersfoort 2030 scenario hoog, augustus 2019)

vervoer, nieuwe woningen te bouwen op OV-locaties en autogebruik met bijvoorbeeld parkeertarieven te ontmoedigen.

Maar de vervoerwaarde van de **spoorlijn** in Soest is laag (elk half uur een trein en dan in Baarn overstappen). De verbinding staat vanwege het lage aantal reizigers onder druk. De auto is in de regio in de meeste gevallen (veel) sneller dan de bus en de trein. Daarom is het openbaar vervoer in zijn huidige vorm geen volwaardig alternatief voor de auto. Hoe borg je een duurzaam behoud van de spoorlijn door Soest? Het is geen vanzelfsprekendheid dat deze zal blijven en hoe benutten we de capaciteit hiervan beter?

Rond Soesterberg is de **dynamiek groot**. Er wordt op dit moment relatief veel gebouwd als onderdeel van het Hart van de Heuvelrug project. In het pakket zit zowel ruimte voor woningbouw als voor bedrijven. Daarnaast spelen er nog veel meer bouwprojecten rond Soesterberg, zowel in Zeist, Amersfoort als bij ons. Voor ons eigen gebied is vooral een eventuele ontwikkeling van het defensieterrein rond het Zeisterspoor van belang.

De omgevingswet vraagt van ons om 'gezondheid' expliciet in onze afwegingen mee te nemen. Voor een omgevingsvisie gaat het dan met name over bewegingsbevordering en een gezond leefmilieu. In een deel van de opbrengsten van de participatie zien we de wens om het, hoog gewaardeerde, groen in en buiten de kernen meer te kunnen gebruiken. Maar vervolgens gaat het om veel verschillende invullingen. Het kan gaan over **toegankelijkheid van het groen**, de gebruikskwaliteit en de ontmoetingskwaliteit. Toch zit daar wel een algemene lijn onder en dat is dat mensen meer willen doen in de groene openbare ruimte.

Ten aanzien van de gezonde leefomgeving kun je als gemeente vooral iets doen aan de luchtkwaliteit en het geluid. De lucht in Soest is, als het gaat om vervuiling door verkeer en bedrijven, relatief goed, en in Soesterberg matig. Vooral de afstanden tot snelwegen en vervuilende bedrijven zijn daarbij bepalend.

Onlangs is gebleken dat particuliere houtstook een veel grotere bijdrage aan de luchtvervuiling levert dan gedacht. Landelijk gezien net zoveel als het verkeer. Door de hogere gasprijzen is er een groei van deze vorm van verwarming. Luchtvervuiling is een serieus probleem voor de gezondheid. Wij staan daardoor voor de vraag of, en onder welke voorwaarden we houtstook willen blijven toestaan. Een wettelijk kader voor interventies ontbreekt vooralsnog.

Ook voor geluid geldt dat de situatie in Soest beter is dan in Soesterberg. In het participatietraject is getoetst hoe belangrijk deelnemers dit aspect vinden. En er is weinig over naar voren gebracht. In het algemeen is er in het land in het afgelopen jaar meer aandacht voor de geluidsoverlast van motoren, quads ed. Door corona zijn mensen meer buiten en valt die vorm van overlast meer op. Maar de bewoners hebben geen 'hotspots' van overlast door motorgeluid aangegeven in onze gemeente.

Afbeelding 2. highlights kwaliteiten en vraagstukken

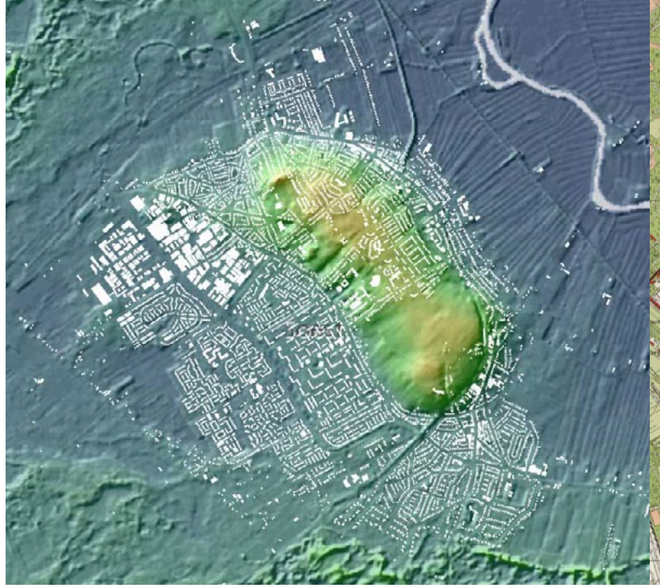
2.2 Soest in beweging

Wat is de kwaliteit
Er is een groot aantal straatinterviews gehouden waar aan willekeurige mensen uit Soest is gevraagd wat zij waarderen aan het wonen en leven in de kern. Onderstaande afbeelding is daarvan het resultaat.

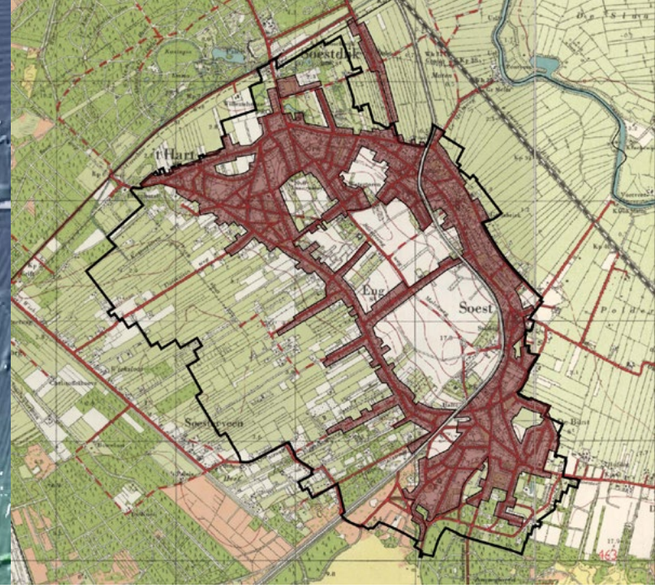
Bijzondere kwaliteit van Soest is de eng en de ligging van **Soest op en rond die eng**.

Als je kijkt naar de ontwikkeling van Soest dan is het tot de jaren 60 grotendeels 'organisch' gegroeid langs wegen en paden over, langs en vanaf de eng.

Afbeelding 3. De kwaliteiten van de kern Soest (bron: Rapport straatintervieuws Soest en Soesterberg, 2019)



Afbeelding 4. Ligging van de kern Soest op en rond de eng (bron: kaartlagen zijn afkomstig uit AHN en BAG)



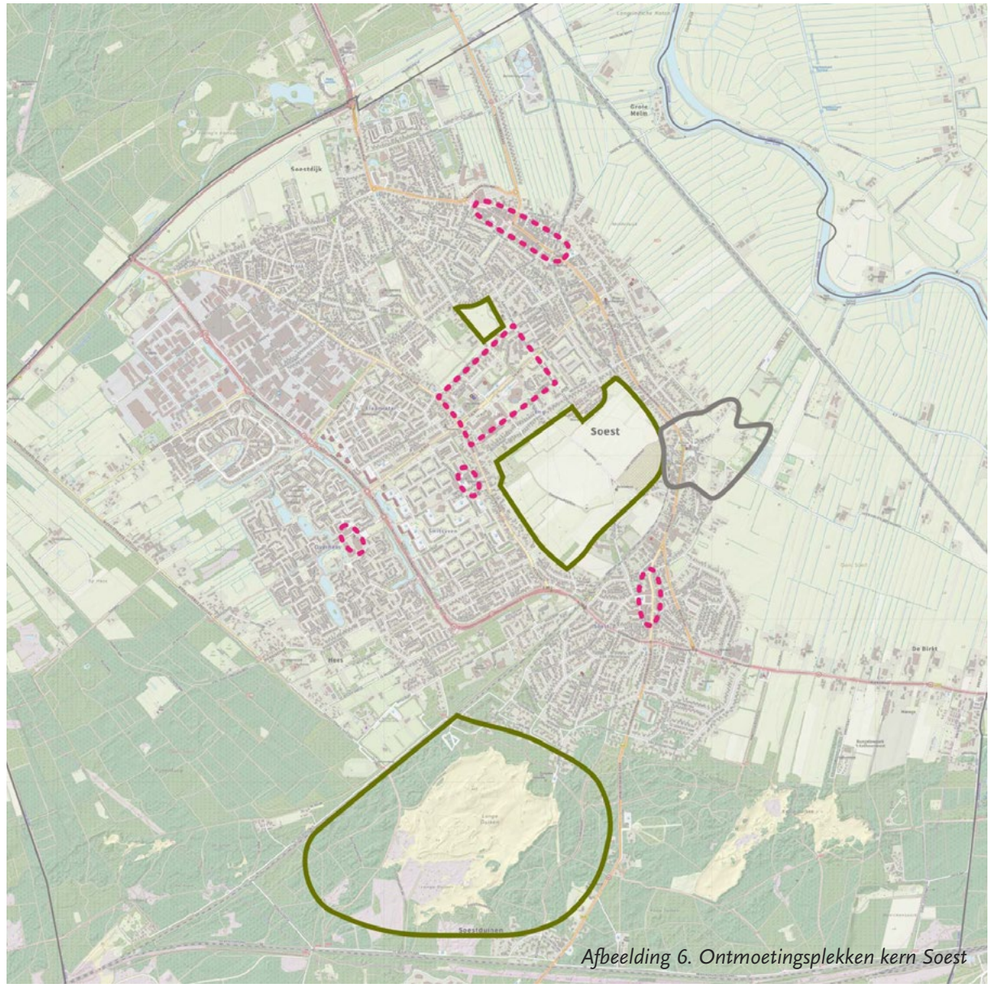
Afbeelding 5. Organische groei tot de jaren 60 (bron: kaartlaag afkomstig van topotijdreis.nl)

Veel kwaliteiten van Soest volgen op deze groeiwijze. Soest heeft bijvoorbeeld **verspreide 'centrumplekken'** die identiteit geven. Belangrijkste zijn de twee winkelcentra in het oude lint, Oud Soest rond de kerk en de Zuidelijke Eng die inmiddels een bijzondere groene plek in de kern is geworden. De centra zijn dus erg divers en zijn dan ook gericht op verschillende functies en economische activiteiten. De verspreidheid van dergelijke plekken enerzijds en de samenhang die door de eng wordt gegeven maakt van Soest ruimtelijk een heel bijzondere kern.

De groeiwijze van de kern heeft ook invloed op het groen, en de beleving daarvan, in het dorp. Door de organische groei ontstaan er 'reststukjes' in de verkaveling waar bijvoorbeeld vaker dan normaal een boom oud kan worden.

Wat speelt er
De vraag in hoeverre dat je een 'eenduidig' centrum zou moeten kunnen en willen hebben is een onderwerp dat uitgebreid is besproken met inwoners. De uitkomst daarvan is dat **'het centrum de plek is waar de mensen zijn'**. Vanuit die manier van denken kun je zeggen dat de opgave is om de belevingswaarde van kansrijke ontmoetingsplekken verder te ontwikkelen.

In de kern Soest zijn er heel verschillende wijken. In het participatietraject is onderzocht of we, meer dan nu, wijkgericht moeten gaan werken. De uitkomst daarvan is niet eenduidig, het hangt van het onderwerp en de wijk af. Het hoeft geen algemeen sturings-



Afbeelding 6. Ontmoetingsplekken kern Soest

principe te worden maar de **samenwerking met de bewoners** zou wel structureler georganiseerd moeten worden.

Wonen in de gemeente Soest is 'verbonden' wonen. In de kern Soest is de **lokale verbondenheid** heel sterk, denk aan de middelbare school (die voor een groot deel door Soester leerlingen wordt bezocht), de culturele activiteiten en de voorzieningen. Een flink deel van de inwoners woont een leven lang in de kern waar niet zelden ook hun ouders en kinderen wonen. Deze situatie leidt niet tot gevoelens van uitsluiting voor mensen die 'van buiten komen', (dergelijke geluiden hebben we niet opgevangen in de participatie). Wel is het onvermijdelijk dat door deze sociale kenmerken oude structuren (sportverenigingen bijvoorbeeld) soms lastig aan te passen zijn.

Culturele activiteiten en kunst- en cultuur in het algemeen zijn in de kern Soest, en in de gemeente als geheel, een gewaardeerd onderdeel van de woon- en leefkwaliteit. In de sector zelf zijn er vragen over de maatschappelijke interesse die er voor deze sector is, is de bijdrage van de sector wel zichtbaar genoeg? In het participatietraject is dit onderwerp niet als een apart thema uitgediept maar wat zichtbaar is, is dat veel deelnemers zich bewust zijn van deze sector in de gemeente. Het is een soort vanzelfsprekende kwaliteit van de gemeente. En inderdaad kun je je dus de vraag stellen of dit wel voldoende expliciet zichtbaar is en, in het kielzog van die vaag, of er het maximaal mogelijke mee gedaan wordt.

Tijdens het participatietraject was er een roep vanuit maatschappelijke organisaties uit een breed veld om elkaar nog meer op te zoeken en samen te werken. Daarbij vraagt men zich af wat de positie van de gemeente is. Uit de gesprekken blijkt dat het 'verbonden wonen' een sterke dynamiek kent, steeds zijn er nieuwe mogelijkheden en verdwijnen oude gewoontes. In het geval van onze gemeente (in beide grote kernen dus) is vooral het delen van ruimtes door veel maatschappelijke groepen en organisaties op de agenda gezet. Dit is onder andere het gevolg van een grote druk op de ruimte waardoor er weinig ruimte beschikbaar is. Daarnaast, en even belangrijk, wordt het delen ook als een kans gezien om de eigen doelen beter te kunnen realiseren.

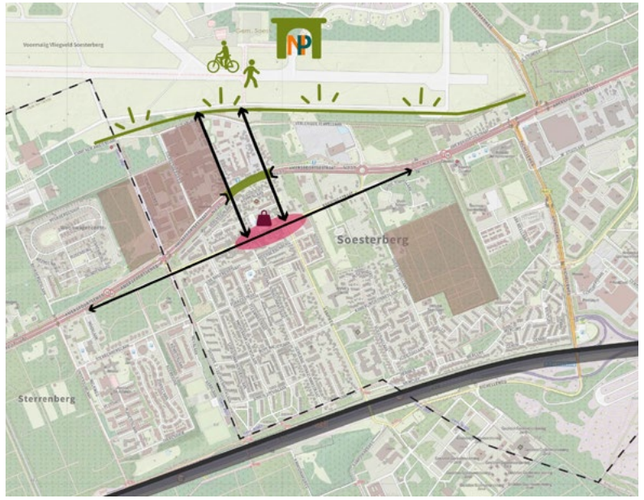
Afbeelding 7. highlights kwaliteiten en vraagstukken

2.3 Samen het nieuwe Soesterberg maken

Wat is de kwaliteit
Ook in Soesterberg is een groot aantal straatinterviews gehouden waar aan willekeurige mensen is gevraagd wat zij waarderen aan het wonen in de kern. In het schema op de volgende pagina staat het resultaat.

Als we kijken naar de ruimtelijke kwaliteiten van Soesterberg zoals ze in de afgelopen decennia zijn gegroeid dan zijn er de volgende accenten (binnen de kwaliteiten die in het voorgaande zijn aangegeven)

- Het centrum op de lijn van de oude weg.
- De verbondenheid van Soesterberg met de vliegbasis, via de overkapping van de N237
- De nabijheid van de vliegbasis als aantrekkelijk deel van de heuvelrug.
- Zowel het dorp als de bedrijven zijn goed **bereikbaar via de snelweg**.



Afbeelding 8. Kwaliteiten ruimtelijke structuur Soesterberg

Afbeelding 9. De kwaliteiten van de kern Soesterberg (bron: Rapport straatintervieuws Soest en Soesterberg, 2019)

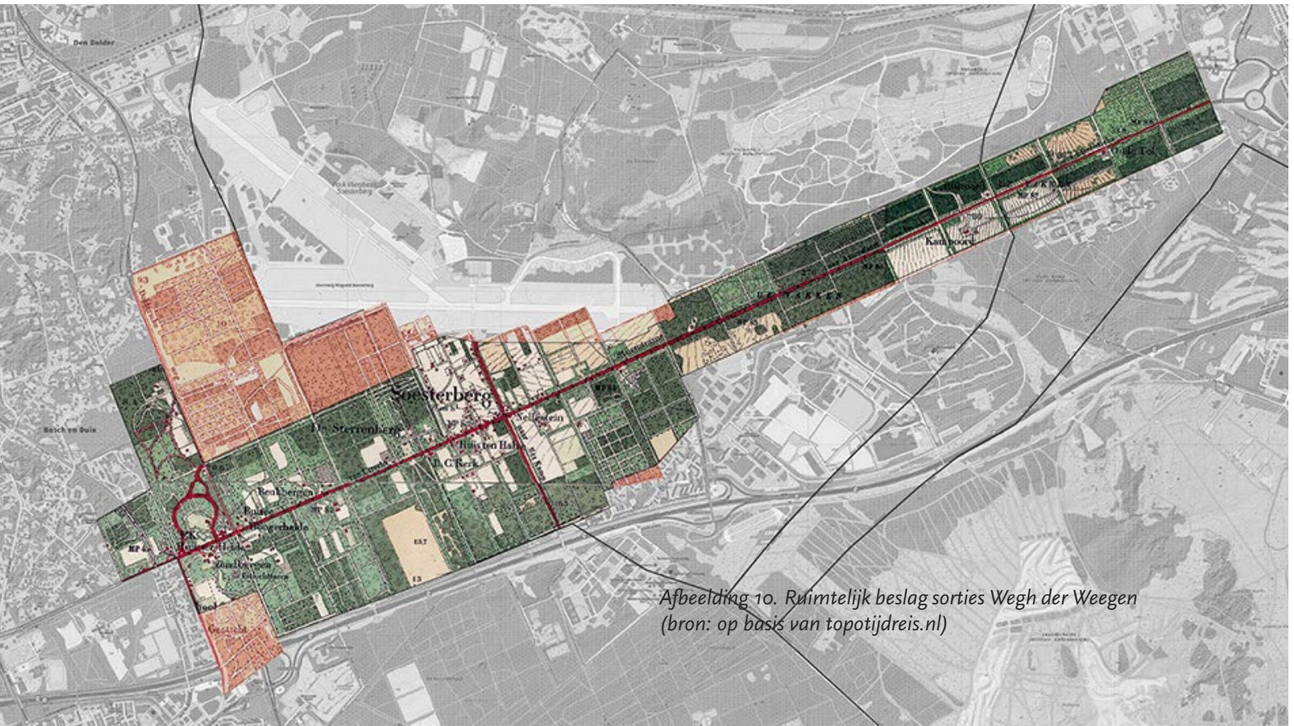
Er is ook nog een oudere kwaliteit van Soesterberg die de laatste tijd meer aandacht krijgt en dat is de **'Wegh der Weegen'**. Dit is een project uit de 17de eeuw waarbij de aanleg van een nieuwe verbinding tussen Utrecht en Amersfoort werd gecombineerd met een enorme gebiedsontwikkeling aan weerzijden. Dit gebied heeft niet alleen een voorkant aan de Amersfoortseweg maar ook een achterkant. Beide zijn deels herkenbaar in de opzet van Soesterberg. (alleen de 'Amerikaanse wijk' ligt erbuiten)

Op deze afbeelding zijn de groene doelen nog steeds bestaande delen van het projectgebied Wegh der Weegen.

Wat speelt er

Hoewel de Rademakerstraat een logisch en **kansrijk centrum** is met veel lokale ondernemers, moet het wel verder ontwikkeld worden. Dit was een belangrijk aandachtspunt in het participatietraject. Er is een soort 'kip-ei' situatie: er is een kans om meer winkels te maken maar die kans is er vooral als meer kopers hun boodschappen gaan doen in dit centrum.

Veel aandacht is er in het participatietraject geweest voor het maken van een betere **toegankelijkheid van de vliegbasis**. En dat is ook logisch als je ziet waar de belangrijkste groene kwaliteit is. Maar de openstelling van de vliegbasis loopt niet zo makkelijk omdat er ook hoge natuurdoelen op liggen.



Afbeelding 10. Ruimtelijk beslag sorties Wegh der Weegen (bron: op basis van topotijdreis.nl)

Rond de N237 speelt een over een groot gebied een **groot aantal projecten** zowel in Soest als Zeist en Amersfoort. Dat zijn niet de minste projecten. Denk alleen al aan de nationale goudkluis en de concentratie van defensieactiviteiten ten oosten van de aansluiting van de N413. Maar er zijn veel meer projecten. Die hebben ook direct te maken met de leef- en werkomgeving van Soesterberg. Het cumulatieve effect van al die ontwikkelingen en de relatie met de ontwikkeling van Soesterberg is dan ook een belangrijk aandachtspunt.

Hoe zetten we de historie van de Wegh der Weegen in om Soesterberg en omgeving verder te ontwikkelen en hoe vertellen we het historische verhaal (hoe maken we het beleefbaar)?

Ook in Soesterberg is er een duidelijke **verbondenheid**. Voor een kern van deze omvang in de Randstad is de sociale samenhang goed. Soesterberg groeit waardoor de vraag hoe en of het voorzieningenniveau die groei kan bijbenen op de agenda staat. Inwoners zijn gewend om veel gebruik te maken van voorzieningen in de aanliggende kernen (vooral gemeente Zeist) en dergelijke vaste patronen worden slechts langzaam omgebogen. In het participatietraject is er een sterke wens uitgesproken om gezamenlijk te bouwen aan de voorzieningen in Soesterberg met de kansen die de groei van de kern biedt. Dit loopt uiteen van winkels en ontmoetingsplekken tot ruimte voor sport en verenigingen.

In Soesterberg zien we twee participatiesporen: in het ene spoor zijn er zorgen over de grote veranderingen (vooral zorgen over aantasting van het groen), en in het andere spoor zien we dus de vraag om veranderingen te gebruiken om de 'kracht van het dorp' groter te maken. Hoewel deze sporen zo nu en dan in tegengestelde richtingen kunnen werken, kunnen ze meestal naast elkaar bestaan.

Een transitie naar meer fietsgebruik en openbaar vervoer is een enorme uitdaging in een kern aan de snelweg.

Er is een regionale discussie over een nieuwe **hoogwaardige openbaar vervoer verbinding** tussen Utrecht-Zeist en Amersfoort. Kan Soesterberg daarop aansluiten? En accepteren we in ruil daarvoor een verdere uitbreiding van het aantal woningen in Soesterberg of kan dat op andere manieren? Welke kansen biedt de nieuwe verbinding voor bedrijven?

Afbeelding 11. highlights kwaliteiten en vraagstukken

2.4 Waardevol groen

Wat is de kwaliteit
De groene natuurlijke omgeving wordt hoog gewaardeerd. Zowel in de kernen als erbuiten. De groene omgeving op een centrale plek in het land, in het **hart van de Heuvelrug** is de belangrijkste reden om in Soest of Soesterberg te willen wonen.

De groene omgeving komt dicht bij het bebouwde gebied. Ten eerste is er in Soest en Soesterberg zelf tamelijk veel groen aanwezig in de vorm van (oude) lanen, bosachtige terreininrichtingen, tuinen en plantsoenen. In Soest geven de zuidelijke en in mindere mate de noordelijke Eng heel veel 'lucht' en ruimte in de kern. In Soesterberg is de **vliegbasis** een grote en blijvende groene ruimte, dicht bij het stedelijk gebied en wat verder van de snelweg af. Voor Soest zijn het **bos/duinengebied, Pijnenburg en de polder** nabijgelegen waardevolle uitloopgebieden

Wat speelt er
Groen of rood?

De vraag of je groene ruimte moet gebruiken voor **woningen of groen** moet houden gaat over de meest wezenlijke afweging in de fysieke leefomgeving. In de gemeente Soest is de druk om ruimte voor woningen te maken erg groot terwijl gelijktijdig de groene kwaliteit zo hoog gewaardeerd wordt. In de kern Soest hebben we in het participatietraject gezien dat zowel de vraag naar woonruimte als behoud van groen een belangrijke rol speelde. Beide belangen zijn er prominent. In Soesterberg wordt er al vrij veel gebouwd en daar speelt vooral de vraag of er niet te veel groen verdwijnt.

Polder vanaf de dorpsrand

Op de Eng richting Zuivelfabriek De Soester

Vanaf de Wieksloterweg richting de dorpsrand

Om hier grip op te krijgen is het belangrijk om de waarde van 'groen' goed in te kunnen schatten. Hierbij helpt het om niet alleen kwalitatief maar ook kwantitatief te denken. Vooral als het erom gaat of je groen gebied gebruikt voor woningen dan gaat het in ieder geval ook om oppervlaktes.

De vraag: waar heeft een hectare groen de meeste waarde? Is dan ook een zinvolle vraag waarop het antwoord vaak al richting geeft voordat je dieper in de kwaliteit van dat groene gebied kijkt.

Neem het volgende gedachtenexperiment. De omvang van de Soester Eng is zo'n 60 hectare. Je kunt je de vraag stellen: als we 60 ha zouden bebouwen (1500 woningen) waar verliezen we dan de meeste groene waarde als Soester gemeenschap: 5-10% van de polder of 100% van de Soester Eng of ongeveer 100% van het gebied tussen Soest en de Wieksloot?

Zo kun je ook een vergelijking maken tussen bijvoorbeeld 5 ha van de grotere groenstroken in de bebouwde kom (er moet wel ruimte voor woningen zijn) ten opzichte van 5 ha aan een van de randen van Soest.

Met dit soort vergelijkingen wordt de vraag: moeten we groene ruimte gebruiken voor woningen minder abstract en daardoor hanteerbaarder.

De waarde van het groen
Het begrip 'groen' is tamelijk ongenuanceerd. Er kunnen allerlei waardes (kwaliteiten) in zijn opgenomen. Dat kunnen cultuurhistorische, ecologische, functionele en belevingswaardes zijn. Daardoor is het ene groengebied het andere niet. In onze gemeente zijn die waardes divers en vaak heel hoog. Onderwerpen die besproken zijn met inwoners zijn de volgende:

- **Klimaatadaptatie**. Denk aan regenwater opvangen bij piekbuien en water vasthouden voor tijden van droogte
- Gezondheid: stimuleren om **(veelzijdig) te bewegen/spelen**. De beleving van het groen (voldoende toegankelijk voor ouderen/minder validen) en speelplekken inrichten volgens het ASM principe helpt daarbij.
- Verhogen **biodiversiteit**
- Sociale doelen: **ontmoetingsplekken** creëren (In Soesterberg is er specifiek behoefte aan een groene ontmoetingsplek dichtbij huis, een dorpspark. In Soest heeft het vooral te maken met een (veel) grotere gebruiks en belevingswaarde van bestaande groene plekken)

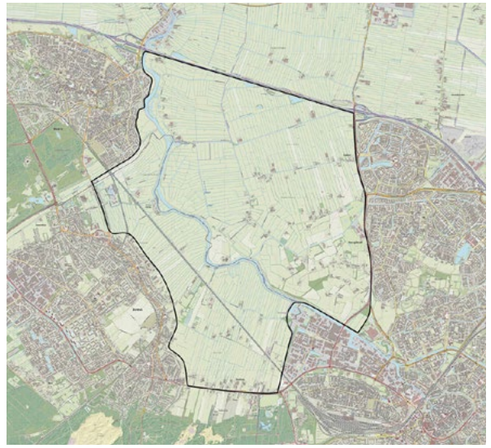
Afbeelding 12. highlights kwaliteiten en vraagstukken

2.5 Een groene bruikbare polder

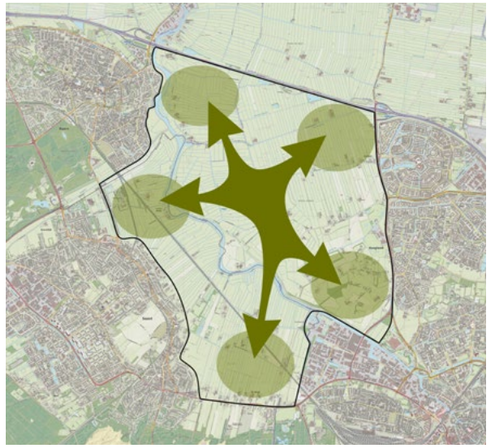
Wat is de kwaliteit
Het open gebied ten noorden van Soest vormt samen met de aanliggende gebieden in Amersfoort en Baarn een groene zone die op regionaal niveau ruimte maakt. Tot aan de A1 is dit gebied ongeveer 1000 ha.

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied op **regionaal niveau** wordt gedragen door twee kenmerken:

- De **grote maat** over het centrale deel van het gebied
- De diepe punten die de verschillende **kernen uit elkaar houden**. Dat gaat dan bij ons met name om de gebieden rond de RWZI, tussen Baarn en Soest en het gebied rond de Birkt tussen Amersfoort en Soest.



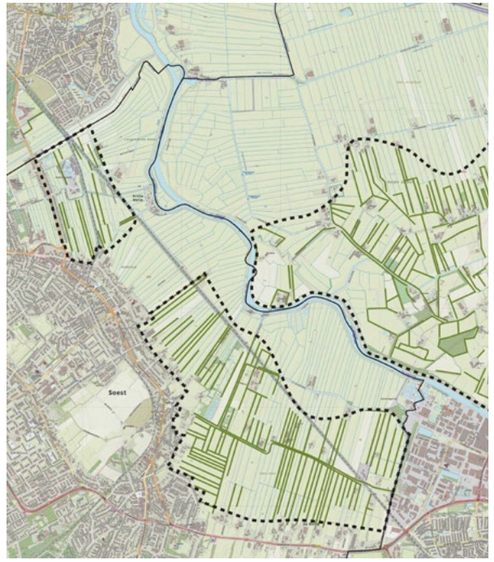
Afbeelding 13. Begrenzing van de polder



Afbeelding 14. Kernkwaliteit van de polder

We zien de polder nu als een **open landschap** en voor een deel is dat ook zo. Interessante kwaliteit is dat er her en der nog restanten van het historische landschap zijn. Dat zijn veelal **restanten van houtsingels.** Bijgaande afbeelding laat zien waar zo'n 100 jaar geleden die houtsingels stonden.

Door de polder loopt **de Eem**. Een functioneel belangrijke rivier voor waterafvoer en natuur én steeds meer in de beleving van fietser en wandelaar.



Afbeelding 15. Houtsingels in 1860 (bron: op basis van topotijdreis.nl)

Wat speelt er
Op regionaal niveau worden er plannen gemaakt voor woningbouw. Dat gaat om grote aantallen en locatiekeuzes hebben effect op het regionale verstedelijkingspatroon. Voor Soest is het van groot belang dat de regio vanuit het groene perspectief vorm krijgt. Dat is wezenlijk voor onze omgevingskwaliteit.

Tijdens het participatietraject hebben we onderzocht wat de belevingskwaliteit van de polder nu precies is. We waren daarbij vooral nieuwsgierig of in de beleving 'openheid' of 'groenheid ' sturend was en dat blijkt vooral 'groenheid' te zijn, een hagenlandschap, als voorbeeld, is ook goed.

Het gebied is overwegend **landbouwgebied** (graasbedrijven). Langs de Eem is er, zeker in de zomer, veel **recreatiegebruik**. In het participatietraject hebben we onderzocht hoe kwetsbaar de polder is voor veranderingen. Daaruit blijkt dat functionele veranderingen (meer recreatie, nieuwe functies in bestaande gebouwen, veel meer gebruik van de Eem) geen enkel punt is zolang de 'groenheid' overeind blijft.

Een deel van de participanten vindt dat de polder ook niet kwetsbaar zou zijn voor beperkte nieuwbouw langs de randen.

Al met al ontstaat vanuit het participatietraject het beeld van een hoog gewaardeerd gebied dat meer gebruikt moet worden, **ruimtelijk best mag veranderen** maar op hoofdlijnen wel **groen moet blijven**.

Afbeelding 16. highlights kwaliteiten en vraagstukken

2.6 Ruimte voor recreatie

Wat is de kwaliteit
De Heuvelrug en het Gooi zijn hét park van de randstad en onze gemeente levert daar een belangrijke bijdrage aan. Het gehele bosgebied wordt gebruikt als regionaal park. '**De Soesterduinen**' zijn een nationaal begrip en het **NMM** trekt velen. Daarnaast is de **heuvelrug** een van de 'ruggengraten' van ons nationaal **ecologisch systeem** (samen met de Veluwe, de grote rivieren en de kust).

Wat speelt er
De **recreatiedruk** uit de regio en onze eigen behoefte daaraan nemen ieder jaar weer toe. Beleving wordt daarbij steeds meer een centraal begrip (een trouwfeest in de duinen). In het participatietraject hebben we getoetst in hoeverre onze inwoners de recreatiedruk als een last ervaren en dat blijkt mee te vallen. Velen blijken plekken te vinden die buiten de loop van de bezoekers liggen.

Mensen gaan steeds meer naar buiten én de Nederlandse bevolking groeit gemiddeld met zo'n 100.000 mensen per jaar. Het grootste deel van die groei komt in de Randstad terecht. Het managen van de recreatiedruk blijft om deze reden aandacht vragen. In **regionaal verband** werken we daar ook intensief aan. Er zijn geen aanleidingen in de gesprekken met inwoners geweest om dat beleid aan te passen.

Daarnaast is voor ons het significant uitbreiden van de **gebruiks- en belevingswaarde van de polder** ten behoeve van recreatie voor de regio en onszelf een belangrijke vraag. Daar is vraag naar en daar liggen ook mogelijkheden. De mogelijkheid om ergens te kunnen zwemmen is daarbij een van de wensen.

Nu we met de introductie van de omgevingswet steeds meer integraal over de omgeving gaan denken wordt ook het aspect 'omgevingsimpact' en het sturen daarop van belang. Hoe groter de omgevingsimpact van een bepaalde functie hoe groter de bewijslast wordt om die functie toe te staan (denk bijvoorbeeld aan de eerder genoemde motoren).

Afbeelding 17. highlights kwaliteiten en vraagstukken

2.7 Adequaat reageren op klimaatverandering

Wat is de kwaliteit
Klimaatverandering leidt tot twee nieuwe beleidsvragen bij gemeenten. De eerste vraag is hoe de klimaatverandering kan worden afgeremd ('mitigatie') door naar een duurzaam energiesysteem toe te gaan. Dat gaat over vermindering van energiegebruik en de opwekking van schone energie. De tweede vraag is hoe we tijdig en adequaat kunnen en moeten inspelen op de verandering die nu al bezig is en voorlopig ook door zal gaan. Die tweede beleidsvraag wordt samengepakt onder het kopje klimaatadaptatie.

Kwaliteiten voor de adaptatie
Bij klimaatadaptatie speelt water, in verschillende vormen, een belangrijke rol. De belangrijkste kwaliteit voor water in onze gemeente is het **water dat in en onder de heuvelrug** is opgeslagen en wordt gebruikt. Dit schone water is waardevol voor onszelf, waardevol voor de natuur en landbouw én waardevol omdat het een buffer is.

Wat speelt er voor adaptatie
De heuvelrug is belangrijk voor de waterhuishouding in een groot gebied. Regenwater wordt in de heuvelrug opgeslagen en zakt via de ondergrond geleidelijk weg naar de omgeving. Het is dus een grote **waterbuffer** die zowel voor natte als droge tijden van belang is.

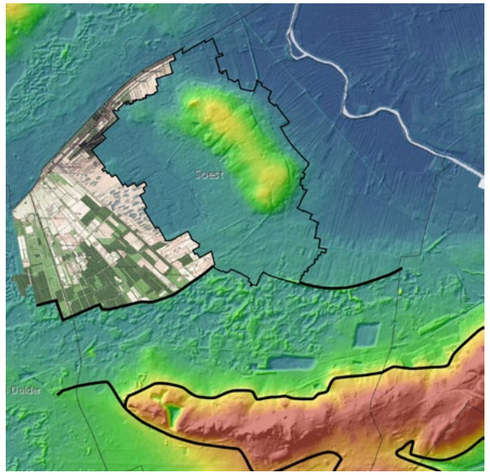
Vanwege hoge kwaliteit van het water in de heuvelrug is het extra belangrijk waar het water dat verdwijnt naar toe gaat Dit water willen we niet zo maar weggooien. Bijgaande kaart laat zien waar het water naar toe stroomt. Daarin is te zien dat die stromingen voor een groot deel kunstmatig zijn: bijvoorbeeld de **waterwinning** bij Soestduinen, de onttrekkingen in de polder en bijvoorbeeld de onttrekkingen in de waterpartijen van Overhees.

Voor ons is de belangrijkste opgave om samen met andere partijen zoveel mogelijk water in het heuvelrugsysteem op te slaan en om het water dat eruit stroomt of dat we eruit halen, te gebruiken voor de juiste doe-

len. We moeten voorkomen dat het ‘gemorst’ wordt. In het participatietraject zien we dat bewoners ook een steentje willen bijdragen, bijvoorbeeld door water op hun grond te infiltreren.

In onze gemeente is water overal belangrijk maar in het gebied Pijnenburg-Wieksloot is het nog weer extra van belang. Daar komt **schoon kwelwater** van nature

Afbeelding 18. Grondwaterstromen Utrecht (bron: Provincie Utrecht https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=c966002183204 5aea8ed193bbf1c30bd)

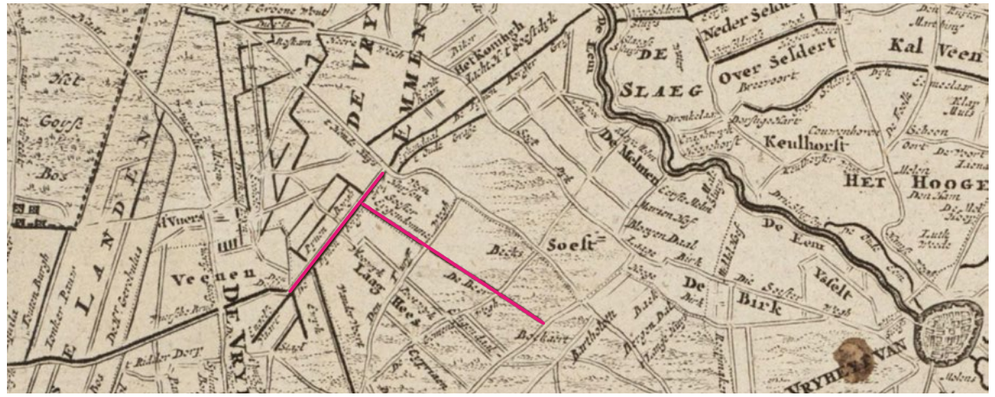


Afbeelding 19. Zonering Pijnenburg-Wieksloot

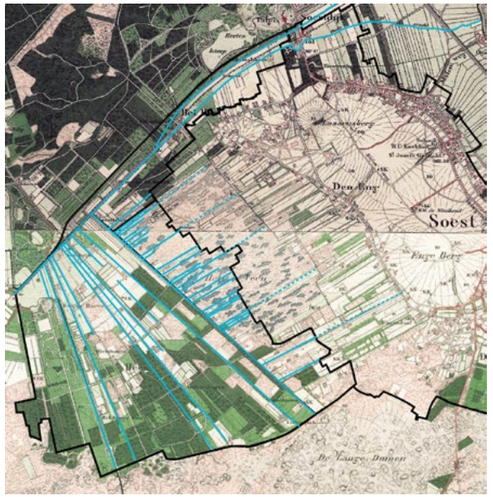
naar boven en dat leidt daar tot bijzondere natuurlijke omstandigheden, zoals de groei van hoogveen.

Hoogveen was vroeger zeer waardevol en werd gebruikt als hoogwaardige brandstof. Daarom is bijna al het veen hier al vanaf 1400 weggegraven in een zogenaamde ‘vaarontginning’. Het veen werd met boten getransporteerd. De Wieksloot en de Praamgracht, maar ook alle kleine sloten zijn delen van deze ontginning.

En hoewel het veen nu weg is, is de oorspronkelijke watersituatie met het schone kwelwater nog steeds aanwezig. Daarom probeert natuurmonumenten bijvoorbeeld om hier hoogveengroei op gang te krijgen in het project Herstelplan Soesterveen. De opgave is om een duurzaam gebruik van dit gebied te ontwikke-



Afbeelding 20. Historische kaart veenontginning Wieksloot en Praamgracht



Afbeelding 21. Historische sloten veenontginning (bron: op basis van topotijdreis.nl)

len waarbij de bijzondere watersituatie dichter bij de natuurlijke situatie kan komen en daarmee zo robuust mogelijk is

Vanwege de klimaatverandering, met heftigere natte tijden en langere droge tijden moet ons watersysteem opnieuw worden ingericht. Dit heeft ook gevolgen voor de wijze waarop we ruimtelijke ontwikkelingen plannen en uitvoeren. Aandacht vragen de kwelgebieden aan de voet van alle heuvels en de mogelijke schade die bij zware buiten kan ontstaan. Vanwege het reliëf in onze gemeente kan die schade plaatselijk aanzienlijk zijn.

Kwaliteiten voor de mitigatie
Mitigatie van klimaatverandering gaat over de opwekking van schone energie, het terugdringen van energieverbruik en de opslag van CO_2.

De belangrijkste specifieke kwaliteit voor de energietransitie is de **aanwezigheid van een 'onderstation'** voor elektriciteit. Daar kan schone energie op worden afgevoerd.

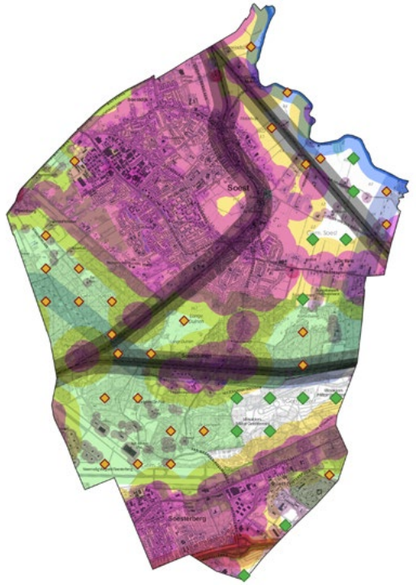
Voor zonnevelden zijn de **open weidegebieden** een kwaliteit.

Bijzondere kwaliteiten voor **CO2 opslag** zijn het grote **bosgebied** in onze gemeente en het **veengebied** waar al CO2 in opgeslagen is.

Wat speelt er voor mitigatie
In de gemeente komen alle open gebieden in principe in aanmerking voor opwekking van zonne-energie. Er zijn wel grote verschillen in **zichtbaarheid en sfeer.** Vooral door de spoordijken zijn delen van de polder minder zichtbaar.

Voor windenergie zijn er maar een paar plekken waar het technisch/beleidsmatig mogelijk is om windturbines te plaatsen. De witte vlekken op deze kaart geven aan waar dat mogelijk is.

In de participatie hebben we ons vooral gericht op de energieopwekkingsvraag. Daarvan is de ruimtelijke impact het grootste. Over dit thema hebben bijna 1000 mensen meegedacht.



5,6MW turbines; afstand 600m (4x rotordiam. 150m)
- Geen belemmering (13)
- Zachte belemmering (28)
- Harde belemmering

Uitsluitingsgebieden 5,6MW turbine
- Autosnelweg
- Beperkt kwetsbare objecten
- Geluid
- Kwetsbare objecten
- Risicocontour 10-6
- Erfgoed - stads- en dorpsgezicht
- Spoorweg
- Vaarweg

Toetsingsvlakken 5,6MW turbine
- Autosnelweg
- Hoogspanningsleiding
- Natuur - Natuurnetwerk Nederland
- Water
- Spoor
- Vaarweg

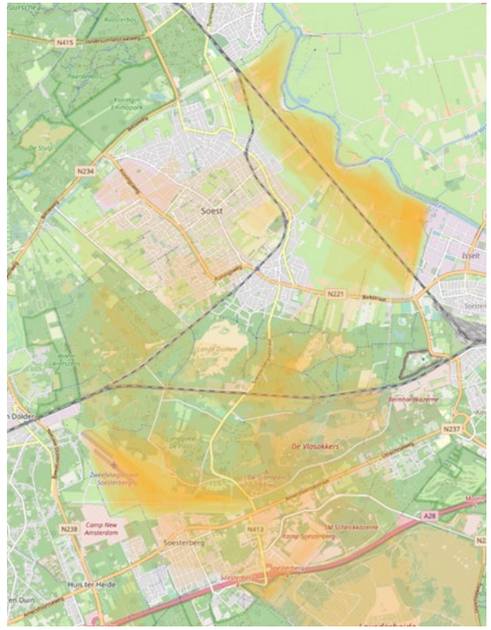
Afbeelding 22. Restricties windturbines 5,6MW (bron: Over Morgen, 2020)

Als algemene lijn zien de deelnemers **liever niet dat er zonneweides of windturbines** komen. De voorkeur gaat uit naar zon op dak. Maar als je op een keuze aandringt dan zijn er wel veel meer mensen die kansen zien in zonnevelden dan in windenergie (2 maal zoveel)

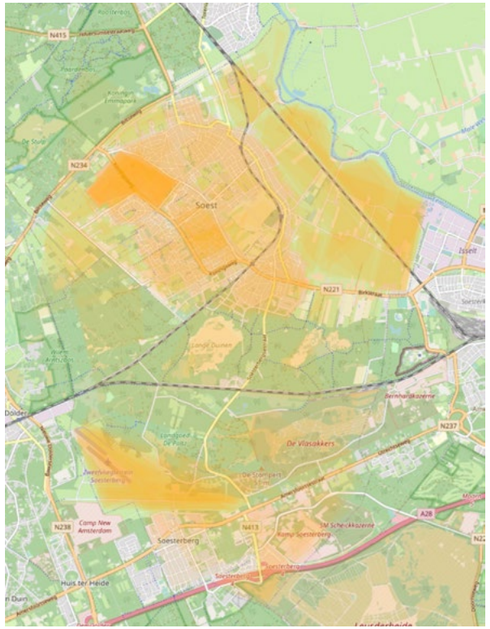
Als we de deelnemers vragen waar ze kansen voor zonne-energie en voor windenergie zien dan komen daar inderdaad differentiërende kaarten uit. Blijkbaar hebben sommige gebieden meer kwaliteiten voor energieopwekking dan andere.

Op de eerste heatmap is te zien dat de deelnemers windturbines zo veel mogelijk **van de bebouwing af** zouden plaatsen.

Op de tweede heatmap is te zien dat de deelnemers zonnevelden vooral op **bedrijfsdaken** willen plaatsen. Daarnaast zie je de wens om enige afstand te houden van de bebouwing de velden het liefst **achter de spoordijk** te plaatsen. Ook is te zien dat de deelnemers het terrein van de **vliegbasis** minstens even geschikt achten als de polder.



Afbeelding 23. Kansen windturbines



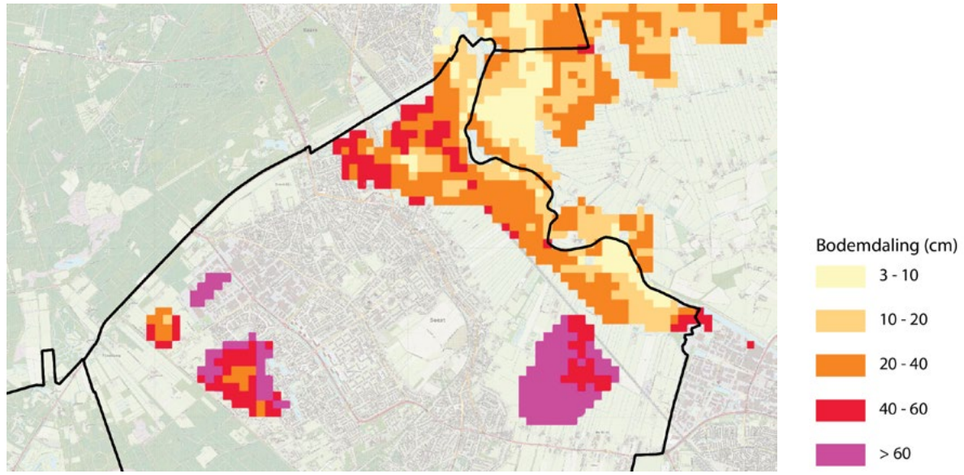
Afbeelding 24. Kansen zonnevelden

De warmtetransitie is een onderdeel van mitigatie-vraagstukken met twee componenten: energiebesparing en een overgang naar een duurzaam alternatief voor aardgas (daarvoor zijn tal van oplossingen zoals warmte uit oppervlaktewater, warmte uit afvalwater, aardwarmte, groen gas of een all-electric oplossing). Dit kan collectief of individueel. De warmtetransitie is een opgave waar we gemeente een regierol hebben gekregen en wat iedere inwoner en ieder gebouw raakt. In de participatie is er het belang van **haalbaarheid en betaalbaarheid** onderstreept. De opgave is om de warmtetransitie en andere ontwikkelingsvragen in wijken zoveel mogelijk aan elkaar te koppelen.

Als we ons bosbeheer richten op maximale co2 opslag in het hout dan is daar, vanwege de omvang van ons bos, heel veel te winnen (een hectare bos groeit jaarlijks ongeveer met 5 m3 hout). De vraag is hoe we dat kunnen realiseren en hoe dat samenhangt met de natuurkwaliteiten van de bossen.

Een deel van ons gebied bestaat uit veengronden. Zoals overal in Nederland veraarden (oxideren) deze gebieden waarbij ze veel CO2 uitstoten. Tevens gaat het maaiveld omlaag gaat.

Als we voorkomen dat het veen in onze gemeente oxideert stoten we minder CO2 uit (naar schatting 4% van de jaarlijkse CO 2 uitstoot in Nederland komt van veen oxidatie. Vergelijk: de luchtvaart stoor zo'n 7% uit)



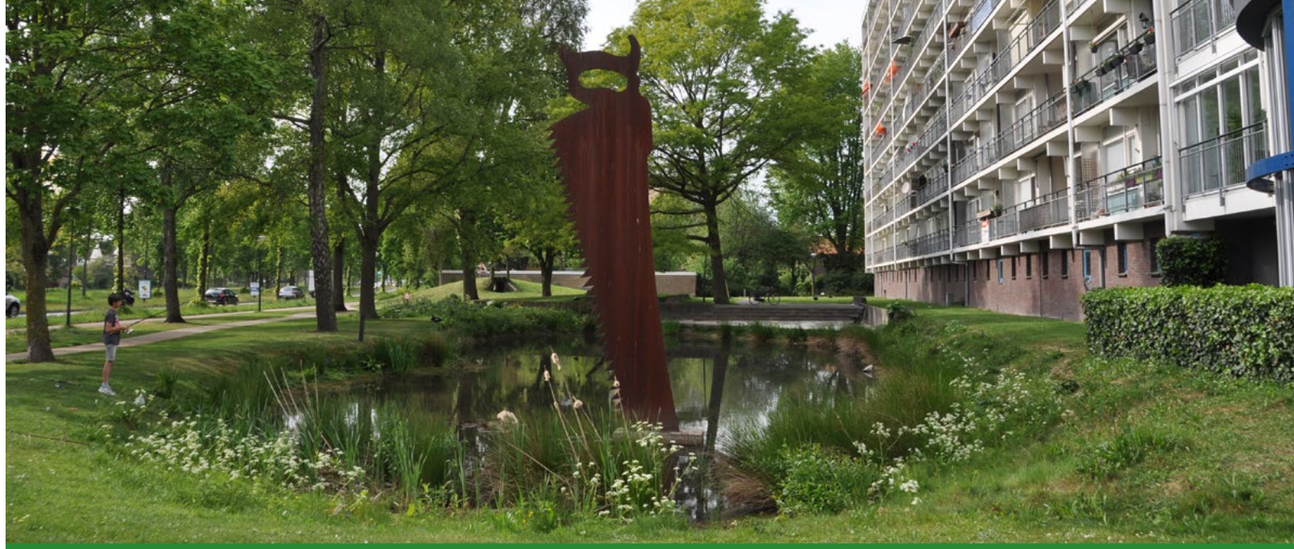
Afbeelding 25. Verwachte bodemdaling tot 2050 (bron: De kaart is ontwikkeld door Deltares, WEnR en TNO voor de klimaatefectenatlas. De provincie Utrecht heeft deze kaart overgenomen in hun geoportaal. https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=4622f881ad4f4b168ef8da99318f7761

Afbeelding 26. highlights kwaliteiten en vraagstukken

3 Op de fiets op zoek naar de kernkwaliteiten van Soest en Soesterberg

Wat woon je hier mooi! Dat compliment hoor je vaak, wanneer je vertelt dat je in Soest of Soesterberg woont. Met zoveel prachtig groen langs en binnen de gemeentegrenzen is het hier inderdaad heerlijk wonen. Maar wat maakt ons dorp nog meer waardevol? Wat willen we behouden voor de toekomst? Hoogste tijd voor een rondje door Soest en Soesterberg, op zoek naar de kernkwaliteiten van onze gemeente. Op de fiets uiteraard.

Op deze prachtige dag in het vroege voorjaar begin ik mijn fietstocht bij het democratisch en bestuurlijk hart: het gemeentehuis aan de Dalweg. Daar wordt op dit moment gewerkt aan de Omgevingsvisie, zeg maar het stappenplan voor hoe de omgeving van Soest en Soesterberg er in 2040 uit zal zien. Een langetermijnvisie, die houvast en richting biedt, en die ad-hocbeslissingen en kortetermijnoplossingen moet voorkomen.



Kwaliteiten, dilemma's, kansen en bedreigingen

De inwoners van Soest en Soesterberg zelf vervullen hierin een actieve rol. Zij bogen zich de afgelopen anderhalf jaar op verschillende momenten en manieren over een aantal pittige vraagstukken over onder meer bouwen, duurzame energieopwekking en het gebruik van de polder. Vandaag ga ik op zoek naar de kwaliteiten, dilemma's, kansen en bedreigingen die daaruit zijn gekomen. Hier, in het Dalweggebied bijvoorbeeld, is de kogel door de kerk. Op de plek van sporthal Beukendal komen straks woningen. Maar waar kan in de gemeente nog meer gebouwd worden?

Met een kan koffie en verse krentenbollen in mijn rugzak ga ik op weg. De gemeente heeft een oppervlakte van bijna 47 vierkante kilometer en heeft twee hele verschillende kernen. Van noord naar zuid is het ruim dertien kilometer fietsen van Soestdijk naar Soesterberg. Dat lint meandert door de schitterende natuur van een hoekje van de Utrechtse Heuvelrug, en hoewel halverwege het Soester Hoogt wacht, een ware kuitenbijter, kan ik me daar op zo'n mooie dag als vandaag alleen maar op verheugen.

Eigen identiteit

Vanaf het gemeentehuis beland ik in een paar minuten op het evenemententerrein van de noordelijke Eng. Deze open ruimte, waar jaarlijks de populaire koningsdagmarkt wordt gehouden, ligt midden in de lommerrijke wijk Soestdijk, waar met name jarendertighuizen sfeerbepalend zijn. Via de Beukenlaan fiets ik door naar het Smitsveen, een bruisende multiculturele wijk waar tussen de laagbouw en de flats riante ruimte is voor spelen en ontmoeten. Het is er druk en gezellig. Weer anders van opbouw zijn de jonge, dynamische wijken Overhees en Boerenstreek, maar ook deze wijken zijn dooraderd met groen en zelfs water en dat maakt ze speels en luchtig.

De ruime aanwezigheid van groen is beslist een van de kernkwaliteiten van ons dorp. Iedere wijk heeft op een eigen manier invulling gegeven aan het begrip groene ruimte, en iedere wijk heeft een eigen, unieke samenstelling en identiteit. Er is in deze gemeente ‘voor elk wat wils’ en mensen voelen zich verbonden met hun wijk.

Het eeuwige bouwdilemma

Maar kunnen we de gevarieerde samenstelling, beslist ook een kwaliteit van onze gemeente, behouden in de toekomst? Voor starters bijvoorbeeld is het moeilijk om hier een woning te vinden. Ruimte om te bouwen binnen de bestaande wijken is er mondjesmaat, maar bouwen langs en voorbij de grens met het buitengebied stuit ook op verzet.

Via de Boerenstreek fiets ik naar de Wieksloterweg. Ik stop bij een bankje en kijk om me heen. Aan de ene kant ontvouwen zich de statige bossen van landgoed Pijnenburg. Aan de andere kant doemt de bebouwing van Overhees en de Boerenstreek op achter het weidse Soesterveen. Hoe zal het er hier in 2040 uitzien? Wint rood – bebouwing – of groen?

Hetzelfde dilemma speelt aan de Jachthuislaan, waar ik via de Biltseweg naartoe fiets. De weilanden die het boeren weggetje doorkruist, hebben nu een agrarische bestemming. De volkstuinen erlangs versterken het landelijke gevoel. Een nieuwe woonwijk hier zou veel woningzoekenden enorm welkom zijn, maar ook hier is veel tegenstand. Zouden wellicht leegstaande bedrijfspanden dan soelaas kunnen bieden om de woningnood op te lossen?

Centrum is waar mensen zijn

Soest en Soesterberg kennen een grote groep actieve lokale ondernemers, en ook voor bedrijven 'van buiten' blijkt deze gemeente interessant. En dat levert meteen weer een dilemma op. Er gaan stemmen op om vrijgekomen bedrijventerreinen voor woningbouw te gebruiken, maar er is ook ruimte nodig voor ondernemen. Is een combinatie van wonen en bedrijven wellicht mogelijk? En zouden de platte daken van de bedrijfspanden – en van flats - een goede plek zijn voor zonnepanelen?

Ik steek over naar de Praamgracht. Links van mij ligt Paleis Soestdijk. Officieel is dit de gemeente Baarn, maar het is spannend om de ontwikkelingen te volgen. De dichte bossen maken nu langzaam maar zeker plaats voor de open uitstraling van de polder. Ik besluit eerst via de Beek en Daalselaan een kijkje te gaan nemen op de Van Weedestraat. Het is een van de vele winkelcentra van Soest en Soesterberg, en sinds de herinrichting ruimer van opzet. Hier vind je een combinatie van grote ketens en lokale ondernemers.

Opvallend is dat Soesters en Soesterbergers er nauwelijks punt van maken dat het in deze gemeente aan één duidelijk gedefinieerd hoofdcentrum ontbreekt. Want het centrum, dat is waar mensen zijn, vindt men, en niet per se waar winkels zijn. De Eng is ook een centrum, net als Oud Soest. Het wijkgevoel overheerst, en verschillende centra kunnen prima naast elkaar bestaan.

Trots op dorps karakter

Ik zet via de Steenhofstraat koers naar Oud Soest en passeer de eerste van de drie treinstations die onze gemeente rijk is. De verbinding met Utrecht bijvoorbeeld, zou ik zelf niet willen missen, maar wanneer ik denk aan al die lege treinstellen én de enorme stroom auto's in onze gemeente, dan lijkt het er niet op dat deze vorm van openbaar vervoer voor veel mensen aantrekkelijk is. Soesterberg is ook vooral per auto goed bereikbaar, en niet per trein, en veel Soesterbergers vinden dat jammer.

Al snel ben ik bij de Oude Kerk. Het duurt even voor ik een moment vind om de drukke Torenstraat over te steken. Al dat verkeer, dat geeft te denken. Zou het voor de verkeersveiligheid niet beter zijn als net als in Soesterberg ook in Soest straks in de hele bebouwde kom maximaal 30 km/uur per gereden mag worden?

En inbreiding brengt ook weer meer verkeer met zich mee, hoe ga je voorkomen dat de wegen dichtslibben? Maar het verkeer is vast stiller, wanneer de prognoses kloppen en in 2040 minimaal de helft van de auto's die hier voorbijrazen elektrisch is.

In Oud Soest lijkt de tijd te hebben stilgestaan. Dit oude centrum onderstreept het dorpse karakter van deze gemeente, en ook dat is een waardevolle kwaliteit. Het zou mooi zijn als we dat zouden weten te behouden. Hoogbouw zien veel mensen dan ook niet zitten.

Waardevol groen

Ik vervolg mijn weg langs het gildeterrein, sinds jaar en dag een belangrijke plek van vermaak en ontmoeten, en fiets door het rustige, bosrijke Soest-Zuid richting de Soester duinen. Kenmerkt het bos van Pijnenburg zich vooral door loofbomen, hier zorgen de vliegdennen en het stuifzand van de Soester duinen, terecht een aardkundig monument, voor weer een andere natuurbeleving. Ik sla linksaf de Soesterbergsestraat op, die de Lange en de Korte Duinen splitst, richting Soestduinen en Soesterberg.

Het bijzonder vormgegeven dak van openluchttheater Cabrio piept tussen de bomen door. Een paar hardlopers steken over, ze verruilen blijkbaar de oranjepalenroute voor die van de blauwe of de gele. Het is hier goed ontspannen en inspannen. Van de fiets-, wandel- en ruiterpaden wordt grif gebruikgemaakt, en niet alleen voor Soesters en Soesterbergers. Het gebied is een populaire bestemming voor mensen uit de hele regio. De grote drukte zou misschien opgevangen kunnen worden door de polder, waar met de fietsbrug een mooie start is gemaakt voor een meer recreatief gebruik.

Het nieuwe Soesterberg

Op naar Soesterberg, waarvoor ik ‘de bult’ over moet: het Soester Hoogt. Ik passeer landgoed de Paltz, sinds een paar jaar ook opengesteld voor publiek, en de openbare picknickplek aan de overkant waarvandaan op zomerse dagen heerlijk avontuurlijke geuren je maag doen rommelen. Ik vervolg mijn weg over de voormalige vliegbasis. Met het weidse uitzicht én natuurlijk het Nationaal Militair Museum, is deze ontmoetingsplek uniek in Nederland.

Soesterberg is duidelijk volop in beweging. Het dorp schudt zijn oude jas af en meet zich een eigentijdse nieuwe aan. De sfeer is dynamisch, hier wordt letterlijk gebouwd aan de toekomst. Waar Soest nog worstelt met hoe en waar, biedt het masterplan Soesterberg houvast. Deze klus wil men klaren, voordat er verder vooruit wordt gekeken. Voor ‘later’ biedt het gebied rond de historische weg Wegh der Weegen, die dwars door Soesterberg van Amersfoort naar Zeist loopt, misschien nog wel onverwachte mogelijkheden.

De groene bruikbare polder

Op mijn weg terug fiets ik langs Dierenpark Amersfoort naar de Birkstraat, waar ik tussen de boerderijen doorsteek naar de polder. Het uitgestrekte landschap met grazende koeien, slootjes en smalle weggetjes heeft nu een vooral agrarische bestemming. Ik stap af, plof in het gras, en denk na of dit zo moet blijven, en wat de gevolgen zouden zijn van allerlei ontwikkelingen.

Hoe behouden we deze kwaliteit, en benutten we tegelijkertijd de mogelijkheden die de polder heeft? Misschien is het best mogelijk om hier kringlooplandbouw te combineren met voedselbossen en recreatie. Misschien zelfs met duurzame energieopwekking door windturbines of zonnevelden, waarom niet? Stel je toch eens voor dat we letterlijk en figuurlijk onze eigen Soester boontjes kunnen doppen, en hout kunnen verbouwen voor onze eigen woningbouw? Tja, misschien draaf ik door, maar het blijkt dat veel mensen de discussie over een breder gebruik van onze polder best aandurven.

Het groene hart

Ik fiets door tot de Weideweg en laat dan de polder achter me. Ik passeer Kringloopcentrum Spullenhulp en het recyclestation van de RMN, waar een groot deel van de Soester afvalstroom een tweede leven krijgt, steek de Middelwijkstraat over en dan ben ik terug in het groene hart van Soest. Daar, aan de rand van de Eng, waar het Rinke Tolmanpad en het Chris Uijterwijkpad elkaar bijna raken, staat fier de herbouwde windmolen De Windhond.

Ik zie veel mensen zich vermaken op deze unieke plek. Wanneer ik met een laatste kop koffie ga zitten om te genieten van het schitterende uitzicht dat deze molen biedt, loopt een ouder stel langs. De man kijkt me met een glimlach aan en knikt trots in de richting van de molen. ‘Mooi hè! Bent u hier voor het eerst?’ ‘Nee,’ antwoord ik naar waarheid, ‘Ik ben hier geboren en getogen. Maar ik zie het nu eigenlijk allemaal wel voor het eerst echt.’

Gemeente Soest

los · stad om land

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Soest en Soesterberg
Kwaliteiten voor de toekomst