

# Centrummanagement toekomstbestendige winkelgebieden Soest



Mei 2023



**Gemeente**  
**Soest**

**EXPERTTEAM**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

## Voorwoord

1. Inleiding
2. Proces
3. Vertrekpunt huidige situatie
4. Gebiedsvisie overall
5. Gebiedsvisies per winkelgebied
6. Middelen



Ruim een jaar zijn wij als Expertteam Centrumgebieden Coöperatie U.A. in opdracht van de gemeente Soest actief geweest in, met en voor de winkelcentra in Soest en Soesterberg.

Wij willen naast de gemeente vooral de voorzitters van de winkelgebieden hartelijk danken voor hun inzet, betrokkenheid en enthousiasme.

# 1. Inleiding

De gemeente Soest heeft begin 2022, met behulp van provinciale subsidie, de opdracht verstrekt te werken aan het versterken en (re)vitaliseren van de winkelgebieden in Soest en Soestberg. Met 2 hoofddoelstellingen:

1. Versterken van organisatie- en uitvoeringskracht van de winkelgebieden
2. Tegengaan van de groeiende leegstand in deze gebieden.

De volgende 4 deelopdrachten zijn uitgevoerd en gerealiseerd:

1. Schoon, heel en veilig
2. Profileren van de gebieden in organisatie en uitstraling
3. Vastgoed en leegstand
4. Gebiedsvisie, overall en per winkelgebied.

Het Expertteam Centrumgebieden heeft deze deelopdrachten in teamverband uitgevoerd. Dit via een hands-on en pragmatische benadering gezamenlijk met gemeente en ondernemers. Met ook een focus op het realiseren van organiserend vermogen en toekomstbestendige profilering van de gebieden.



**Gemeente**  
**Soest**

**E X P E R T T E A M**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

## 2. Proces - werkwijze

### **Aanpak deelopdrachten**

- Schouw winkelgebieden en benoemen acties
- Afstemming gemeente, ondernemers en eigenaren\*

### **Doorlopen stappen**

- Met gouden driehoek\* bepaald wat actiepunten zijn
- Via uitvoer laaghangend fruit acties verbeteren uitstraling
- Formuleren gebiedsvisie en actiepunten

### **Output van deze activiteiten in onderhavig document**

- 'koepelvisie' voor de toekomst van alle centra gezamenlijk
- gebiedsvisie per winkelgebied



## 2. Proces - aanpak

### In samenhang met betrokken stakeholders:

- schouw van de winkelgebieden
- Opstellen lijst acties korte- en lange termijn
- 'Meet up' Soester Zakenkring
- Overleg RBT en Cultuur/Cees Vos
- Organisatie inrichting OR, feestverlichting, banieren, bordjes 'open' en digiborden
- Inventarisatie leegstand, gesprekken vastgoedeigenaren, horeca en makelaars
- Opstellen supermarktvisie
- MKB-overleggen
- Afstemming gemeentelijke afdelingen
- Kennis nemen Retailvisie en Omgevingsvisie



### 3. Vertrekpunt - Omgevingsvisie

De aanpak en visie op winkelgebieden staat niet op zich. Soest heeft van oudsher een structuur van winkelgebieden en infrastructuur, cultuur en natuurlijke omgeving die de huidige opzet, functioneren en kwaliteit kenmerken. Deze bepalen samen het 'DNA-Soest'.

#### Kernkwaliteiten Soest



**Gemeente**  
**Soest**

**EXPERTTEAM**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

### 3. Vertrekpunt - huidige retailstructuur

#### Retailstructuur

- 2 hoofdwinkelgebieden: Winkelpromenade Soestdijk (hierna: Van Weedestraat) en Rademakerstraat
- Wijkverzorgend centrum Soest-Zuid
- 2 boodschappencentra: Smitshof + Overhees
- Twee solitaire supermarkten
- Concentratie grootschalige winkels Birkstraat
- Verspreide bewinkeling



#### Kenmerken

- Langgerekte structuur tussen Van Weedestraat en Soest-Zuid
- Er is veel verspreide bewinkeling (klein- en grootschalig) en horeca
- Gratis parkeren



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN



### 3. Vertrekpunt – evaluatie Retailbeleid 2016-2026

De evaluatie door de gemeente begin 2022 heeft aangetoond dat nodig was:

#### **Schoon, heel en veilig in de winkelgebieden**

- praktisch aan de slag met (verkeers)veiligheid, groen en inrichting
- laaghangend fruit acties (bv. uniforme prullenbakken) die gelijk zichtbaar zijn
- kijken of activiteiten effectiever/efficiënter/tegelijk kunnen

#### **Toekomstbestendige winkelgebieden**

- actieve marketing en promotie, on- en offline, events en activiteiten

#### **Toekomstbestendig supermarktaanbod**

- ruimtelijk-economische invulling toekomstbestendige supermarktbranche

#### **Organisatiegraad**

- binnen de winkelgebieden, maar ook tussen de winkelgebieden verbeteren

#### **Leegstands aanpak (minst opgepakt)**

- aanpak leegstand
- inventarisatie jur./ bestemmingsplan. kaders (kansen en belemmeringen)

## 4. Gebiedsvisie overall-1- Schoon, heel en veilig

### Bevindingen

- Over het algemeen zijn winkelgebieden schoon en verzorgd. Wel blijvend aandacht nodig voor onderhoud straatmeubilair, vegen straat en legen prullenbakken.
- De openbare ruimte heeft een nette uitstraling. Ingrijpende herinrichting is niet aan de orde. Indien er herontwikkeling is, zal de openbare ruimte daar wel op moeten aansluiten.
- De uitstraling van de gebieden is stenig en de sfeer is beperkt doordat centrale ontmoetingsplekken ontbreken. Hierdoor is verblijfswaarde beperkt en de hittestress hoog.
- De bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn goed. Ingrijpende herinrichting is niet aan de orde, afbakening kan soms beter
- Laden & lossen is nu functioneel, wel vaak congestie met parkeren.
- Oversteekbaarheid en verkeersveiligheid zijn niet overal optimaal door vele bomen, palen en auto's wordt zicht belemmerd

## 4. Gebiedsvisie overall-1- Schoon, heel en veilig

### Advies

- Verhogen verblijfswaarde en tegengaan hittestress en door vergroening. Dit kan door meer laag groen, groene boomspiegels, plantenbakken, groene wanden.
- Gemeente en ondernemers werken deze plannen voor vergroening uit, met gebruik van provinciale subsidie voor aanleg. Afspraken over onderhoud zijn onderdeel van plan.
- Verkeersveiligheid en oversteekbaarheid monitoren en daar waar nodig verbeteren.
- Laden & lossen zoveel mogelijk in vakken. Op straat zorgt dit voor verkeersbelemmering. L&L in vakken gaat vaak 'ten koste' van auto-parkeren. Met (tijdelijke) proeven onderzoeken waar parkeren vervangen kan worden voor L&L.
- Nalopen verkeersborden in centrumgebieden en overbodige borden (boeken straten, tussen bomen) verwijderen of verplaatsen. Minder borden komt ten goede aan de overzichtelijkheid.

### Bevindingen

- De ondernemerscollectieven zijn georganiseerd als vereniging.
- De organisatiekracht van de verenigingen is beperkt en staat of valt met de inzet van enkele ondernemers (zoals we ook zien in veel andere winkelgebieden).
- De betrokkenheid van de overige ondernemers (naast het bestuur) is een aandachtspunt.
- De ondernemerscollectieven hebben gemeenschappelijke aandachtspunten, maar vanwege de kleine groep betrokken ondernemers is het bewerkelijk om deze samen met de gemeente op te pakken en te realiseren.

### Bevindingen

- De ondernemerscollectieven zijn voor hun financiering afhankelijk van contributiebijdragen van hun leden en van incidentele financiering vanuit subsidies.
- De financiële slagkracht van de collectieven is (zeer) beperkt; bij draagvlak voor een goed initiatief is de doorgang hiervan afhankelijk van de mogelijkheid om incidenteel een extra bijdrage te innen bij individuele ondernemers.



## 4. Gebiedsvisie overall-2- Profilering-organisatie&financiering

### Advies

Voor toekomstbestendigheid en attractiviteit centra is het wenselijk dat:

- organisatiegraad en financiële slagkracht collectieven wordt vergroot
- meer wordt samengewerkt, afgestemd en georganiseerd
- Zowel voor ondernemers (kennis) als de klant (beleving).

Hiertoe stellen wij de volgende maatregelen voor:

- Centrummanager aanstellen als 1 aanspreekpunt namens de winkelgebieden richting gemeente; deze de eerste 2 jaar financieren vanuit de gemeente en daarna via cofinanciering.
- Ook 1 aanspreekpunt binnen de gemeente organiseren.
- Op middellange termijn het realiseren van een bedrijven-investeringszone (BIZ) als collectieve financieringsvorm en om structurele financiering voor de lange termijn te borgen. Mits er overduidelijk voldoende draagvlak blijkt te zijn onder ondernemers.



**Gemeente**  
**Soest**

**E X P E R T T E A M**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

## 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - uniforme uitstraling

### 1. Uniforme uitstraling offline

#### **Aanschaf nieuwe sfeerverlichting vanaf 2023**

- Aanschaf door bijdrage gemeente
- Onderhoud vanuit bijdragen ondernemersverenigingen

#### **Banieren**

- Aanschaf vanuit bijdrage gemeente
- Meer eenheid in uitstraling
- Eigen logo per gebied
- Stijl ook afgestemd met wrapping afvalbakken.



## 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - uniforme uitstraling

### Duurzaamheid

- Bordjes "Wij zijn open" bij ondernemers om warmte binnen te houden/energiebesparing
- Bordjes sluiten aan bij paraplu huisstijl voor winkelgebieden.

### Digiborden bij entreepunten

- Eenduidig welkom in paraplu huisstijl voor de winkelgebieden
- Eenvoudig aan te passen tijdens feestdagen/evenementen.

Het is nu de kunst om ook in de toekomst te blijven werken met deze huisstijl bij het plaatsen van straatmeubilair en overige inrichtingselementen in de openbare ruimte.



**Gemeente**  
**Soest**

**EXPERTTEAM**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

# 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - uniforme uitstraling

## 2. Uniforme uitstraling online

[Soest-Zuid](#), [Van Weedestraat](#) en [Overhees](#) hebben een eigen website en daarnaast zijn de winkelgebieden online vertegenwoordigd op de website van het RBT.



## Versterken digitale zichtbaarheid

- In gesprek met RBT; groot bereik onder toeristen én bewoners
- Wensen geïnventariseerd bij ondernemers
- Op basis daarvan zijn de winkelpagina's aangepast en verrijkt bij RBT.



**Gemeente  
Soest**

**EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN**

## 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - uniforme uitstraling

### Advies

- Ontwikkelde paraplu-huisstijl ook doorvoeren binnen de RBT website waar mogelijk.
- Ontwikkelde paraplu-huisstijl ook doorvoeren binnen websites afzonderlijke winkelgebieden.
- Organiseren van structureel overleg (2-4 keer per jaar) tussen RBT en winkelgebieden/aan te stellen centrummanager.

Het is de kunst om als collectieve winkelgebieden gebruik te maken van het grote bereik van het RBT als online platform; dit platform heeft niet alleen bereik onder toeristen maar ook in het directe verzorgingsgebied van de winkelgebieden



**Gemeente**  
**Soest**

**EXPERTTEAM**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

## 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - evenementen&activiteiten

### Bevindingen

- De winkelgebieden kennen, mede door de beperkte financiële slagkracht en de beperkte mogelijkheid tot het verkrijgen van een vergunning, slechts een beperkt aantal evenementen en activiteiten die worden georganiseerd.
- Promotie van deze evenementen en activiteiten vindt nog plaats via eigen kanalen en lokale pers (beperkt bereik).
- Soest haakt (nog) niet aan op gezamenlijke campagnes die worden gevoerd vanuit RBT (zoals de shopper campagne).



## 4. Gebiedvisie overall-2- Profilering - evenementen&activiteiten

### Advies

- Handhaaf de sterke jaarlijks terugkerende evenementen die passen bij het karakter van de winkelgebieden.
- Maak gebruik van kanalen van het RBT en de digiborden om deze evenementen (ook) te promoten richting bezoekers.
- Haak als gebieden ook aan op campagnes van het RBT (zoals [shoppercampagne](#)) om het bereik onder potentiële bezoekers te vergroten.
- Bundel de krachten; ook in presentatie/aankondiging; als er momenten zijn waarop je in meerdere gebieden iets organiseert (zoals Sinterklaas/Kerst e.d.)
- Neem de financiering van deze evenementen en de marketingcommunicatie via het RBT (gezamenlijke [shopper campagne](#)) mee in de BIZ plannen voor de gebieden.

Het is de kunst om door de krachten te bundelen en gebruik te maken van het bereik van de digiborden en het RBT het collectieve aanbod aan evenementen en activiteiten aantrekkelijk te presenteren richting potentiële bezoekers



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN

## 4. Gebiedsvisie overall-3- Vastgoed en leegstand - vastgoed

### Bevindingen planologisch-juridisch

- Geen eenduidigheid en uniformiteit van de diverse best. plannen naar
  - gebieden
  - bestemmingen
  - omschrijvingen
- Concentratiebeleid detailhandelsvisie niet geëffectueerd
  - kan al wel, ook indien nog bezet, voor als het leegkomt
  - veel verspreide panden (nog) positief bestemd als detailhandel
- Gebrek aan flexibiliteit + specifieke bestemming kan belemmering zijn voor herinvulling/transformatie
- Transformatie naar wonen (buiten de winkelgebieden) vereist BP-wijziging

## 4. Gebiedsvisie Overal-3- Vastgoed en leegstand - vastgoed

### Advies planologisch-juridisch

1. Detailhandel zo veel mogelijk concentreren in de winkelgebieden.
2. Wijze van bestemmen uniformeren en gelijktrekken in bestemmingsplannen.
3. Detailhandel buiten de winkelgebieden wegbestemmen.

### Werkwijze

- Bij opstellen detailhandelsvisie duidelijke begrenzing van winkelgebieden (duidelijkheid is vereist op pandniveau). Dat geeft actueel kader.
- Aan de hand van deze visie daadwerkelijk voorzienbaarheid creëren en detailhandelsmeters saneren. Als bestemmingswijziging kan worden 'voorzien' vervalt de grond voor planschade.
- Meerdere opties (zie [handreiking](#)). Wellicht een mix van methoden nodig, afhankelijk van locatie/mogelijkheid andere functies.
- Het lijkt niet nodig om actief, op korte termijn, weg te bestemmen maar dat is het wel om op langere termijn, als de functie detailhandel niet meer in gebruik is deze te laten vervallen. Dit voorkomt planschade en geeft voldoende zekerheid aan de huidige eigenaren.



## 4. Gebiedsvisie overall-3- Vastgoed en Leegstand - leegstand

| Winkelcentrum    | Schouw | m2 BVO     | Kenmerken                |
|------------------|--------|------------|--------------------------|
| Van Weedestraat  | 9      | ca. 45.500 | aantal grote panden      |
| Soest-Zuid       | 8      | ca. 750    | Promenadeplein           |
| Rademakerstraat* | 5      | ca. 2.350  | Putmanlocatie            |
| Smitsweg         | 2      | ca. 100    | 2 kleine units, achteraf |
| Overhees         | 1      | ca. 50     | 1 kleine unit, achteraf  |
| Verspreid        | 28     | ca. 7.900  |                          |

*\*excl. Den Berghplein*

*Actualisatie april/mei 2023*



## 5. Gebiedsvisie overall-3- Vastgoed en leegstand - leegstand

### Bevindingen (ook op basis marktconsultatie)

- Leegstand overall beperkt
- Concentratie in Van Weedestraat en Soest-Zuid
- Leegstand op sommige plekken structureel, deels door starre opstelling eigenaren, ook door soms als lastig ervaren communicatie/opvolging gemeente
- Concentratie leegstaande panden Van Weedestraat:
  - beperkt aantal, grotere panden
  - verspreid over centrumgebied, op cruciale locaties
  - negatief effect op uitstraling en beleving

## 4. Gebiedsvisie overall-3- Vastgoed en leegstand

### Advies

1. Toekomstige Detailhandelsvisie
  - afbakening gebieden herijken
  - Eenduidige bestemmingen/activiteiten voor de winkelgebieden
  - Flexibiliteit aan randen
  - Buiten centra geen reguliere detailhandel/consumentgerichte activiteiten
2. Compactere centra (korte loopafstanden, relatie parkeren)
3. Niet-winkelconcentraties rondom horeca en toerisme (museumlocatie, kerk, Dalweg)



## 4. Gebiedsvisie overall- Strategie naar 2023

**Kern:** huidige retailstructuur handhaven

**Focus:** voortzetten in gang gezette acties 1 en 2, uitvoeren 3

1. Schoon, heel en veilig
  - Groen en verblijfs-elementen toevoegen
  - Verkeersveiligheid verhogen en logistiek/bevoorrading organiseren
2. Profilering: Attractief en profilering
  - Organisatiegraad verhogen
  - Financiering regelen
  - Uniforme uitstraling offline en online
  - Evenementen en activiteiten organiseren
3. Vastgoed en leegstand
  - Buiten centra retailbestemming terugdringen
  - In centra de grotere projecten aanpakken
  - Naast winkelcentra ook aandacht voor horeca- en cultuurclusters

## 4. Gebiedsvisie overall- Actiepunten korte termijn (0-2 jr.)

| Onderdeel                              | Actie                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Schoon, heel, veilig                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Provinciale subsidie vergroening</li><li>• Uniforme(re) uitstraling binnen centrum</li><li>• Verkeersmaatregelen (oversteekbaarheid, laden&amp;lossen, borden)</li></ul>                             |
| 2. Profilering: attractief en levendig | <ul style="list-style-type: none"><li>• Plaatsing banieren-Q2 2023</li><li>• Aanpassingen website RBT Q2 2023</li><li>• Informatie (content) via digiborden</li><li>• Feestverlichting Q5 2023</li><li>• Centrummanager aanstellen</li></ul> |
| 3. Vastgoed en Leegstand               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Windowdressing (afstemming huisstijl)</li><li>• Herontwikkeling prominente panden</li></ul>                                                                                                          |
| 4. Gebiedsvisie                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Herijken retailvisie (als onderdeel omgevingsprogramma werken)</li></ul>                                                                                                                             |



## 4. Gebiedsvisie overall - Actiepunten langere termijn(> 2 jr.)

| Onderdeel                              | Actie                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Schoon, heel, veilig                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Blijvend investeren in openbare ruimte</li><li>• Vergroening</li></ul>                                                   |
| 2. Profilering: attractief en levendig | <ul style="list-style-type: none"><li>• BIZ organiseren</li><li>• Structureel overleg en afstemming met RBT; aanhaken op campagnes</li></ul>                     |
| 3. Vastgoed en leegstand               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Regulier contact makelaars/eigenaren</li><li>• Aanpassing grenzen / afbakening winkelgebieden</li></ul>                  |
| 4. Gebiedsvisie                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Organisatie 1-loketfunctie gemeente i.r.t. ondernemers (CM-er)</li><li>• Blijvend investeren in geld en mensen</li></ul> |

## 5. Gebiedsvisies per winkelgebied

De visie en te nemen maatregelen gemeentebreed op het gebied van organisatie, profilering, vastgoed en leegstand en juridisch-planologisch is bij de overall visie besproken.

De gewenste toekomstbestendige ontwikkelingsrichting per gebied is hieronder uitgewerkt op basis van:

- Ruimtelijke structuur
- Typering en positionering
- Sterke en zwakke punten
- Actiepunten\*

*(\*kort (0-2 jaar), middellang (2-5 jaar) en langere termijn (> 5 jaar))*

Het is wenselijk de actiepunten mee te nemen in de op te stellen retailvisie. En ook regelmatig te evalueren en herijken.

## 5.1 Gebiedsvisie Van Weedestraat - typering en positionering

Grootste centrumgebied met ruim winkelaanbod en op bepaalde locaties verblijfsfunctie met horeca, warenmarkt en evenementen.



**Gemeente**  
**Soest**

**EXPERTTEAM**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

# 5.1 Gebiedsvisie Van Weedestraat – sterke en zwakke punten

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterk centrum</li><li>• Divers aanbod, zowel filiaalbedrijven als zelfstandige ondernemers</li><li>• Verzorgde en nette inrichting openbare ruimte</li><li>• Weekmarkt</li><li>• Goede bereikbaarheid en langsparkeren maakt snel bezoek mogelijk</li><li>• Autoparkeren belangrijk</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Langgerekt centrum</li><li>• ‘Knippen’ (kruising en spoorweg)</li><li>• Stenige uitstraling</li><li>• Leegstand in prominente panden</li><li>• Verblijfsfunctie oostelijk deel</li><li>• Geen bronpunt parkeren tussen kruispunt en spoor</li><li>• Parkeren en laden&amp;lossen op straat in zuidelijk deel zorgt voor congestie</li></ul> |



## 5.1 Gebiedsvisie Van Weestraat - ontwikkelingsrichting

De Van Weestraat is hét centrumgebied van Soest.

De leegstand van enkele panden op prominente plekken is op dit moment een rem op de potentie van het gebied als geheel. Daarom is het belangrijk om het proces van de herontwikkeling waar mogelijk te faciliteren en te versnellen.

Het gebied moet in de toekomst begrensd worden tussen spoor en rotonde.

Door meer diversiteit aan (niet-winkel) functies zoals ook daghoreca toe te staan in het zuidelijk deel tussen kruising en spoor; hier werken aan 2e p-bronpunt (nabij spoor?) wordt het economisch functioneren verder versterkt.

Via investering in groen en een kwaliteit van de openbare ruimte die aansluit bij de profilering van de deelgebieden komen deze beter tot hun recht.

Door ruimte te geven aan de voetganger en fietser, fietsroute in het noordelijk deel (tussen rotonde en kruising) een heldere plek te geven in het straatbeeld, draagt dit bij aan een positiever beleving van de bezoeker van hét centrumgebied van Soest.

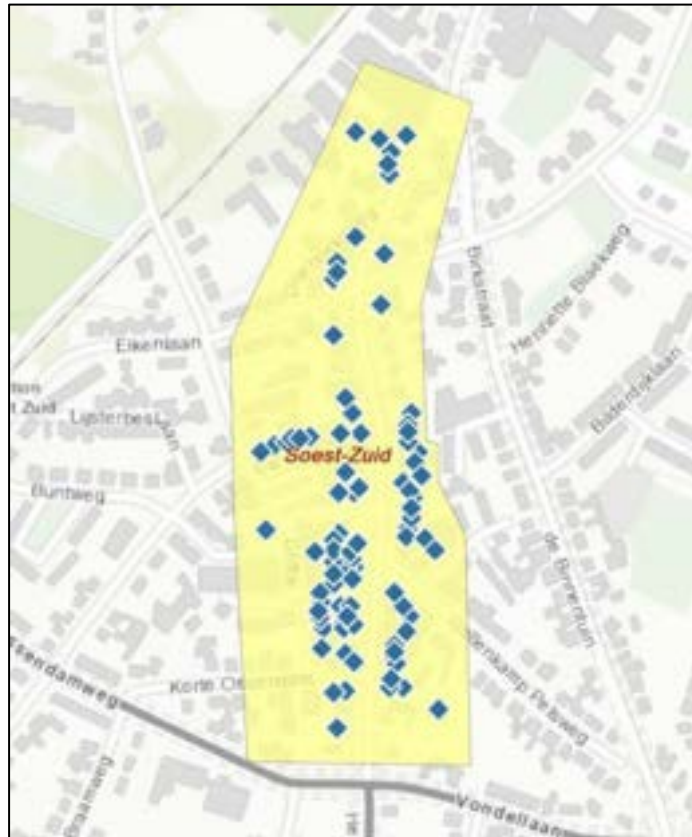


## 5.1 Gebiedsvisie Van Weestraat - actiepunten

| Actie                                                                                                                                           | Termijn    | Trekker               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Klein onderhoud openbare ruimte                                                                                                                 | Doorlopend | Gemeente              |
| Vergroening en verblijf, plan plantenbakken                                                                                                     | Kort       | Gemeente, ondernemers |
| Laden&lossen, alternatieven onderzoeken                                                                                                         | Doorlopend | Gemeente              |
| Kruising Stadhouderslaan; overzichtelijkheid verbeteren                                                                                         | Kort       | Gemeente              |
| Onderzoek functie Kuiperstraat irt V Weestraat                                                                                                  | Middellang | Gemeente              |
| Ontwikkeling panden ING, Louvre en Lidl                                                                                                         | Kort       | Eigenaren, gemeente   |
| Meer concentratie en verder stimuleren deelgebieden noord (rotonde-kruising) en zuid (kruising-spoor) met eigen (branche)profiel en uitstraling | Middellang | Gemeente, ondernemers |
| Onderzoeken aanvulling daghoreca met terras. Zowel noordelijk als zuidelijk deel                                                                | Kort       | Gemeente, ondernemers |
| Toestaan andere publieksfuncties (cultuur, diensten)                                                                                            | Middellang | Gemeente              |

## 5.2 Gebiedsvisie Soest-Zuid – typering en positionering

Potentieel derde centrumgebied met dorpskarakter, in de basis sterk, ook door horeca, maar uitstraling door leegstand Promenadeplein en beperkte verblijfsfunctie beïnvloeden dit in negatief opzicht.



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN

## 5.2 Gebiedsvisie Soest-Zuid – sterke en zwakke punten

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                   | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterk compact centrum</li><li>• Diversiteit aanbod inclusief horeca</li><li>• Netjes, verzorgd</li><li>• Goed bereikbaar</li><li>• Groene uitstraling</li><li>• Ontmoetingsfunctie</li><li>• Parkeren</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Leegstand Promenadeplein</li><li>• Verkeersveiligheid door laden&amp;lossen en snelheid auto's</li><li>• Onoverzichtelijkheid door veel inrichtingselementen (verkeersborden, palen, groen etc.)</li><li>• Diversiteit type straatmeubilair leidt tot een rommelige aanblik</li></ul> |



**Gemeente**  
**Soest**

**E X P E R T T E A M**  
**CENTRUMGEBIEDEN**

## 5.2 Gebiedsvisie Soest-Zuid – ontwikkelingsrichting

Soest-Zuid is een sterk en goed functionerend boodschappencentrum-plus met een dorps karakter.

Om het economisch functioneren van dit gebied ook in de toekomst te borgen, is het belangrijk om de komende herontwikkeling van het Promenadeplein te gebruiken als kans om in te zetten op een betere ruimtelijke structuur, heldere looproutes voor de consument en goede ontsluitingsstructuur voor alle verkeersmodaliteiten.

Het verdient de voorkeur tegelijk met deze herontwikkeling ook het parkeerterrein aan te pakken wat betreft duidelijke rijroute en indeling.

Door de herontwikkeling daarnaast te gebruiken als moment voor een investering in de kwaliteit van de openbare ruimte en hier te werken aan een eenduidige inrichting en straatmeubilair, zal ook de inrichting blijven dragen aan de verblijfsfunctie van het gebied als geheel.

Aandachtspunt is een betere regulering van het Laden & lossen.

## 5.2 Gebiedsvisie Soest-Zuid - actiepunten

| Actie                                                                                                                                | Termijn    | Trekker               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Creëren meer verblijfskwaliteit en ontmoetingsplek                                                                                   | Lang       | Gemeente              |
| Oversteekbaarheid Soesterbergsestraat monitoren en mogelijk 2 <sup>e</sup> drempel in aanvulling op 1 <sup>e</sup> drempel (dec '22) | Lang       | Gemeente              |
| Afspraken parkeren door ondernemers buiten het gebied om parkeerplaatsen voor bezoekers vrij te houden                               | Kort       | Ondernemers           |
| Structureel overleg met eigenaren organiseren                                                                                        | Middellang | Gemeente, ondernemers |
| Herontwikkeling Promenade door nieuwe eigenaar biedt mogelijk kansen voor het gebied als geheel                                      | Middellang | eigenaar              |
| Ontwikkeling Promenade koppelen aan herinrichting parkeerterrein en creëren verblijfskwaliteit                                       | Middellang | Gemeente, eigenaar    |
| Ruimtelijke mogelijkheden voor 2 <sup>e</sup> supermarkt                                                                             | Kort       | Gemeente, eigenaar    |

## 5.3 Gebiedsvisie Soesterberg – typering en positionering

Compact centrumgebied met eigen identiteit en dorpskarakter en voornamelijk boodschappenvoorziening. Doorontwikkeling door toevoeging tweede supermarkt kansrijk.



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN



## 5.3 Gebiedsvisie Soesterberg – sterke en zwakke punten

| Sterk                                                                                                                                                     | Zwak                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigen identiteit</li><li>• Horeca</li><li>• Overzichtelijke straat</li><li>• Bereikbaarheid en parkeren</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Onoverzichtelijkheid gestoken parkeren en in- en uitrit Plus-plein</li><li>• Beperkt winkelaanbod</li><li>• Verblijfsfunctie</li><li>• Geen sterke/duidelijke begrenzing begin en eind</li></ul> |





## 5.3 Gebiedsvisie Soesterberg – ontwikkelingsrichting

De Rademakerstraat is hét boodschappen centrum voor Soesterberg.

De toekomstbestendigheid van het gebied valt of staat met de komst van een tweede supermarkt en de herontwikkeling van het gebied daaromheen. Dit kan ook andere winkels aantrekken.

Het economisch functioneren van het gebied is gebaat bij een heldere begrenzing c.q. kop en staart. Hierbij maakt het Berghplein door de sociaal-maatschappelijk invulling geen onderdeel uit van het winkelgebied maar wel van het centrumgebied.

Er moet worden ingezet op het stimuleren van verplaatsing van ondernemers uit de aanloopgebieden (o.a. Buys Ballotlaan) naar het kerngebied.

Voor de vitaliteit van het centrum moet de organisatiegraad worden verhoogd. Dit kan door retail- en horeca-ondernemers te activeren en te betrekken bij evenementen en ontwikkelingen in het gebied.

## 5.3 Gebiedsvisie Soesterberg - actiepunten

| Actie                                                                                              | Termijn    | Eigenaar                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|
| Creëren meer verblijfskwaliteit en bezoekcomfort door toevoegen groen met kleur                    | Kort       | Ondernemers<br>gemeente  |
| Oversteekbaarheid Rademakerstraat monitoren                                                        | Middellang | Gemeente                 |
| Laden & lossen-oplossing buiten rijbaan oplossen                                                   | Kort       | Gemeente                 |
| Gesprek eigenaren over aard en behoefte ingezette planontwikkeling hoek Rademakerstraat en Kampweg | Middellang | Gemeente,<br>ondernemers |
| Invulling Berghplein en relatie Rademakersstraat                                                   | Kort       | Gemeente                 |
| Planontwikkeling Putman-locatie m.b.t. uitstraling en invulling aan laten sluiten op winkelgebied  | Kort       | Gemeente,<br>eigenaar    |
| Onderzoeken verplaatsing aanbod Buys Ballotlaan                                                    | Middellang | Gemeente,<br>ondernemers |
| Versterken relatie / participatie acties, evenementen Soest                                        | Middellang | Gemeente,<br>ondernemers |

## 5.4 Gebiedsvisie Overhees – typering en positionering

Efficiënt boodschappencentrum, compact en meerwaarde van veel zelfstandige ondernemers in dagelijkse sfeer. Aandachtspunt vormt de AH die volgens de huidige standaard vrij klein is.



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN

## 5.4 Gebiedsvisie Overhees – sterke en zwakke punten

| Sterk                                                                                                                                                                                          | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigen identiteit met zelfstandige ondernemers</li><li>• Diversiteit aanbod</li><li>• Uniforme uitstraling</li><li>• Centrale ligging in wijk</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Rondrijden kan tot congestie leiden</li><li>• Kleine supermarkt</li><li>• Onderhoud openbare ruimte</li><li>• Beperkte openbare ruimte voorzijde winkels geeft ‘beknepen’ indruk</li><li>• Auto en fietsparkeren rommelige situatie</li></ul> |



## 5.4 Gebiedsvisie Overhees – ontwikkelingsrichting

Overhees functioneert goed als boodschappencentrum voor haar directe verzorgingsgebied. Streven moet zijn het brede pakket aan dagelijkse artikelen in stand te houden.

De supermarkt AH is relatief klein. Een vergroting van de supermarkt kan óf via ruimten van direct aangrenzende winkels (die dan zouden moeten verplaatsen) óf door een ruimtelijke ingreep c.q. uitbreiding richting fietspad en bowlingcentrum.

Op gebied van schoon, heel en veilig zijn kleinschalige maatregelen wat betreft onderhoud (groen en prullenbakken) en beheer (heel maken) in openbare ruimte blijvend aandachtspunt.

Organisatorisch is het wenselijk dat er 1 winkeliersvereniging is met afspraken over promotiebijdragen voor alle ondernemers.

## 5.4 Gebiedsvisie Overhees - actiepunten

| Actie                                                                     | Termijn   | Eigenaar    |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Verblijfskwaliteit verbeteren, o.a. bankjes, vuilnisbakken, groen(bakken) | Kort      | Ondernemers |
| Onderhoud openbare ruimte, o.a. betonbielsen, eenduidig meubilair         | Kort/lang | Gemeente    |
| Blijvende aandacht tegengaan overlast hangjongeren                        | Kort      | Gemeente    |
| Zichtbaarheid vanaf Koningsweg door banieren                              | Kort      | Ondernemers |
| Veiligheid Fietspad op kruising Di Lassostraat/Dorpsstreek                | Lang      | Gemeente    |
| Aanpak auto- en fietsparkeren door herinrichting                          | Lang      | Gemeente    |
| Ontwikkeling supermarkt                                                   | Lang      | Eigenaar    |

## 5.5 Gebiedsvisie Smitshof – typering en positionering

Efficiënt boodschappencentrum met dominantie van twee elkaar aanvullende supermarkten.



Gemeente  
Soest

EXPERTTEAM  
CENTRUMGEBIEDEN



## 5.5 Gebiedsvisie Smitshof – sterke en zwakke punten

| Sterk                                                                                                                                                                                                  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigen identiteit</li><li>• Compact</li><li>• Goede bevoorradingsmogelijkheden</li><li>• Duidelijk boodschappenprofiel</li><li>• Parkeermogelijkheden</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkeersfunctie</li><li>• Gedateerde inrichting openbare ruimte</li><li>• Matige herkenbaarheid en zichtbaarheid vanaf Nieuweweg</li><li>• Oversteekbaarheid tussen Lidl en p-terrein en autoweg door geparkeerde auto's</li></ul> |



## 5.5 Gebiedsvisie Smitshof – ontwikkelingsrichting

Smitshof blijft primair een functie houden voor dagelijkse aankopen.

De herontwikkeling van AH in combinatie met herontwikkeling van blok en parkeerfuncties overzijde Smitsweg verdient besluitvorming en faciliterende rol gemeente op korte termijn.

Uitbreidingswens Lidl mag niet leiden tot twee solitaire supermarktenlocaties. Tussenliggende gebied moet bij mogelijke aanpassing van de Lidl op termijn mee aangepakt worden.

De zichtbaarheid aan de doorgaande weg is en blijft belangrijk.

De veiligheid voor voetgangers en fietsers vraagt om aandacht t.a.v. langsparkeren op de Smitsweg en in- en uitrijden parkeerterrein.

## 5.5 Gebiedsvisie Smitshof - actiepunten

| Actie                                                       | Termijn | Eigenaar           |
|-------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| Oversteekbaarheid Weegbreestraat verbeteren met zebrapad    | Kort    | Gemeente           |
| Inrichting openbare ruimte vernieuwen, eenduidig meubilair  | Lang    | Gemeente           |
| Herontwikkeling supermarkten AH                             | Kort    | Eigenaar           |
| Zichtbaarheid vanaf Nieuweweg, koppelen aan herontwikkeling | Lang    | Eigenaar, gemeente |
| Auto parkeren meer concentreren                             | Lang    | Gemeente           |
| Leegstand units AH-deel                                     | Kort    | eigenaar           |

## 6. Middelen en maatregelen

De genoemde acties vergen inzet van mensen en middelen. Van de kant van de gemeente (inzet ambtenaren) als door de ondernemers en eigenaren (uren en/of investeringsbijdragen).

De omvang van de bijdrage en aandeel van de partijen wordt bepaald door ieders rol en verantwoordelijkheid.

De rol van de gemeente is primair faciliterend. In sommige opzichten is die, mede gelet op ambitie versterken centrum-gebieden, bij de organisatiegraad initiërend. Zoals door het aanstellen van de centrummanager. Maar ook 'aanjagend' voor het functioneren en de uitstraling door middel van inzet van subsidies transformatie, gevelverbetering of promotie.

Indicaties van bedragen zijn vermeld in de bijgaande tabel.

## 6. Middelen en maatregelen

| Actie                                        |                                                                                               | Wie           | Kosten                                                    |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Centrummanager                               |                                                                                               | Gemeente      | 70K                                                       |
| BIZ (2-3 centra)                             |                                                                                               | Ondernemers   | 15K                                                       |
| Ambtelijke capaciteit herontwikkeling panden |                                                                                               | Gemeente      | formatie                                                  |
| Structureel werkbudget centra                |                                                                                               | Gemeente      | 50K                                                       |
| Subsidies:                                   | <u>Transformatie</u><br>gevels/uitstraling/verduurzaming/transformatie                        | Gemeente      | 100K<br>50%/max./afh.van m2                               |
|                                              | <u>Stimulering versterking gebied</u><br>verfraaiing buitenruimte<br>gebiedspromotie/starters | Gemeente      | 100K<br>50%, 10K per project                              |
|                                              | <u>Verplaatsing</u>                                                                           | Gemeente      | 100K<br>50%, 10K per ond.                                 |
| Verbetering centra/groen                     |                                                                                               | Gemeente/Prov | 50 %, 25K per project                                     |
| Impulsregeling Rijk (grootschalige ingreep)  |                                                                                               | Gemeente/Rijk | 1-5 mln. onrendabele<br>top project<br>50% cofinanciering |



**Gemeente**  
**Soest**

**E X P E R T T E A M**  
**CENTRUMGEBIEDEN**