

Aan Gedeputeerde Staten van Utrecht

t.a.v. de heer ir. H.P. van Essen, gedeputeerde Omgevingsvisie, Ruimtelijke Ordening, Energietransitie en Klimaat
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Soest, 22 april 2025

Betreft: uitbreiding stedelijk gebied gemeente Soest buiten rode contour

Geacht College, geachte heer van Essen,

Op 4 december jl. heeft de gemeenteraad van Soest -niet unaniem- ingestemd met het raadsvoorstel van 17 september 2024, raadsbesluit kenmerk 920075, om de volgende twee plekken buiten de rode contour aan te wijzen als potentiële locaties om woningbouw te ontwikkelen na 2030:

- locatie Inspecteur Schreuderlaan/Stadhouderlaan;
- locatie Stadhouderlaan/Korte Brinkweg/spoor.

Het college van B&W van Soest heeft de bovengenoemde twee locaties inmiddels aangemeld voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) met het verzoek na 2030 verstedelijking toe te staan op deze locaties buiten de rode contour. In de periode 2030-2040 zou er behoefte zijn aan 400-500 woningen buiten de rode contour, aldus de coalitiepartijen tijdens een raadsvergadering van 4 december jl.

Het gemeentelijk verzoek om verstedelijking buiten de rode contour toe te staan, druist in tegen het provinciale basisprincipe dat woningbouw binnenstedelijk gerealiseerd wordt. Ook staat het verzoek van het college van B&W haaks op uw stelling dat er binnenstedelijk nog veel ruimte aanwezig is die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling, en intensivering (Omgevingsvisie Provincie Utrecht; visie op Utrecht in 2050). Inderdaad zijn er ook binnen de rode contouren van Soest voldoende mogelijkheden voor woningbouw die tot nu toe onbenut zijn gelaten. Naast de mogelijkheden tot verdichting door innovatiever en compacter te bouwen (Omgevingsvisie Provincie Utrecht), zijn er in Soest heel veel leegstaande objecten die voor herontwikkeling in beeld zouden kunnen komen. In 2023 waren er:

- 640 leegstaande objecten, waaronder 250 objecten die het jaar ervoor ook leeg stonden;
- 30 lege kantoren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 15.000 m²;
- 380 leegstaande woningen, waarvan 50 woningen het jaar daarvoor ook leeg stonden.

(Landelijke Monitor Leegstand, Centraal Bureau voor de Statistiek).

Daarnaast komen er continu nieuwe herontwikkelingslocaties bij, doordat door structurele economische veranderingen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie verliezen (Omgevingsvisie Provincie Utrecht).

Het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2024-2027 schrijft voor waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling van plannen voor grootschalige uitbreiding van het stedelijk gebied (d.w.z. locaties van meer dan 50 woningen) buiten de rode contour. De provincie kijkt daarbij niet alleen naar de mate waarin de gemeente binnenstedelijke mogelijkheden heeft benut, of voornemens is te benutten, maar o.a. ook naar:

- de impact van de verstedelijking op het bodem- en watersysteem
- de impact van de verstedelijking in het landschap (inclusief cultuurhistorische waarden) en natuur
- de impact van de verstedelijking op de onderliggende infrastructuur en verkeersveiligheid

Op alle drie deze gebieden willen wij een aantal grote zorgen die onder de bevolking van Soest leven onder uw aandacht brengen.

Impact op bodem- en watersysteem

De beide beoogde bouwlocaties liggen in het Soester kwelwatergebied, in een natte kom tussen de stuwwallen van Soest en Baarn. Bebouwing op deze locaties in het kwelgebied zou de waterhuishouding in de omgeving ernstig ontregelen.

De hoge grondwaterstand op de locaties maakt ontwatering t.b.v. bebouwing noodzakelijk, wat desastreuze gevolgen kan hebben voor de omliggende huizen en natuur, waaronder het kleinste natuurgebied van de provincie Utrecht: het nabijgelegen, moerassige Slangenbosje, een cultuurhistorisch en ecologisch zeer waardevol elzenbroekbos, met unieke vegetatie en fauna, waaronder de wettelijk beschermde ringslang (Beheerplan 'Slangenbosje' te Soest, 2020; Veen Ecology en Ecologisch Adviesbureau Maes).

Het kwelwater wat afstroomt van de Soester Engh via de beoogde bouwlocaties zorgt voor aanzienlijke kweldruk en bijbehorende problemen met grondwater. Dit is iets waar de huizen en appartementsgebouwen in de buurt nu al mee kampen, wat zich o.a. uit in water in kelders en kruipruimtes. De aanleg van een woonwijk zal de grondwaterproblematiek verergeren door een toename van de kweldruk op de locaties om de nieuwe bebouwing heen. Zowel in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) als in de Kamerbrief Water en Bodem sturend van het Ministerie van I&W d.d. 25 november 2022 wordt beschreven dat negatieve effecten van ruimtelijke ordening niet mogen worden afgewenteld naar andere gebieden of functies.

Daarbij komt dat de twee beoogde bouwlocaties liggen op veengrond. De Omgevingsvisie Provincie Utrecht wijst terecht op de risico's van bodemdaling en verzakkingen in veengebieden zoals deze. De veenlaag op de twee locaties is nu ongeveer 120 cm dik (DINO loket). De verwachting voor deze locaties is dat tussen nu en 2050 een bodemdaling zal optreden van 20-40 cm door veenoxidatie (<https://themasites.pbl.nl>). Bebouwing zal leiden tot extra inklinking van het veen (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening), ongeacht of er bij bebouwing wordt gekozen voor ontwatering/afgraven, ophoging of een grote betonnen bouwput. Het inklinken van dit veen zal ertoe leiden dat tot 90% van de veenlaag zal verdwijnen, met ernstige bodemdaling als gevolg. Dit zal leiden tot meer verzakkingen van gebouwen en wegen, een toename van de wateroverlast, en een slechter beheersbaar en kostbaardere waterhuishouding (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Verordening). Het is niet voor niets dat in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht is opgenomen dat veengronden die kwetsbaar zijn voor bodemdaling, worden uitgesloten van bodembewerkingen, om een robuust en klimaatbestendig bodem- en watersysteem te bereiken.

Veenoxidatie leidt niet alleen tot bodemdaling en heeft niet alleen negatieve effecten op de waterhuishouding, dit gaat ook gepaard met een hoge CO₂-uitstoot. De doelstelling in het Nationaal Klimaatakkoord is een reductie van 1Mton van CO₂-equivalenten in 2030. In het Nationaal Klimaatakkoord hebben de provincies de opdracht gekregen de uitstoot van CO₂ uit veen te beperken, waarbij de ambitie van de Provincie Utrecht verder gaat dan die van het Klimaatakkoord (Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Bij bebouwing in veengebieden zal nog meer CO₂ vrijkomen dan bij regulier gebruik van die veengronden het geval is, en is dus tégen de ambities en het belang van de Provincie, die de opdracht heeft om de CO₂-uitstoot uit veen te beperken. Bovendien leidt bebouwing op veengrond ertoe dat het behalen van de reductiedoelstellingen voor CO₂-uitstoot verder wordt bemoeilijkt. Immers, door de aanwezige bebouwing wordt de mogelijkheid om de grondwaterstand op te zetten bemoeilijkt, en daarmee wordt de oplossingsruimte voor het behalen van de gemaakte afspraken in het Nationaal Klimaatakkoord beperkt.

Tot slot is ook in het kader van klimaatverandering, verstedelijking op de twee beoogde locaties onwenselijk. Nu al constateert de provincie dat er sprake is van een toenemend probleem van wateroverlast op de twee locaties als gevolg van heftiger en frequentere neerslag door klimaatverandering (Omgevingsvisie Provincie Utrecht). Dit heeft te maken met het beperkt bufferend vermogen van de veenbodem op deze twee locaties, en met de afstroming van de hoger gelegen Utrechtse heuvelrug en de stuwwallen van Baarn en Soest naar de lagere gronden van de beoogde bouwlocaties.

Waterschappen hebben de wettelijke taak ervoor te zorgen dat aan de wateroverlastnormen wordt voldaan. In agrarisch gebied is 1:10 jaar water op het maaiveld toegestaan; in bebouwd gebied is dat 1:100 jaar. Door de grotere piekbelasting wordt het voor waterschappen steeds moeilijker om aan deze normen te voldoen. Bij bebouwing op deze locaties zal het voor het Waterschap Vallei en Veluwe bijzonder uitdagend zijn om de wateroverlastnorm te halen. Om deze norm te halen zal het Waterschap op kosten worden gejaagd.

Zoals beschreven in de NOVI en de Kamerbrief Water en Bodem sturend van het Ministerie van I&W is het principe van 'niet afwentelen' niet alleen van toepassing op andere gebieden of functies, maar ook van toepassing op toekomstige generaties, en van privaat naar publiek. Dat betekent: nú rekening houden met

belasting van bodem en water, bodemdaling, het natuurlijke waterbergende vermogen van de bodem, klimaatverandering en toekomstige beheerkosten.

Impact op landschap, cultuurhistorische waarden en natuur

Zoals eerder genoemd liggen de beide beoogde bouwlocaties in het Soester kwelwatergebied. Dit kwelwatergebied is essentieel voor de lokale biodiversiteit, en is van grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Deze locaties vormen een botanisch waardevol gebied en een gaaf restant van het oorspronkelijke natte en vochtige ecosysteem, waar de karakteristieke slagenverkaveling nog goed herkenbaar is. Er komen zeldzame kwelwaterplanten voor, zoals Holpijp en Klimopwaterranonkel, soorten die kenmerkend zijn voor (diepe) kwel. De locatie is een uniek knotwilgengebied, waar uilen, sperwers, ijsvogels, zilverreigers, ooievaars en ringslangen leven. Daarnaast leven er ook beschermde diersoorten als de gierzwaluw en de gewone kegelbij (Icoonsoorten provincie Utrecht). Een lijst met waarnemingen van beschermde en zeldzame flora en fauna vindt u als bijlage bij deze brief.

Het zijn dit soort landschappelijke kwaliteiten, cultuurhistorische waarden en natuurwaarde dat deze twee locaties in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 terecht buiten de rode contour zijn gelaten.

De twee beoogde bouwlocaties zijn bovendien onderdeel van de Overgangslandschappen, zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan Eemland 2005. Voor het gebied tussen de kern Soest en de spoorlijn is daarin juist als visie opgenomen:

- behoud openheid, behoud karakteristieke slagenverkaveling en behoud watersysteem (behoud);
- waarborgen grote ecologische waarde van de voorkomende amfibieën en insecten en vaatplanten (herstel);
- aanleg en beheer van kwel- en rietmoerassen (ontwikkeling).

Niet alleen heeft de gemeenteraad van Soest zelf op 16 februari 2006 dit Landschapsontwikkelingsplan vastgesteld als basis voor het beleid voor het landelijk gebied met name wat betreft natuur en landschap, ook is het provinciaal beleid om de open ruimte van het Landschap Eemland te behouden en te versterken (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028).

Impact op onderliggende infrastructuur en verkeersveiligheid

Zoals te lezen is in de 'Omgevingsvisie Provincie Utrecht maart 2021' (blz. 100 t/m 104):

'De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de verkeersveiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid. De provincie past het provinciale netwerk zo goed als mogelijk aan tot een duurzaam veilig verkeersnetwerk. Een duurzaam veilige weginrichting stimuleert veilig verkeersgedrag waardoor het aantal ernstige ongevallen vermindert. Het streven voor 2023 is: alle belangrijke werklocaties, **middelbare scholen** en knooppunten zijn veilig, comfortabel en snel bereikbaar per fiets. De infrastructuur moet zo ingericht zijn dat veilig gebruik voor iedereen mogelijk is en wordt gestimuleerd. Kwetsbare doelgroepen verdienen hierin extra aandacht. Het gaat dan met name om **kinderen/jongeren**, ouderen en fietsers.'

De Noorderweg, Inspecteur Schreuderlaan en de Stadhouderslaan zijn momenteel al overbelast met verkeer, inclusief sluipverkeer, en worden dagelijks gebruikt door bijna 2.000 **middelbare scholieren** die naar het Grifland College in Soest (ingang aan de Noorderweg, 40 meter van aangewezen gebieden voor bebouwing) en het Baarnsch Lyceum en het Waldheim College in Baarn fietsen. De huidige situatie leidt dagelijks tot onveilige verkeerssituaties en regelmatig tot ongelukken, waaronder aanrijdingen met scholieren. De wegen rondom gebied 1 (Noorderweg/Inspecteur Schreuderlaan) is nu al niet geschikt voor tweerichtingsverkeer van zowel auto's als fietsers (vaak meerdere naast elkaar aan beide zijden). Zie voor onderbouwing hiervan ook de kaart 'Veilige fietsroutes middelbare scholieren' op de webiste van de Provincie Utrecht die de intensiteit bevestigt met score 8 (1500-2000 fietsritten per dag) met aan meerdere zijden van bovengenoemde wegen/straten een knelpunten score van 06 (5000-10000).

De bouw van een woonwijk zou de verkeersdrukke op de smalle Noorderweg en omliggende ontsluitpunten (o.a. Noorderweg/Stadhouderslaan en de Noorderweg/Vredehofstraat) en straten verder doen toenemen, met

potentieel levensgevaarlijke gevolgen voor scholieren en andere weggebruikers. Daarnaast zijn de rotondes bij de Beek en Daalselaan en de twee rotondes op de Burgermeester Grothestraat momenteel al grote knelpunten. Soest is een forensenstad, vanwege de beperkte connectie van het treinverkeer is de huidige praktijk dat veel inwoners met de auto naar het werk gaan. Met zekerheid kunnen we daarom stellen dat het autoverkeer alleen maar toe zal gaan nemen na de bouw van een nieuwe woonwijk in deze gebieden, en dus de verkeerssituatie, met name voor scholieren en overige fietsers, onveiliger.

Concluderend: naast het niet benutten van de ruime binnenstedelijke woningbouwmogelijkheden wordt bij verstedelijking van de locaties aan weerszijden van de Stadhouderslaan niet alleen niet voldaan aan het Nationaal Klimaatakkoord en de Kamerbrief Water en Bodemsturend van het Ministerie van I&W, maar ook niet aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, de Omgevingsvisie Provincie Utrecht, de Omgevingsverordening Provincie Utrecht, en het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2024-2027. De twee beoogde bouwlocaties zouden in relatie tot uw provinciaal beleid in onze ogen dan ook als niet kansrijk beoordeeld dienen te worden.

Bovendien zou een positief besluit tot aanpassen van de rode contouren ten behoeve van het bebouwen van deze twee gebieden een precedent scheppen voor de Gemeente Soest om in de toekomst elk gebied buiten de rode contouren te gaan aanwijzen voor woningbouw. Aan het aanwijzen van de huidige twee gebieden door de Gemeente Soest liggen al geen aantoonbare criteria en gedegen onderzoeken ten grondslag.

Op grond van vorenstaande verzoeken wij u dan ook dringend om onverkort vast te houden aan de ligging van de rode contour ter plaatse van de locaties Inspecteur Schreuderlaan/Noorderweg/ Stadhouderslaan en Stadhouderslaan/Korte Brinkweg/spoor in Soest, en buiten stedelijke uitbreiding na 2030 op deze locaties niet toe te staan.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Vriendelijke groet,

Namens Bewonerscollectief Noorderweg/Inspecteur Schreuderlaan/Stadhouderslaan/Wilgenblik
In samenwerking met Vereniging Vrij Polderland

Correspondentie kan worden gericht aan [REDACTED] en [REDACTED], op emailadres:
bewonersgroep3761@gmail.com en [REDACTED]

Cc: Provinciale Staten Utrecht