

Bedenkingen van moisoestdijk tegen de Concept-Structuurvisie van de gemeente Soest

Samenvatting

Algemeen

De Concept-Structuurvisie (CS) is geen structuurvisie maar een bouwnota waarin de 'groene waarden' in conflictsituaties steeds het nakijken hebben.

Het belang van het gebied, en waardoor dit bedreigd wordt

Ecologisch

- Alle ter zake kundige instanties zijn het er over eens dat verstedelijking het grote gevaar is dat dit gebied bedreigt: woningbouw is geenszins verenigbaar met behoud van de grote ecologische waarden ervan. Dat de CS dit anders ziet, is niet anders dan een mening van niet-deskundigen die door niemand wordt gedeeld.
- Het Jachthuislaangebied is een ecologisch zeer waardevol overgangs- en poortgebied, met specifieke gradiënten (hoog-laag, droog-nat) alsmede bijzondere eigenschappen m.b.t. ecohydrologie (kwel) en geomorfologie (steilrand).

Biologisch

- Het Jachthuislaangebied vertoont, mede door haar gradiëntkarakter (hoog-laag, droog-nat), een grote verscheidenheid aan soorten, waaronder negen beschermde Rode Lijst-soorten.

Landschappelijk

- Het argument van de recht te trekken rafelrand is volstrekt onhoudbaar en staat qua intentie niet alleen diametraal tegenover moderne inzichten op planologisch gebied maar is ook strijdig met wat de mensen willen: behoud van de visueel-landschappelijke uitstraling van de dorpsrand ter plaatse.
- Woningbouw in weilanden is een oorzaak van verrommeling en kan daarom nooit worden ingezet als middel tegen verrommeling: daarvoor is juist het behoud van de rafelranden noodzakelijk; bovendien staat een dergelijk streven haaks op het landelijk en regionaal beleid.
- Het behoud van een 'Groene Mantel' is onverenigbaar met woningbouw, en dat geldt ook als niet de gehele noord-westrand van Soest wordt volgebouwd.

Soest is een aantrekkelijk, in hoofdzaak groen dorp met langgerekte randen en een heel eigen karakter, en dat willen we graag zo houden.

Woningbouw in het Jachthuislaangebied, en waarom dat niet nodig is

- Uitbreiding als belangrijkste oplossing voor woningtekort (in plaats van inbreiding) is een achterhaald planologisch concept en wordt in het Streekplan evenals in de gemeentelijke nota 'Woonbeleid' afgewezen.
- De CS-woningbehoeftecijfers zijn te hoog ingeschat, vgl. met Quintis, maar ook met de (hogere) Woonvisie-cijfers is de volgens Streekplan én Woonvisie bestaande plancapaciteit ruim voldoende.
- De CS geeft voor de plancapaciteit tegenstrijdige cijfers en deze zijn in elk geval veel te laag vergeleken met die van de andere bronnen. Maar zelfs volgens de CS-cijfers is er uiteindelijk in Soest tot 2015 nog maar een tekort van 80 woningen: totaal onvoldoende reden voor opoffering van de groene rand van Soest.
- Sociale woningbouw (volgens de 40/60-clausule) is een onvoldoende argument om aanzienlijk meer woningen te bouwen dan er kwantitatief nodig zijn: de betreffende berekening, waarbij een tekort van 80 op onnavolgbare wijze wordt opgehoogd tot 290, is uiterst betwistbaar.
- De bevolkingsprognose voor Soest rechtvaardigt geenszins de planning van 600-900 woningen extra voor na 2015: dat is bouwen voor leegstand dan wel ongeremde instroom van buiten.
- Het is onaanvaardbaar dat de CS geen overloop naar Soesterberg in de berekeningen wil opnemen: zij geeft daarvoor geen enkel redelijk argument en is wat dit betreft bovendien duidelijk in strijd met Woonvisie.
- Het argument dat substantiële uitbreiding van het aantal woningen nodig is om het draagvlak voor de bestaande voorzieningen in stand te houden zodat daarmee de levendigheid van Soest behouden kan blijven, snijdt geen hout gezien de demografische ontwikkelingen die Soest de komende 20 jaar tegemoet gaat; het is veel belangrijker, te streven naar transformatie van bestaande voorzieningen.
- Het probleem van de toegenomen verkeersdruk t. g. v. de bouwplannen wordt voornamelijk doodgezwegen maar is zeer reëel en er is geen enkele aanvaardbare oplossing in zicht.

Conclusie

Wij concluderen dat, dit alles in aanmerking nemend, het volstrekt onverantwoord is en getuigt van een onaanvaardbare bestuurlijke tunnelvisie om deze veronderstelde en nimmer hard aangetoonde woningbehoefte het zwaarst te laten wegen en daarmee een ecologisch, biologisch en landschappelijk zeer waardevol stuk Soest voorgoed op te offeren .

Mooi Soestdijk geeft hierbij zijn zienswijze op het beleid van de gemeente inzake woningbouw langs de groene randen van Soest (in het bijzonder het Jachthuislaan-gebied), zoals dat in de Concept-Structuurvisie (hierna: CS) gestalte krijgt. Na enkele overwegingen van algemene aard (§1) wordt eerst ingegaan op het belang van het gebied (§2), in het bijzonder achtereenvolgens de ecologische, de biologische en de landschappelijke aspecten, waarna (§3) de kwestie van de woningbouw aan de orde komt: wat is er nodig en hoe zwaar moet dat wegen? Tenslotte volgt een conclusie (§4). (NB: de essentie van een paragraaf, een alinea of een aantal alinea's is in de hoofdtekst steeds **vetgedrukt** weergegeven).

1. Algemene overwegingen

De CS is geen structuurvisie maar een bouwnota waarin de 'groene waarden' in conflictsituaties steeds het nakijken hebben.

De CS is een typische **bouwnota**: bouwen (vooral woningen) vormt het alles bepalende uitgangspunt, en andere, toch eveneens essentiële aspecten van de structuur van een gemeente (bijv. landschap en natuur, zeker in Soest) worden alleen maar dan in hun eigen recht gelaten als dat niet conflicteert met de bouw wensen van het College (zie globaal de oostelijke rand van Soest). Als zo'n conflict er wél is (zie de noord-westelijke rand van Soest), heeft het natuurbelang structureel het nakijken en dient het volgens de CS zich te voegen naar het bouwbelang. Vervolgens worden er dan allerlei argumenten bij gezocht waaruit zou moeten blijken dat dat niét zo is, dat wil zeggen dat landschap en natuur wel degelijk aan hun trekken komen en in het geheel niet fundamenteel geschaad worden, ook niet in de potentiële conflictsituaties.

Het gaat er dan niet alleen om, het algemene uitgangspunt ter discussie te stellen, maar ook om kritisch de argumenten te beschouwen waarmee het 'goedpraten' gebeurt. In de paragrafen over ecologische en landschappelijke aspecten zullen we enkele voorbeelden hiervan geven (o.m. inzake de zgn. Groene Mantel en de kwestie van de verrommeling). Behalve dit oneigenlijk gebruik van het groene argument ten behoeve van woningbouw vinden we in de CS ook nog een enigszins verwant argument inzake het belang van het behoud van levendigheid van Soest en het daarvoor vereiste voorzieningenniveau: ook hier wordt woningbouw opgevoerd als redder in de nood en ook hier past kritiek: dat vindt men in de paragraaf over woningbouw.

Wat het **algemene uitgangspunt** betreft, kunnen we overigens kort zijn: Soest is een gemeente die het wat haar aantrekkelijkheid betreft voor een groot deel moet hebben van haar landschaps- en natuurwaarden. Dus niet alleen de 'echte' natuurgebieden zoals de Korte en Lange Duinen, maar net zo goed het eigen karakter van Soest als landelijke gemeente met in hoofdzaak groene invalswegen en kleinschalige afwisseling aan de randen van de bebouwing, temidden van een ecologisch en biologisch hoogwaardig overgangslandschap. Elke visie die daar niet minstens op voet van gelijkwaardigheid op inspeelt (zoals de onderhavige CS), mist de essentie van wat een werkelijke Structuurvisie zou moeten zijn en dient in feite alleen al daarom verworpen te worden.

Het is immers onmogelijk om op een dergelijke wijze te komen tot een werkelijke **afweging** van enerzijds de zgn. 'zachte' waarden van landschap, natuur en milieu, en anderzijds de zgn. 'harde' waarden zoals woningbouw of bedrijfsterreinen. We willen geenszins beweren dat de zgn. 'zachte' waarden in keuzesituaties altijd de doorslag moeten geven, maar het is onaanvaardbaar dat er maar zelden serieuze afwegingen worden gemaakt, nl. door eenvoudig niet in te gaan op overwegingen die pleiten voor behoud van waardevolle gebieden en landschappen. Het College weet alleen maar te herhalen: er moet gebouwd worden; wij hebben het nog nooit kunnen betrappen op een ook beleidsmatig effect sorterende uitspraak waarin de natuur- en milieukundige of de landschappelijke waarde van een bedreigd gebied werd erkend. Als op de ene kant van de weegschaal (die van natuur en milieu) niets wordt gelegd en het grote zwijgen overheerst, en op de andere kant (die van de woningbouw) de zgn. harde cijfers over elkaar heen buitelen, dan is enigerlei serieuze afweging uitgesloten. Besluitvorming zonder zo'n inhoudelijke afweging van eventueel tegengestelde belangen zou in een democratie in wezen geen rechtsgeldigheid moeten hebben.

Wat nu verder de opzet van deze 'Bedenkingen' betreft, zijn er twee hoofdmomenten in onze argumentatie te onderscheiden:

- **er diént niet gebouwd te worden in het Jachthuislaangebied** (zie §2, waarin het grote belang van dit gebied wordt belicht);
- **er hoéft in dit gebied helemaal niet gebouwd te worden** (zie §3, waarin het gaat over de woningbouwbehoefte- en capaciteitscijfers).

2. Het belang van het gebied, en waardoor dit bedreigd wordt

2.1 Ecologische aspecten

Het Jachthuislaangebied is een ecologisch zeer waardevol overgangs- en poortgebied, met specifieke gradiënten (hoog-laag, droog-nat) alsmede bijzondere eigenschappen m.b.t. ecohydrologie (kwel) en geomorfologie (steilrand)

Het hele gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan maakt deel uit van de zgn. Laagte van Pijnenburg, een agrarisch gebied met een grote ecologische, biologische en landschappelijke waarde. Het vormt een onderdeel van de ecologische verbindings-(overgangs)zone tussen de hooggelegen Utrechtse Heuvelrug en het laaggelegen polderlandschap, en als zodanig grenst het direct aan de Ecologische Hoofdstructuur. In diverse beleidsnota's wordt nader ingegaan op het ecologische belang van het gebied, en wat zij volstrekt duidelijk maken, is:

- het grote belang van het Jachthuislaangebied
- de onverenigbaarheid van bebouwing met behoud van dat grote belang

Voor wat de ecologische aspecten betreft, doen wij een samenvattende greep uit de argumenten, hier vooral ontleend aan het Uitvoeringsprogramma Noordelijke Heuvelrug (UNH) omdat dit het meest expliciet op de materie ingaat (voor een uitgebreider overzicht, zie de bijlage: 'Deskundigen over het Jachthuislaangebied'):

Het Jachthuislaangebied behoort tot de Laagte van Pijnenburg, dat is een zgn. poortgebied, ruwweg tussen Pijnenburg/Wieksloot en de Eem, en ter weerszijden van de Praamgracht, aan de Soester kant begrensd door de *huidige* bebouwde kom. Het vormt een grotendeels nog intacte (en daarmee in ons land steeds zeldzamer wordende) overgang tussen hoog en droog (de gradiënt richting Eng) en laag en nat (weilanden Jachthuislaan), waardoor ter plaatse een grote diversiteit is ontstaan. Het wordt gekenmerkt door een bijzondere ecohydrologische situatie met plaatselijk zowel jong als oud kwelwater, wat als een ecologisch zeer waardevol gegeven moet worden aangemerkt. Het is essentieel dat poortgebieden (zoals het Jachthuislaangebied) worden open gehouden (dus: niet worden bebouwd): het zijn veelal de laatste plekken waar gebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Het herstellen van de overgang naar het Eemdal en van de kwel in de flanken en het openhouden van de poorten is noodzakelijk om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten, alsmede de toeristisch-recreatieve potenties in het gebied te behouden en verder te versterken.

Er speelt hier overigens nog een bijzonder landschappelijk/geomorfologisch aspect, nl. de in het gebied aanwezige steilrand, o. m. te vinden op de Inventarisatiekaart van het Landschapsbeleidsplan Soest 1991, maar ook aangegeven op de geomorfologische, topografische en hoogtekaarten. Steilranden behoren tot de kleinschalige reliëfvormen: "Dat zijn in het veld herkenbare restanten van natuurlijke processen onder invloed van wind, ijs en water. Ze helpen ons het ontstaan van het landschap te begrijpen", aldus A. Koomen (Bureau Alterra; zie *NRC*, 10 jan. 2004: 'Uitgegumd; Landschap verliest fors deel van zijn natuurlijk reliëf'). Volgens Koomen en andere geomorfologen is ons land de afgelopen decennia door ruilverkavelingen en woningbouw een kwart van zijn natuurlijk reliëf kwijtgeraakt en we moeten zuinig zijn op wat nog resteert. Het behoeft geen betoog dat de steilrand ter plaatse, die duidelijk zichtbaar is en dwars door het eventueel te bebouwen gebied loopt, volledig zal verdwijnen als de gemeentelijke bouwvoornemens gerealiseerd zouden worden.

Voeg bij deze bijzondere kwaliteiten van het hele Jachthuislaangebied, zoals bodemgradiënten en waterhuishouding (en de daardoor veroorzaakte natuurlijke diversiteit), nog de vooral in het Regentesselaangebied aanwezige houtwallen (speelveld en Meent) en het landschapsbepalende opgaande geboomte langs Park Vredenhof en Regentesselaan, en de conclusie is onvermijdelijk dat dit laatste er niet maar zo'n beetje bij hangt of een evengoed recht te trekken overhoekje of iets dergelijks is, maar ten volle de potenties voor hoge natuurwaarden bezit waar het UNH m.b.t. de Laagte van Pijnenburg over spreekt. Evenmin gaat het hier om een afzonderlijk te beschouwen, min of meer geïsoleerd gebied dat je eventueel op zichzelf nog wel zou kunnen opofferen (namelijk als andere belangen dat onvermijdelijk zouden maken), maar veeleer heeft het betrekking op een, de provinciegrenzen overschrijdende, landschappelijke eenheid van veel grotere omvang en strekking. Bij verstedelijking gaat het, zoals bekend, immers bepaald ook niet alleen om het feitelijke ruimtebeslag (het aantal te bebouwen hectares) maar minstens evenzeer om de infrastructurele en 'bewonende' uitstraling, alsmede de landschappelijk-visuele gevolgen van de bebouwing.

Alle ter zake kundige instanties zijn het er over eens dat verstedelijking het grote gevaar is dat dit gebied bedreigt: woningbouw is geenszins verenigbaar met behoud van de grote ecologische waarden ervan. Dat de CS dit anders ziet, is niet anders dan een mening van niet deskundigen die door niemand wordt gedeeld

In het UNH is het gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan dan ook buiten de bebouwing gehouden en ingetekend als 'Landelijk gebied: accent natuur en recreatie'. Verder gaande verstedelijking, nieuwe ruimteclaims voor infrastructuur en woningbouw vormen de grootste bedreiging en staan haaks op het behoud van de grote kwaliteiten van dit gebied. Landschapsbouw en natuurontwikkeling kunnen een grote bijdrage leveren aan het functioneren van dit poortgebied, maar bovenal is definitieve planologische veiligstelling noodzakelijk. Het gaat daarbij overigens niet alleen om aantasting van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappen maar ook van groene villawijken en om de noodzaak, een verder gaande aantasting van de samenhang binnen het gebied te voorkomen en deze waar nodig te herstellen.

Overigens is het bepaald niet alleen het UNH dat woningbouw onverenigbaar acht met behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden: ook volgens het Landschaps Ontwikkelings Plan Eemland, 2005 (dat notabene het *toetsingskader* zal vormen voor gemeenten bij mogelijke functiewijzigingen in het landschap, zie LOP p. 6) vormt stedelijke druk één van de grootste bedreigingen van het betreffende overgangslandschap. Men pleit daar voor initiatieven voor het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit, en voor een zo goed mogelijk herstel van de natuurlijke waterhuishouding (lees: kwel) en het behoud, de versterking en ontwikkeling van ecologische gebieden en structuren. Daarbij past geen woningbouw, dat moge duidelijk zijn. Dezelfde standpunten vindt men in de Contourennota van de Gemeente Soest (2002) en het rapport-Lörzing Ruimtelijke Visie Eemland waarin eveneens het belang wordt benadrukt van het open houden van de overgang tussen het Eemdal en de bossen van de Heuvelrug tussen Amersfoort en Soest/Soesterberg. Deze overgangzone wordt in dit rapport gezien als een van de laatste gebieden waar de overgang van laag naar hoog en van nat naar droog nog beleefd kan worden. De aanleg -door de Provincie- enkele jaren geleden van verschillende paddenpoelen in het gebied ter weerszijden van de Jachthuislaan is een bevestiging van het ecologische belang dat men aan deze zone toekent (momenteel loopt er trouwens een onderzoek van de Provincie ten behoeve van een verdere uitbouw van dit project).

De CS meldt evenwel dat de plannen geenszins op gespannen voet staan met het behoud van de ecologische kwaliteiten van het gebied, dat er na bebouwing nog genoeg waardevols overblijft, en dat woningbouw en ecologische waarden best kunnen samengaan. Zie p. 12: "Ontwikkeling ecologische waarden Praamgracht...hoeft niet strijdig te zijn met eventuele stedelijke functies in het gebied Jachthuislaan of

infrastructuur". Welnu, dat is een schoolvoorbeeld van wat men het 'grote vergoelijken' zou kunnen noemen: 'het valt allemaal wel mee'. Maar wie dat zegt, vindt zoals we zagen zo ongeveer *alle* deskundigen op zijn weg. Uit elke gepubliceerde nota inzake de ecologische aspecten rijst een helder beeld op inzake de totale onverenigbaarheid van bebouwing met het behouden en versterken van de natuur- en milieukundige waarden aldaar. Wie dat ontkent, houdt zichzelf (en anderen) voor de gek. Zijn ideeën over ecologie, dus over houtwallen, biotopen, diersoorten, geomorfologische elementen, overgangsgebieden tussen hoog en laag of droog en nat, of zoiets als 'kwel in de flanken, zijn op drijfzand gebouwd. Aan de feitelijkheid van dat gegeven kan geen College, geen politieke partij, geen bouw-wethouder iets veranderen. Op welke expertise is zo'n vergoelijkend oordeel (bijv. van Bureau Kuiper) eigenlijk gebaseerd? Het wordt categorisch ontkend door diegenen die er als enigen over kunnen oordelen. Wie dan *tóch* wenst vol te houden dat het geen kwaad kan, wil alleen maar iets doordrukken tegen beter weten in. Met verantwoord en goed gefundeerd bestuur heeft dit natuurlijk niets meer te maken.

2.2 Biologische aspecten

Het Jachthuislaangebied vertoont, mede door haar gradiëntkarakter (hoog-laag, droog-nat), een grote verscheidenheid aan soorten, waaronder negen beschermde Rode Lijst-soorten

Het is in het vorige al even aangestipt (trefwoord: 'diversiteit') maar het verdient afzonderlijke behandeling: het hele 'ecotoop' van de Jachthuislaan, met inbegrip van de voedsel en veiligheid verschaffende bosschages en houtwallen, herbergt een grote verscheidenheid aan flora en fauna waardoor een biologisch en ecologisch rijk gebied is ontstaan. Van de in of rond het betreffende gebied waargenomen fauna noemen we, zonder ook maar enigszins aanspraak te maken op volledigheid:

- **vogels:** behalve talloze soorten tuin- en zangvogels (zoals koolmees, pimpelmees, staartmees, goudvink, groenling, roodborst, vink, heggemus, winterkoning, boomklever, merel, zanglijster, grote lijster,) in het bijzonder ook groene specht, grote bonte specht, ijsvogel, witte kwikstaart, grote gele kwikstaart, gele kwikstaart, beflijster, huismus, koperwiek, boerenzwaluw, gierzwaluw, huiszwaluw, blauwe reiger, kerkuil, steenuil, bosuil, buizerd, sperwer, havik, torenvalk;
- **amfibien:** bruine en groene kikker, pad, kleine watersalamander, kamsalamander, ringslang;
- **zoogdieren:** egel, vos, marter, woelmuis, eekhoorn, haas, konijn, drie soorten vleermuizen;
- **insecten:** bont zandoogje, bruin zandoogje, kleine vos, dagpauwoog, atalanta, citroenvlinder, klein geaderd witje, klein koolwitje, kleine vuurvlinder, landkaartje, oranjetip, gehakkelde aurelia, blauwtje, distelvlinder, en ± acht soorten libellen.

Hiervan komen de volgende *negen* soorten voor op de zgn. **Rode Lijst:** boerenzwaluw, huiszwaluw, kerkuil, steenuil, groene specht, gele kwikstaart, huismus, kamsalamander, ringslang. Dat alleen reeds betekent dat bebouwing strijdig zou zijn met en zou moeten worden uitgesloten door de Flora- en Faunawet.

2.3 Landschappelijke aspecten

Het argument van de recht te trekken rafelrand is volstrekt onhoudbaar en staat qua intentie niet alleen diametraal tegenover moderne inzichten op planologisch gebied maar is ook strijdig met wat de mensen willen: behoud van de visueel-landschappelijke uitstraling van de dorpsrand ter plaatse

Sinds de Streekplan-discussies van enkele jaren geleden is het begrip 'rafelrand' opgedoken. Het was het voornaamste argument van de Provincie om tegemoet te komen aan het verzoek van de gemeente Soest tot wijziging van de rode contour: de huidige noordelijke begrenzing van Soest werd gezien als 'rafelig' van vorm, en bebouwing tussen twee van die 'rafels' (het Regentesselaan-gebied) zou een fraaiere 'afronding' laten zien. Dat is ook wat men in de tekst van het Streekplan (p. 152) terugvindt, en ook de eerder genoemde gemeentelijke Contourennota spreekt wat die afronding betreft vanuit een dergelijke intentie (dat dat intussen volkomen strijdig is met zo ongeveer alles wat er verder in die Contourennota staat over het tegengaan van verstedelijking aldaar, zij slechts terloops vermeld). Op die rafels komen we zo dadelijk terug.

In het Streekplan wordt echter tevens gezegd: "Het resterende groene gebied ten noorden van de stedelijke rand richting Jachthuislaan blijft als groene zone in stand en zorgt voor een voldoende open groen gebied als buffer tussen het dorp en het bosgebied. De landschappelijke waarde van de Jachthuislaan blijft behouden". Welnu, als de huidige intenties van de gemeente Soest worden gevolgd (die immers het gehele gebied beschouwt als potentiële bouwgrond), blijft er van de Jachthuislaan of van enige groene, open zone in de noord-westhoek natuurlijk niets meer over, dat is volstrekt duidelijk.

Tegen het hele argument van de '*rafelrand*' valt intussen met kracht stelling te nemen. Rafels worden hier kennelijk gezien als storende elementen in het landschap, bij voorkeur te vervangen door strakke, rechttrekkende lijnen, 'ter afronding', zoals dat in planologen- (en bestuurders)jargon heet. Weiland, omzoomd door kleinschalige bebouwing, vallen kennelijk onder dergelijke rafels. Maar wie zoiets als negatief beschouwt, gaat voorbij aan de door velen ervaren landschappelijke waarde juist van dergelijke rafels. Een dergelijke opstelling getuigt van een geheel achterhaalde waardering van bepaalde landschappelijke elementen: er wordt nu heel anders gekeken naar dergelijke zaken dan in het verleden. De betreffende rand vormt een toonbeeld van -in ons land door de allerwegen oprukkende bebouwing steeds zeldzamer wordende- gevarieerde kleinschaligheid met een menselijk gezicht. Men hoeft slechts de Jachthuislaan in noord-oostelijke richting af te fietsen en naar rechts te kijken om te beseffen dat welk nieuwbouwproject dan ook aldaar een desastreuze uitwerking zal hebben op die hele dorpsrand ter plaatse: wie daadwerkelijk daar zelf gaat *kijken* (en niet volstaat met een blik op de kaart), kan tot geen andere conclusie komen. Men lette daarbij niet alleen op het silhouet van de Koninginnelaan maar vooral ook op de rand langs Regentesselaan/Park Vredenhof met haar fraaie boomgroepen: in feite het mooiste deel, en

juist in die blikrichting zal notabene gebouwd worden waardoor deze hele dorpsrand van haar visueel-landschappelijke uitstraling wordt beroofd! Dat is nu precies de "...aantasting van (...) het karakter van groene villawijken" waar het UNH-rapport op p. 15 uitdrukkelijk tegen waarschuwt.

Bovendien: dat -zoals indertijd geargumenteerde- 'concentratie van (woon-)functies' (te bevorderen door de bebouwinglijn recht te trekken) een te allen tijde na te streven doel zou zijn, is een misvatting die volstrekt onvoldoende rekening houdt met het dorpskarakter van Soest. Zoals in 2004 geformuleerd door mevr. C. M. Nauta in een brief aan de fractievoorzitters van Provinciale Staten: "De rafelrand van het dorp wordt in discussies thans gebruikt als rand waar de rafels moeten verdwijnen, alsof Soest een grote stad is waar een harde grens een kwaliteit zou zijn. Soest is een dorp, aan de noordzijde op het zand gelegen. De rafelrand vormt een passende overgang naar het landelijke gebied. Een lange randzone past bij een dorp dat groen wonen wil stimuleren en daar ook zijn belangrijkste kwaliteiten aan dankt. Dus maak de kwaliteiten die het dorp heeft niet kapot. Het voortbouwen op de eigenheid, de identiteit en eigen kwaliteiten zouden hier centraal moeten staan, niet het rücksichtslos bouwen in het landelijk gebied". Inderdaad: Soest is een dorp met een eigen karakter, een landelijke gemeente met in hoofdzaak groene invalswegen en (inderdaad) 'grillig gegroeide' randen. Dat willen we graag zo houden, en daarom moet eerder geïnvesteerd worden in dat eigen karakter met die groene randzones dan dat ze moeten worden afgebroken door woningbouw. Soest vernielt op deze manier haar eigen kapitaal.

Woningbouw in weilanden is (o.a.) de oorzaak ván verrommeling en kan daarom nooit worden ingezet als middel tégen verrommeling: dáárvóór is juist het behoud van de rafelranden noodzakelijk; bovendien staat een dergelijk streven haaks op het landelijk en regionaal beleid

Overigens valt het rafelrand-aspect te contrasteren met dat van de *verrommeling*, reeds in het Landschapsontwikkelingsplan Eemland beschouwd als het te bestrijden kwaad, en ook een steen des aanstoots voor de elkaar opvolgende rijksbouwmeesters (waaronder de huidige, Liesbeth van der Pol, die daar op 8 febr. 2009 In Buitenhof nog eens krachtig tegen te keer ging). Datzelfde geldt ook voor Minister Cramer (PvdA), die zelfs een kabinetsplan heeft gelanceerd, getiteld 'Mooi Nederland' en bedoeld om de verrommeling van ons landschap te voorkomen of tegen te gaan en bestaande verrommeling weg te nemen (zie bijv. *NRC*. 30 oct. 2007). Wat is 'verrommeling' dan wel? De Minister denkt daarbij bijvoorbeeld aan opzichtige bedrijfspanden of *woonwijken die in weilanden zijn neergezet* (onze curs.). In de nieuwsbrief die haar ministerie aan Mooi Nederland wijdt, kondigt Cramer aan dat ze zal ingrijpen, althans bijsturen, door middel van een structuurvisie die het landschap beschermt. Want niet alleen verdwijnt er nog altijd nodeloos veel groen en open ruimte, maar daar komt bovendien te vaak lelijkheid voor terug. Daarom wil ze ontwikkelingen stimuleren die bijdragen aan de openheid en het groene karakter van het landschap. Op 8 januari 2009 presenteerde zij samen met Minister Verburg (LNV) de Agenda Landschap, met uitdagingen en oplossingen voor een mooier landschap. Het moge duidelijk zijn dat dit hele beleid van deze ministers volstrekt onverenigbaar is met zoiets als de bebouwing van het open landschap van het Jachthuislaangebied: dat zijn nu precies de "woonwijken in weilanden" waar de minister het over heeft.

Het is inderdaad hoog tijd dat aan die verrommeling van de ruimte een halt wordt toegeroepen. In Nederland is de ruimte zoals bekend een collectief, schaars goed, maar, blijkens een artikel over het VPRO-programma 'Landroof' dat eveneens gericht is tegen deze verrommeling (*NRC* 3 jan. 2008), is het probleem dat diezelfde overheid veel macht heeft overgeheveld naar de lokale overheden en daardoor zelf machteloos is geworden. In het geval van het landschap heeft de decentralisatie een desastreus effect gehad. Maar het tij begint ook te keren; het besef dat we verkeerd bezig zijn, groeit, aldus Landroof-redacteur Schepens. Zou het dan niet eens tijd worden dat ook de lokale overheden zelf (en niet alleen de rijksoverheid) de hand aan de ploeg slaan en met de eisen des tijds meegaan in plaats van vast te houden aan een achterhaalde 'rechttrekkings-ideologie'?

Het tegengaan van verrommeling betekent dus juist het behouden van een kleinschalig 'weiland-met-natuur-landschap'. Het klinkt misschien wat paradoxaal, maar dat tegengaan betekent zoveel als juist het behouden van die zgn. rafelranden van weilanden met kleinschalige en sinds decennia gegroeide en mede daardoor afwisselende bebouwing daaromheen. En staat het haaks op het bevorderen van de rechtlijnigheid die de rafelranden ontdoet van hun landschappelijke waarde en in plaats daarvan het zoveelste buurtje uit de reageerbuis van de projectontwikkelaars laat voortkomen. Het behoeft geen betoog dat dat het einde betekent van het zozeer door de grote meerderheid van de bevolking gewaardeerde open en gevarieerde Nederlandse landschap. En de betreffende gemeentebesturen hebben daaraan direct schuld: dat *willen* ze kennelijk.

Gaan we nu kijken naar wat het College hier aan bestuurlijk gedachtengoed voorlegt. Volgens de CS worden de randen gekenmerkt door verrommeling (daar kun je over twisten), maar die zou notabene door woningbouw ongedaan gemaakt kunnen worden. Welnu, geacht College, die verrommeling ontstaat pas door woningbouw in die gebieden, dat is, zoals we zagen, (onder andere) exact wat Minister Cramer definieert als verrommeling: "woonwijken die in het weiland zijn neergezet" (zie *NRC*, 30 oct. 2007): woningbouw (hier) is verrommeling. Als men iets aan verrommeling wil doen, moet men troep opruimen en krakkemikkige panden opknappen of slopen maar zéker niet de verrommeling in een om zo te zeggen hogere versnelling brengen door het groen te bedekken met woonwijkjes (met, volgens het in de CS ten tonele gevoerde, zogenaamd groen-blauwe casco, o.m. ook nog eens startende ondernemers). Het hele idee van verrommeling verkeert hier totaal in zijn tegendeel en dat geldt ook voor wat je eraan zou moeten doen. Het College plaatst zich hier geheel buiten de werkelijkheid met deze *vergoeljkende* (want dat is het natuurlijk) 'vlucht naar voren'. Verder commentaar is overbodig.

Het behoud van een 'Groene Mantel' is onverenigbaar met woningbouw, en dat geldt ook als niet de gehele noord-westrand van Soest wordt volgebouwd

Nog een laatste voorbeeld van het grote vergoelijken: het verhaal in de CS over de 'Groene Mantel' die de noord-westelijke rand van Soest zou kenmerken, ook na voltooiing van de bouwplannen. Welnu, iedereen die met een niet-vooringenomen blik kijkt naar de feiten, ziet onmiddellijk dat dit een aperte onwaarheid is. Wij kunnen niet begrijpen hoe iemand kan vinden (p. 10) dat "...het groene, dorpse karakter niet verloren (mag) gaan" en tegelijk die groene noord-westrand van Soest wil bebouwen. En behoud van dat karakter zal al zeker niet mogelijk zijn als men zich realiseert dat Bureau Kuiper met zoveel woorden te kennen heeft gegeven dat hier de Vinex-norm van toepassing zal zijn. Nú kan men inderdaad nog spreken van een 'Groene Mantel' (globaal van Insingerstraat tot en met Stadhouderslaan) maar uitvoering van de plannen helpen die 'mantel' definitief in de vernieling: daar is geen enkele nadere argumentatie voor nodig. Wie dat ontkent, wil alleen maar anderen iets op de mouw spelden: praten over een "groenblauw casco" (met, p. 13, "... lichtere vormen van bedrijvigheid en startende ondernemingen": komt er in dit ecologisch en landschappelijk zo waardevolle gebied soms ook nog een soort licht industrieterreintje ofzo?) is uitsluitend bedoeld om te maskeren dat het hier gewoon gaat om een knalrode uitbreidingswijk. Wat ons misschien nog wel het meeste verbaast, is de volstrekte doorzichtigheid van dit non-argument.

Ook het argument dat het groene karakter behouden zou blijven doordat de huizen worden omzoomd/gecamoufleerd door (nieuw in te richten) omgevende bosschages snijdt geenszins hout. In de eerste plaats kan men 20 à 30 jaar wachten tot bomen en struiken volgroeid zijn. Veel belangrijker is echter dat het hier gaat om een in essentie *open landschap* waarbij het bijzondere juist gelegen is in die openheid, een openheid die op deze manier geheel wordt opgeofferd aan huizen 'met een bosje eromheen'. We hebben het dan nog niet eens over de vernieling van de ecologische en biologische kwaliteiten van het gebied waarover in het voorgaande gesproken werd.

Nog een nadere precisering n. a. v. een opmerking van Bureau Kuiper tijdens de eerste reactieronde op 5 maart (zie Soester Courant 11 maart 2009): "Al zou je niet bouwen, dan moet de groene rand ook versterkt worden". Inderdaad, maar dat zou dan een versterking zijn van de ecologische, natuurwetenschappelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied, maar dat staat diametraal tegenover 'versterking' door te bouwen. Ook als dat maar een gedeelte van het gebied zou betreffen ("Als je bouwt, blijft er heel veel groen over": heben ze bij Kuiper dan nooit gehoord van zoiets als uitstraling, karakterversterking of olievlekwerking? -om van het verkeer nog maar niet te spreken; wat is dat eigenlijk voor een soort planologie?). Iedereen weet toch dat elke bouw van een villawijk het einde betekent van de oorspronkelijke natuur en dat je die nooit meer terug krijgt? Dat *groene* randen 'überhaupt' versterkt zouden kunnen worden door te bouwen, is werkelijk een gotspe. Of, beter: het is typisch de tunnelvisie van een volstrekt achterhaalde planologie, een planologie uit het (inderdaad) *stenen* tijdperk.

Soest is een aantrekkelijk, in hoofdzaak groen dorp met langgerekte randen en een heel eigen karakter, en dat willen we graag zo houden

Wij willen deze beschouwing over de landschappelijke aspecten afsluiten met een lang citaat uit een brief die P. H. Westendorp -destijds woonachtig aan de Regentesselaan- reeds in 1991 schreef aan de gemeente: "Soest is -ondanks haar omvang- bij uitstek een landelijke gemeente. Alle toegangswegen hebben een landelijk karakter: vanaf Amersfoort, vanaf Soesterberg, vanaf Baarn en vanaf Utrecht. Door de bebouwing die uw werkgroep voorstelt zal dit landelijke karakter wat betreft de toegang vanuit Utrecht grotendeels teniet gedaan worden. Blijkens de Soester Courant bent u van mening dat het terrein Koniginnelaan/Jachthuislaan vooral bebouwd dient te worden vanwege de lelijke achterkant van de woningen aan de Koninginnelaan. Helaas, waarde heer Brunekreef, met dit argument kunt u heel Soest volbouwen, tot aan Amersfoort, Zeist, Baarn en Hilversum. Landelijke woningen hebben bij uitstek een rommelige achterkant. Dat is hun charme. Kijkt u eens naar de achterkanten van de Wieksloterweg, de grote oude weg naar Amersfoort (vanaf de Peter van den Bremerweg en vanaf de duinen); kijkt u eens vanaf de Praamgracht naar de woningen aan de Stadhouderslaan, enzovoort. Inderdaad: allemaal een rommelige aanblik. Maar het alternatief is Almere, Lelystad of Emmeloord: geen schuren maar boxen; geen huizen maar blokken. Rechthoek, rechthoek. Netjes, maar niet mooi. En zeker niet landelijk, dus ongeschikt voor Soest".

Aldus Westendorp. Zijn betoog heeft in bijna twee decennia nog niets aan actualiteit verloren: *nog steeds* bekent de gemeente zich tot de ideologie van het recht trekken en volzetten, en *nog steeds* moeten de inwoners daartegen in verzet komen (in feite al sinds 1974: Zuidereng Nee). Wanneer houdt dat nu eindelijk eens op en kunnen de Soesters met een gerust hart het behoud van het karakter van hun gemeente overlaten aan het gemeentebestuur?

3. Woningbouw in het Jachthuislaangebied, en waarom dat niet nodig is

De CS had ook als uitgangspunt kunnen kiezen de beschikbaarheid van locaties waar woningbouw mogelijk is zonder al te grote schade, i.p.v. de (veronderstelde) behoefte

Allereerst enkele opmerkingen van algemene aard. Er wordt, zoals we nog zullen zien, uitgegaan van een bepaalde veronderstelde behoefte, en daar worden vervolgens de daarvoor benodigde locaties bijgezoekt. Men zou echter met evenveel recht de zaak kunnen omkeren: waar in Soest kan zonder al te veel schade aan te richten nog worden gebouwd, en tot welke aantallen komt men dan voor de maximaal toegestane uitbreiding? Wij zien niet in waarom dit (met name voor Soest) op voorhand een minder gerechtvaardigde benadering zou zijn dan die welke het College kiest. Hierin komt ook weer het eerder genoemde bouwnota-aspect van deze zgn. structuurvisie tot uitdrukking: het bouwen vormt het uitgangspunt, en niet de landschaps- en natuurwaarden.

Uitbreiding als belangrijkste oplossing voor woningtekort is een achterhaald planologisch concept en wordt in het Streekplan voor Soest evenals in de gemeentelijke nota 'Woonbeleid' afgewezen

Een ander algemeen punt betreft de kwestie: uitbreiding of inbreiding? Volgens het Streekplan "... zijn voor Soest geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen" (p. 152). Bij dit 'niet-uitbreidingsbeleid' wordt uitgegaan van "een woningbouwprogramma van 700 woningen voor de hele gemeente, te realiseren door het benutten van aanwezige rest- en inbreidingscapaciteiten (in de verschillende kernen) en door transformatie". Dat is dan exclusief de 500 woningen die -in het kader van het project Hart van de Heuvelrug- voor Soesterberg gepland zijn. In totaal dus 1200 woningen, tot 2015. Weliswaar is 4 ha. van het Regentesselaan/Meent-gebied binnen de rode contouren geplaatst, maar dat doet aan het algemene beleidsuitgangspunt van 'niet-uitbreiding' niets af: er wordt ook niets naders over gezegd, bijv. in termen van aantallen of behoeften. Dat 'niet-uitbreiden' is trouwens ook in overeenstemming met de in 2003 raadsbreed aangenomen nota Woonbeleid: "Woningbouw in de kern Soest zal plaatsvinden via benutting van de restcapaciteit in de Boerenstreek als laatste uitbreidingsgebied, door woningbouw in het stedelijk gebied en eventueel door transformatie in de bestaande voorraad". Dat lijkt ons duidelijk genoeg.

Het is echter net zo duidelijk dat de voorgenomen bebouwing-Regentesselaan niet anders kan worden gezien dan als *uitbreiding*, en dat geldt natuurlijk a fortiori voor de rest van het Jachthuislaan-gebied. Een dergelijke uitbreiding -buiten de rode contouren- is dus zonder meer strijdig met wat het Streekplan blijkens de vorige alinea voor Soest in petto heeft en waartegen Soest destijds tijdens de inspraakfase géén bezwaar heeft aangetekend. Toch heeft de gemeente de Wet Voorkeursrecht Gemeente van toepassing verklaard op gebieden die nu nog buiten de in het streekplan vastgestelde rode contouren liggen. Waarom ziet het College het streekplan nu dan wel als beknellend en moet het zo nodig uitbreiden: is er opeens iets fundamenteels veranderd in de woningbehoefte, en zo ja, wat dan wel?

Overigens valt m.b.t. deze kwestie van inbreiding versus uitbreiding in meer algemene zin nog iets naders te zeggen, en daartoe citeren we nogmaals mev. Nauta (zie haar eerder genoemde brief aan de fractievoorzitters van Provinciale Staten): "Echter, het gelijktijdig aanbieden van uitbreidingslocaties, in casu de locatie Jachthuislaan, doet afbreuk aan deze inbreidingsplannen. (...). De concurrentie die zo ontstaat tussen de inbreidings- en uitbreidingslocaties wordt door de laatste gewonnen. Van de goede beleidsambities kán niets terecht komen, uitbreiden is immers altijd goedkoper en kan op kortere termijn gerealiseerd worden dan inbreiding. Mijns inziens is uitbreiding niet gericht op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of op duurzaamheid, maar op het boeken van snelle succesjes. Daarom is het in het verleden ook vaak zo gelopen, dorpen vloeiden als olievlekken uit over het landelijk gebied en het stedelijk gebied is verwaarloosd. Laten we geen fouten uit het verleden herhalen en kwaliteitswinst realiseren in de bestaande bebouwde gebieden." De moraal: uitbreiding gaat ten koste van kwalitatief goede inbreiding, en daarmee van een hoogwaardige (binnen-)stedelijke structuur. Dat is trouwens ook de algemene trend in het denken over woningbouw: het accent komt steeds meer te liggen op inbreiding en niet op uitbreiding (zie ook wat we eerder zeiden over Minister Cramers streven om de verrommeling tegen te gaan). Daarom is er -los van al het andere- een argumentatie nodig van extra zwaarte waarom in dit geval beslist uitbreiding noodzakelijk zou zijn.

De CS-woningbehoeftecijfers zijn te hoog ingeschat, vgl. met Quintis, maar ook met de (hogere) Woonvisie-cijfers is de volgens Streekplan én Woonvisie bestaande plancapaciteit ruim voldoende

Welnu, die ontbreekt volledig: tot dusver hebben wij geen enkele serieuze en concrete onderbouwing gezien van de noodzaak om relatief grote aantallen woningen te bouwen. Wel van het tegendeel, en daarmee komen we bij de gemeentelijke woningbehoefte-ramingen. Het onderzoeksbureau Quintis (Soester Courant, 5 april 2006) kwam voor de behoefte van de *gemeente* Soest tot 2020 (en dus niet tot 2015) tot het opmerkelijke getal van 600 (daarvan 400 voor huidige inwoners en 200 voor wie zich hier wil vestigen). De relatief lage aantallen van Quintis werden veroorzaakt doordat steeds minder mensen zich in Soest vestigen terwijl het aantal vertrekkende Soesters hetzelfde is gebleven. Weliswaar is Soest erg in trek bij mensen van buiten, maar in Soest is het aantal vrijkomende woningen zo laag dat er weinig vestigingsmogelijkheden zijn, aldus Quintis. Wij zien overigens geen enkele reden om die mogelijkheden te verruimen als dat gaat ten koste van kwetsbare en waardevolle locaties zoals het Jachthuislaan-gebied waaraan Soest haar zozeer door de instromers gewaardeerde eigen karakter ontleent. Misschien vergt een daarop gericht beleid wat strengere randvoorwaarden voor projectontwikkelaars die liever luxe villa's willen bouwen, maar zo'n beleid lijkt ons bepaald niet onmogelijk (we komen daarop later nog terug). Quintis reserveert dus zoals gezegd nog altijd 200 woningen voor deze instroom van buiten, maar zelfs als men daarvan uitgaat, is het totaal van 600 nog altijd ruimschoots te realiseren door de in het Streekplan genoemde inbreiding. Het is toch eigenlijk te gek voor woorden dat men bij een geraamde behoefte van 600 voor de gehele gemeente (Quintis, 2006) en een bouwmogelijkheid van 1200 (Streekplan, 2005) nog eens behoefte zou hebben aan nóg meer bouwlocaties? [Over de overloop-mogelijkheid van Soesterberg (en Amersfoort) komen we straks nog te spreken.]

Overigens nog een citaat uit het Quintis-rapport dat aan duidelijkheid niets te wensen overlaat: "Duidelijk is wel dat er in Soest de komende jaren niet veel nieuwe woningen meer bij zullen komen. In de kern Soest zelf zijn de beschikbare bouwlocaties inmiddels nagenoeg volgebouwd en is er hier en daar alleen ruimte voor invulprojecten. Een uitzondering is de kern Soesterberg, daar is nog wel restcapaciteit voor woningbouw aanwezig. De gemeente wil die gaan benutten". Nogmaals: wat kan er toch in die nauwelijks twee jaar (sinds 2006) gebeurd zijn dat deze hele visie opeens zo volledig wordt omgedraaid?

Misschien was de gemeente wel niet zo tevreden met het Quintis-rapport, en gaf het daarom medio 2008 opdracht aan Bureau Companen te Arnhem om de basis te verschaffen voor een gezamenlijk rapport: 'Woonvisie', bedoeld als een belangrijke pijler onder de nog uit te brengen Structuurvisie. Maar ook dit rapport, dat door de

voltallige gemeenteraad is vastgesteld (zie de ingezonden brief van de fractievoorzitters van CDA, GGS en GL in de Soester Courant van 27 nov. 2008), biedt weinig soelaas voor de bouwers. Weliswaar komt men hier tot een wat hogere behoefte dan Quintis, nl. 750 (tegenover Quintis 600), inclusief 400 voor compensatie t. g. v. sloop. Maar ook die 750 (dus inclusief Soesterberg) valt ruim binnen de volgens het Streekplan bestaande plancapaciteit van 1200, en al helemaal binnen de geplande capaciteit die Woonvisie zelf aangeeft: volgens tabel 3.1 op p. 22 bedraagt die voor de periode 2007-2015 zelfs 1350 (775 voor Soest en 575 voor Soesterberg). Overigens: Woonvisie berekent de thans bekende plancapaciteit voor nieuwbouw in de verschillende wijken van de kern Soest (dus niét: 'nieuwe wijken') in totaal op ruim 600. Dat spoort dus aardig met de 700 voor inbreiding van het - inmiddels iets oudere- Streekplan, en dat is een aantal dat we ook terugvinden in de van 2008 daterende gemeentelijke 'Indicatie Woningbouwplannen 2006-2015' (na aftrek van de reeds verstreken jaren). De conclusie op grond van de Woonvisie-cijfers kan dan ook geen andere zijn dan die welke uit de Quintis/Streekplan-cijfers (en de Indicatie Woningbouwplannen-cijfers) voortvloeide, namelijk dat de bestaande nieuwbouwlocaties *ruimschoots* voldoende zijn voor de geraamde behoefte. En dat is gebaseerd op *drie* verschillende analyse-bestanden: ze zegen allemaal globaal hetzelfde, en dat is iets heel anders dan wat de CS beweert.

De CS wil geen overloop naar Soesterberg in de berekeningen opnemen (laat staan naar Amersfoort), maar geeft daarvoor geen enkel redelijk argument, en is wat dit betreft bovendien duidelijk in strijd met Woonvisie

Nu is het bovenstaande gebaseerd op de mogelijkheid van overloop naar Soesterberg. Echter, het College sluit dat met zoveel woorden uit. Daarvoor wordt echter geen enkel argument aangevoerd, laat staan een steekhoudend argument. Wethouder Middelkoop zegt alleen maar: "Soest en Soesterberg zijn twee verschillende kernen" (Soester Courant 11 maart 2009). Zonder enige twijfel, maar wat zegt dat? Helemaal niets: Soest-Zuid en 't Hart zijn twee verschillende wijken maar daar ga je toch geen vestigingsbeleid op baseren? Maar intussen laten de gevolgen zich raden: dát blijkt uiteindelijk de (zogenaamd) doorslag gevende maar in wezen er met de haren bijgesleepte reden te zijn om de randen van Soest vol te zetten. Echter, Woonvisie ziet dat zelf geheel anders: men laat er geen enkele twijfel over bestaan dat de in Soesterberg geplande uitbreiding rechtstreeks bij het totale bouwvolume voor Soest als geheel gerekend moet worden. Zo staat op p. 35 dat Soesterberg van groot belang is als opvangcapaciteit voor de nieuwbouwvraag vanuit Soest omdat het veel meer ruimte heeft voor uitbreiding dan Soest. Ook vindt men dat er wat betreft de te bouwen woningsoorten zo goed mogelijk moet worden ingespeeld op de vraag vanuit Soest en dat voor nieuwbouw het totaalprogramma van Soest de leidraad is. [Trouwens, ook de CS merkt zelf op (Bijlage, p. 5) dat de woningen in Soesterberg niet alleen worden gebouwd voor de eigen behoefte.] Het komt ons voor dat er -in deze tijd en in deze regio- inderdaad geen enkele reden te verzinnen valt waarom de behoefte van de kern Soest beslist zou moeten worden opgevangen binnen diezelfde kern en men niet ook terecht zou kunnen in Soesterberg (en al zeker niet als dat het behoud van waardevolle landschappen als gevolg zou hebben). Zo'n overweging, kennelijk een inbreng van het College (zie Woonvisie, p. 23) maar volkomen strijdig met het standpunt van Woonvisie zelf (idem, p. 35) kan alleen maar ingegeven zijn door de wens om de woningbehoefte in Soest volstrekt kunstmatig op te schroeven teneinde een argument te hebben om waardevolle gebieden te kunnen bebouwen.

Over de regionale opvangfunctie van Amersfoort hebben we het dan nog niet eens. Wethouder Middelkoop zegt in de *Gooi- en Eemlander* van 28 febr. 2009: "Om dit leuke dorp prettig te houden, moet je mensen noodgedwongen een dak boven hun hoofd bieden en ze niet naar Vathorst jagen". Hoezo naar Vathorst jagen? Volgens Woonvisie kent Soest thans per saldo een sterke uitstroomrelatie met de regio Amersfoort en dat houdt zeer waarschijnlijk verband met de arbeidsmarkt. Amersfoort is uitgeroepen tot regionale groeistad en het valt niet in te zien waarom het niet een dergelijke (o. a. werkgelegenheidsbepaalde) overloopfunctie voor Soest zou kunnen blijven hebben. Bovendien: Soest heeft zelfs meebetaald aan de ontwikkeling van Vathorst. Wethouder Middelkoop zei ook nog (G en E, 7 maart 2009): "O, u wilt mensen weer bij hun schoonouders laten inwonen?". Dit is -net als de opmerking over Vathorst- goedkope demagogie die met serieuze beleidsonderbouwing niets van doen heeft.

Een drietal bijkomende overwegingen: in Soesterberg wordt in het kader van het Masterplan bovendien nog veel méér gebouwd; een marge wegens niet-tijdige realisering van de plannen lijkt overdreven; de cijfers voor compensatie wegens sloop e. d. roepen ernstige twijfel op

Bij het voorgaande passen nog enkele kanttekeningen:

- Allereerst: het Streekplan spreekt van 500 in Soesterberg, Woonvisie noemt hier 575 en de Indicatie Woningbouwplannen noteert (na aftrek van verstreken jaren) 636. Daarop hebben we ons hier overzichtelijkheidshalve steeds gebaseerd (ook al omdat het ruim voldoende was om de argumenten van de bouwers te weerleggen). Maar er zal in Soesterberg volgens het zgn. Masterplan nog veel meer gebouwd worden dan die \pm 5-600, tot wel 1200 aan toe (zie bijv. Amersfoortse Courant van 14 april 2008). Dat zou nog een werkelijk geheel andere dimensie aan onze argumentatie geven. Overigens spreekt de Indicatie Woningbouwplannen voor Soesterberg tussen 2015 en 2030 al van 700 extra; m.b.t. de kern Soest staat hier, zoals we nog zullen zien heel anders dan in de CS, notabene niets ingevuld!).

- Woonvisie (p. 23) baseert haar behoefte van 750 mede op een ruime marge omdat gemiddeld 30% van de bouwplannen niet tijdig wordt gerealiseerd. Hoe groot is die marge in aantallen, en moeten we ons trouwens een dergelijk uitstel wel zozeer aantrekken dat daardoor de geraamde behoefte in totaal substantieel hoger wordt? 'Even wachten' kan geen kwaad als daarmee wordt bijgedragen aan het behoud van een belangrijk natuurgebied en het eigen karakter van Soest.

- Het 'negatieve saldo' van het Smitsveen-project bedraagt blijkens persberichten 164 woningen: die zijn er dus minder als alles achter de rug is. De Woonvisie-cijfers zijn intussen *inclusief* door sloop e. d. veroorzaakt verlies (geraamd op 400 voor de hele gemeente), dus die 164 hoeven we er niet extra bij te tellen. Dat geldt mogelijk ook (deels) voor de 430 die de CS opvoert voor compensatie in de periode 2015-2030, waarbij met name De Eng en 't Hart worden genoemd. Maar zijn deze herstructureringsplannen (dus die van De Eng en 't Hart) dan niet reeds (in elk geval ten dele) opgenomen in de 400 die Woonvisie rekent voor compensatie tot 2015? Als je, zoals de CS impliceert, alles bij elkaar optelt, kom je zelfs op een totaal van 830 (400 tot 2015 + 430 van 2015 tot 2030). Dat is zelfs *vijf keer* het complete -en als zodanig toch wel tamelijk omvangrijke- Smitsveenproject (830:164). Dat lijkt ons wel heel erg veel.

CS geeft voor de plancapaciteit tegenstrijdige cijfers en deze zijn in elk geval veel te laag vgl. met die van de andere bronnen. Maar zelfs volgens de CS-cijfers is er uiteindelijk in Soest nog maar een tekort van 80 woningen: totaal onvoldoende reden voor opoffering van de groene rand van Soest

De CS (p. 31) hanteert evenals Woonvisie een behoeftecijfer van 560 voor Soest (waarvan 260 nieuwbouw en 300 voor vervanging) en 190 voor Soesterberg, tezamen 750 tot 2015, en die 750 is dus *inclusief* 400 voor compensatie wegens herstructurering, ditmaal alles voor de beide kernen. Woonvisie gaat daarbij uit van een beschikbare plancapaciteit van 1350 (775 Soest en 575 Soesterberg) maar de CS stelt dat op p. 31 zonder enig nader bewijs opeens op 840, waarvan voor Soest 480. Maar op p. 5 van de Bijlage zegt de CS dat de plancapaciteit niet 1350 is (Woonvisie) maar 1040: welk cijfer moeten we nu geloven: 840 of 1040? Waarschijnlijk geen van beide, maar het zegt iets over de kennelijke willekeur waarmee de CS de capaciteitscijfers hanteert. Maar ook als men uitgaat van die gemeentelijke 480 dan scheelt dat toch nog maar weinig met de voor Soest gewenste 560, nl. 80: we komen daarop nog terug. Overigens gaat niet alleen Woonvisie uit van een veel hogere plancapaciteit voor de kern Soest dan de CS (775 tegenover 480) maar ook de *Indicatie Woningbouwplannen* geeft hier een substantieel hoger cijfer, nl. 627.

Dit alles in aanmerking nemend, lijkt de behoefte (560) ruimschoots te kunnen worden opgevangen door de reeds beschikbare capaciteit: weliswaar 480 volgens de CS maar 775 volgens Woonvisie, 627 volgens de *Indicatie Woningbouwplannen* (met 'Soesterberg' houden we dan nog niet eens rekening). Overigens, wie die 775 van Woonvisie niet gelooft, verwijzen we naar nog een andere cijfer van Woonvisie, nl. het totaal van de in de verschillende wijken van Soest geraamde nieuwbouw-plan-capaciteit: getotaliseerd is dat meer dan 600, en dat is nog altijd ruim meer dan de behoefte van 560. Ook de CS zegt trouwens zelf (p. 31): "Gemeentebreed lijkt er op basis van Woonvisie voldoende speelruimte voor het realiseren van het gewenste programma". Waar hebben we het dan eigenlijk nog over? Antwoord: over de onstuitbare behoefte van dit college om te bouwen. Wie dan nog begrijpt op welke gronden Woonvisie nog geen bladzij voorbij tabel 3.1 totaal ongeargumenteerd te kennen geeft dat Soest behoefte heeft aan *nieuwe* bouwlocaties (lees: o. a. Jachthuislaan), mag het zeggen. Met de in Woonvisie gepresenteerde cijfers heeft het in elk geval niets te maken. Hoogstwaarschijnlijk wél met een uitdrukkelijke wens van het gemeentebestuur om onverschillig wat de berekende behoefte in relatie tot de bestaande capaciteit is, in elk geval aan de randen van Soest te gaan bouwen.

Voor de overzichtelijkheid vatten we de belangrijkste cijfers (tot 2015) in de volgende tabel samen:

	Capaciteit			Behoefte		
	Soest	S'berg	Totaal	Soest	S'berg	Totaal
Streekplan (05)	700	500	1200			
Woonvisie (08)	775	575	1350	560	190	750
Indic. won.b.pl. (08) Quintis (06) (tot 2020)	627	636	1263		600	
CS	482	?	840/1040 (??)	560		

Hierbij de volgende kanttekeningen:

1. de cijfers voor Soesterberg zijn exclusief die van de grote uitbreidingen in het kader van het zgn. Masterplan: dat zou er dus nog bij kunnen komen;
2. de cijfers van de Indicatie Woningbouwplannen zijn na aftrek van de reeds verstreken jaren (2006 en 2007);
3. opmerkelijk is de grote mate van consistentie tussen de cijfers van alle analyses behalve die van de CS;
4. de CS-capaciteitsramingen zijn voortdurend *aanzienlijk lager* dan die van welke andere bron ook, met inbegrip van die van Woonvisie, hoewel de CS wél de behoefte-raming van Woonvisie hanteert;
5. maar tenslotte: zelfs als we de CS wat betreft haar cijfers zouden accepteren (en zelfs als we dan ook nog Soesterberg er helemaal buiten zouden laten), dan nog resulteert er slechts een tekort van 78 woningen.

Sociale woningbouw is een onvoldoende argument om aanzienlijk meer woningen te bouwen dan er kwantitatief nodig zijn: daarvoor kunnen heel andere wegen worden bewandeld; de betreffende berekening is uiterst betwistbaar; dit College heeft bovendien een slechte reputatie als het gaat om sociale woningbouw

Maar tenslotte komt er dan de volgende aap uit de mouw (Bijlage, p. 10v.). Geheel volgens de CS-cijfers (die op zichzelf dus al te betwisten zijn, maar dit nu terzijde) is er zoals gezegd nog een tekort van (inderdaad: slechts) 80 woningen; volgens de CS-gegevens in feite 78: behoefte 560-capaciteit 482. Voor 78 woningen ga je natuurlijk niet de noord-westzijde van Soest volbouwen, dus dat moet anders. Er volgt dan een ingewikkelde berekening (tabel 7) waarvan de logica ons volledig ontgaat: opeens wordt bebouwing gepostuleerd van

Jachthuislaan (110) en Insingerstraat (40) zonder dat ook maar ergens de behoefte daaraan duidelijk wordt (want die was toch slechts 78?). Uit die berekening resulteert dan, naast een overschot van 70, een tekort van 72 (goedkope) woningen. Dat laatste aantal wordt dan op basis van de 40/60-clausule opgehoogd tot 180 (want als 40% 72 is, komt 100% op 180). Tot slot wordt die 180 vermeerderd met de 110 van de Jachthuislaan zodat er een zgn. noodzakelijke uitbreiding uit de bus komt van, jazeker, 290 woningen (i. p. v. de noodzakelijke 78). Dat lijkt heel veel op 'creatief rekenen', en we zien eens te meer: waar een wil is (van het College), is ook een weg (die van het bouwen).

Afgezien van die uit het niets verschijnende en nergens geargumenteerde 110 van de Jachthuislaan: die 40/60 clausule is natuurlijk bedoeld om te voorkomen dat er in een bepaald bouwplan 100% dure huizen zouden worden gebouwd en niet om sociale woningbouw te compenseren met vrije-sectorwoningen zodat er aanzienlijk meer woningen worden gebouwd dan waaraan strikt genomen behoefte is. Maar dat laatste gebeurt hier wél, en dat is ontoelaatbaar, zeker als men de (andere) waarden en belangen in aanmerking neemt die hier op het spel staan. Het minste wat men kan zeggen, is dat die 40% een ondergrens aangeeft maar geen maximum, en dat het best anders kan, namelijk als dat het opgeven van waardevolle gebieden ongedaan zou kunnen maken; trouwens, wethouder Middelkoop deelt zelf al mee dat die clausule als zodanig best oprekbaar is (Soester Courant, 4 maart). Maar hij weigert, daaruit de meest voor de hand liggende conclusie te trekken, nl. dat je dan ook geen 290 woningen hoeft te bouwen als er maar 78 nodig zijn, laat staan dat de overweging, dat je daarmee waardevol landschap zou kunnen behouden, bij hem ook maar enigszins een rol speelt. Ook dat is wat we in het begin bedoelden met 'bouwnota'.

Nog een kanttekening bij het argument van de CS dat sociale woningbouw binnen de rode contouren te duur is en dat het daarom buiten de rode contouren moet gebeuren. Dat is een misvatting, want de gronden buiten de rode contouren zijn al voor een groot deel in handen van projectontwikkelaars en dat maakt het hoe dan ook al duurder. [NB: dat is trouwens ook -meer algemeen- van toepassing op het argument van het College dat uitbreiding goedkoper is dan inbreiding: ook hier geldt dat als een substantieel deel van de betreffende gebieden eigendom zijn van projectontwikkelaars, het er alleen maar duurder op wordt.]

Overigens willen we over die sociale woningbouw nog iets kwijt. Men zegt -in verband met de instroom van buiten- dat je om Soest geen hek kunt zetten zodat er niemand meer naar binnen kan. Dat is ongetwijfeld waar, maar er is een heel verschil tussen enerzijds een doelbewust en actief gemeentelijk beleid dat die instroom zoveel mogelijk beperkt (namelijk door niet ruim baan te geven aan villabouwprojecten die alleen maar voor de projectontwikkelaar gunstig uitpakken maar de sociale woningbouw niet verder helpen), en anderzijds een beleid dat al op voorhand letterlijk ruimte schept voor dergelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die, gezien de aantrekkelijkheid van Soest als vestigingsplaats, natuurlijk een sterk 'onverzadigbaarheidsaspect' hebben: zó stroomt Soest dan al helemaal vol. Welnu, wij hebben in dat opzicht weinig vertrouwen in een gemeentebestuur dat zozeer projectontwikkelaars de vrije hand geeft dat het accoord gaat met projecten zoals de Bosstraat, waar de betreffende projectontwikkelaar er op een volstrekt oneigenlijke manier onder uit komt om sociale woningbouw te plegen (namelijk door een compleet bouwplan in drieën te knippen want 'dan hoeft het niet'). En hoe zat het ook alweer met het Spoordal-project: waren dat ook niet uitsluitend dure huizen, of hadden we toen nog geen behoefte aan goedkope woningen?

Misschien zegt men: dat gaat toch maar om kleine aantallen. Dat is waar (echter, ook veel kleintjes maken een grote), maar het lijkt ons tekenend voor de algemene instelling van dit gemeentebestuur op bouwgebied: het gaat allereerst om *bouwen*, en pas secundair (namelijk als ook de projectontwikkelaar het goed vindt) om het voorzien in een werkelijke behoefte. Als zoiets als het Bosstraat-beleid bestendig wordt, zijn er bij wijze van spreken misschien nog wel 10.000 huizen nodig voordat de behoefte aan sociale woningbouw vervuld is. Wij concluderen dan ook dat ook sociale woningbouw als motivatie om 'veel te bouwen' in ieder geval met dit college een slag in de lucht is, en zéker niet het *voorgoed* opgeven van waardevolle gebieden en landschappen rechtvaardigt. En, voor het geval dat men dit als argument ooit nog eens van stal zou halen: ook niet als daar bijv. ouderen-woningbouw zou worden gepleegd. Immers, als dat nodig is, dient dat elders in Soest gerealiseerd te worden, namelijk in de bestaande wijken, en wel (onder meer) uit sociale overwegingen, zoals ook Woonvisie uitvoering en terecht betoogt.

Gezien de demografische ontwikkelingen die Soest de komende 20 jaar tegemoet gaat, is het niet reëel te denken dat de bouw van nieuwe woningen het draagvlak voor de bestaande voorzieningen in stand kan houden zodat daarmee de levendigheid van Soest behouden kan blijven; er zal in plaats daarvan vooral gekeken moeten worden naar transformatie van bestaande voorzieningen en het creëren van nieuwe.

Eén van de argumenten voor de in de CS voorgestelde woningbouw is de wenselijkheid om de levendigheid in Soest te behouden, waartoe handhaving van het voorzieningenniveau noodzakelijk is: voorzieningen hebben een bepaald draagvlak nodig, en dat creëer je door woningbouw. Het is de vraag in hoeverre dit argument geldigheid bezit, gezien de in de toekomst te verwachten ontwikkeling van de bevolkingsopbouw.

Soest vertoont een duidelijk profiel van een dorp waar de jeugd wegtrekt en waar de groep vanaf 40 jaar weer toeneemt. Het gevolg is een dip in de groep van 30-40 jaar. Als we de huidige bevolkingsopbouw van Soest extrapoleren naar de situatie over 15 jaar, dan zien we een sterke verschuiving van de groep van 40-60 naar de groep 55-80. De gemeente Soest is bang dat er door deze vergrijzing onvoldoende draagvlak zal ontstaan voor bepaalde voorzieningen. Men vergeet dan echter dat de sterke toename van de groep kapitaalkrachtige ouderen leidt tot een *verschuiving* in de behoefte aan bepaalde voorzieningen: ouderen stellen immers andere eisen dan jongeren en zullen een vergrote behoefte hebben aan voor hun doelgroep bestemde voorzieningen. Dit is een geheel natuurlijk proces. Het zou van creativiteit getuigen als men zo'n ontwikkeling zou trachten te pareren door

transformatie van voorzieningen in plaats van pogingen om het draagvlak voor bestaande voorzieningen kunstmatig in stand te houden. Iets wat waarschijnlijk toch al moeilijk te realiseren zal zijn omdat alle omringende gemeenten dat zullen trachten te doen: ze zullen t.a.v. het aantrekken van bepaalde bevolkingsgroepen allemaal in dezelfde vijver vissen. Het College zou niet blind moeten zijn voor deze demografische ontwikkelingen maar zou juist met het oog daarop moeten handelen en een leefbare omgeving moeten maken voor mensen die hier over 10-15 jaar wonen. Dat houdt in dat bestaande voorzieningen getransformeerd moeten worden, en níét dat er zonnig veel bijgebouwd moet worden.

Daar komt nog iets bij: de geplande 500-700 woningen bevinden zich in de noord-westelijke schil van Soest, en het is sterk de vraag of de desbetreffende 1000-1500 inwoners zouden kunnen zorgen voor behoud van draagvlak voor bestaande voorzieningen. Die woningen liggen immers veel te ver af van de plaats waar zich de meeste voorzieningen bevinden, nl. het gebied rond de Dalweg: een 'lek' naar Baarn is dan ook zeker niet denkbeeldig. Verplaatsen van voorzieningen is geen oplossing omdat dit ten koste zou gaan van de mogelijkheden voor Soest-Zuid, en spreiding is evenmin gewenst. Dat betekent dat de tengevolge van demografische ontwikkelingen veranderde huisvestingsbehoefte opgevangen moet worden *binnen* de bestaande bebouwing, ofwel door inbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Je moet voorkomen dat de olievlek Soest niet verder uitwaaiert (met de voorzieningen in het centrum). Daarom kan woningbouw in Soest-Noord niet de oplossing vormen voor de problemen die de vergrijzing met zich mee brengt.

De bevolkingsprognose voor Soest rechtvaardigt geenszins de planning van 600-900 woningen extra voor na 2015: dat is bouwen voor leegstand dan wel ongeremde instroom van buiten

Nog een laatste punt inzake woningbouw: de toekomst na 2015. De CS baseert zich voor de bevolkingsgroei-prognoses op CBS-cijfers: van 2008 tot 2015 +1%, en van 2015 tot 2030 +2%. Op zichzelf al niet erg indrukwekkend. Echter, de meest recente Primos-cijfers laten ook nog eens een heel ander beeld zien: 2008: 45.217; 2010: 44.789; 2015: 44.527; 2020: 45.103. Ofwel: van 2008 tot 2015 -1.5%, en van 2015 tot 2020 (verder gaat Primos niet) +1.3%. Inderdaad, zoals de CS zelf opmerkt (Bijlage, p. 3): de bevolkingstoename is beperkt, en dat strookt ook met *Woonvisie*, waar we op p. 11 niet alleen kunnen lezen dat het tempo van de vergrijzing minder hoog is dan in de provincie als geheel, maar ook dat de groei in Soest eruit is: "Het aantal inwoners zal dalen en de behoefte aan woningbouw voor de eigen bevolkingstoename is beperkt", kortom "de doorbreking van een trend". Hieraan valt nog toe te voegen dat de Ver. van Ned. Gemeenten zeer recent (2 maart 2009) demografische krimp heeft uitgeroepen tot één van haar strategische thema's: de bevolkingsdaling vraagt van de gemeenten een omslag van denken in groei naar denken in krimp. Die Vereniging zegt dat natuurlijk niet voor niets, en om, in dat licht bezien, dan nog eens 900 woningen extra te plannen voor de toekomstige groei van Soest, is natuurlijk de dwaasheid gekroond. En ook hier, voor de zoveelste keer: realiseert men zich eigenlijk wel ten koste waarvan dit allemaal gaat? Wij hebben geenszins die indruk, en dat lijkt ons voor een gemeentebestuur een tamelijk verwoestende conclusie.

Deze hele houding getuigt van een soort 'naar boven rekenen' dat maar door één ding ingegeven kan zijn: de wens om met alle geweld die randen te bebouwen, onverschillig wat er daardoor verloren gaat. En ook als die woningen na 2015 níét gebouwd zouden worden (nl. omdat er geen behoefte aan zou zijn), dan nog ondervinden wij vóór 2015 wel degelijk de gevolgen van die plannen, zoals CS ook zelf opmerkt op p. 11 van de Bijlage. Maar intussen is het wel zo dat er dan inmiddels -achteraf bezien- waardevolle gebieden zonder noodzaak opgeofferd blijken te zijn, en dat is volstrekt onomkeerbaar. Want helaas is het inderdaad zo als Koninginnelaanbewoner Pascal Mulder volkomen terecht zei in de Gooi- en Eemlander van 24 jan. 2009: "Je kunt zo'n waardevol gebied in Soest maar één keer verknallen".

Het probleem van de toegenomen verkeersdruk t. g. v. de bouwplannen wordt voornamelijk doodgezwegen maar is zeer reëel en er is geen enkele aanvaardbare oplossing in zicht

Woningbouw leidt -in het daardoor toch al zo geplaagde Soest- tot een toegenomen verkeersdruk, maar de CS is daar opmerkelijk laconiek over. De door het College gewenste uitbreiding vindt plaats aan de noord-westkant van Soest, en dat leidt tot een verder dichtslippen van de Biltseweg, die nu al zulke grote problemen kent. Blijkbaar denkt men ten behoeve van de externe ontsluiting aan capaciteitsvergroting, maar heeft men ook nagedacht over de gevolgen daarvan voor de ecologisch zo belangrijke Laagte van Pijnenburg? Overigens zijn die problemen voor een belangrijk deel veroorzaakt door een andere nieuwbouwwijk, nl. de Boerenstreek. Wij zien niet waarom dat nu opeens anders zou gaan.

Wat betreft de interne ontsluiting van het te bebouwen gebied is het al niet beter. De CS doet er voornamelijk het zwijgen toe (de Koningsweg wordt genoemd maar deze is irrelevant voor de interne ontsluiting van de nieuwe wijken). Ontsluiting via de Jachthuislaan komt niet in aanmerking (en als het wél in aanmerking zou komen, zou dat de aanslag op het gebied alleen maar tot in het gigantische vergroten). Blijft over ontsluiting via de Koninginnelaan. Deze kent nu echter al forse verkeersproblemen en dat zal alleen maar toenemen als zij ook als wijkontsluitingsweg gaat fungeren voor de nieuwe wijken. Recent is zij opgeknapt (en dat bepaald niet zonder reden) en met behulp van allerlei vertragende elementen tot 30 km. zone ontwikkeld, en vooral bestemd voor de aanwonenden: dat ook anderen er gebruik van maken, was nu juist iets wat door genoemde maatregelen zoveel mogelijk moest worden tegengegaan en in geen geval bevorderd. Zoiets tot ontsluitingsweg maken voor een geheel nieuw te bouwen woonwijk lijkt ons uiterst betwistbaar.

Men moet zich realiseren dat het bouwen van nieuwe wijken één ding is, maar dat al die mensen ook ergens heen, resp. weer terug moeten. Of een gemeente 'vol' is, is immers niet alleen afhankelijk van de voor woningbouw beschikbare ruimte als zodanig, maar evenzeer van de mogelijkheid om een voor de ontsluiting van

die nieuwbouw adequate wegenstructuur te ontwikkelen. Dat (mede) in aanmerking nemende komt het ons voor dat Soest vol is, en dat dus niet alleen vanwege haar beperkte bouwlocaties.

4. Conclusie

- Wij concluderen dat deze Concept-Structuurnota in wezen een pure bouwnota is waarin de zgn. groene waarden en belangen in conflictsituaties stelselmatig het nakijken hebben;
- dat volgens alle betrokken deskundigen de ecologische betekenis van het Jachthuislaangebied zeer groot is en dat de schade die door de bouwplannen wordt toegebracht aan de ecologische functies en mogelijkheden enorm is en nooit meer ongedaan te maken;
- dat in het gebied een groot aantal bijzondere soorten voorkomen, waarvan zelfs een 9-tal tot de Rode Lijst behoren (wat op zichzelf al een 'hands off'-beleid vereist), en dat bebouwing tot een decimering zal leiden;
- dat bebouwing leidt tot een onherstelbare aantasting van de landschappelijk- visuele uitstraling van deze hele karakteristieke rand van onze gemeente;
- dat de verkeersproblemen die erdoor worden veroorzaakt zeer groot zijn zonder dat daarvoor een oplossing in zicht is;
- dat *daartegenover* de CS-cijfers betreffende de woningbehoefte zeer dubieus zijn, en in elk geval veel te hoog zijn ingeschat, resp. dat de allerwegen geraamde behoefte ruimschoots kan worden vervuld door de bestaande plancapaciteit (terwijl er bovendien nog allerlei mogelijkheden elders liggen);
- dat, dit alles in aanmerking nemend, het onverantwoord is en getuigt van een onaanvaardbare bestuurlijke tunnelvisie om deze veronderstelde en nimmer hard aangetoonde woningbehoefte het zwaarst te laten wegen.

Bijlage:

Deskundigen over het Jachthuislaangebied

Het hele gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan maakt deel uit van de Praamgrachtzone, een agrarisch gebied met een onmiskenbare landschappelijke en ecologische waarde. Het vormt een onderdeel van de ecologische verbindings-(overgangs)zone tussen de hooggelegen Utrechtse Heuvelrug en het laaggelegen polderlandschap, en als zodanig grenst het direct aan de Ecologische Hoofdstructuur. In diverse beleidsnota's wordt nader ingegaan op het ecologische belang van het gebied:

- Zo vinden we reeds in de zgn. **Contourennota** van de gemeente Soest (2002) op p. 11 dat "...de overgangsgebieden tussen Utrechtse Heuvelrug (hoog) en het Eemdal (laag) niet verder verstedelijkt (moeten) worden en moet "... in het gebied Praamgracht (...) daarom de natuur voorrang krijgen boven ander gebruik en bebouwing". Men zie tevens de kaart op p. 9 met de blauwe pijlen die een overeenkomstige strekking laten zien. Weliswaar wordt een uitzondering gemaakt voor 'afronding' tussen Meent en Regentesselaan, maar in geen enkel gemeentelijk stuk wordt ingegaan op de volstreekte strijdigheid van bebouwing van het betreffende gebied met deze bij herhaling beleden beleidsvoornemens van ecologische en landschappelijke aard. Want het heeft niets te maken met een *afronding*, maar alles met een substantiële en voor het betreffende gebied wezensvreemde *uitbreiding* in een toch al kwetsbare maar daarom niet minder waardevolle omgeving.

- Ook in het zgn. rapport-Lörzing **Ruimtelijke Visie Eemland**, dat mede ten grondslag gelegen heeft aan het Streekplan, wordt het belang benadrukt van het open houden van de overgang tussen het Eemdal en de bossen van de Heuvelrug tussen Amersfoort en Soest/Soesterberg. Deze overgangszone wordt in dit rapport gezien als een van de laatste gebieden waar de overgang van laag naar hoog en van nat naar droog nog beleefd kan worden. De aanleg -door de Provincie- enkele jaren geleden van verschillende paddenpoelen in het gebied ter weerszijden van de Jachthuislaan is een bevestiging van het ecologische belang dat men aan deze zone toekent (momenteel loopt er trouwens een onderzoek van de Provincie ten behoeve van een verdere uitbouw van dit project).

- Hieraan kan nog worden toegevoegd het **Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) Eemland** (nov. 2005, in feite een verdere uitwerking van het vigerende Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost), waarin Soest uitdrukkelijk een rol krijgt toebedeeld in het behouden en versterken van de in het gebied aanwezige ecologische waarden. Blijkens het LOP: Uitvoeringsprogramma gemeente Soest (p. 23) krijgt de Praamgrachtzone (waar het hele onbebouwde gebied ten noord-westen van de Koninginnelaan deel van uitmaakt), als verbinding tussen het Wiekslootgebied/Pijnenburg en de Eem, een belangrijke functie als verbindingzone en verwevingsgebied. 'Verweving' betekent daarbij zoveel als 'samenspel van functies', en dat zijn dan landbouw, stadsrandactiviteiten, recreatief medegebruik en agrarisch natuurbeheer (Hoofdrapport p. 8). Woningbouw hoort daar uiteraard niet bij: stedelijke druk vormt volgens de opstellers juist een van de grootste bedreigingen van het betreffende overganglandschap. "De meeste problemen hangen samen met dreiging tot 'verrommeling' en verdichting, evenals de aantasting van bestaande natuur- en landschapswaarden en karakteristieken" (id., p. 8). Interessant daarbij is dat "... het LOP het *toetsingskader* (onze curs.) zal vormen voor gemeenten bij ontwikkelingen en mogelijke functiewijzigingen in het landschap" (id., p. 6).

- Ook valt nog te wijzen -ditmaal in het voorbijgaan, maar met overeenkomstige strekking- op de nota **De Laagte van Pijnenburg** (Stichting Het Utrechts Landschap, 2005), het **Programma ecologische verbindingszones** van de provincie Utrecht uit 2002 en de **Bestuurovereenkomst** en het **Uitvoeringscontract** gebiedsgerichte inrichting landelijk gebied 2002-2005 tussen de partijen LNV, VROM, V&W en het IPO. Men zie

ook de bezwaarschriften tegen het Ontwerp-Streekplan van instellingen als het **Instituut voor Natuurbeschermingseducatie**, of de **Samenwerkende Utrechtse Natuur- en milieuorganisaties**.

- Van belang in dit verband is echter in het bijzonder het **Uitvoeringsprogramma Noordelijke Heuvelrug** (2003, hierna: UNH) een rapport van het Goois Natuurreservaat, de Stichting Utrechts Landschap, de Vereniging Natuurmonumenten en het Staatsbosbeheer (de Noordelijke Heuvelrug vormt, samen met het Nationaal Park in het zuidelijk deel van de Heuvelrug en het project 'Hart van de Heuvelrug' in het centrale deel, de basis voor een integraal gebiedsplan voor de gehele Heuvelrug). Vanwege het grote belang van dit rapport voor de onderhavige problematiek gaan we er wat uitvoeriger op in.

In de **algemene gebiedsbeschrijving** wordt o. a. veel aandacht geschonken aan de grote kwaliteiten van de flanken, waarbij "...met name de overgangen tussen hoog en droog en laag en nat verantwoordelijk (zijn) voor de diversiteit" (p. 13). Bij de belangrijkste bedreigingen wordt o. a. de verstedelijking genoemd, waarbij "te denken valt aan de aantasting van karakteristieke natuur- en cultuurlandschappen maar bijvoorbeeld ook het karakter van groene villawijken en een verder gaande aantasting van de samenhang binnen het gebied en de mogelijkheden deze te herstellen" (p. 15). Voorts wordt geregeld gewezen op het belang van het kwelwater ("als buffer tegen verzurende invloeden") in de overgangsgebieden (nl. tussen hoog en laag) en de "grote potenties (die dit heeft) voor hoge natuurwaarden" (p. 16).

Een grote prioriteit heeft het open houden van de zgn. *poortgebieden* (waaronder de Laagte van Pijnenburg, waarover dadelijk meer) "...omdat het veelal de laatste plekken zijn waar gebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Met name verdergaande verstedelijking vormt hiervoor een bedreiging. Naast definitieve planologische veiligstelling is ook een actieve ontwikkeling gewenst. Behalve door ontsnipperende maatregelen kan ook door landschapsbouw en natuurontwikkeling een grote bijdrage worden geleverd aan het functioneren van de poortgebieden" (p. 24). Ook hier wordt nog eens gewezen op het belang van "...bijzondere milieumomstandigheden zoals bodemgradiënten en de waterhuishouding" (p. 25; zie ook p. 38 waar nog eens aandacht wordt gevraagd voor het benutten van de aanwezige potenties zoals kwel). Op de algemene gebiedskaart (p. 35v.) is het gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan dan ook buiten de bebouwing gehouden en ingetekend als 'Landelijk gebied: accent natuur en recreatie'. Van dat laatste wordt o. a. gezegd: "Sluipende ontwikkelingen, zoals nieuwe ruimteclaims voor infrastructuur (en, uiteraard woningbouw), staan haaks op het behoud van de grote kwaliteiten binnen dit gebied" (p. 37).

Eén van de tien deelprojecten binnen het UNH betreft de zgn. **Laagte Van Pijnenburg** (hierna: LvP) (p. 82 en 83). Dat is het gebied ruwweg tussen Pijnenburg/Wieksloot en de Eem, en ter weerszijden van de Praamgracht, aan de Soester kant begrensd door de *huidige* bebouwde kom. Het is één van de hierboven genoemde poortgebieden, en als zodanig vormt het de overgang tussen de Heuvelrug en het Eemdal. Daarvan wordt o. a. gezegd: "De bijzondere ecohydrologische situatie van de laagte met plaatselijk zowel jong als oud kwelwater is deels verstoord, maar biedt uitstekende kansen voor herstel. Het herstellen van de overgang naar het Eemdal en van de kwel in de flanken en het openhouden van de poorten is noodzakelijk om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten, alsmede de toeristisch-recreatieve potenties in het gebied te behouden en verder te versterken". Dienovereenkomstig worden als concrete doelen o. a. genoemd: "a) Natte ecologische verbinding en ecohydrologische samenhang van het brongebied naar de Eem via het watersysteem van de Praamgracht, met kwel in de flanken; (...) c) Het openhouden en versterken van de ecologische en landschappelijke overgang van (...) de heuvelrug naar Eemland in het poortgebied Baarn-Soestdijk".

Overweegt men het voorgaande -waarbij niet alleen de tekst van belang is maar ook de kaart-, dan kan er geen twijfel over bestaan dat het gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan, maar in het bijzonder ook het daarvan deel uitmakende **Regentesselaan/Meent-gebied** (hierna: RM) alleen al louter *geografisch* gezien een onlosmakelijk onderdeel vormt van de LvP. Men zie ook de luchtfoto op p. 85 die een goed beeld geeft van de ruimtelijke samenhang van het RM met het poortgebied LvP in zijn lengte-as, waarmee het in de dwarsrichting (links op de foto) verbonden is en waarvan het deel uitmaakt.

Niet alleen geografisch, maar ook 'kwalitatief-inhoudelijk' behoort het RM ten volle tot de LvP. In het bijzonder behoort het zoals al eerder gezegd tot de voor dit poortgebied essentieel geachte *overgangsgebieden* tussen hoog en droog (de gradiënt richting Eng) en laag en nat (weilanden Jachthuislaan). De noordkant van het RM ligt, blijkens de Hoogtekaart van Nederland, nauwelijks hoger (0.5 m.) dan de laagste delen van het Praamgrachtgebied terwijl de zuidkant reeds 1.5 m. hoger ligt (over een afstand van slechts 300 m.). Daarbij geeft het midden door het RM heen lopende specifieke geomorfologische gegeven van de *steilrand* nog een bijzonder aspect aan het reliëf. Voeg bij deze "bijzondere omstandigheden zoals bodemgradiënten en waterhuishouding" (UNH, p. 25) nog de in het gebied aanwezige *houtwallen* (speelveld en Meent) en het landschapsbepalende opgaande geboomte langs Park Vredenhof en Regentesselaan, en de conclusie is onvermijdelijk dat het RM er niet maar zo'n beetje bij hangt of een evengoed recht te trekken overhoekje of iets dergelijks is, maar ten volle de "potenties voor hoge natuurwaarden" bezit waar het UNH m. b. t. de LvP over spreekt.
