



Van: Vereniging Vrij Polderland en bewonerscollectief Soest

Aan: Provinciale Staten van Utrecht

CC: Het college van Gedeputeerde Staten van Utrecht

Onderwerp: Zorgen over twee potentiële bouwlocaties in kwelwatergebied Soest

Soest, 2 Juni 2025

Zeer geachte leden van Provinciale Staten,

Na onderstaande introductie delen wij in deze brief onze zorgen met u over twee potentiële bouwlocaties in een kwelwatergebied dat de gemeente Soest heeft aangewezen voor de bouw van 400 woningen.

Introductie

De gemeenteraad van Soest heeft in december 2024 op basis van een afwegingskader en participatie besloten dat twee weilanden van in totaal 14 ha buiten de rode contouren **het meest geschikt** zouden zijn voor de bouw van ca. 400 woningen. De gemeente Soest heeft inmiddels aan de provincie gevraagd onder welke voorwaarden de twee locaties langs de Stadhouderslaan kunnen vallen binnen het kader, dat in oktober 2025 wordt vastgesteld, om vervolgens in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) van 2026 te kunnen worden opgenomen.

De vereniging Vrij Polderland (VVP) en het bewonerscollectief Noorderweg, Insp. Schreuderlaan, Stadhouderslaan en Wilgenblik uit Soest hebben onderzocht of deze locaties wel geschikt zijn voor woningbouw en delen graag haar afweging en conclusies met u.

1. Omgevingsvisie van 2021

Het recent gepubliceerde Omgevingsprogramma van de gemeente Soest, waarin de twee genoemde locaties als potentiële woningbouwlocaties zijn opgenomen, zijn geen uitwerking of verdieping van de in 2021 geschreven Omgevingsvisie. In deze

visie, die onder andere gebaseerd is op de uitkomst van de participatie onder inwoners van de gemeente Soest tussen 2019 en 2021, staat op de pagina's 5 en 85 dat de ruimte rond de Stadhouderslaan **in 2040** bestemd is voor schaalverkleining van het landschap. De waardenkaart voor dit gebied typeert het gebied als zeer open karakter van de Eempolder met strakke slagenverkaveling en een overgangslandschap met talloze cultuurhistorische gebieden en structuren. De participatie die gebruikt is in het recent gepubliceerde Omgevingsprogramma laat nog eens zien dat minder dan gemiddeld 5% van de stemmen vóór nieuwbouw op deze twee locaties rond de Stadhouderslaan is. 40% daarentegen vond dat gebouwd moet worden op het voormalige TBS-terrein, een binnenstedelijke locatie nabij andere woonwijken en aan de uitvalsweg N221.

Wij concluderen:

- a) Dat de bebouwing van deze locaties niet in overeenstemming is met de uitkomst van het participatieonderzoek uit 2023 en niet in overeenstemming is met het participatieonderzoek dat gebruikt is voor de Omgevingsvisie.
- b) Dat de potentiële bebouwing van deze locaties niet in overeenstemming is met de kernwaarden van Soest, die bepalen dat dit gebied een kleinschalig, groen en rustige karakter moet houden.
- c) Dat het Omgevingsprogramma, specifiek de paragraaf "Bouwen in de rafelranden na 2030" in strijd is met artikel 3.3 van de Omgevingswet die stelt dat een omgevingsprogramma aan moet sluiten op de Omgevingsvisie.

2. Principe water- en bodemsturend

In de TAUW-notitie "Evaluatie grondwateroverlast 2023/2024 Vallei en Veluwe" van 26 november 2024 (bijlage 1) staat op pagina 8 onder paragraaf 3.1 over Soest onder meer:

"Het uitbreiden van het stedelijk gebied aan de 'rafelranden' van Soest, die grotendeels in een nat kwelgebied liggen, roept vragen op over de haalbaarheid en noodzakelijke maatregelen om wateroverlast te voorkomen."

Uit de beantwoording van Dijkgraaf & Heemraden op 7 Mei 2025 van de vragen van de AWP van 2 April 2025 (bijlage 2) blijkt dat het waterschap Vallei & Veluwe inmiddels met de gemeente Soest en ook met de Provincie Utrecht in gesprek is gegaan over de voorgenomen woningbouwplannen in het kwelgebied nabij de Stadhouderslaan in Soest. Het waterschap heeft in deze gesprekken kenbaar gemaakt kritisch te staan tegenover de beoogde bouwlocaties, omdat deze, vanuit het principe water- en bodemsturend, risico-locaties zijn. Daarnaast is in afstemming tussen het waterschap en provincie op basis van de Geschiktheidskaart voor woon-werklocaties van de provincie Utrecht gebleken dat deze locaties gelegen zijn binnen

de op één na zwaarste categorie D (Nee, tenzij: De ontwikkeling legt een claim op de toekomst).

In feite zijn het waterschap Vallei & Veluwe en de provincie Utrecht hierbij van oordeel dat er in het kwelgebied niet gebouwd moet worden.

3. Mobiliteit

De twee, volgens de gemeente, meest geschikte locaties voor woningbouw bij de Stadhouderslaan bevinden zich aan de noordrand van Soest. Vanuit mobiliteitsperspectief is dat niet de beste keus:

1. **Slechte ontsluiting met openbaar vervoer.** Slechts 20% van de beoogde locaties valt binnen het invloedsgebied van OV, ondanks nabijheid van bushaltes en station Soestdijk. Daardoor zal het autogebruik toenemen.
2. **Toename autoverkeer.** De huidige infrastructuur, vooral rond de Beek en Daalselaan en Stadhouderslaan, is al kwetsbaar en congestiegevoelig. Extra verkeer door 400 nieuwe woningen zal leiden tot overbelasting van deze secundaire wegen.
3. **Uitwijkverkeer en gevaarlijke situaties.** Automobilisten zullen alternatieve routes nemen wat leidt tot nog meer drukte en gevaarlijke situaties voor fietsers aan de Noorderweg en de Stadhouderslaan/Torenlaan waar drie grote middelbare scholen aan liggen (het Griffland college, Het Baarnsch Lyceum en het Waldheim College).

Conclusie: de noordelijke locaties zijn verkeerskundig niet geschikt voor grootschalige woningbouw. Woningbouw zou beter kunnen plaatsvinden langs de zuidelijke primaire hoofdwegenstructuur, de N221. Leegstaande bedrijfsterreinen daar (zoals voormalig TBS-terrein, manege Laseur, kwekerij Van Oest en kantoor Advisie) zijn beter geschikt, maar worden maar niet door de gemeente benut.

4. Binnenstedelijke alternatieven voor woningbouw.

Volgens de gemeente Soest is uit het woningmarktonderzoek van september 2023 gebleken dat er tussen 2030 en 2040 behoefte bestaat aan 1900 woningen waarvan er nu al binnenstedelijke locaties gevonden zijn voor 1500 woningen. Omdat de leegstand in Soest relatief hoog is (in 2022 stonden er 660 woningen leeg) en er regelmatig bedrijfsterreinen vrijkomen én nieuwe alternatieven bijkomen door functieverandering of optoppen zijn er nu al bijna genoeg binnenstedelijke opties om 400 woningen te bouwen, afgezien van de vele locaties die er nog in de komende 5 – 15 jaar bijkomen omdat deze hun oorspronkelijke functie gaan verliezen. Het is

provinciaal belang en de uitgesproken doelstelling van de provincie dat gemeentes eerst de binnenstedelijke mogelijkheden benutten alvorens de provincie grootschalige uitbreiding van het stedelijk gebied buiten de rode contour in overweging neemt.

Afweging en conclusies

Omdat:

1. Op deze locaties, volgens het op participatie gebaseerde Omgevingsplan geen bebouwing mag plaatsvinden.
2. De twee locaties in een kwelwatergebied liggen waar in principe niet gebouwd mag worden
3. De noordelijke wegenstructuur de extra vervoersbewegingen niet aan kan
4. Er nu al binnenstedelijke alternatieven zijn die niet benut worden (leegstaande bedrijfsterreinen, leegstand)

kunnen wij niet anders concluderen dan dat deze locaties langs de Stadhouderslaan in Soest niet geschikt zijn.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk doch dringend om deze twee door de gemeente Soest aangedragen bouwlocaties niet verder mee te nemen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW).

Met vriendelijke groet,

Robert van Motman

Voorzitter vereniging Vrij Polderland

Stadhouderslaan 164
3761 ER Soest

Arent Jan Hesselink

Voorzitter Bewonerscollectief
Noorderweg, Insp. Schreuderlaan,
Stadhouderslaan en Wilgenblik

Noorderweg 85
3761 EV Soest

Bijlagen

1. TAUW-notitie "Evaluatie grondwateroverlast 2023/2024 Vallei en Veluwe"
2. Beantwoording van Dijkgraaf & Heemraden op 7 Mei 2025