Leefruimte das wint van villa's

door
Pieter van Erven Dorens

SOEST • Vijf reeds verkochte villa's in Soest mogen niet gebouwd worden, nu dassen op het terrein naar voedsel blijken te zoeken. De Utrechtse rechtbank haalde een streep door de vergunning die was verleend voor de bouwwerkzaamheden.



De dassenpopulatie hier is in ruim veertig jaar gegroeid van 1200 naar 7000. FOTO ANP/HH

De ontwikkelaar kreeg in 2022 een vergunning om op het perceel vijf exclusieve woningen te bouwen, namelijk vier twee-onder-een-kapvilla's en één vrijstaande villa op een terrein van 2500 vierkante meter.

Foerageergebied

Door omwonenden werd echter bezwaar aangetekend. Tijdens die procedure werd bekend dat de das gebruikmaakt van het plangebied als foerageergebied. Dit is een gebied in een straal van enige kilometers rond een dassenburcht, waar de das onder meer naar regenwormen, insecten en kleine dieren zoekt.

Daarom diende de ontwikkelaar in 2024 nog een nieuwe omgevingsvergunning in, om de voortplantings- en rustplaatsen van de das tijdens de bouw te mogen verstoren. De provincie Utrecht verleende die vergunning voor werkzaamheden in de periode tot en met 30 september 2026.

Een aantal buren tekende ook hier bezwaar tegen aan. „Zij wonen dicht bij het plangebied en hechten onder andere waarde aan het behouden van het leefgebied van de das in hun directe omgeving", zo valt te lezen in de rechterlijke uitspraak van deze week. Bij de provincie vingen zij bot, en daarom stapten ze naar de Utrechtse rechtbank om de bouw alsnog tegen te houden.

Dassen mochten vroeger bejaagd worden. In 1980 waren er nog maar 1200 over.

Soest: meer sociale huurwoningen

De das is tegenwoordig een beschermde diersoort. Volgens de stichting Das & Boom, die zich inzet voor dassen en hun leefomgeving, wonen er inmiddels weer ongeveer 7000 dassen in Nederland. Ze komen met name voor in het oosten en zuiden van het land.

De rechtbank stelde vast dat een foerageergebied van een beschermde soort in beginsel niet beschermd is. Alleen als sprake is van een 'essentieel foerageergebied', heeft de ontwikkelaar een vergunning nodig. Dat was hier volgens onderzoek het geval.

Toch mag de provincie ook dan het belang van de das opzijzetten, als er 'een dwingende reden' van openbaar belang is. Dat was ook het geval, meende de provincie, wijzend op lokaal onderzoek over de grote woningnood. De buren zagen dat anders. Volgens hen blijkt niet uit onderzoek dat er behoefte is aan grondgebonden koopwoningen in het hoge marktsegment.

Dat zag ook de rechtbank zo. In het woningonderzoek staat dat in de gemeente Soest vooral behoefte is aan sociale huurwoningen, vrije huurwoningen en koopappartementen. Over dure woningen wordt niet gerept. Het was voor de rechters daarom 'niet inzichtelijk op welke wijze de beoogde woningbouw bijdraagt aan een dringende behoefte aan woningbouw in Soest.' Dat er grote belangstelling was geweest voor de vijf nieuwbouwvilla's en ze snel verkocht waren, vond de rechtbank geen argument.

'Openbaar belang'

De rechtbank haalde dus een streep door de verleende vergunning. Wel krijgt de provincie nog de kans om aan te tonen dat er wel sprake is van 'een dwingende reden van groot openbaar belang' om het betreffende exclusieve woningtype te bouwen. Ook moet de provincie aantonen dat gekeken is naar alternatieven die minder gevolgen hebben voor het leefgebied van de das.