

Beantwoording Technische vragen en opwaarderingen m.b.t. **SB Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug**

OPENBAAR

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
GroenLinks	1	<p><u>Opwaardeerverzoek:</u> Door verschillende partijen is aangetoond dat Landgoed De Oude Tempel op natuur en ecologisch vlak een zeer waardevol gebied is. Zeer recent is eveneens in het nieuws geweest dat de Provincie het Landgoed heeft opgenomen in haar voorstel tot uitbreiding van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. Wij zouden graag met het college bespreken welke rol zij voor de provincie zien om dit te waarborgen. Om deze reden zijn onderstaande vragen onderverdeeld in natuurinclusief bouwen, het beperken van het aantal woningen. En, aangezien de provincie risicodragend is en hier het grootste risico ligt, het overgaan tot een alternatief.</p>	<p>Het Nationaal Park, de Provincie en regiopartijen willen ook het gebied ten noorden van de A28 toevoegen aan het Nationaal Park. Dit om hier ook de bescherming en beleving te kunnen bieden. In een Nationaal Park kan ook gewoon en gerecreëerd worden, dit is ook het geval in het bestaande Nationaal Park. Op Oude Tempel zal een natuurinclusief plan worden gerealiseerd die hierbij aansluit. Daarbij is de status als Nationaal Park, zoals opgenomen in de Statenbrief, enkel een kwaliteitslabel (zonder eigen juridische implicaties). Dit label wordt gehangen aan gebieden die het beschermen én beleven waard zijn. Hoe die bescherming en beleving vervolgens geborgd wordt, is niet aan het Nationaal Park maar aan het bevoegd gezag. De natuurlijke en ecologische waarden in gebieden worden gewaarborgd met de vigerende (ruimtelijke) juridische beschermingsinstrumenten, zoals de Wet natuurbescherming (bevoegd gezag: provincie) en het bestemmingsplan (bevoegd gezag: gemeente), welke na behandeling in de Raad van State in 2022 een onherroepelijke status heeft. Groen en woningbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen hoeven elkaar ook niet te bijten. In het huidige nationaal park liggen nu ook dorpen met diverse functies.</p>
Partij voor de Dieren	2	<p><u>Opwaardeerverzoek:</u> SB en bijlagen bieden inzicht in de financiële stand van zaken en risico's van het mastergrondexploitatie programma HvdH en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. Nergens in het stuk wordt een balans opgemaakt van de behaalde doelen op natuur of de ecologische risico's van dit 20 jaar-oude plan. We willen met GS en PS in gesprek over de stand van zaken, de al of niet behaalde doelen, de koppeling van rood aan groen, en nagaan of PS vinden dat we nog op de juiste koers varen</p>	<p>De grondexploitaties geven een financieel overzicht van de lopende projecten in het programma. De reeds uitgevoerde natuurontwikkelingsprojecten zijn al financieel afgesloten en staan niet in de grondexploitatie opgenomen (wel in het beheerfonds). Daarnaast worden er jaarlijks tussenrapportages opgesteld waarin over de voortgang van de diverse deelprojecten wordt gerapporteerd. Zie tussenrapportage Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg van oktober 2022.</p> <p>De groene doelstellingen van het programma zijn bijna allemaal gerealiseerd. Het gaat hier om de aanleg van 5 ecodeuren: Boele Staal, Sterrenberg, Op Hees, Huis ter Heide en Beukbergen en de aanleg van meerdere natuurgebieden: Jesserunkamp, Kodakterrein, Soesterveen, Dennendal, Ericaterrein, Harlanterrein en</p>

			<p>Fornhese. Alleen de natuurontwikkelingen van Kamp van Zeist en de ecologische corridor over het Defensieterrein Camp New Amsterdam moeten nog uitgevoerd worden. Met beide projecten is wel al gestart.</p> <p>Met statenbrief van 8 februari 2022 zijn uw Staten geïnformeerd over de Natuurscan Hart van de Heuvelrug (documentnummer: 82405975). Hierin is onderzoek gedaan naar het functioneren van de aangelegde ecologische corridors. Daaruit komt naar voren dat door de aanleg van de ecologische verbindingzones en de natuurmaatregelen een waardevol aaneengesloten natuurgebied ontstaan is van ruim 5300 hectare groot met afgebakende rustgebieden voor verstoringsgevoelige diersoorten en openbaar toegankelijke gebieden voor recreatie.</p>
GroenLinks	3	<p>Wat ons direct opvalt in de brief is dat we van een + verwachting naar een - gaan. De hoofdoorzaak is Landgoed De Oude Tempel. Gezien de huidige inzichten op het gebied van natuur en ecologie is de logische openingsvraag dan ook: Is het nog wel zinvol om dit risico te nemen met dit gebied of kunnen we beter inzetten op een ander gebied om het 'rood' te ontwikkelen? Voor welk bedrag heeft de gemeente het gebied gekocht van De Open Ankh?</p>	<p>Deze vraag wordt beantwoord in twee deel van beantwoording Statenvragen grex 2023 waarop geheimhouding rust.</p>
	4	<p>Het ecologisch systeem wordt bepaald door de bodem, humus, grondwater en begroeiing. De bomen zijn daardoor ondiep geworteld. Hoeveel bebouwing is nu definitief beoogd in dit gebied? En is dit, gezien het advies over de bodem niet te veel bebouwing? Kan de bodem dit aan?</p>	<p>Om het bos en de bosvloer zo min mogelijk te belasten houden we de ontsluiting van de woonwijk zo 'licht' en informeel mogelijk, met een minimum aan verharding.</p> <p>De ontwikkelaar heeft de ervaring om zeer lichte wegconstructies toe te passen waardoor de bodem kan blijven ademen en boomwortels niet afsterven. Zo kan het fijnmazig raamwerk van beukenlanen, deels onverhard en deels voorzien van halfverharding, volledig worden gespaard.</p> <p>De wijze waarop en het monitoren dat dit gebeurt, maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de onderzoeken en onderbouwingen van het inrichtingsplan en het bosbeheerplan dat als onderdeel van het geheel wordt opgeleverd. De eerste stap in het proces is het voortzetten van de inventariseren van de locatie, hierbij worden aspecten als de bodem, grondwater, flora en fauna nauwkeurig in beeld gebracht.</p> <p>Het concept stedenbouwkundig plan kent de volgende inrichting</p>

			<p>50% grootschalig groen: te sparen bos en lanen</p> <p>15% collectieve gebruik: bostuin, spelen, paden, parkeren</p> <p>25% uitgegeven privégebieden (waarvan de helft bebouwd (12,5%) en deels groen).</p> <p>10% verharding: wegen en paden</p>
	5	<p>Honden en katten maken het bos kwetsbaar voor eekhoorns, vogels en dassen. Meer woningen zullen meer huisdieren (en mensen) betekenen. Is hier rekening mee gehouden met de hoeveelheid bebouwing? Worden deze dieren niet definitief verdreven? Worden er eigenlijk auto's en fietsen toegestaan in het gebied?</p>	<p>In het plan zal een groot gedeelte van het gebied in mandeligheid worden uitgegeven waar regels voor kunnen worden opgesteld. De komende 6 maanden zal gekeken worden op welke wijze het gebied zal worden uitgegeven en hoe regels kunnen worden gesteld aan het onderhoud en het gedrag van bewoners en bezoekers. Mensen zijn het meest tevreden over hun omgeving als ze een binding voelen met hun burens. Een actieve community draagt bij aan het creëren van gezamenlijkheid en zingeving. Met hun community houden de bewoners van de Oude Tempel het gebied veilig en netjes, maar vooral heb je de ruimte om samen van de bossen, de lanen, de mandelige hofjes en de speelplekken te genieten. Je hebt hierbij zelf invloed op het gebruik en behoud van de wijk. Het uitgangspunt is om per woning één parkeerplaats uit het zicht bij de woning te voorzien en de overige op afstand, 'verborgen' in het bos om zo op vriendelijke wijze het gebruik van de auto te ontmoedigen. Het fietsgebruik daarentegen bevorderen we door ruime, comfortabele bergingen aan de entreezijde van de woningen te realiseren. Parkeerplaatsen verspreiden we in het gebied en niet geconcentreerd. Zo kunnen we optimaal de bomen sparen en inpassen en voorkomen wij grote parkeervelden.</p>
	6	<p>In het rapport Copijn (zie onder) wordt geschreven over clusters. Is hier rekening mee gehouden met de bebouwing? Is er daadwerkelijk geen bebouwing op de oosterlijke sortie?</p>	<p>In het beeldkwaliteitplan wordt uitgegaan van het sparen van de lanen. In het plan wordt voorgesteld een nieuwe zoom en mantelvegetatie aan te leggen. Hierdoor worden de lanen beschermd en wordt meer ruimte voor nieuwe plant- en diersoorten (kleine zoogdieren, insecten) gemaakt en wordt het biotoop voor de bosvogels en vleermuizen behouden. In de oostelijke sortie is gekozen voor de uitgifte van kavels waarbij sterk rekening is gehouden met de kwetsbaarheid van het gebied en waar een brede groene zone in het plan is opgenomen.</p>
	7	<p>In opdracht van de gemeente Soest ligt er een helder en compleet advies van Copijn (2021) om natuurinclusief te bouwen. In de uitspraak van de Raad van State onder 10.1: " De raad stelt zich op het standpunt dat in het plangebied twee</p>	<p>Het bos vormt de collectieve buitenruimte van de bewoners, soms in de vorm van een mandelige 'bostuin' maar vaak ook als onderdeel van het openbare bosgebied. Door deze compacte, fijnkorrelige bouwwijze is het mogelijk het bos tot aan de gevel te</p>

	<p>cultuurhistorische elementen aanwezig zijn die op grond van artikel 1.7, tweede lid, van de PRV moeten worden beschermd, te weten de sorties en de lanenstructuur." Het rapport van Copijn (2021) wordt hier beperkt toegepast als alleen deze adviezen geborgd zijn. Daarom hebben wij een aantal vragen over het behoud van de ecologische waarde van het gebied.</p> <p>Dit jaar zal met de ontwikkelaar de koop-samenwerkingsovereenkomst gesloten worden en het gebied bouwrijp gemaakt worden. Hoe houdt de provincie vinger aan de pols dat dit gebied op juiste wijze ontwikkeld wordt, met oog voor het ecologisch systeem. Tekent de provincie mee met de samenwerkingsovereenkomst?</p>	<p>brengen. Het beschermen van cultuurhistorische en ecologische waarden maakt hier onderdeel van uit. Met een natuur inclusief woongebied wordt bedoeld dat er bij het ontwerpen, het aanleggen en het beheren van de bebouwde en de onbebouwde ruimte aandacht wordt geschonken voor het creëren van gunstige voorwaarden voor flora en fauna. Het woongebied draait om leven in en met het bos.</p> <p>Het ondertekenen van de SOK is een logisch vervolg op het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan en het doorlopen van de selectieprocedure. De SOK bevat op hoofdlijnen de afspraken voor het proces dat de gemeente en Ter Steege samen zullen doorlopen om tot de realisatie van nieuwbouwwoningen in het plangebied te komen. In dit verband bevat de SOK afspraken over de wijze waarop de gemeente en Ter Steege samenwerken bij de verdere uitwerking van de plannen voor de gebiedsontwikkeling waaronder het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Deze plannen worden ter advisering voorgelegd aan het Q-Team die de plannen toetst op ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke waarde en ecologie. Het Q-Team bestaat uit Schippers Architecten, Copijn Landschapsarchitecten en Boomspecialist en een persoon vanuit Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK). Voor alle plannen geldt verder dat deze ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college, die het concept van de plannen toetst aan onder andere het bestemmingsplan en de selectiecriteria uit het gunningsdocument. Het college legt hierbij verantwoording af aan de raad, die haar gebruikelijke bevoegdheden kan inzetten om op de plannen te reageren. Ook waarborgt de SOK de betrokkenheid van belanghebbenden bij de planuitwerking. Zo is ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan in de SOK bedongen dat de omwonenden, de toekomstige bewoners (voor zover al bekend) en andere belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van deze plannen in de vorm van een participatietraject.</p> <p>Gemeente Soest is een samenwerkingspartner van de provincie in dit proces, waarbij de SOK HvdH uit 2015 nu de basis is. De gemeente zal toezien op het nakomen van de vereisten uit het bouwbesluit. De uitvoeringsdienst RUD</p>
--	---	--

			<p>controleert of voldaan wordt aan de vereisten van de Wet Natuurbescherming.</p> <p>De provincie tekent niet mee met de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partij.</p>
	8	Komt er een constructie dat het bos van de gemeente blijft (of een instantie als Staatsbosbeheer) zoals advies 1 van Copijn beschrijft?	De komende maanden zal dit worden onderzocht.
	9	In aanvulling op deze vraag. Op dit moment wordt naast het landhuis fundering gestort, waarvoor is dit? En hoe is dit te rijmen met het advies vanuit het rapport Copijn om de kwetsbare bodem niet te verstoren met fundering in dit gebied? Gaat dit ook voor de naastgelegen nieuwbouw betekenen dat er fundering gestort gaat worden of wordt er met de geadviseerde paalconstructie gewerkt?	Oude Tempel bestaat uit verschillende plangebieden. Dit betreft een ontwikkeling buiten het plangebied en gaat over het voorstuk waar Earth Y eigenaar is.
	10	Wat is de stand van zaken van de ontheffing op de grond van de Wet natuurbescherming? Wanneer kunnen we dit besluit verwachten?	<p>In 2017 is ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend voor de das en gewone grootoorvleermuis op de Oude Tempel. Deze ontheffing loopt nog tot 31 december 2025. Deze ontheffing geeft toestemming om, onder voorwaarden, de dassen in het gebied te vangen en elders te plaatsen, en de verblijfplaats van de grootoorvleermuis te verwijderen. De dassen zijn echter nooit volledig weggevangen.</p> <p>Er zijn op dit moment een aantal wijzigingen in de plannen ten opzichte van 2017 en nieuw aangetroffen beschermde soorten, waardoor er of een nieuwe ontheffing moet komen of een wijziging van de bestaande ontheffing. Op dit moment wordt door initiatiefnemer en team VVN van de provincie Utrecht bekeken of en zo ja op welke aspecten aanvulling en wijziging van de vigerende ontheffing noodzakelijk zijn. Deze kan pas aangevraagd worden wanneer de onderzoeken naar aanwezige beschermde soorten volledig is.</p> <p>De planning is afhankelijk van het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Wanneer de aanvraag bij ons binnen komt hebben wij 13 weken + 7 weken verdaging om een besluit te nemen.</p>
	11	Citaat uit Copijn: "Wij zijn wij van mening dat eerst alle mogelijkheden van het herontwikkelen van bestaande bouw elders in de gemeente benut moeten worden. Want: [...] Voor Provincie Utrecht wordt de bossenstrategie momenteel ontwikkeld.	Voor het programma Hart van de Heuvelrug wordt naar de totale gebiedsontwikkeling gekeken. Hierin is veel waardevolle natuur toegevoegd en zijn verbindingen tussen de natuurgebieden gerealiseerd. Op sommige plekken worden bomen gekapt om juist meer biodiversiteit aan te brengen (in lijn

		<p>Naast nieuwe diverse aanplant is behoud van bestaande bossen van belang en het zorgzaam omgaan met oude bosgroeiplaatsen en kernen. Voor De Oude Tempel is de volgende afweging van belang: Hoe verhoudt kappen in een 100-jaar oud bos zich met de doelstellingen van de bossenstrategie? Het bos dat in Nederland geplant gaat worden heeft vele jaren (50-100 jaar) nodig om de waarde te bereiken die het bos bij De Oude Tempel nu al heeft."</p> <p>Dat brengt ons tot de laatste logische openingsvraag:</p> <p>Is het nog wel zinvol, om als risicodragers van dit gebied, de ambities bijgesteld zijn en de risico's zo groot zijn, dit risico te nemen? Of kunnen we beter inzetten op een ander ontwikkelgebied?</p>	<p>met de bos- en heidenotitie van de provincie). Doelstelling van het programma is versnippering van de natuur tegen te gaan en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Daarvoor is een keuze gemaakt om grotere aaneengesloten natuurgebieden te realiseren en op andere plekken, aansluitend op de bestaande kernen bebouwing toe te staan. Die bebouwing passen we zo zorgvuldig mogelijk in in de groengebieden.</p> <p>We proberen de risico's zo veel mogelijk te minimaliseren en zorgvuldig om te gaan met inpassing van woongebieden in de groengebieden. Op dit moment vinden wij het niet opportuun om in te zetten op de ontwikkeling van een ander ontwikkelgebied.</p>
Partij voor de Dieren	12	<p>Hoeveel hectare natuur is er op dit moment gerealiseerd binnen HvdH en VBS? Wat is de kwaliteit van deze natuur? Hoeveel hectare van deze gebieden is vervuild? Welke van deze gebieden is gesaneerd of zal gesaneerd worden?</p>	<p>Er is op dit moment 34,1 hectare natuur gerealiseerd. Er wordt nog 20,4 hectare aangelegd. Daarnaast is op het grondgebied van Soest (en deels Zeist) de voormalige vliegbasis Soesterberg veranderd van gesloten (militair) terrein (met dientengevolge verstoringen voor natuur) naar een opengesteld natuur/recreatiegebied. Hier worden ook diverse ingrepen gedaan in de natuur ten behoeve van flora en fauna. Dit terrein is daarmee feitelijk ook nieuwe natuur en komt ten goede aan Soest, Zeist, maar ook ver daarbuiten. Deze toegevoegde natuur van 200 ha is in de rood groen balans niet meegenomen, maar is uiteraard wel een zeer belangrijk onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg.</p> <p>Op de voormalige vliegbasis zijn saneringen uitgevoerd in het natuurgebied. En ook op Kamp van Zeist (uitgevoerd net gestart) verwachten we bodemverontreinigingen die mogelijke gesaneerd moeten worden.</p>
	13	<p>Welke compensatiebomen/bossen/natuur zijn gekoppeld aan welk woningbouwproject?</p>	<p>Er wordt gewerkt met een rood-groen balans voor het totale programma. Deze laat nu en eindbeeld zien van 54,5 hectare groen/ natuur en 48,8 hectare rood. Er is geen specifieke koppeling van natuur hectares aan bouw hectares per project.</p>
	14	<p>Willem Arntszhoeve: er zal een gebied 6 á 8 hectare bos worden gekapt terwijl de mate van compensatie onduidelijk blijft. De uitruil in het kader van het 'Programma Hart van de Heuvelrug' betreft een gedeelte van het gebied: 3 hectare. De ontwikkelplannen betreffen echter een veel groter stuk</p>	<p>In de rood groen balans is aangegeven dat WA hoeve 3,3 hectare meer mag bebouwen dan in de huidige situatie. Op basis van de laatste gebiedsvisie en de bestemmingsplannen wordt daaraan voldaan. Op het terrein kamp van Zeist wordt 18,8 hectare vergroend, waardoor en</p>

		natuur, belangrijke natuur, zoals door een masteronderzoek van de Universiteit van Wageningen is vastgesteld, dat nu wordt opgegeven. Hoe en waar worden deze additionele hectaren natuur gecompenseerd?	gebied van 29 hectare natuur ontstaat. Deze hectares worden onderdeel van NNN.
	15	In gebied van Oude Tempel bevinden zich maar liefst 11 rode lijst diersoorten. Daarnaast is er dit voorjaar een nieuwe situatie ontstaan met de terugkeer van de dassen (die destijds preventief zijn verwijderd en ook nog eens met overtredingen van de wnb) en dat er om die reden een nieuw natuuronderzoek wordt uitgevoerd. Wat zijn de mogelijke scenario's als blijkt dat het Oude Tempel essentieel leef- en foerageergebied blijkt te zijn voor beschermde diersoorten?	<p>Uit de natuurtoets is gebleken dat in het plangebied meerdere (beschermde) diersoorten voorkomen. Hiervoor is ontheffing aangevraagd en toegekend op 30 oktober 2017, met het kenmerk 81COB40E. Deze ontheffing is geldig tot 31 december 2025.</p> <p>In de provincie Utrecht geldt dat resultaten uit een Quicksan drie jaar geldig zijn, en nog korter wanneer de situatie ter plaatse veranderd is. Vooruitlopend op alle onderzoeken wordt daarom tevens een dagbezoek uitgevoerd ter actualisatie van de Quicksan. Uit deze Quicksan zal blijken of er mogelijk andere beschermde soorten zich in het gebied gevestigd kunnen hebben. Hoewel er dus nog een Quicksan uitgevoerd zal worden is het in ieder geval noodzakelijk om een nader onderzoek naar onderstaande soort(groep)en uit te voeren i.v.m. de actualisatie van de onderzoeksgegevens.</p> <p>Met behulp van de verzamelde gegevens wordt conform bovenstaande indeling een gedegen effecten-analyse opgesteld. Hierin zullen de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de aanwezige beschermde soorten worden beschreven. Mogelijk is het noodzakelijk een aanvullende ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.</p> <p>Ten aanzien van de das is nog niet duidelijk of deze de burcht in gebruik heeft. Indien hier sprake van is zal deze worden verplaatst naar een andere locatie binnen de huidige ontheffing. We zijn reeds in overleg met de eigenaar van de nieuwe locatie voor de herplaatsing van de das of dassen.</p>
	16	Kap van bomen in project HvdH wordt gecompenseerd met aanplant van bomen tussen 2007-2017 (zie besluit 18 april 2023 'ontheffing houtopstanden'). Uit dit besluit blijkt dat kap voor woningbouw bij in elk geval drie locaties niet is meegenomen: Sterrenberg, De Groene Hoogte en industrieterrein Richelleweg. De Groene Hoogte betrof al 14ha bos. Waar en op welke manier is de kap van dit bos gecompenseerd? Graag ontvangen PS een volledig overzicht van alle	De kap van de bomen op de projecten Groene hoogte, Richelleweg en Sterrenberg zijn uitgevoerd ten tijde van de boswet (voor 2017). Destijds gold dat als kap werd uitgevoerd ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan, de bomen niet herplant hoefden te worden. Voor de projecten heeft echter wel herplant plaatsgevonden. Op de Richelleweg en Groene Hoogte is herplant (20% van aantal bomen is herplant op de locaties). Voor Sterrenberg is ontheffing verleend voor

		bossen/bomen/natuur die zijn gekapt in het kader van HvdH.	herplant elders buiten het plangebied (6,6 hectare). De bomenbalans is beschikbaar, maar bevat veel gedetailleerde informatie, die vraagt om nadere uitleg. . Indien gewenst kan de bomenbalans in een gesprek nader worden toegelicht.
Groen Links	17	Memo boscompensatie HvdH/ VBS Is de Awb al afgegeven? Wat is de stand van zaken?	De ontheffing Wnb is verleend. Tot 1 juni stond deze nog open voor bezwaar en beroep. Er zijn (pro forma) bezwaren ingediend.
	18	Deze week staat ter informatie de Awb van het Hessingterrein in De Bilt op de agenda. "Awb- commissie concludeert dat de aanvrager onvoldoende heeft aangetoond dat er geen reële alternatieven zijn om de doelstelling van het project te realiseren en dat daarmee GS onvoldoende zorgvuldig hebben onderzocht of er alternatieve locaties beschikbaar zijn waar geen beschermde diersoorten zijn." Vraag: Heeft GS deze reële alternatieven bij Landgoed Oude Tempel wel voldoende mee genomen?	Voor Oude Tempel zijn ook alternatieve locaties onderzocht zoals Terrein Kamp van Zeist. Het bestemmingsplan Kamp van Zeist (bestemming natuur) en Oude Tempel *bestemming o.a. wonen) zijn onherroepelijk. Op dit moment zijn er geen alternatieve bouwlocaties beschikbaar binnen het programma Hart van de Heuvelrug.
	19	Wat heeft het voor gevolgen wanneer de Awb commissie een dergelijk besluit neemt over Landgoed Oude Tempel gezien de Raamovereenkomst Hart voor de Heuvelrug 2004 bijlage 1 voorwaarde rode projecten punt 2? Kan er dan nog een alternatief voor dit rode project opgenomen worden.	Indien de Awb commissie dergelijk advies zou geven, dan zal dit nader gemotiveerd moeten worden. Indien locatie Oude Tempel niet tot ontwikkeling kan komen dan zullen partijen in overleg treden hoe om te gaan met de gemaakte kosten.