



STATENBRIEF

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Opvolging motie Behoud Landgoed Oude Tempel	TELEFOONNUMMER	06-36473195
DATUM	29 augustus 2023	E-MAILADRES	iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP 2047752619-9311	DOMEIN/OPGAVE	LLO
VAN	Iris Vliegenberg	OPDRACHTGEVER	Hilly Jager
NUMMER PS		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
BIJLAGEN	1. Financiële consequenties stopzetten woningbouwplan Oude Tempel (GEHEIM) 2. Inventarisatie alternatieve bouwlocaties		

Geachte dames en heren,

Inleiding

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 28 juni 2023 is in het kader van de behandeling van de Jaarstukken 2022 door de Partij voor de Dieren, VOLT, 50Plus en BBB de [Motie Behoud Landgoed Oude Tempel](#) ingediend en met meerderheid van stemmen aanvaard.

Het verzoek in de motie luidt als volgt:

1. Als Gedeputeerde Staten de consequenties en de mogelijkheden in beeld te brengen van het stopzetten van de plannen voor woningbouw op landgoed de Oude Tempel met inachtneming van de argumenten die hieronder zijn benoemd.
2. Als Gedeputeerde Staten alternatieve woningbouwlocaties in beeld te brengen met potentiële opbrengst waar bos en natuur niet worden geschaad.
3. Als Gedeputeerde Staten gemeente Soest te verzoeken geen onomkeerbare besluiten in relatie tot landgoed Oude Tempel te nemen of mogelijk te maken zolang bovenstaande verzoeken niet zijn uitgevoerd en de uitkomsten nog niet zijn teruggekoppeld aan de Provinciale Staten.

Over de opvolging van uw motie informeren wij u met deze brief.

Programma Hart van de Heuvelrug

Doelstelling van het programma Hart van de Heuvelrug (HvdH) is het verbeteren en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Heuvelrug. Daartoe versterken we de kwaliteit en samenhang van de natuur en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), door de versnipperde natuur met elkaar in verbinding te brengen en bieden we tegelijkertijd ruimte voor woningen, bedrijven, zorg, cultuurhistorie en recreatie. Programma HvdH is een integraal programma. Belangrijk uitgangspunt in de uitvoering is dat de opbrengsten van de rode projecten (het

ontwikkelen van woon- en werklocaties) zorgen voor de financiering van de groene projecten (ontwikkeling van natuur en recreatie). Daarnaast is het aantal hectares ontwikkeld gebied dat we toevoegen in balans met het aantal hectares aan natuurgebied met daarin een plus voor de natuurontwikkeling. De ontwikkeling van natuur loopt vooruit op de realisatie van de bouwontwikkelingen. Deelprojecten zijn echter geen op zichzelf staande projecten, ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zowel de rode en groene ontwikkelingen als de investeringen en opbrengsten zijn uiteindelijk met elkaar evenwicht. Wij bekijken de ingediende motie ook vanuit dit bredere perspectief van het programma.

Het Programma HvdH is een langlopende samenwerking (sinds 2004) van de provincie Utrecht met de gemeenten Soest en Zeist, als ook Het Utrechts Landschap en het Nationaal Militair Museum. In 2015 hebben Provinciale Staten en beide gemeenteraden ingestemd met de [Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug](#) waarin de governance van het programma is geregeld. Volgens de samenwerkingsovereenkomst is de projecttrekker van een deelproject (zoals project Oude Tempel) vrij te handelen binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden van de projectopdracht. Alleen met een unaniem besluit van de Stuurgroep kan een projectopdracht worden gewijzigd.

Opvolging van de motie

De indieners van de motie pleiten voor het behoud van de natuur op landgoed Oude Tempel en het stopzetten van de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie. In de motie wordt verzocht te kijken naar een alternatieve locatie om 300 woningen te bouwen. Die nieuwe locatie mag bos en natuur niet schaden. Onderstaand gaan we in op uw motie vanuit verschillende perspectieven (natuur, woningbouw, financiën, relatie met partners) en beschrijven we de consequenties die stopzetten van Oude Tempel zou hebben. Daarnaast hebben we bekeken of alternatieve woningbouwlocaties beschikbaar zijn en hebben we de gemeente Soest verzocht geen onomkeerbare besluiten te nemen gedurende de uitvoering van de in de motie geformuleerde verzoeken.

1. Stopzetten woningbouwplannen Oude Tempel

Inleiding

In samenspraak met het College van B&W van de gemeente Soest hebben wij in kaart gebracht wat de mogelijkheden en consequenties zijn om de plannen voor woningbouw op Landgoed de Oude Tempel stop te zetten.

In 2004 hebben Provinciale Staten en de gemeenteraden van Zeist en Soest ingestemd met de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug. Woningbouw op Oude Tempel was daar destijds al onderdeel van. De afspraken en uitvoering van de diverse deelprojecten zijn in 2015 herijkt in de samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug. Oude Tempel is aangewezen als woningbouwlocatie en opgenomen in het provinciaal beleid en in de Omgevingsverordening, zoals op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Het gebied ligt in bestaand stedelijk gebied en in 2016 is het gebied door de gemeente Soest aangekocht voor woningbouwontwikkeling. In 2017 is een ontheffing Wet natuurbescherming verleend voor diverse soorten.

De plannen voor Oude Tempel zijn al lange tijd in ontwikkeling en meerdere malen bijgesteld. Zo is het woningbouwaantal verlaagd van 400 naar 300 woningen en zijn de bomenlanen en cultuurhistorische elementen in het gebied beschermd middels het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Oude Tempel is na uitspraak van de Raad van State in 2022 onherroepelijk geworden. De gemeente Soest heeft een ontwikkelende partij en een woningbouwcorporatie voor de locatie geselecteerd. Er zijn en worden door de gemeente Soest overeenkomsten met deze partijen getekend in 2023. Dit zijn de resultaten van een langlopend en intensief planproces dat circa 10 jaar heeft geduurd. Voor de woningbouwontwikkeling dienen de ontwikkelende partijen de bouwplannen nog verder uit te werken en een omgevingsvergunning aan te vragen. De gemeente Soest is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Indien een aanvulling op de ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk blijkt, wordt deze door de provincie als bevoegd gezag hiervoor getoetst en verleend.

a. Effect van bouwen op de natuur van Oude Tempel

Vanuit het Programma HvdH zijn de afgelopen jaren in de regio rond Soest en Zeist natuurgebieden met elkaar verbonden door aankoop en transformatie van terreinen en de aanleg van vijf ecoducten. In 15 jaar tijd is één groot

aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 5.300 hectare. Het programma HvdH draagt daardoor bij aan de verbetering en versterking van de natuur op de Heuvelrug. Binnen deze context dient ook gekeken te worden naar landgoed Oude Tempel. Voor de woningbouwlocaties in het programma HvdH is gezocht naar bouwlocaties die aansluiten bij de bestaande kernen van Zeist en Soest/ Soesterberg. Dit gaat soms ten koste van natuur in geïsoleerde natuurgebieden die reeds omsloten zijn door bestaand stedelijk gebied, zoals Oude Tempel.

Voor Oude Tempel wordt door de gemeente 16 hectare parkbos geschikt gemaakt voor natuurinclusief wonen in het bos. Daarvoor worden bomen gekapt en gaat ook natuur verloren. Het gebied Oude Tempel beschikt over natuurwaarden. In de planuitwerking van Oude Tempel wordt rekening gehouden met deze natuurwaarden.. Daarom wordt ingezet op natuurinclusieve ontwikkeling met respect voor het huidige groene karakter van het gebied. Dit gaat niet alleen om het plaatsen van voorzieningen voor dieren (zoals vleermuiskasten), maar natuurinclusiviteit werkt ook door in de totale opzet van het gebied (bijvoorbeeld verhouding openbaar- en uitgeefbaar gebied, behoud van waardevolle bomen, afwikkeling van verkeer).

b. Financieel effect van stoppen met Oude Tempel

Het stoppen met het project Oude Tempel heeft grote financiële gevolgen voor ons als provincie, namelijk een kostenpost van minimaal 18 mln. Euro. Hierbij is een onderscheid te maken tussen reeds gemaakte kosten, afdracht aan het beheerfonds Hart van de Heuvelrug en het saldo van mogelijke toekomstige kosten en opbrengsten. In bijlage 1 staan deze kosten nader toegelicht. Op de bijlage 1 "Financiële consequenties stopzetten Oude Tempel" rust geheimhouding, De geheimhouding is overeenkomstig artikel 84 en artikel 85 lid 2 van de Provinciewet omdat er sprake is van belang zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2b van de Wet open overheid (Woo).

Openbaarmaking van deze kostenopstelling kan de positie van de provincie of de gemeente Soest schaden, daarom is deze bijlage geheim. De geheimhouding blijft van kracht tot 1 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie Oude Tempel.

Bij een besluit van de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug om het project Oude Tempel dit jaar te stoppen, zullen in dat geval de kosten worden verwerkt in de eerstvolgende herzieningsronde van de grondexploitatie per 1 januari 2024. Een eventueel verlies komt (net als een eventuele winst) volledig voor rekening van de provincie Utrecht. Een dergelijke afboeking heeft gevolgen voor de vermogenspositie van de provincie Utrecht. De gemeenten Soest en Zeist dragen niet bij aan een eventueel verlies, omdat een andere partij het initiatief neemt om de gemaakte HvdH-afspraken te wijzigen. Er zal dekking gevonden moeten worden in de provinciale begroting, hetgeen onmiskenbaar gevolgen heeft voor andere provinciale doelen.

c. Effect van stoppen met Oude Tempel op regionale woningaanbod

De versnelde bouw van voldoende woningen heeft landelijk en provinciaal topprioriteit. Het aanpakken van het woningtekort is hard nodig. Het rijk, de provincie en gemeenten hebben hiervoor regionale woondeals gesloten. Met de bouw van 300 woningen wordt met Oude Tempel een belangrijke bijdrage geleverd aan het aanpakken van het woningtekort in de regio. Van het project Oude Tempel is het bestemmingsplan onherroepelijk, er is een projectontwikkelaar aangetrokken en de bouw van 300 woningen kan in 2025 starten. Plannen gaan uit van een gemengd programma. Een zeer grote groep geïnteresseerden heeft reeds te kennen gegeven in dit gebied een woning te willen kopen of huren. Woningbouw in Oude Tempel zorgt voor nieuw woningaanbod, dat bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt in de regio en levert ook een belangrijke bijdrage aan de instandhouding van de voorzieningen in Soesterberg. Vanuit het perspectief van de regionale woningbouwopgave is de woningbouw op Oude Tempel van groot belang. Het stopzetten van Oude Tempel betekent dat de realisatie van 300 woningen op korte termijn niet meer mogelijk is.

Bij punt 2 zullen wij nader ingaan op alternatieve woningbouwlocaties ter vervanging van Oude Tempel.

d. Effect van stoppen met Oude Tempel op de relatie met de samenwerkingspartners

Het door de provincie stilleggen en sturen op het mogelijk stoppen van het project Oude Tempel heeft grote gevolgen voor de relatie met de gemeente Soest en de andere samenwerkingspartners. De bestuurlijke betrouwbaarheid van de provincie Utrecht als samenwerkingspartner is daarmee in het geding. De samenwerkingspartners hechten er zeer grote waarde aan dat de afspraken die gemaakt zijn in de Samenwerkingsovereenkomst door alle partijen worden nagekomen en de continuïteit van het programma wordt

geborgd. Wij hechten er zeer aan om een betrouwbare partner te zijn en willen daarom de samenwerkingsovereenkomst nakomen.

2. Zijn er alternatieve woningbouwlocaties voorhanden?

U hebt ons verzocht in kaart te brengen of er alternatieve woningbouwlocaties zijn met potentiële opbrengst waar bos en natuur niet worden geschaad. Hierbij nemen wij in ogenschouw dat woningbouwontwikkelingen in de regio gepaard gaan met in meer of mindere mate kap van bomen en impact hebben op de natuur. Verwerven van een nieuwe locatie betekent minimaal 5-10 jaar uitstel van een woningbouwontwikkeling en ook een financieel zeer ongewis perspectief met daarbij horende risico's met betrekking tot verwerving, plankosten, oplopende bouwkosten en juridische procedures.

In overleg met de gemeenten Zeist en Soest en provincie is bekeken of er alternatieve locaties beschikbaar zijn. In bijlage 2 wordt de inventarisatie nader toegelicht. Er is ook bezien of het denkbaar is om binnen locaties die deel uitmaken van Programma Hart van de Heuvelrug woningbouw te realiseren welke als alternatief zou kunnen dienen voor de locatie Oude Tempel. Concreet is gekeken naar de locaties Kamp van Zeist en Woonwijk Vliegbasis Soesterberg. Kamp van Zeist is een locatie met bestemming natuur in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor deze locatie is reeds een koopovereenkomst gesloten met Het Utrechts Landschap. Tot slot heeft woningbouwontwikkeling hier geen aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Voor de Vliegbasis Soesterberg is gezocht naar een balans tussen aantallen woningen enerzijds en belasting op het naastgelegen natuurgebied. Er is gekozen voor een ruime en natuurinclusieve opzet van de woonwijk. Verdichting van het woningbouwprogramma leidt tot een grote belasting van de natuurwaarden in dat gebied en naastgelegen Park Vliegbasis. In zowel Kamp van Zeist als woonwijk Vliegbasis Soesterberg leidt (extra) woningbouwontwikkeling op die locaties tot meer schade aan bos en natuur dan nu voorzien, evenals verlies aan opbrengsten, jarenlange vertraging en risico's ten gevolge van het niet nakomen van (bestuurlijke) afspraken.

Conclusie van de inventarisatie is dat op de Utrechtse Heuvelrug op korte termijn geen nieuw plangebied van netto 16 hectare voorhanden of te ontwikkelen is, voor een woonbuurt van 300 woningen zonder schade voor bos en natuur. Dit is kortgesloten met de gemeenten Zeist en Soest en zij onderschrijven deze conclusie. Realiteit is dat als er een nieuw plangebied beschikbaar zou komen, het dan 5-10 jaar duurt voordat deze locatie ontwikkeld kan worden, los van alle financiële en juridische risico's.

3. Geen onomkeerbare besluiten Oude Tempel

In het licht van uw oproep om de gemeente Soest te verzoeken geen onomkeerbare besluiten te nemen in relatie tot het project Oude Tempel kunnen wij u aangeven dat dit verzoek door ons College is overgebracht. Het College van B&W van Soest heeft hierop aangegeven dat zij, tot het moment dat uw Staten zijn geïnformeerd over opvolging van de motie inderdaad geen onomkeerbare besluiten zal nemen. Hieronder verstaan we zaken als het kappen van bomen, het bouwrijp maken van het plangebied of het sluiten van overeenkomsten in het licht van de ontwikkeling van het plangebied. Wel zal gemeente Soest doorgaan met de voorbereidende werkzaamheden zoals het inmeten van de bomen in het plangebied van Oude Tempel en het treffen van voorbereidingen voor het verplaatsen van dassen naar een nieuwe habitat. Voor het verplaatsen van de dassen van landgoed Oude Tempel is reeds in 2017 een ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Uit camerabeelden blijkt dat de dassen op de huidige locatie nu reeds gestoord worden door recreanten in het gebied. Er is een zeer geschikt leefgebied voor de dassen gevonden buiten de provincie Utrecht.

Advies Stuurgroep

In de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug van 21 augustus jl. is de opvolging van uw motie besproken. Het unanieme advies van de Stuurgroep aan Gedeputeerde Staten is om het project Oude Tempel te vervolgen en het Programma Hart van de Heuvelrug voort te zetten zoals beoogd en afgesproken.

Conclusie:

Wij hebben uw motie opgevolgd door de consequenties van het stopzetten van Oude Tempel in deze Statenbrief inzichtelijk te maken.

De woningbouwontwikkeling van Oude Tempel is onderdeel van het programma HvdH. Alle bouwontwikkelingen in het programma kennen voor- en nadelen. De projecten worden bezien in het bredere perspectief van het programma.

Voor Oude Tempel is een lang, zorgvuldig en intensief proces doorlopen en is een onherroepelijk bestemmingsplan beschikbaar voor een natuurinclusieve gebiedsontwikkeling met 300 woningen. Partijen zijn geselecteerd om de plannen verder uit te werken en op korte termijn te realiseren. Daarnaast heeft het stopzetten van Oude Tempel grote financiële consequenties voor de provincie (minimaal 18 mln. Euro) en schaadt het de vertrouwensbasis onder de bestuurlijke samenwerking.

Uit de inventarisatie van alternatieve bouwlocaties blijkt dat er geen bouwlocatie voorhanden is die kan dienen als alternatief voor Oude Tempel.

Alles overwegende zien wij geen aanleiding om het programma Hart van de Heuvelrug en in het bijzonder het project Oude Tempel te wijzigen en gaan door met de integrale uitvoering van het programma

Financiële consequenties:

De opvolging van de motie waar deze brief op is gebaseerd heeft in zichzelf geen financiële consequenties. De financiële gevolgen van het mogelijk wijzigen van de HvdH-afspraken staan in deze Statenbrief geschetst.

Vervolprocedure / voortgang:

In deze brief hebben wij u geïnformeerd over de opvolging van uw motie Behoud Landgoed Oude Tempel. Binnen het kader van de Programma Hart van de Heuvelrug zullen wij ons blijven inspannen de afgesproken opgaven tot een goed einde brengen. Hierover zullen wij u actief blijven informeren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen