

Technische vragen en opwaarderingen m.b.t. **SB Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2023**

Fractie	#	Vraag/input	Antwoord/reactie
BBB	1	De GREX gaat weliswaar uit van veranderende marktomstandigheden, maar is er ook een risico analyse gemaakt over het niet doorgaan van bepaalde projecten? In hoeverre draagt de PS hier aanvaardbare (grond) risico's?	Onderdeel van de Mastergrondexploitaties Hart van de Heuvelrug (HvdH) en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (VBS) is een risicoanalyse. Er wordt een MonteCarlo simulatie uitgevoerd op de geactualiseerde mastergrondexploitatie HvdH en op de grondexploitatie VBS, waarbij verschillende risico scenario's worden doorgerekend. Op basis daarvan wordt een risicoprofiel opgesteld en afgewogen in hoeverre dit gedragen kan worden in relatie tot het te verwachte eindresultaat van de grondexploitaties. Het niet doorgaan van projecten is niet als zodanig opgenomen in de risicoanalyse. Wel diverse risico's die bepalen of een project doorgang kan vinden (bv verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan of een ontheffing Wet Natuurbescherming).
	2	Specifiek voor OT: er is weliswaar een onherroepelijk bestemmingsplan, maar er zijn in de WNB ontheffingen opgenomen die aflopen. In hoeverre acht men het nog realistisch dat zij binnen deze tijdstermijnen blijven?	<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. Indien de ontheffing langer nodig is dan kan hiervoor een verlengingsverzoek bij het bevoegd gezag worden ingediend. 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 bevoegd gezag binnen komt hebben wij 13 weken + 7 weken verdaging om een besluit te nemen.</p>
	3	Heeft PS het plan van de ontwikkelaar eigenlijk getoetst op en in hoeverre het (nog)	GS toetst binnenkomende aanvragen voor ontheffing Wet Natuurbescherming.

		<p>passend is binnen de huidige ecologische eisen? Dienen de ontheffingen niet geactualiseerd te worden?</p>	<p>Vanuit de gemeente Soest en de ontwikkelaar wordt onderzoek gedaan of er nog een aanvullende ontheffing voor Oude Tempel nodig is, aanvullend op de reeds bestaande ontheffing (zie vraag 2)</p>
	4	<p>Hoe beoordeelt de PS de verhardingsplannen in relatie met het behoud van een deel van het bos, en ook dat er een buslijn door het gebied schijnt te gaan lopen?</p>	<p>Uit de door de projectontwikkelaar ingediende plannen is op te maken dat men de oppervlakte verharding zo veel als mogelijk wil beperken en met respect voor de aanwezige natuur. In veel gevallen zal er sprake zijn van toepassing van een halfverharding in verband met inundatie. Er wordt bekeken of/en hoe een buslijn ingepast kan worden in de verdere planuitwerking. Het aankomende half jaar wordt door de gemeente en ontwikkelaar gewerkt om van schetsontwerp te komen tot een voorlopig ontwerp waarin dit ook is uitgewerkt.</p>
	5	<p>Er staat dat de helft van het bestaande bos behouden zou moeten blijven. In hoeverre gaan de bestaande beuken (lage/brede wortels)risico lopen door verharding en bebouwing?</p>	<p>Om het bos en de bosvloer zo min mogelijk te belasten, wordt de ontsluiting van de woonwijk zo 'licht' en informeel mogelijk, gehouden 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 50% grootschalig groen: te sparen bos en lanen 15% collectieve gebruik: bostuin, spelen, paden, parkeren 25% uitgegeven privégebieden (waarvan de helft bebouwd (12,5%) en deels groen). 10% verharding: wegen en paden.</p>
	6	<p>In tegenstelling tot oude bomen, nemen jonge bomen geen/veel minder CO2 op: op grond waarvan is de (beperkte) aanplant compensatie eigenlijk bepaald?</p>	<p>In de Interim Omgevingsverordening staat een compensatietoeslag opgenomen. De toeslag wordt bepaald op basis van de ouderdom van de boom. Voor bijvoorbeeld oude bomen moeten 2 of 3 bomen herplant</p>

			worden. De Interim omgevingsverordening is op Oude Tempel niet van toepassing omdat dit gebied ligt binnen de bebouwde kom houtopstanden. Hier is de AVP van de gemeente Soest geldend. Omdat bladoppervlak bepalend is voor de opname van de hoeveelheid CO2, wordt in de planontwikkeling van Oude Tempel rekening gehouden met de soorten bomen welke worden aangeplant.
PvdA	7	<u>Opwaardeerverzoek:</u> De PvdA wil graag in gesprek over de mogelijkheden om het aandeel betaalbare woningen in het project HvdH/VBS te verhogen conform de huidige kaders.	Voor het totale woningbouwprogramma binnen HvdH/ VBS is 50% betaalbare woningbouw. Dit is conform de tussen partijen in 2015 gemaakte afspraak uit 2015. Door de provincie en de gemeenten Soest en Zeist wordt per nog te ontwikkelen locatie (WA hoeve, Huis te Heide West, Woonwijk VBS) gezien in welke mate het best kan worden voorzien in de huidige woningbehoefte passend binnen de gemaakte afspraken over betaalbare woningbouw. Zo wordt momenteel door de provincie verkend of er betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden in de Woonwijk VBS en wat de financiële consequenties daarvan zijn.
	8	In de brief wordt aangegeven dat verhoging van het aandeel betaalbaar naar het huidige kader van 2/3 betaalbaar (incl 30% sociaal) een negatief effect op de grondwaarde zal hebben. Kan aangegeven worden hoe groot dat negatieve effect voor het geheel van de mastergrex zou bedragen?	Het realiseren van meer betaalbare woningbouw dan afgesproken in 2015 in de projecten waar dat nog mogelijk is heeft een financieel effect. Meer betaalbare woningbouw gaat in het algemeen ten koste van de grondopbrengsten. Het is niet mogelijk aan te geven hoe groot dat effect voor de grondexploitaties zal zijn. Dit is afhankelijk van hoeveel betaalbare woningen worden gerealiseerd, of het sociale woningbouw of middeldure woningbouw betreft, ten koste van welk voorgenomen programma het gaat, hoeveel extra openbare ruimte moet worden gerealiseerd, etc. Zo heeft het toevoegen 6 middeldure woningen ten koste van 2 dure woningen een andere financieel effect dan het toevoegen van 6 sociale huurwoningen in plaats van 6 middeldure woningen.
Partij voor de Dieren	9	<u>Opwaardeerverzoek:</u> Na beantwoording technische vragen en informatiesessie staan er nog steeds belangrijke politieke en technische vragen open voor de PvdD fractie, waarbij wij een gesprek met GS en PS willen voeren over de financiële en ecologische risico's van het doorzetten van woningbouw bij Oude Tempel; de juridische risico's samenhangend met een onvoldoende onderbouwing van de alternatievenafweging; de balans groen-rood die deels gebaseerd is op bestemmingsplannen (aannames over gerealiseerd groen <i>in de toekomst</i>) en niet	<p>Onderscheid in verschillende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de financiële gevolgen verwijzen wij naar het geheime deel van de beantwoording (zie vraag 7). - De juridische risico's samenhangend met onvoldoende onderbouwing van de alternatievenafweging: de stelling dat er onvoldoende onderbouwing van een alternatievenafweging heeft plaatsgevonden wordt door GS niet ondersteund. Dit is in het bestemmingsplantraject aan de orde

	<p>alleen op daadwerkelijk gerealiseerd groen; de functionaliteit van de ecoducten Boele Staal en Beukbergen en de effectiviteit/actualiteit van het huidige bomen- en boscompensatieregime van HvdH.</p>	<p>geweest, waarbij de Raad van State uiteindelijk alle bezwaren heeft afgewezen en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ecologische waarden van het gebied zijn bekend en er worden ten behoeve van de ontheffing wet natuurbescherming aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Het woningbouwplan Oude Tempel wordt natuurinclusief waarin de ecologische waarden zoveel mogelijk ingepast worden in de woonwijk. - De rood-groen balans is inderdaad gebaseerd op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen. Daarin ligt vast wat bos/ natuur is of als zodanig ingericht moet worden. In de rood groen balans wordt juist aan de veilige kant gerekend. Alleen de ha bos of natuur die in het bestemmingsplan geborgd zijn worden meegerekend in de rood-groenbalans, terwijl er feitelijk veel meer overig groen (zoals speelweide, groenstroken) in de diverse woonwijken behouden blijft. Deze laatste worden niet meegerekend als groen in de rood groenbalans - Functioneren ecoducten: 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 verstoringgevoelige diersoorten en openbaar toegankelijke gebieden voor recreatie. - Effectiviteit van bomenbalans en boscompensatieregime: Voor Hart van de Heuvelrug is een bomenplan opgesteld met bijbehorende bomenbalans. Daarin is voor het totale programma
--	---	---

			<p>aangegeven welke bomen (op termijn) zullen verdwijnen voor rode (en groene) ontwikkelingen en welke bomen worden aangeplant ter compensatie. De bomen voor compensatie zijn reeds aangeplant. Deze worden beide met elkaar verevend en hiervoor is recent en ontheffing Wnb afgegeven. Voor de kap die in de toekomst wordt uitgevoerd, gelden ten behoeve van de herplant de reguliere wettelijke bepalingen uit de Wnb en de lokale verordeningen van Zeist en Soest.</p>
	10	<p>Tijdens de informatiesessie werd door de programmamanager gesteld dat 'het merendeel' van de bomen blijft staan bij OT. Uit de Boom Effecten Analyse Oude Tempel (2020, Gemeente Soest) is op te maken dat dit feitelijk niet klopt: bosvakken verdwijnen, oude zichtas verdwijnt, rood-omcirkelde bomen verdwijnen en geel-omcirkelde bomen zullen mogelijk verdwijnen. Graag een krijgen wij een gedetailleerd overzicht van hoeveel en welke van de oorspronkelijke bomen (nu ca 1600) er volgens het ontwikkelplan met zekerheid zullen blijven staan.</p>	<p>De gemeente Soest is projecttrekker van het project Oude Tempel en laat de plannen verder uitwerken. Doelstelling van het project is inderdaad om het merendeel van de bomen te behouden. Welke bomen er precies worden behouden en waar er bomen worden gekapt zal in de uitwerking van het schetsontwerp, voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp scherp worden. Hiervoor is door de gemeente en ontwikkelaar opdracht gegeven aan een bureau om alle bomen zorgvuldig in te meten. Dit is onderzoek welke zeer grondig zal worden uitgevoerd. Middels digitale inmeting worden de bomen ingemeten en geïnventariseerd. In het onderzoek zal de kwaliteit van de boom worden beschreven. Tevens zal de stam omtrek worden gemeten. Met de onderzoeksgegevens en de verkregen gegevens uit vorige rapporten zal het plan verder worden uitgewerkt. De gemeente Soest kan hierop op dit moment een gedetailleerd overzicht nog niet leveren. Wel staat hierbij al vast dat de in het bestemmingsplan opgenomen 'Groene kapstok' in ieder geval behouden blijft.</p>
GroenLinks	11	<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 risicodrager 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 gewoond 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</p>

			<p>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>
--	--	--	--