

Bijlage 2: Inventarisatie alternatieve woningbouwlocaties voor Oude Tempel

Alternatieve woningbouwlocaties

In de motie "behoud landgoed Oude Tempel" die op 28 juni 2023 door de Partij voor de Dieren, VOLT, 50Plus en BBB is ingediend en aanvaard, is verzocht om alternatieve woningbouwlocaties in beeld te brengen voor Oude Tempel. Voorwaarden van Provinciale Staten zijn dat de alternatieve locatie:

- een opbrengst potentie heeft; en
- niet ten koste gaat van bos of natuur.

Samen met de gemeente Zeist, gemeente Soest hebben we gekeken naar mogelijk beschikbare locaties. Uitgangspunten daarbij waren:

- binnen het programmagebied (gemeenten Zeist en Soest);
- omvang van 10 - 16 hectare; geschikt voor 300 woningen;
- zo mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied (vml. rode contouren) [Kader voor regionale programmering wonen en werken.pdf \(provincie-utrecht.nl\)](#);
- grondpositie verworven door gemeente, provincie of marktpartij.

Om te inventariseren welke locaties mogelijk kunnen voldoen aan bovenstaande uitgangspunten is informatie ingewonnen bij beleidsafdeling Wonen van de gemeente Soest en de gemeente Zeist maar ook bij Programma Versnelling Woningbouw. Bij zowel gemeenten als provincie zijn alle verschillende bouwlocaties op korte en middellange termijn in beeld voor de gehele regio.. Onderstaande bevindingen worden bevestigd door de stuurgroep HvdH/ VBS.

Provincie Utrecht

Provinciaal Programma Wonen en Werken

Het ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW) heeft van 1 maart tot en met 11 april 2023 ter inzage gelegen. Het programma is door Gedeputeerde Staten op 4 juli 2023 vastgesteld. Het PPWW 2023 is een aanvulling op het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 en is een uitwerking van de Provinciale Omgevingsvisie. Het PPWW geeft aan hoeveel woningen op welke locaties kunnen worden gebouwd en hoeveel ruimte beschikbaar is voor bedrijventerreinen. Daarnaast maakt het programma nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken in de provincie mogelijk. Het programma zet in op de bouw van meer dan 84.000 woningen tot en met 2030. Hiervan wordt meer dan 90 procent binnenstedelijk gerealiseerd.

Het programma wordt elke 1,5 jaar geactualiseerd en aangevuld met nieuwe locaties als dat nodig is. Voorwaarde voor ontwikkeling van een woningbouwlocatie is dat deze is opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Op basis van dit programma wordt bepaald in welke gebieden ontwikkelingen mogelijk zijn (binnen- en buitenstedelijk). Afweging van de locaties is afhankelijk van meerdere facetten onder andere of het gebied aansluit op de bestaande kernen of het gebied goed bereikbaar is (mobiliteit/ ov) en de effecten op natuur (milieueffectrapportage).

In dit programma zijn alle woningbouwplannen in de provincie in beeld gebracht. Voor de gemeenten Zeist en Soest zijn in principe alle potentiële woningbouwlocaties in het PPWW opgenomen. Hierin zijn geen locaties – anders dan Oude Tempel- van 10-16 hectare beschikbaar waar andere woningbouwplannen zijn gedacht. Wanneer op deze woningbouwlocaties extra woningen zouden worden toegevoegd (opplussen) dan zal dat leiden tot afname van opbrengsten en vertraging in de lopende procedures. Op dit moment blijken woningbouwprojecten zowel financieel als qua procedures lastig realiseerbaar. Vanuit het oogpunt van de woningzoekenden is onwenselijk om lopende procedures te wijzigen en daarmee vertraging op te lopen in de realisatie van woningen.

Op deze locaties extra woningen toevoegen (opplussen) zal leiden tot afname van opbrengsten en vertraging in de lopende procedures. Op dit moment blijken woningbouwontwikkelingen zowel financieel als qua procedures lastig realiseerbaar. Vanuit het oogpunt van woningbouwproductie is het niet wenselijk lopende procedures te wijzigen.

Regionale woondeals

In de woondeals zijn tussen gemeenten, provincie en rijk afspraken gemaakt over de realisatie van woningbouwprojecten die zijn vastgelegd in het kader van Regionale programmeren wonen en werken. Deze

afspraken gaan onder meer over woningaantallen, ontwikkellocaties en programmering. Doel van de woondeal is versnelling van de woningbouwopgaven te bereiken. Een bouwlocatie uit de regionale woondeals “inwisselen” voor de bouw van 300 woningen, zal leiden tot het aanpassen van lopende afspraken, nieuwe procedures en daarmee tot vertraging in de woningbouwproductie. Een planproces voor woningbouw kost minimaal 5 -10 jaar voordat gebouwd kan worden.

Programma Hart van de Heuvelrug

Er is bekeken of op locaties die deel uitmaken van Programma Hart van de Heuvelrug woningbouw gerealiseerd kan worden als alternatief voor de locatie Oude Tempel. Het betreft de locaties Kamp van Zeist en Woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

Kamp van Zeist

Kamp van Zeist is in eigendom van de provincie. De provincie heeft in 2022 voor Kamp van Zeist een koopovereenkomst gesloten met Het Utrechts Landschap. Na inrichting van het terrein naar natuurgebied zal het Utrechts Landschap eigenaar worden en het terrein beheren.

Realisatie van woningbouw op Kamp van Zeist gaat in tegen de afspraken die voor deze locatie in het Programma Hart van de Heuvelrug met partners als de gemeente Zeist en Het Utrechts Landschap zijn gemaakt. Voorzien is dat de voorgenomen- en de in voorbereiding zijnde vergroening van Kamp van Zeist leidt tot een groter aaneengesloten bosgebied ten zuiden van de A28. Het gebied heeft een onherroepelijk bestemmingsplan met de functie natuur. Kamp van Zeist behoort reeds tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie gaat in tegen het gestelde in de provinciale omgevingsverordening uit 2021.

Tevens moet ruimtelijk en stedenbouwkundig worden geconstateerd dat woningbouw op Kamp van Zeist leidt tot een solitaire ontwikkeling. Overige woningbouw en voorzieningen van Soesterberg liggen ten noorden van de A28. Het bestemmingsplan staat woningbouw op deze locatie niet toe. Aanpassing van het bestemmingsplan vraagt nieuwe ruimtelijke procedures. Woningbouw op Kamp van Zeist gaat daarbij in tegen de clustergedachte rood in/nabij bestaande woonkernen en robuuste aaneengesloten groene gebieden.

Kamp van Zeist zien als alternatieve locatie voor Oude Tempel betekent hogere kosten (plankosten, aankoop natuurgebied elders), juridische procedures voor omzetten bestemmingsplan van natuur naar woningbouw, bouwen in NNN en het openbreken van bestuurlijke en contractuele afspraken met de samenwerkingspartners zoals het Utrechts Landschap. Daarnaast leidt dit niet tot een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling (i.c. is niet aangesloten op binnenstedelijke gebied).

Woonwijk Vliegbasis Soesterberg

Naast Kamp van Zeist is ook het plangebied van de voorziene Woonwijk Vliegbasis Soesterberg in eigendom van de Provincie en in formele zin te beschouwen als alternatieve locatie voor meer woningbouw dan voorzien, als Oude Tempel geen doorgang vindt. Het bestemmingsplan voor Woonwijk Vliegbasis Soesterberg staat woningbouw toe. Echter moet geconstateerd worden dat het realiseren van meer woningen leidt tot een geheel nieuw stedenbouwkundig en programmatisch concept. Het nu voorliggend plan voorziet in een acceptabele belasting voor het naastgelegen natuurgebied. Zo zorgt de natuurinclusieve opzet van de wijk ervoor dat bestaande natuurwaarden grotendeels behouden kunnen blijven. Indien er verdicht wordt door toevoeging van woningen zal dat leiden tot een verminderde grondopbrengst, alsmede meer kosten voor aanleg openbare ruimte en een toename aan plankosten en een hogere druk op het naastgelegen natuurgebied. Het totaal negatief financieel effect is naar verwachting enkele tientallen miljoenen euro's, in dat geval voor rekening van de provincie.

Ook zal het realiseren van meer woningen in de woonwijk leiden tot een strijdigheid met de reeds verkregen Ontheffing Wet Natuurbescherming en meer bomen zullen moeten gekapt worden dan in het huidige plan is voorzien. Dit leidt zondermeer tot een grotere belasting van de natuur in naastgelegen Park Vliegbasis Soesterberg. Een en ander maakt dat de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg geen realistisch alternatief is voor meer woningen indien wordt besloten tot het stopzetten van de woningbouwontwikkeling in het plangebied Oude Tempel.

Gemeente Soest

Het plangebied Oude Tempel ligt binnen stedelijk gebied (rode contouren) met een onherroepelijk Bestemmingsplan. Hierdoor kunnen op korte termijn 300 woningen worden gerealiseerd conform de afspraken die in de woondeal zijn gemaakt tussen regio, provincie en het rijk. Daarin is Oude Tempel een van de “vaste/harde” projecten.

De lopende bouwprojecten en geplande woningbouwprojecten binnen de rode contour van de gemeente Soest zijn reeds opgenomen in de woondeals en het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het zoeken naar andere geschikte woningbouwlocaties (buiten de rode contour) is een lang en tijdrovend proces – minimaal 5 tot 10 jaar – en is daarmee niet in het belang van de vele woningzoekenden. Daarnaast leidt dit tot een afname van bos en/of natuur.

Er is in juni 2023 in het kader van het omgevingsprogramma Wonen aan de inwoners van Soest gevraagd wat zij een geschikte locatie vinden voor woningbouw na 2030. De uitkomsten van dit participatieproces worden op korte termijn verwacht. Ook voor de mogelijke locaties die uit dit participatieproces komen, geldt dat er nog een hele procedure doorlopen moet worden, waardoor realisatie pas op langere termijn mogelijk is (min 10 jaar).

Daarnaast loopt er eveneens een onderzoek naar mogelijke tijdelijke locaties voor flex-woningen (opvang Oekraïners, statushouders en starters). Dit is ook een belangrijke opgave voor de gemeente Soest. Hier gaat het vooral om kleine locaties. Deze locaties zijn qua omvang niet geschikt als alternatief voor Oude Tempel.

Er is ook besproken of de 300 woningen (of een deel daarvan) niet bij de ontwikkeling van Soesterberg Noord meegenomen kunnen worden. Dit zal echter leiden tot hoge bouwdichtheden en een groter financieel tekort. Uit de participatie over de gebiedsvisie voor Soesterberg Noord is vanuit de omgeving een duidelijke wens geuit voor de bouw in lagere dichtheden met appartementsgebouwen van maximaal 3 bouwlagen met af en toe een wat hoger gebouw van maximaal 5 bouwlagen gemixt met grondgebonden woningen. Waarbij aandacht is voor de onderlinge afstand tussen grondgebonden woningen en hogere bebouwing (i.v.m. privacy en zonlicht).

Op basis van de eerdergenoemde uitgangspunten zijn er geen andere bouwlocaties binnen de gemeente Soest voorhanden.

Gemeente Zeist

De ontwikkellocaties van Zeist zijn al opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. De meeste van deze locaties zijn al in een gevorderd stadium. Aanpassen van de lopende plannen door het verdichten/toevoegen van 300 woningen zal leiden tot weerstand uit de directe omgeving en tot nieuwe juridische procedures en daarmee vertraging. Dit brengt risico's met zich mee voor deze woningbouwontwikkelingen en is daarom niet wenselijk.

De gemeente heeft recent een locatiescan laten uitvoeren voor flex-wonen. Daarin is een lijst van mogelijke locaties opgesteld. Het gaat hier echter veelal om kleine locaties. Een locatie van enige omvang is de Camping Dijnseburg, maar deze bevindt zich buiten de rode contouren. Daarnaast is slechts 2 hectare van de gehele ontwikkellocatie in eigendom van de gemeente Zeist. Verder zal deze locatie de komende 3 jaar gebruikt gaan worden voor de opvang van Oekraïners. Deze locatie is daardoor niet meer beschikbaar.

In Zeist is het niet mogelijk om een alternatieve bouwlocatie van 10 tot 16 hectare te vinden wat niet ten koste gaat van bos of natuur.