

Aan:  
- de Raadsleden van de gemeenten  
Zeist, Soest, Amersfoort, Leusden en De Bilt  
- de leden van Provinciale Staten van Utrecht

Hart van de Heuvelrug  
Postbus 80300 • 3508 TH Utrecht  
T (030) 258 28 34  
F (030) 258 29 27  
info@hartvandeheuvelrug.nl  
www.hartvandeheuvelrug.nl

Datum	13 februari 2014	Afdeling/Team	UFL - PMB
Nummer	80F3F105	Referentie	Daan Martens
Uw brief van		Doorkiesnr.	030-2582834
Uw nummer		E-mailadres	Sylvia.wassing@provincie-utrecht.nl
Bijlage	Jaarverslag 2013	Onderwerp	Jaarverslag Hart van de Heuvelrug 2013

Geachte dames en heren,

Het Programmabureau Hart van de Heuvelrug heeft het jaarverslag 2013 opgesteld. Met deze brief sturen wij u een exemplaar toe. Daarin staan kort de belangrijkste ontwikkelingen uit 2013 en de uitdagingen voor 2014. Ook een projectenkaart waarop per project de status en de stand van zaken te lezen is, maakt onderdeel uit van het jaarverslag.

De raden van de gemeenten Soest en Zeist en Provinciale Staten hebben inmiddels het Afsprakenkader Hart van de Heuvelrug vastgesteld. Het Afsprakenkader vormt de basis voor de verdere samenwerking van deze drie partijen in het Programma. De afspraken worden nu verder uitgewerkt, zodat ook de laatste projecten succesvol zullen worden afgerond.

Ik hoop u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groeten,  
Programmabureau Hart van de Heuvelrug



Daan Martens,  
programmamanager



JAARVERSLAG HART VAN DE HEUVELRUG 2013

# Oog voor de toekomst





# Inhoud



2.1 Van Afsprakenkader naar samenwerkingsovereenkomst	6
2.2 Programmamanagement	7



3.1 Terugblik 2013	11
3.2 Vooruitblik 2014	13



4.1 Afsprakenkader	14
4.2 Mastergrondexploitatie	14
4.3 Voortgang projecten	16
4.4 Geconstateerde risico's in 2013	17

**Bijlage:** Projecten in kaart (grote uitvouwbare kaart)

# 1. Voorwoord

---

Tijdens de open ecoductendag in april van dit jaar zijn vol trots twee nieuwe aanwinsten van het programma gepresenteerd: de ecoducten Sterrenberg (voorheen Huis ter Heide) en Op Hees. Samen met vele anderen, waaronder medewerkers van ProRail en Rijkswaterstaat, heb ik met veel genoegen rondgekeken op de bouwwerken. Als ik nu op die plaatsen kom is het bijna alsof er zij er altijd al gelegen hebben. En dat geldt voor meer projecten in het programma. Het Harlanterrein, grote delen van het Ericaterrein, Jessurunkamp: veel mensen realiseren zich niet dat dit er nog niet zo lang geleden heel anders uitzag. Dat is goed, en het vervult mij met trots.

Zoals aangekondigd is 2013 een jaar van verandering geworden, van werken aan de transitie van het programma Hart van de Heuvelrug. Uiteraard gaat het dan over nieuwe afspraken over samenwerking en risicodeling, zoals verwoord in het Afsprakenkader. Maar evenzeer gaat het over de vraag hoe we om moeten gaan met grote veranderingen die zich voordoen in de omgeving van het programma en bij onze partners en die invloed hebben op een deel van onze projecten. Er is veel tijd en aandacht besteed aan deze onderwerpen. Het zal duidelijk zijn dat dit niet altijd makkelijke discussies zijn. Ze gaan over aanpassingen, over het vinden van nieuwe oplossingen en over het verdelen van de lasten en lusten die daarmee gepaard gaan. En juist op die momenten blijkt hoe complex het programma is, maar ook hoe open de partners blijven staan in de gezamenlijke zoektocht naar oplossingen.

Al vaker is gesproken over een kantelpunt in het programma: van vooral 'groen' naar vooral 'rood'. Ik ervaar ook een andere kanteling. Van probleemdenken naar het langzaam aan weer denken in kansen en bouwen aan de toekomst. We zijn er nog niet, er is nog veel werk te verzetten. Maar de toekomst ziet er wat mij betreft hoopvol uit.

In dit jaarverslag geven we een korte terugblik op wat er binnen het programma is gebeurd afgelopen jaar. Ook blikken we vooruit op het komende jaar.

Daan Martens  
Programmamanager Hart van de Heuvelrug





## 2. Organisatie Hart van de Heuvelrug

Het jaar 2013 is gebruikt om het programma klaar te maken voor de toekomst door een nieuwe strategie uit te stippelen. Een strategie die past bij de huidige markt, waarbij op de rode projecten strakker wordt gestuurd en die het programma financieel gezond houdt. Een strategie waarmee optimaal geprofiteerd kan worden van de resultaten die al bereikt zijn in de afgelopen tien jaar: een prachtig groen gebied waarvan de natuur veel meer verbonden is dan voorheen. Dit hoofdstuk gaat over hoe de nieuwe strategie tot stand is gekomen, wat er in 2014 nog moet gebeuren om tot een concrete nieuwe samenwerking te komen en de rol van het programmabureau.

### 2.1 Van Afsprakenkader naar Samenwerkingsovereenkomst

Het programmabureau heeft het proces vormgegeven en begeleid om te komen tot afspraken voor een nieuwe samenwerking na 1 juli 2014, het moment van het verlopen van de Raamovereenkomst. Dit proces is in 2012 gestart en doorgezet in 2013, waarbij met de drie voor dit onderwerp belangrijkste spelers (gemeente Soest, gemeente Zeist, provincie Utrecht) is gezocht naar de randvoorwaarden voor een nieuwe samenwerking. Het programmabureau heeft daarbij verschillende inhoudelijke bouwstenen geleverd om de juiste discussie te kunnen voeren.

De meeste van de overige partners hebben aangegeven wel een vorm van samenwerking of afstemming te willen houden, maar niet actief en risicodragend participeren in een nieuwe samenwerking. Ook is de vraag gesteld of een marktpartij onderdeel zou kunnen zijn van de nieuwe samenwerking. Hier wordt later over besloten. Marktpartijen zijn wel geconsulteerd en bevraagd op hun kennis en ervaring met dit soort projecten.

Mede door de constructieve houding van de drie partners en de onveranderde wens om samen verder te blijven werken aan de projecten van het programma, is het hen gelukt in juli 2013 een Afsprakenkader vast te laten stellen door de colleges van de drie partijen. De formele besluitvorming door raden en staten over het Afsprakenkader, als uitgangspunt voor verdere uitwerking, vindt eind 2013/begin 2014 plaats. Het Bestuurlijk Platform heeft kennis genomen van het kader. Het gehele proces tot en met de formele besluitvorming in raden en staten vergt meer tijd dan aanvankelijk gedacht. Maar: we hebben dan wel een aantal belangrijke uitgangspunten vastgelegd over de aansturing van projecten, omgang met het thans begrootte tekort en risicodeling die verder uitgewerkt kunnen worden in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Meer over de afspraken leest u in hoofdstuk 3.

#### Hoe verder in 2014?

Om medio 2014 te kunnen starten met een nieuwe organisatie en een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, wordt het Afsprakenkader de komende tijd op de volgende punten verder uitgewerkt:

- Ambitie van het programma: welke projecten, de scope van de projecten
- Met welke partners gaan we die ambitie verwezenlijken, de betrokken actoren
- Financiële analyse, risico-analyse en afspraken hoe hier mee om te gaan
- Hoe gaan we het programma aansturen, welke rollen zijn er met welk mandaat
- Het vertalen van de afspraken in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst

Het programmabureau trekt het proces om te komen tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. De inbreng van en afstemming met de (specialisten van) de betrokken partners is daarbij van groot belang. In 2013 is een start gemaakt met verschillende specialisten van de partners. In het vervolgproces worden zij meerdere malen betrokken bij discussies. Het proces vormt als het ware een trechter: door samen te zoeken naar oplossingen en discussies te voeren moeten de kaders steeds scherper, en het aantal mogelijkheden beperkt worden. Daarmee versterken we de inhoudelijke onderbouwing van de keuzemogelijkheden en vergroten we het draagvlak voor een gekozen oplossingsrichting onder de betrokkenen. Die trechter zal steeds sterker gaan werken, tot het moment dat de definitieve nieuwe afspraken zijn vormgegeven.

In het vertrouwen dat raden en staten in zullen stemmen met het Afsprakenkader, is een start gemaakt met de uitwerking. Dat is ook nodig om medio 2014 een nieuwe overeenkomst te hebben. Besluitvorming over de nieuwe samenwerking vindt plaats na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2014. Dat betekent dat de tijd tussen besluitvorming en implementatie per 1 juli 2014 zeer kort is. Het is van groot belang dat voor deze datum de nieuwe opdracht helder is beschreven, dat de afspraken over aansturing zijn gemaakt en dat de instrumenten om het programma te kunnen sturen aanwezig zijn. Daar horen ook afspraken bij over de financiering van het programmabureau. De beschikbare middelen reiken tot 1 juli 2014, het moment waarop ook de Raamovereenkomst afloopt. Bij een nieuwe organisatie horen ook de middelen die het mogelijk maken de werkzaamheden uit te voeren en dus afspraken tussen de partners over de dekking.

Op dit moment zijn al de eerste veranderingen te zien in de samenwerking. Met het Afsprakenkader is het besef gegroeid dat er sprake is van een gezamenlijk belang en dat dit belang gediend is met het in beeld houden van het overkoepelende programmadoel bij het werken aan de afzonderlijke project. Dit is van wezenlijk belang als we door willen groeien naar een nieuwe samenwerking waarbij sprake is van een gezamenlijke opdracht en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de resultaten.

## 2.2 Programmamanagement

Naast het werken aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, zijn in 2013 uiteraard ook de reguliere taken voor programmabeheer uitgevoerd, zoals het bewaken van de voortgang, de kaders en de rood-groenbalans, de communicatie en het waar nodig coördineren van werkzaamheden.

Het programmabureau heeft voor een aantal nieuwe ontwikkelingen het initiatief genomen om tot gesprekken te komen en een trekkende rol gepakt. Belangrijkste daarbij zijn de discussie over de ontwikkelingen binnen de clusters Zeist I en II (in het bijzonder de projecten Sanatoriumterrein, Dennendal, Leeuwenhorst, Dolderse Hille en Sterrenberg) en de ontwikkelingen op Kamp van Zeist. Het programmabureau heeft ten aanzien van cluster Zeist I overigens ook een formele, in de clusterovereenkomst vastgelegde rol (clustercoördinatie).

De vele dwarsverbanden tussen de projecten maken dat veel zaken via het programmabureau lopen, ook als het om meer projectinhoudelijke aspecten gaat. Temeer daar veel projecten effect hebben op de programmabrede doelstellingen of kaders. Het programmabureau verzorgt veelal de route richting besluitvorming in de Stuurgroep, of coördineert de (gelijktijdige) besluitvorming binnen de diverse partners (zoals bij de mastergrondexploitatie of het Afsprakenkader).

Evenals in voorgaande jaren is gewerkt aan de gebruikelijke rapportages waaronder de mastergrondexploitatie. Aanvullend daarop is medio 2013 een tussenrapportage verschenen. Hiermee is voldaan aan de wens om tussentijds geïnformeerd te worden over mogelijk belangrijke ontwikkelingen met effect op de mastergrondexploitatie. Uitgangspunt voor herziening van de mastergrondexploitatie is het behalen van de meest optimale opbrengst op basis van de huidige situatie.



Ecoduct op Hees wordt al goed gebruikt





## 2. Organisatie Hart van de Heuvelrug

### Programmamanagement in 2014

De nieuwe organisatie krijgt betere instrumenten om sturing te kunnen geven aan het programma en het geheel beheersbaar te houden. Dit zal zijn effect hebben op de wijze waarop het programma wordt gerealiseerd. Het programmabureau blijft haar coördinerende en faciliterende taak in ieder geval tot 1 juli 2014 uitoefenen. Daarna is de nieuwe samenwerking een feit, of zijn er in ieder geval afspraken gemaakt over de taken en financiering van het programmabureau.

Ook inhoudelijk liggen er nog verschillende belangrijke onderwerpen die aandacht behoeven. Te denken valt aan de voortzetting van de discussie over de zorgprojecten. Dit leidt in 2014 mogelijk tot scopewijzigingen en aanpassing van het programma Hart van de Heuvelrug.

In 2014 wordt verder gewerkt aan de realisatie van verschillende rode projecten. Dit betreft ondermeer de start bij Kontakt der Continenten (Apollo Noord). Zoals ook in het Afsprakenkader is aangegeven is een integrale aanpak (afstemming in product en tijd) noodzakelijk voor een optimaal resultaat. Vanuit het programmabureau is daar aandacht voor. Ook is er in 2014 aandacht voor de resterende groene projecten. Onderdeel daarvan is de overdracht van gronden aan de Terrein Beherende Organisaties (TBO), zodat zij hun beheertaak optimaal uit kunnen voeren. Tot op heden stagneert dat, ondermeer vanwege discussies over staatssteun en gelijkberechting.

### Rood-groen balans

Belangrijk instrument in het sturen op de ruimtelijke ambities is de rood-groen balans. Deze is formeel verankerd in de Provinciale Structuurvisie. Hiermee wordt het mogelijk binnen het gebied hectares uit te ruilen en hiermee ontwikkelingen mogelijk te maken die anders niet zouden lukken. De balans laat de verhoudingen zien tussen de rode en groene projecten. Uiteindelijk moeten de projecten in balans te zijn, of een groen 'overschot' laten zien.

Met het vaststellen van de Jaarrapportage 2012 heeft het Bestuurlijk platform ook de rood-groen balans vastgesteld zoals hieronder weergegeven. In 2013 zijn er geen wijzigingen in projecten geweest die invloed hebben op de rood-groenbalans. Er zijn wel discussies gevoerd over projecten binnen de clusters Zeist I en II. Mogelijke oplossingen zijn nog niet vastgesteld, maar om deze planologisch mogelijk te maken moeten deze altijd passen binnen de spelregels van de rood-groenbalans. Op dit moment voldoen we daar nog steeds aan.

Cluster	Rood-groen	Groen-rood	Balans groen 2013
Cluster Soest	20,6	26,3	-5,7
Cluster Zeist I	11,7	6,3	5,4
Cluster Zeist II	18,87	12,0	6,8
Cluster Zeist III	9,7	5,0	4,7
Dorrestein*	0	7,0	-7,0
<b>Totaalbalans</b>			<b>4,2</b>



Harlanterrein





# 3. Projecten Hart van de Heuvelrug

## 3.1 Terugblik 2013

Buiten is er steeds meer te zien van de projecten binnen Hart van de Heuvelrug. De eerste kavel op de Richelleweg is verkocht en de eigenaar is druk bezig met de bouw van zijn nieuwe bedrijfspand. Gesprekken met diverse gegadigden lopen. Verschillende percelen zijn aangekocht binnen het Ericaterrein. Het opruimen van vervallen caravans, hekwerken en andere rommel geven het bos een compleet ander aanzien.

Abrona heeft een belangrijke mijlpaal behaald: het gereedkomen van het laatste zorggebouw werd door cliënten, wijkbewoners, medewerkers en genodigden uitbundig gevierd op het prachtig aangelegde plein. Mitros heeft in deze wijk een appartementencomplex opgeleverd en een start gemaakt met de bouw van drie nieuwe appartementencomplexen. Voor de particuliere markt heeft VolkerWessels een pilot van duurzame woningen gerealiseerd. De wijk vordert gestaag en wordt meer en meer een open omgeving waar cliënten van Abrona en andere wijkbewoners samen leven en elkaar ontmoeten.

Het 1000 bomen bos op het voormalige Kodakterrein en het Jessurunbos ontwikkelen zich goed. De gemeente Soest heeft hier haar rol als beheerder opgepakt. Natuurliefhebbers en recreanten maken intensief gebruik van beide gebieden. Op Landgoed de Paltz is het Utrechts Landschap druk bezig geweest met het herstel van de grote stormschade en het herstel van de zandafgraving daar.

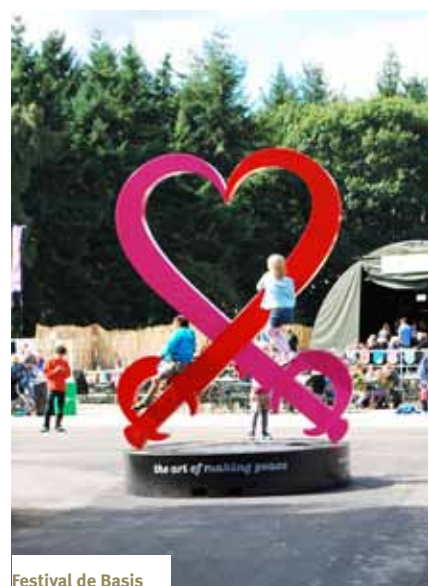
### Open Ecoductendag

De ecoducten Sterrenberg (voorheen Huis ter Heide) en Op Hees zijn opgeleverd, waarmee de westelijke boscorridor grotendeels is gerealiseerd. En dat was reden voor een feestje. Op Tweede Paasdag waren de ecoducten voor één dag opengesteld voor mensen. De opkomst was groot. Zo'n 500 mensen kwamen af op de ecoducten en de fietsroute die speciaal voor die dag was uitgezet. Bezoekers werden ontvangen bij zorgboerderij Sterrenberg van Abrona en vertrokken vanuit daar op de fiets naar de ecoducten. Op de ecoducten waren de partners van Hart van de Heuvelrug aanwezig die betrokken waren bij de bouw, de inrichting en het beheer van de ecoducten. Zo gingen bezoekers mee met een rondleiding van de boswachter van Utrechts Landschap en konden ze vragen stellen aan medewerkers van ProRail en Rijkswaterstaat, die de ecoducten bouwden. Tijdens de fietstocht was een dierspeurtocht uitgezet voor kinderen. Dankzij de vele bezoekers, de positieve en enthousiaste reacties en het mooie weer, kijken de samenwerkende partners van Hart van de Heuvelrug terug op een geslaagde dag.

### Activiteiten Vliegbasis Soesterberg

Najaar 2014 opent Park Vliegbasis Soesterberg de poorten voor het publiek. Maar ook in 2013 konden al veel mensen genieten van de bijzondere natuur, het militaire erfgoed uit de tijd dat het park nog een militaire vliegbasis was en kunstcollectie De Basis. Zo'n 2400 geïnteresseerden hebben deelgenomen aan de vele wandel- en fietsexcursies die het Utrechts Landschap heeft georganiseerd. Het museumweekend op 6 en 7 april trok 2500 bezoekers en aan het hardloopevenement Run4water op 10 november hebben 800 mensen deelgenomen.

Theater, muziek, een hindernisbaan, de natuur ontdekken, lekker eten en drinken.... Voor iedereen was wel wat te beleven tijdens het festival de Basis van zaterdag 14 - zondag 22 september. Zo'n 15.000 bezoekers hebben, verspreid over de dagen, het festival bezocht. Het festival was voor de vliegbasis een goede vingeroefening voor de toekomst. De voorbereiding was zeer intensief en had als doel het evenwicht te vinden tussen publieke toegankelijkheid, het waarborgen van de hoge ecologische kwaliteit in het gebied en het woongenot van de 'buren' van het toekomstige park. De kennis die hiermee is opgedaan, kunnen we goed gebruiken in de voorbereiding op de openstelling. We kijken vol vertrouwen uit naar de toekomst!



### 3. Projecten Hart van de Heuvelrug



Sterrenberg in aanbouw



Richelleweg in aanbouw



Nationaal Militair Museum in aanbouw

#### Intussen achter de schermen

Minder zichtbaar maar minstens zo belangrijk zijn de werkzaamheden die achter de schermen zijn verricht. Verschillende partners uit de clusters Zeist I en II hebben zich gebogen over de recente ontwikkelingen in de markt en de zorg, en gezocht naar mogelijkheden om die ontwikkelingen een plek te geven in de projecten. Geen eenvoudige opgave omdat ambities, projecten en afspraken uit het verleden ter discussie worden gesteld. De eerste stap is gezet, een alternatief voor de oorspronkelijk plannen lijkt gevonden. Finale besluitvorming door de betrokken partners moet nog plaatsvinden. Op dat moment kan een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

De gemeente Soest is de onderhandelingen gestart met de ontwikkelaar die leiden tot de start van de bouw op Kontakt der Continenten in 2014. Daarnaast is het stedenbouwkundige plan voor Oude Tempel gereed gekomen. Men heeft overeenstemming bereikt met de exploitant van de nieuwe sauna, zodat de bouw van de nieuwe Spa Soesterberg voorjaar 2014 kan starten.

De voorbereidingen voor de bouw van het ecoduct Boele Staal, het laatste grote bouwwerk in het programma en belangrijk element in de oostelijke groene corridor, zijn gestart. Eind 2014 start de feitelijke bouw. En ook de voorbereidingen voor de aanleg van de westelijke ontsluiting, over het perceel Dorrestein, zijn gestart. Voor Huis ter Heide West is het besluit tot herziening van het bestemmingsplan genomen.

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor Vliegbasis Soesterberg (mei 2013) is niet alleen de herinrichting van de vliegbasis, maar ook het project Fornhese planologisch zeker gesteld. Aan het stedenbouwkundig plan voor de woningbouwlocatie op de Vliegbasis wordt hard gewerkt.

#### Formele afronding ecoducten Op Hees en Sterrenberg

In 2013 zijn ecoduct Op Hees (Den Dolder) en Sterrenberg (Huis ter Heide) opgeleverd. Het programmabureau beschouwt deze projecten, en daarmee de werkzaamheden van het Programmabureau voor deze projecten, als afgerond. Zij worden niet langer in de voortgangsrapportages beschreven. Deze projecten hangen niet samen met de mastergrondexploitatie, en kennen derhalve geen verrekening met het Beheerfonds.



Ecoduct Sterrenberg

### 3.2 Vooruitblik 2014

Voor het programmabureau ligt de belangrijkste mijlpaal in de nieuwe samenwerking die per 1 juli 2014 van start gaat. Maar voor het grote publiek en het projectteam van de Vliegbasis is de openstelling van Park Vliegbasis Soesterberg komend najaar de grootste mijlpaal. Na 100 jaar gaan de hekken open voor het publiek en wordt het prachtige natuurgebied weer teruggegeven aan de bewoners van de regio Utrecht. Samen met de projectorganisatie van het Nationaal Militair Museum werken we toe naar een gelijktijdige opening die niet alleen het einde van de transformatie markeert, maar ook het begin zal zijn van een mooie toekomst. Landgoed de Paltz opent al eerder voor het publiek, in het voorjaar.

Met de start bouw van enkele projecten wordt er buiten ook meer zichtbaar: komend voorjaar Spa Wellness Resort Soesterberg, na de zomer de westelijke ontsluitingsweg voor Soesterberg Noord en eind van het jaar ecoduct Boele Staal. Ook in woonwijk Sterrenberg en op bedrijventerrein Richelleweg zal er zichtbare vooruitgang worden geboekt. Ondertussen wordt achter de schermen gewerkt aan de voorbereidingen van enkele projecten, zoals Kontakt der Kontinenten, Oude Tempel en de woningbouwlocatie Vliegbasis Soesterberg. Verder worden, afhankelijk van de uitkomsten van de lopende discussies, plannen geoptimaliseerd voor de zorgprojecten. Dit mondt mogelijk uit in nieuwe bestemmingsplannen. Ook het herziene bestemmingsplan Huis ter Heide West wordt naar verwachting in 2014 vastgesteld.



Ericaterrein



Kamp van Zeist



Dolderse Hille



Secret Operation 610 - Vliegbasis Soesterberg



Ecoduct Op Hees

## 4. Gezonde financiële toekomst .....

Het programma bevindt zich in een fase van verandering. Van voornamelijk investeren in de groene projecten (circa 40 miljoen t/m 2012) naar een verdienopgave ter dekking van deze investeringen in het groen. In dit jaarverslag daarom vooral aandacht voor de toekomst, en voor het vormen van een nieuwe basis voor samenwerking om de uitdagingen aan te gaan. De basis hiervoor ligt in de afspraken uit het Afsprakenkader. Belangrijk daarbij is het inzicht in de kosten en baten van het programma. De mastergrondexploitatie vormt dan ook een belangrijk instrument in de sturing van het programma. Afsprakenkader en mastergrondexploitatie worden hier kort besproken.

### 4.1 Afsprakenkader

De gemeenten Zeist en Soest en de provincie zijn een pakket aan afspraken overeengekomen, waarmee de risico's beheersbaar worden gemaakt. Dit Afsprakenkader wordt als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de nieuwe samenwerking eind 2013/begin 2014 aan beide gemeenteraden en provinciale staten ter vaststelling voorgelegd. Bij de nieuwe aanpak staat centraal:

- Kosten beperken
- Opbrengsten optimaliseren
- Integrale aansturing van de realisatie van bouwprojecten

Belangrijk onderdeel van het pakket is de afspraak dat de provincie de door haar berekende rente op de voorfinanciering terugbrengt van 4% naar 0%. Hierdoor zijn de partijen minder afhankelijk van de tijd, en kunnen keuzes gemaakt worden bij de realisatie van de rode projecten waardoor beter wordt aangesloten op de vraag uit de markt. Afgesproken is dat de eerder afgesproken 'inspanningsverplichting' tussen Zeist, Soest en Provincie om 10 miljoen extra te verdienen op de Vliegbasis Soesterberg, wordt omgezet in een harde afspraak. Het terugverdienen van 10 miljoen euro op de Vliegbasis lijkt op dit moment mogelijk door op de kosten te besparen (soberder inrichten) en opbrengsten te optimaliseren, ondermeer omdat ook hier de 0% rente gaat gelden. Binnen het project Vliegbasis wordt momenteel gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en de financiële doorrekening daarvan inclusief versoberingsmaatregelen.

De drie partijen hebben in het afsprakenkader afgesproken hun best te doen dit tekort te beperken. Bij tegenvallende resultaten wordt het tekort door de drie partners gezamenlijk gedragen: maximaal 3,3 miljoen euro per partner.

Voor alle projecten wordt gekeken of er nog mogelijkheden zijn voor kostenreductie. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om opbrengsten te optimaliseren binnen de bestaande clusters. Er wordt gekeken of met een meer op de markt gerichte invulling van de rode projecten en aanpassing van de fasering in de tijd de beste rendementen zijn te behalen. Nieuwe rode projecten zijn op dit moment niet aan de orde.

### 4.2 Mastergrondexploitatie

In de Mastergrondexploitatie komen de exploitaties van de verschillende projecten samen. Uitgangspunten worden afgestemd en discussies worden gevoerd over de verschillende projecten en de effecten die veranderingen met zich mee brengen. Uiteindelijk geeft het inzicht in het financiële resultaat van het Programma, waarbij financiële verevening tussen projecten uitgangspunt is.

Op het moment van verschijnen van dit jaarverslag geldt de Mastergrondexploitatie 2013 en wordt er gewerkt aan de herziening mastergrondexploitatie per 1 januari 2014. Deze herziening wordt samen met een risicoanalyse in het voorjaar gepresenteerd en is de actuele financiële basis voor de nieuwe afspraken. Tegelijkertijd wordt het stedenbouwkundig plan voor de Vliegbasis, met kostenberekening en versoberingsvoorstel ter beschikking gesteld.

Medio 2013 is de "Tussenrapportage Mastergrondexploitatie 2013" gepresenteerd. Daarmee is tussentijds inzicht gegeven in de voortgang van het programma en geconcludeerd dat er geen aanleiding is de mastergrondexploitatie tussentijds aan te passen. Het aanpassen van de provinciale rekenrente naar 0% wordt meegenomen in de herziening voor 2014.







#### De laatste cijfers per 1-1-2013

De laatst vastgestelde mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug heeft een nominaal tekort van 9,3 miljoen euro. Normaalgesproken zou dit in de loop der jaren fors gaan oplopen door rentekosten. Dat gebeurt nu niet omdat de provincie de 4% rente op de groene investeringen heeft teruggebracht tot 0%. De uitgevoerde risicoanalyse geeft aan dat er momenteel voor 1,6 miljoen euro aan risico's te verwachten zijn. (bedragen afgerond in miljoenen euro's, excl. BTW, prijspeil 1 januari 2013)

	Resultaat 2013
Nominale kosten	132,5
Nominale opbrengsten	123,2
<b>Saldo nominaal</b>	<b>-9,3</b>
Becijferde risico (*)	1,6

(\*) Het becijferde risico wordt gebruikt ter bepaling van de post onvoorzien. Het bedrag is een resultante van de kans op tegenvallers en meevallers en het tegengaan van tegenvallers door beheersmaatregelen.



#### 4.3 Voortgang projecten

Het programma kent 25 projecten. Onderstaande tabel geeft inzicht in de planning van de projecten die zijn opgenomen in de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug. Deze planning wordt tweejaarlijks geactualiseerd (voorjaar en najaar) en is de basis voor de uitgevoerde renteberekening in de mastergrondexploitatie. De tabel laat zien dat veel groene projecten in 2014 worden afgerond. De rode projecten lopen in deze planning door tot 2020. Bij een tegenvallende markt kan dit langer gaan duren (zie ook risico's en beheersmaatregelen).

Cluster	projectnaam	Type project	Planning kosten	Planning opbrengsten
Soest	Oostelijke corridor	Groen	t/m 2016	2013-2015 (subsidie)
	Kodakterrein	Groen	Afgerond (*)	Afgerond (*)
	Soesterveen	Groen	Afgerond	Afgerond
	Apollo Noord	Rood	t/m 2019	2013-2018 (uitgifte)
	Richelleweg	Rood	t/m 2020	2013-2020 (uitgifte)
	Jessurunkamp	Groen	Afgerond (*)	Afgerond (*)
Zeist 1	Dennendal/Sterrenberg	Zorg (rood/groen)	N.v.t.	N.v.t.
Zeist 2	Kamp van Zeist	Groen	2014	--
	Leeuwenhorst (Den Dolder)	Rood	t/m 2018	2014-2017
Zeist 3	Westelijke corridor	Groen	t/m 2014	(subsidie)
	Dorrestein (wordt cluster Zeist 4)	Rood	t/m 2017	2015-2017 (uitgifte)
Zeist 3	Huis ter Heide west	Rood	t/m 2019	2017-2018
	Harlanterrein (TNO)	groen	Afgerond	Afgerond

(\*) in het voorjaar van 2013 verrekend met het beheerfonds

#### 4.4 Geconstateerde risico's in 2013

In 2013 is een risicoanalyse uitgevoerd. Hierin is gekeken naar de oostelijke en de westelijke groene corridor en drie rode projecten (Apollo Noord, Huis ter Heide west en de Richelleweg). Voor de groene projecten geldt dat er geen grote risico's te verwachten zijn. Mogelijke tegenvallers kunnen naar verwachting worden opgevangen door nog te maken keuzes in de uitvoering. Voor de rode projecten zitten de risico's vooral in de marktsituatie. Een onzekere markt heeft flinke invloed op de plannings en de hoogte van de gronduitgifteprijs. Daar staat op dit moment wel tegenover dat er voordelen zijn te behalen in de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken. Ter informatie: 90% van het begrote risico van 1,6 miljoen euro wordt veroorzaakt door mogelijke tegenvallers in de rode projecten.

#### 4.5 Herziening mastergrondexploitatie 2014

In de herziening van de mastergrondexploitatie voor 2014 is gekeken naar de actuele stand bij de projecten en mogelijke veranderingen. Voor alle projecten is gekeken of er kostenreductie mogelijk is, dan wel opbrengstoptimalisatie. De aanpassing van de provinciale rekenrente naar 0% is een belangrijke aanpassing ten opzichte van 2013.



# Hart van de Heuvelrug verbindt

17 Partners hebben de handen ineen geslagen om de versnipperde natuur in het gebied tussen Zeist, Soest, Leusden, De Bilt en Amersfoort te versterken en te verbinden. Er wordt tegelijkertijd ruimte gemaakt voor wonen, werken, zorg en recreatie.



**COLOFON**

**Uitgave** programmabureau Hart van de Heuvelrug  
**Fotografie** Gerrit Serné en Marc Baars  
**Vormgeving** Ontwerp77  
**Datum** december 2013



**Wonen**

**hart** van de  
**heuvelrug**

Archimedeslaan 6  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht  
T 030 - 258 28 34  
E [info@hartvandeheuvelrug.nl](mailto:info@hartvandeheuvelrug.nl)



# PROJECTEN HART VAN DE HEUVELRUG IN KAART



**SOESTERVEEN** | Wie: gemeente Soest Wat: 14 hectare nieuwe natuur, zoals bloemrijk grasland en nat schraalland met zeldzame planten. Een deel is moerasnatuur met een functie als waterbergingslocatie. Een deel is open voor recreatie. Status: opgeleverd in 2012



**JESSURUNDOS** | Wie: provincie Utrecht / gemeente Soest Wat: natuurgebied van 14 hectare op de plek van een voormalig militair magazijncomplex. Ondergrondse buswaterkelders en kelders van gebouwen zijn behouden en worden gebruikt als wintersportlocatie voor vleermuizen. Status: opgeleverd in 2011



**SALZ** | Wie: Provincie Utrecht Wat: natuurgebied door verplaatsing van motorcrossvereniging SALZ. Status: opgeleverd in 2007



**SLEUTELGEBIED ERICA** | Wie: provincie Utrecht Wat: verwerven (bestaand bos en voormalig recreatieterrein) en inrichten van het sleutelgebied voor de westelijke groene corridor Status: in uitvoering. De afgelopen jaren is ruim 90% van het sleutelgebied verworven en heringericht Planning: de resterende 10% van het terrein wordt komende jaren verworven en deels heringericht



**ECODUCT BEUKBERGEN** | Wie: Provincie Utrecht Wat: ecoduct over de N237, ter hoogte van landgoed Beukbergen, als onderdeel van de westelijke groene corridor. Status: opgeleverd in 2009



**APOLLO NOORD** | Wie: gemeente Soest Wat: bouwen van nieuwe woningen (Kontak der Continenten en Oude Tempel) en nieuwe locatie van Sauna Soesterberg. Status: in voorbereiding. Planning: Kontakt der Continenten: naar verwachting start verkoop eind 2014. Oude Tempel: streven naar een onherroepelijk bestemmingsplan uiterlijk eind 2015. Sauna: opent naar verwachting begin 2015.



**ECODUCT STERRENBERG** | Wie: Rijkswaterstaat Wat: ecoduct over de A28 ter hoogte van Huis ter Heide als onderdeel van de westelijke groene corridor. Status: opgeleverd in 2012



**DENNENDAL** | Wie: Reinaerde Wat: omvormen van instellingsterrein van Reinaerde voor cliënten met een verstandelijke beperking tot natuurgebied. Status: door ontwikkelingen in de markt en zorg worden huidige plannen mogelijk aangepast; daar vinden op dit moment gesprekken over plaats. Planning: onbekend



**KODAKTERREIN / 1000-bomenbos** | Wie: provincie Utrecht / gemeente Soest Wat: natuurgebied van 6 hectare als onderdeel van de Lange Duinen op de plek van een voormalig bedrijventerrein. Status: opgeleverd in 2008



**DOLDERSE HILLE** | Wie: Altrecht Wat: herontwikkelen van het terrein van zorginstelling Altrecht door oude monumentale panden (zoals de Willem Amschroev) te herstellen en ongebruikte woningen af te breken en ruimte te maken voor nieuwe woningen. Status: door ontwikkelingen in de markt en zorg worden huidige plannen mogelijk aangepast; daar vinden op dit moment gesprekken over plaats.



**LANDGOED DE PALTZ** | Wie: provincie Utrecht / Utrechts Landschap Wat: een belangrijke schakel in de verbinding tussen de groene gebieden. Het is in 2007 aangekocht door de provincie en in 2011 overgedragen aan het Utrechts Landschap. Status: opgeleverd in 2011



**LEEUVENHORST** | Wie: Altrecht Wat: bouwen van woningen en ontwikkelen van zorg. Status: door ontwikkelingen in de markt en zorg worden huidige plannen mogelijk aangepast; daar vinden op dit moment gesprekken over plaats. Planning: onbekend



**VLEIEGEBIED SOESTERBERG** | Wie: provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest Wat: een natuurgebied van 380 hectare waarin het militaire verleden nog goed voelbaar is. Munitiedepots, shelters, bunkers en landingsbanen blijven behouden. Er is straks ruimte voor recreatie, kunst, cultuur en wonen. Status: in uitvoering. Op dit moment vindt de transformatie van Vliegbasis naar Park plaats. Verharding wordt gesloopt, grond wordt gesaneerd en nieuwe wandel- en fietspaden worden aangelegd. De voorbereiding voor de woningbouw is in volle gang; het bestemmingsplan is onherroepelijk, aan een stedenbouwkundig plan wordt gewerkt. Planning: najaar 2014 gaat het Park Vliegbasis Soesterberg open voor publiek, tegelijkertijd met het Nationaal Militair Museum.



**FORNHESE** | Wie: gemeente Zeist Wat: 1,3 hectare natuur aangrenzend aan bedrijventerrein Fornhese. Status: in uitvoering



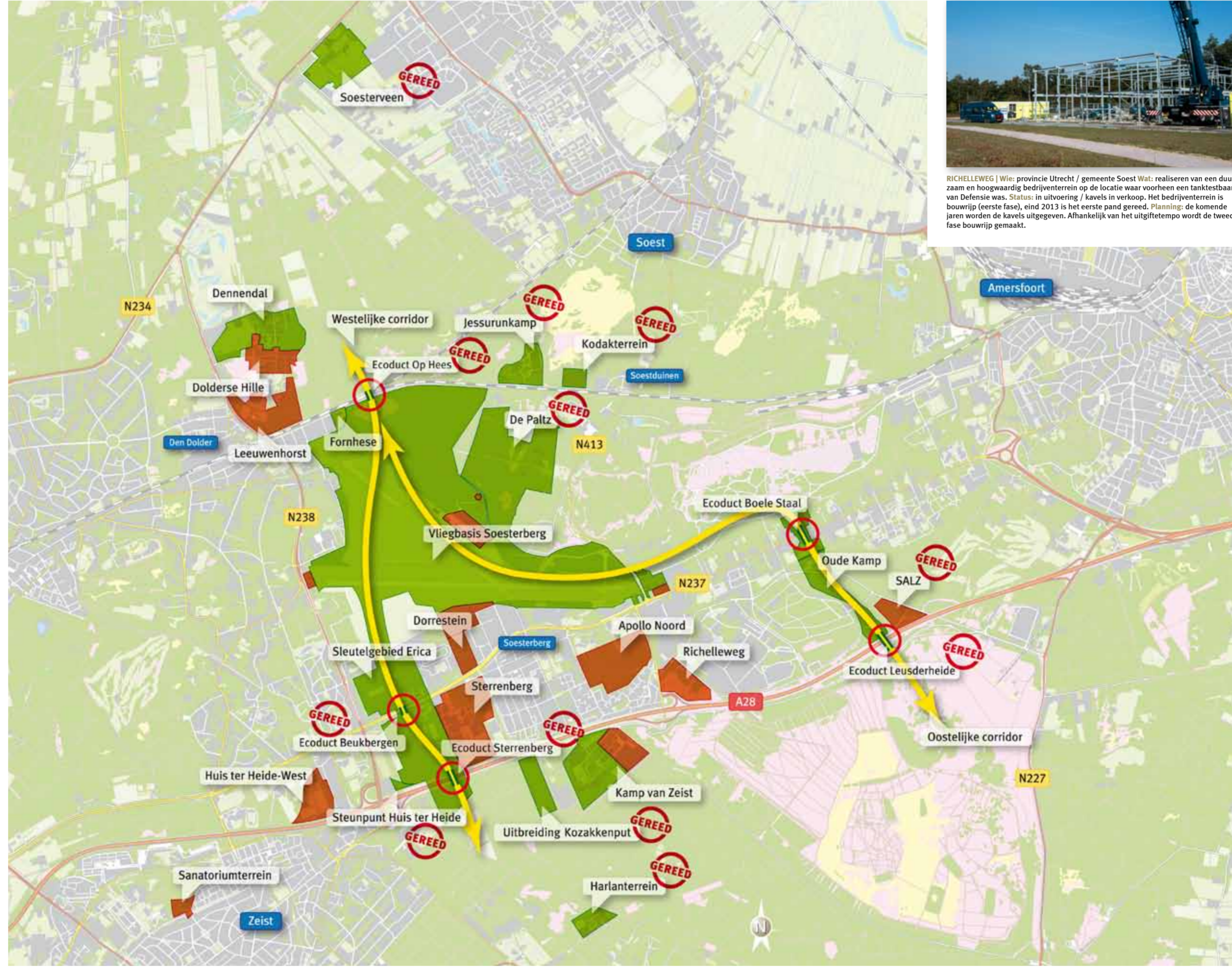
**ECODUCT BOELE STAAL** | Wie: provincie Utrecht Wat: ecoduct over de A28 is onderdeel van de oostelijke groene corridor. Status: in voorbereiding Planning: start uitvoering tweede helft 2014



**ECODUCT OP HEES** | Wie: ProRail Wat: sporecoduct op de plek waar de oostelijke en westelijke corridor samenkomen. Het ecoduct maakt een verbinding tussen het midden en noorden van de Utrechtse Heuvelrug mogelijk voor diverse diersoorten en is ook voor fietsers en voetgangers bedoeld. Status: opgeleverd in 2013



**OUDE KAMP** | Wie: provincie Utrecht Wat: natuurgebied, door Defensie in gebruik als militair oefenterrein. Medio 2008 is bos gekapt om heide te ontwikkelen. Status: natuurgebied is 2008 opgeleverd; het verkeersluw maken van de Kolonel van Royenweg is in voorbereiding. Planning: 2015



**RICHELLEWEG** | Wie: provincie Utrecht / gemeente Soest Wat: realiseren van een duurzaam en hoogwaardig bedrijventerrein op de locatie waar voorheen een tanktestbaan van Defensie was. Status: in uitvoering / kavels in verkoop. Het bedrijventerrein is bouwrijp (eerste fase), eind 2013 is het eerste pand gereed. Planning: de komende jaren worden de kavels uitgegeven. Afhankelijk van het uitgifte tempo wordt de tweede fase bouwrijp gemaakt.



**SANATORIUMTERREIN** | Wie: Reinaerde Wat: ontwikkelen van een buurtschap voor mensen met en zonder beperking Status: door ontwikkelingen in de markt en zorg worden de huidige plannen mogelijk aangepast; daar vinden op dit moment gesprekken over plaats. Planning: onbekend



**KAMP VAN ZEIST** | Wie: Rijkswaterstaat, Het Utrechts Landschap Wat: herontwikkelen van voormalig terrein van Defensie met het Luchtvaartmuseum en delen van de penitentiaire inrichting. Een groot deel van dat gebied krijgt een groene functie. Status: in voorbereiding; gesprekken over de precieze invulling zijn gaande Planning: de realisatie van de vergroening van Kamp van Zeist wordt financieel mogelijk gemaakt door het project Leeuwenhorst. Zolang die inkomsten onzeker zijn wordt de realisatie van Kamp van Zeist niet gestart.



**UITBREIDING KOZAKKENPUT** | Wie: provincie Utrecht Wat: verwerving en versterking van de aanwezige natuur om het gebied Kamp van Zeist te vergroten. Status: opgeleverd in 2006



**HUIS TER HEIDE WEST** | Wie: gemeente Zeist Wat: verplaatsen van sportvelden om ruimte te creëren voor circa 80 woningen Status: in voorbereiding. Zelfs er zicht komt op verhoogde vraag naar woningen, wordt het plan geoptimaliseerd binnen de gegeven kaders. De bewoners van Huis ter Heide blijven intensief bij de planvorming betrokken. Planning: onbekend, is afhankelijk van de marktontwikkelingen.



**ECODUCT LEUSERHEIDE A28** | Wie: Rijkswaterstaat Wat: ecoduct over de A28 als onderdeel van de oostelijke groene corridor. Status: opgeleverd in 2005



**DORRESTEIN** | Wie: provincie Utrecht Wat: een woon-werkgebied en het aanleggen van een ontspanningsweg voor het bedrijventerrein Soesterberg Noord en de toekomstige woningbouwlocatie op vliegbasis Soesterberg. Status: in voorbereiding Planning: aanleg van de weg tweede helft 2014; woon-werklocatie nog onbekend.



**STERRENBERG** | Wie: Abrona Wat: bouwen van zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking en 400 reguliere woningen. Status: in uitvoering. De zorgwoningen zijn klaar; de particuliere woningen nog gedeeltelijk in aanbouw. Planning: verwachting is dat in 2020 de gehele woonwijk klaar is



**STEUNPUNT HUIS TER HEIDE** | Wie: provincie Utrecht Wat: 1,4 hectare nieuw natuurgebied en omvorming van voormalig steunpunt van Rijkswaterstaat tot een kanton voor de provincie Utrecht: de regionale Verkeersmanagement Centrale Status: opgeleverd in 2008



**HARLANTERREIN** | Wie: provincie Utrecht Wat: natuurgebied van 8 hectare op de plek van voormalige TNO-proefdiencentrum Status: opgeleverd in 2012