

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen, Water/Wonen

DATUM	20-11-2018	REFERENTIE	Carla Bisseling
ONS NUMMER	81DF4781	DOORKIESNUMMER	2750
NUMMER PS	2019RGW05	E-MAILADRES	Carla.Bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug / Vliegbasis Soesterberg	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam-Hoevers

Onderwerp Statenbrief: Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug / Vliegbasis Soesterberg

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Aanleiding

Hierbij bieden wij u ter informatie twee tussenrapportages aan: de Tussenrapportage 2018 van het programma Hart van de Heuvelrug en de Tussenrapportage 2018 voor de Vliegbasis Soesterberg. Het doel van de tussenrapportages is u te informeren over de voortgang en ontwikkelingen binnen beide programma's in de eerste helft van 2018. Met deze rapportages signaleren we vroegtijdig nieuwe kansen en risico's. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg en gezien de afspraak in de samenwerkingsovereenkomsten (2015), dat voor beide halverwege het jaar een tussenrapportage wordt opgesteld, presenteren we beide in voorliggend document.

De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de nieuwe kansen en risico's worden eens per jaar verwerkt in de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en in de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2019. Volgens planning zullen de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg in het eerste kwartaal 2019 aan uw Staten ter informatie worden aangeboden.

Voorgeschiedenis

Bij de behandeling van de Mastergrondexploitatie 2013 hebben wij aan de Commissie RGW toegezegd dat er voortaan een tussentijdse rapportage zal worden opgesteld. Hierbij ontvangt u de zesde tussenrapportage.

Essentie / samenvatting:

Hart van de Heuvelrug

Hart van de Heuvelrug is een unieke gebiedsontwikkeling met projecten die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. De natuurontwikkeling biedt goede kansen voor wonen, werken en recreëren in Zeist en Soest. Binnen het programma is op diverse locaties ontwikkeling van woningen en bedrijven voorzien. De opbrengsten die worden gerealiseerd met de gronduitgifte binnen deze projectgebieden dienen ter dekking van het grootste gedeelte van de investering in natuurontwikkeling. De

uitvoering van het programma door de gebiedspartners heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan natuurontwikkeling op de Heuvelrug en ruimte voor wonen, zorg, werken en recreatie. Vanaf 2015 werken de provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest en het Utrechts Landschap samen om de projecten uit het programma te realiseren.

Het planontwikkelproces voor de diverse woningbouwlocaties binnen Hart van de Heuvelrug vordert. Binnen Apollo-Noord is de eerste fase van het plan 'De Groene Hoogte' verkocht en is gestart met de bouw van de eerste 90 woningen. Voor Apollo-Noord Oude Tempel is het bestemmingsplan vastgesteld. Voor de voorziene transformatie van het terrein Willem Arntszhoeve heeft Altrecht een tender uitgeschreven met als doel een gebiedsontwikkelaar te contracteren. En voor de ontwikkellocatie 'Sortie 16' (voorheen: project Dorrestein) tussen de westelijke ontsluitingsweg naar de vliegbasis en Beukbergen is een ruimtelijke, programmatische en financiële verkenning uitgevoerd als basis voor een gebiedsvisie voor deze woningbouwlocatie. Kortom, belangrijke stappen zijn gezet in zowel planontwikkeling als de eerste realisatie van woningbouw.

Naast een toenemende woningbehoefte is ook de behoefte aan bedrijfskavels het afgelopen jaar sterk toegenomen. Dit uit zich in voortvarende verkoop van kavels op bedrijventerrein Richelleweg. Ongeveer 80% van de gronden is verkocht of in optie.

Voor wat betreft de 'groene' projecten is de status dat het project westelijke corridor (met Ericaterrein als sleutelgebied) dit voorjaar is afgerond. Ook de projecten Oostelijke corridor (Ecoduct Boele Staal) en Harlanterrein zijn nagenoeg gereed. Alle inrichtingswerkzaamheden zijn hier uitgevoerd en de verkoop van de terreinen is in voorbereiding, waarna de projecten naar verwachting voorjaar 2019 afgesloten kunnen worden. Ten behoeve van de vergroening van Kamp van Zeist zijn met het opstellen van een Due Diligence en enkele terreinonderzoeken de eerste stappen gezet om het overdrachtdossier voor de verkoop van het Rijk aan de Provincie Utrecht en vervolgens Het Utrechts Landschap op te bouwen.

Een belangrijk aandachtspunt in de woningbouwprojecten zijn de intensieve vergunning- en ontheffingprocedures, inclusief bezwaar- en beroepsprocedures. Dit heeft weerslag op projectplanningen. Op dit punt zien wij de risico's voor het programma toenemen. De beheersmaatregelen zijn gericht op intensieve omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en juridische planologie.

Vliegbasis Soesterberg

In 2009 heeft de provincie Utrecht het grootste deel van de voormalige Vliegbasis Soesterberg (ca 400 ha) gekocht van het ministerie van Defensie met als doel een bijzonder natuurgebied te ontwikkelen met behoud en beleving van cultuur(historie) en erfgoed. Het gebied werd in de jaren daarna omgevormd tot 'Park Vliegbasis Soesterberg' en is vanaf december 2014 opengesteld voor publiek en in december 2017 verkocht aan het Utrechts Landschap. Bezoekers kunnen hier genieten van de natuur en van het militaire erfgoed. Een klein deel van de voormalige vliegbasis heeft de bestemming 'wonen' gekregen. Hier ontwikkelt de Provincie Utrecht in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist, gemeente Soest en Utrechts Landschap een nieuwe duurzame woonwijk die qua sfeer en beleving past bij het bijzondere landschap. Deze woonwijk bevindt zich in de planontwikkelingsfase.

Met de verkoop van Park VBS van de Provincie Utrecht aan Utrechts Landschap (december 2016) zijn de rollen veranderd. Vanuit deze nieuwe rolverdeling zijn de gebiedspartners met elkaar in gesprek over de verdere ontwikkeling van en programmering in Park VBS.

Voor de verbetering van de recreatieve paden, routes en recreatieve voorzieningen zijn in 2017 alle voorbereidingen getroffen. Inmiddels zijn al deze maatregelen in uitvoering of in de fase van het vergunningetraject. De uitvoering van een deel van de maatregelen heeft echter vertraging opgelopen als gevolg van de vergunningetrajecten bij gemeente (omgevingsvergunning) en bij provincie (Wet natuurbescherming). Een deel van de maatregelen is al uitgevoerd of wordt op korte termijn uitgevoerd (fase 1). Maatregelen met mogelijke effecten op de vogelsoort Veldleeuwerik vragen meer tijd (fase 2). Hiervoor is een maatregelenpakket in voorbereiding gericht op de duurzame instandhouding van de Veldleeuwerik. Dit pakket aan maatregelen is randvoorwaardelijk voor het verkrijgen van de benodigde ontheffing Wet natuurbescherming.

Met de verbeterde recreatieve voorzieningen en padenplan wordt het park in de toekomst meer toegankelijk en beleefbaar, met respect voor natuur en historie. Ook de 'Pleisterplaats' inclusief horecavoorziening zal hier in de toekomst een bijdrage aan leveren. Voor de Pleisterplaats is de grond geleverd aan de gemeente Soest, is de ontheffing wet Natuurbescherming verleend en is een omgevingsvergunning ingediend. De verwachting is dat in 2019 kan worden gestart met de realisatie van de horecavoorziening en de buitenruimte zodat de Pleisterplaats in hetzelfde jaar nog operationeel kan worden.

De ecologische corridor Camp New Amsterdam is de laatste ontbrekende schakel in de westelijke corridor. Om deze corridor optimaal te laten functioneren is realisatie van de corridor door het CNA-terrein van groot belang. Het is een essentiële schakel en de enige die in fysiek opzicht nog gerealiseerd moet worden. Voor de ecologische corridor is een Inrichtingsplan vastgesteld. De voorbereiding van de uitvoering vindt plaats in afstemming tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de Provincie Utrecht.

De planontwikkeling van de natuurinclusieve en duurzame woonwijk op de Vliegbasis vordert. Er zijn zichtbare resultaten zoals de sloop van de voormalig brandweerkazerne. Het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven door Defensie komt in de eindfase. De planning van het project heeft vertraging opgelopen als gevolg van de ontheffing procedure Wet natuurbescherming. Ook hiervoor is een maatregelenpakket in voorbereiding gericht op de duurzame instandhouding van de Veldleeuwerik. Dit pakket aan maatregelen is randvoorwaardelijk voor het verkrijgen van de benodigde ontheffing wet Natuurbescherming. Beide maatregelenpakketten (voor padenplan en woonwijk) worden in samenhang en in nauw overleg met betrokken partijen (provincie, gemeente Soest, gemeente Zeist en Utrechts Landschap) ontwikkeld.

Aan de Dolderseweg ligt een terrein van circa 1,7 hectare dat kan worden verkocht ten behoeve van woningbouw. Dit project is on hold gezet in afwachting van de afronding van het onderzoek van de Randstedelijke Rekenkamer (in opdracht van Provinciale Staten).

Meetbaar / beoogd beleidseffect

De tussenrapportages geven inzicht in de stand van zaken van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Hart van de Heuvelrug is een programma waarin ruim 25 projecten in het gebied tussen Soest, Zeist en Amersfoort worden uitgevoerd om de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied te verbeteren. Vliegbasis Soesterberg is een programma waarin woningbouw wordt ontwikkeld en verder wordt gewerkt aan de inrichting van het park.

Wettelijke grondslag

Art. 158 Provinciewet.

Financiële consequenties

Geen, deze rapportage is immers een kwalitatieve rapportage.

Vervolgprocedure/voortgang

Per 1 januari 2019 worden de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg herzien. Volgens planning zullen beide in het eerste kwartaal 2019 aan uw Staten ter informatie worden aangeboden.

Concreet voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,

Bijlage: Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug 2018 en Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg 2018 (in één document).