

**Tussenrapportage  
Programma Hart van de Heuvelrug**

**&**

**Tussenrapportage  
Vliegbasis Soesterberg**

**Medio 2018**

Status: Definitief, vastgesteld in stuurgroep Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg van  
19 oktober 2018  
Stellers: Programmabureau Hart van de Heuvelrug

## Inhoudsopgave

<b>0.</b>	<b>Samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug .....</b>	<b>8</b>
2.1	Inleiding .....	8
2.2	Overzicht programma .....	8
2.3	Afgeronde projecten .....	8
2.4	Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2019 .....	9
<b>3.</b>	<b>Tussenrapportage per project .....</b>	<b>10</b>
3.1	Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve .....	10
3.2	Huis ter Heide-west .....	12
3.3	Apollo-noord – Kontakt der Kontinenten.....	14
3.4	Apollo-noord – Sauna Soesterberg .....	16
3.5	Apollo-Noord – Oude Tempel .....	18
3.6	Sortie 16 (voormalig Dorrestein) .....	20
3.7	Kamp van Zeist.....	22
3.8	Oostelijke corridor .....	25
3.9	Richelleweg .....	27
3.10	Westelijke corridor .....	29
3.11	Harlanterrein .....	31
<b>4.</b>	<b>Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg.....</b>	<b>32</b>
4.1	Inleiding .....	32
4.2	Park .....	33
4.3	Woonwijk en bouwkavels .....	36



## Hart van de Heuvelrug

### *Toelichting programma*

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.

### *Toelichting samenwerkingsovereenkomst*

Vanaf 2015 werken de provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest en het Utrechts Landschap samen om de projecten uit het programma te realiseren. Hiervoor hebben provincie en gemeenten in juni 2015 een samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug gesloten. Deze overeenkomst legt afspraken vast over de gezamenlijke realisatie van de 'groene' projecten (natuur) en de 'rode' projecten (wonen, bedrijven, zorg) in het programma. Uitgangspunt is dat de opbrengsten van de rode projecten de investeringen in natuur dekt. Tegelijkertijd geeft de realisatie van nieuwe natuur planologische ruimte voor realisatie van woningen, bedrijven en zorginstellingen. De gemeenten en provincie hebben de verantwoordelijkheid om de projecten in Hart van de Heuvelrug binnen de afgesproken projectkaders uit te voeren. In de SOK-2105 is afgesproken dat financiële consequenties van eigenstandige besluiten die buiten de afgesproken kaders vallen, door de betreffende projecttrekker (provincie of één van beide gemeenten) zelf worden gedragen. Tevens is de afspraak dat, zolang binnen de afgesproken kaders gewerkt wordt, uiteindelijk de provincie Utrecht het risico draagt van een eventueel financieel tekort bij afronding van het programma (voorzien ultimo 2025).

Het planontwikkelp proces 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. Circa 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 overdrachtsdossier voor de verkoop van het Rijk aan de Provincie Utrecht en vervolgens Het Utrechts Landschap op te bouwen.

Een belangrijk aandachtspunt in de woningbouwprojecten is 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 planologie.

## **Vliegbasis Soesterberg**

### *Toelichting programma*

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.

### *Toelichting samenwerkingsovereenkomst*

Vanaf 2015 werken de provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest en het Utrechts Landschap samen om het project transformatie Vliegbasis Soesterberg te realiseren. Hiervoor hebben provincie en gemeenten in juni 2015 een samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg gesloten. Deze overeenkomst legt afspraken vast over de afronding van de transformatie van de vliegbasis tot een waardevol natuur-, recreatie- en woongebied met daarbij de opgave om de aankoop en investeringen terug te verdienen met uitgifte van grond. De provincie is projecttrekker en heeft de verantwoordelijkheid om de deelprojecten op Vliegbasis Soesterberg binnen de afgesproken projectkaders uit te voeren. Binnen de SOK-2015 is afgesproken dat de financiële consequenties van eigenstandige besluiten buiten de afgesproken kaders door de betreffende projecttrekker, in dit geval de provincie, zelf worden gedragen. De kosten voor de groene deelprojecten (natuur) worden gedekt door opbrengsten van de rode deelprojecten (wonen). De afspraak is dat de drie partijen totdat de reeds gemaakte kosten zijn terugverdiend een gezamenlijk risico dragen in de rode deelprojecten.

Met de verkoop van Park VBS van de Provincie Utrecht aan Utrechts Landschap 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 vergunningentraject. De planning van de uitvoering hiervan heeft vertraging opgelopen als gevolg van de vergunningentrajecten bij gemeente (omgevingsvergunning) en bij provincie (Wet natuurbescherming). Een deel van de maatregelen zal op korte termijn uitgevoerd kunnen worden (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 vogelsoort 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, 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 2019 operationeel is.

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.



## 1. Inleiding

Voor u liggen twee tussenrapportages: de tussenrapportage van het programma Hart van de Heuvelrug en de tussenrapportage voor de Vliegbasis Soesterberg. Het doel van de tussenrapportage is te informeren over de voortgang en ontwikkelingen binnen beide programma's in de eerste helft van 2018. Met deze rapportage signaleren we vroegtijdig mogelijke of te verwachten aanpassingen in de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg voor het jaar 2019.

De rapportage geeft een presentatie van de voortgang in 2018 van de individuele projecten binnen de programma's. Tevens wordt inzicht gegeven in het vervolgproces en worden nieuwe kansen en risico's gesignaleerd. De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de nieuwe kansen en risico's worden verwerkt in de mastergrondexploitatie 2019 en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2019. Indien nu al duidelijk is dat er grote financiële wijzigingen te verwachten zijn, dan worden ze in deze rapportage benoemd.

Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg hebben ieder een eigen Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Zeist, gemeente Soest en provincie Utrecht. Om deze reden is voor beide programma's een zelfstandige tussenrapportage opgesteld. Tegelijkertijd zijn er wel relaties tussen Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg. Naast dat Zeist, Soest en de provincie Utrecht gezamenlijk werken aan beide opgaven zijn er ook inhoudelijk raakvlakken, onder andere op het vlak van ontsluiting, woningbouwprogramma en financiën. Het begrootte negatieve resultaat van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug wordt gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln vanuit de grondexploitatie Park Vliegbasis Soesterberg aan het Programma Hart van de Heuvelrug. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg en gezien de afspraak in de samenwerkingsovereenkomsten dat voor beide halverwege het jaar een tussenrapportage wordt opgesteld, presenteren we beide in voorliggend document.

Hoofdstuk 2 en 3 behandelen het programma Hart van de Heuvelrug en Hoofdstuk 4 behandelt de Vliegbasis Soesterberg. Meer specifiek is de voortgangsrapportage als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 geeft een algemene beschouwing van de voortgang en ontwikkelingen in het Programma Hart van de Heuvelrug en de belangrijkste ontwikkelingen per project;
- hoofdstuk 3 presenteert per project binnen Hart van de Heuvelrug een tussenrapportage op de onderdelen stand van zaken, vervolgproces, financiën en nieuwe risico's en kansen;
- hoofdstuk 4 bevat de tussenrapportage voor het project Vliegbasis Soesterberg.

De Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug is door het Programmabureau Hart van de Heuvelrug, in samenwerking met de coördinatoren, projectleiders en planeconomen van de gemeente Zeist, gemeente Soest en Provincie Utrecht opgesteld. De Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg is door de projectmanager Park en de projectleider Woonwijk opgesteld in samenwerking met de coördinatoren en planeconomen van de gemeente Zeist, gemeente Soest, provincie Utrecht en het Utrechts Landschap.

## 2. Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug

### 2.1 Inleiding

Door de gemeente Zeist, gemeente Soest en de Provincie Utrecht is inzicht gegeven in de voortgang van de projecten. De voortgang van de projecten is per project uitgebreid toegelicht in de sheets in het volgende hoofdstuk. In dit hoofdstuk zijn zowel op programmaniveau als op projectniveau de belangrijkste ontwikkelingen beschreven.

### 2.2 Overzicht programma

Per 1-1-2018 zijn 10 grondexploitaties operationeel: 1 binnen de gemeente Zeist (Huis ter Heide-west), 3 binnen de gemeente Soest (Apollo-Noord Kontakt der Continenten, Oude Tempel en Sauna Soesterberg) en 6 binnen de provincie Utrecht (Dorrestein, Kamp van Zeist, Oostelijke corridor, Richelleweg, Westelijke corridor en Harlanterrein). Daarnaast is er binnen het programma 1 project operationeel dat geen publieke grondexploitatie is, maar een private exploitatie van waaruit een afdracht is voorzien aan het beheerfonds van het programma Hart van de Heuvelrug. Dit betreft de ontwikkeling Willem Arntszhoeve binnen de gebiedsvisie Den Dolder Noordoost. De private partij is Altrecht. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de projecten in het programma Hart van de Heuvelrug.

Project	Clusterovk	Trekker	Beoogde functie
A. Den Dolder Noord-Oost/Willem Arntszhoeve	Zeist 1	Gemeente Zeist	Diverse functies, waaronder wonen, zorg en leisure
B. Huis ter Heide-west	Zeist 3	Gemeente Zeist	Wonen
C. Apollo-Noord Kontakt der Continenten	Soest	Gemeente Soest	Wonen
D. Apollo-Noord Sauna Soesterberg	Soest	Gemeente Soest	Leisure
E. Apollo-Noord Oude Tempel	Soest	Gemeente Soest	Wonen
F. Dorrestein	-	Provincie Utrecht	Wonen
G. Kamp van Zeist	Zeist 2	Provincie Utrecht	Natuur
H. Oostelijke corridor	Soest	Provincie Utrecht	Natuur
I. Richelleweg	Soest	Provincie Utrecht	Bedrijven
J. Westelijke corridor	Zeist 3	Provincie Utrecht	Natuur
K. Harlanterrein	Zeist 3	Provincie Utrecht	Natuur

### 2.3 Afgeronde projecten

Binnen het programma zijn 4 projecten afgesloten en financieel verrekend met het Beheerfonds. Dit zijn Kodakterrein, Soesterveen, Jesserunkamp en Sterrenberg. Deze projecten zijn daarmee geen onderdeel meer van de mastergrondexploitatie. Het programma van de financieel afgeronde projecten betreft circa 16 hectare natuurontwikkeling en circa 400 woningen (Sterrenberg). Het woningbouwproject Sterrenberg is fysiek nog in uitvoering, maar is met de financiële afdracht vanuit het project aan het beheerfonds financieel afgesloten voor het Programma Hart van de Heuvelrug. Het project Sauna Soesterberg is fysiek afgerond, maar financieel nog niet afgesloten omdat de grondoverdracht is voorzien in 2020.



## **2.4 Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2019**

Evenals andere jaren wordt per 1 januari 2019 de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug herzien. Er is een aantal algemene ontwikkelingen die financieel effect kunnen hebben, te weten de aanpassing van de rente en de vennootschapsbelasting. Zoals elk jaar, zal ook voor 2019 de risico-analyse worden geactualiseerd en gekwantificeerd.

### Renteaanpassing

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is vastgelegd dat de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente gebaseerd op de verhouding tussen het vreemd vermogen en eigen vermogen. De rente wordt bepaald aan de hand van de bestaande lening portefeuille van gemeente of provincie. Indien de gemeente of provincie geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan de grondexploitatie.

In de Mastergrex HvdH 2018 was deze werkelijke rente voor de gemeente Zeist 0,86%, voor de gemeente Soest 1% en voor de provincie Utrecht 0%. Omdat alleen de werkelijke rente gehanteerd wordt, kunnen jaarlijkse fluctuaties voorkomen in de te hanteren rentevoet. In de komende maanden wordt de nieuwe rente vastgesteld. Bij de herziening van de mastergrex per 1-1-2019 wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect van de rentewijziging is op de grondexploitaties. Voor de provincie geldt dat geen rente wordt toegerekend aan de grondexploitaties. Dit zal ook in 2019 zo blijven.

### Vennootschapsbelasting

Jaarlijks zal op basis van de actualisatie van de Grexen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg een fiscale winstberekening en een onderbouwing van het fiscale risico worden gemaakt.

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen' ingevoerd. Deze wet beoogt de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen te moderniseren teneinde een gelijk speelveld te bevorderen en zodoende zo veel mogelijk ongewenste verstoringen van de concurrentieverhoudingen te voorkomen tussen enerzijds private ondernemingen en anderzijds daarmee concurrerende (in)directe overheidsondernemingen. De wet betekent concreet dat directe overheidsondernemingen winstbelasting betalen indien zij in fiscale zin een onderneming drijven. De afdelingen Financiën van zowel de provincie als de gemeenten hebben te maken met de implementatie van de vennootschapsbelasting.

De fiscale dossiers zijn binnen de overheidsorganisaties uitgewerkt en besproken met de Belastingdienst, waarna er praktische afspraken zijn gemaakt voor de fiscale onderbouwing van de jaarwinst. Voor de jaren 2016 en 2017 heeft de onderbouwing plaatsgevonden waaruit blijkt dat de provincie (als risicodragers voor het project HvdH niet Vpb-plichtig is.

### Risicoanalyse en risicomanagement

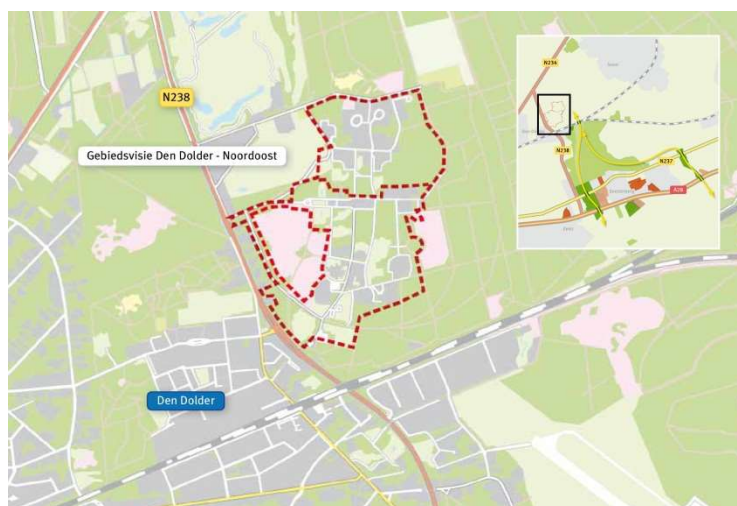
Jaarlijks voeren de projecttrekkers voor de projecten in het programma een analyse uit van actuele risico's en kansen en de beheersmaatregelen bij deze risico's. Deze actualisatie van de risicoanalyse vindt gelijktijdig plaats met de actualisatie van de mastergrex. Met de actuele risico's en kansen als input maakt een financieel adviesbureau een risicowaardering middels 'Monte Carlo simulatie'. Dit leidt tot uitspraken over het risicoprofiel van het gehele programma. Binnen de projecten worden beheersmaatregelen genomen. Deze Tussenrapportage geeft per project een doorkijk naar nieuw geïdentificeerde kansen en risico's.

### 3. Tussenrapportage per project

In dit hoofdstuk is per project de tussenrapportage uitgewerkt. Per project is allereerst de statische projectinformatie gepresenteerd, zoals gehanteerd wordt in de projectopdracht vanuit de stuurgroep Hart van de Heuvelrug. Vervolgens is per project stand van zaken, vervolgproces en nieuwe kansen en risico's uitgewerkt.

#### 3.1 Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve

Projectdoel	Realiseren van een integrale, toekomstbestendige locatie voor woningbouw en zorg.
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Arjan Brokkaar
Planeconoom	Arno van Rijssen
Programma	Nog niet bekend
Planning	Uitgifte 2018-2029 (voorlopig)



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2017	Gebiedsvisie WA-hoeve en omgeving vastgesteld	26-01-2017	Gemeente Zeist

#### Stand van zaken

De gebiedsvisie voor de Willem Arntszhoeve en omgeving is januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Altrecht is gestart met de tender voor de verkoop van de eerste helft van de WA-Hoeve. De planning is dat de projectontwikkelaar eind 2018 geselecteerd wordt. Na een aantal aanpassingen aan de tender zijn Altrecht en de gemeente Zeist het eens geworden over de vorm en de inhoud van de tender. De gemeente Zeist neemt deel aan het selectieteam als adviseur aan de selectiecommissie van Altrecht.

Altrecht, Provincie Utrecht, Utrechts Landschap en gemeente Zeist bekrachtigen de overeengekomen afdracht van 1,5 miljoen aan het beheerfonds in een realisatieovereenkomst. Ook de grondtransacties met Utrechts Landschap worden nader vastgelegd.

## **Vervolgproces**

Altrecht, eigenaar van het plangebied, is gestart met de tender voor de verkoop van de Middenas en ongeveer de helft van de ontwikkelvlekken. Altrecht stelt zelf geen nieuw bestemmingsplan op, dit is aan de ontwikkelaar. Planning is dat Altrecht eind 2018 een overeenkomst sluit met de ontwikkelaar.

Per deelgebied zullen de plannen worden uitgewerkt in samenwerking met de Planbegeleidingsgroep. Voor vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen zullen de gemeente en de projectontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst sluiten. Daarnaast zal Altrecht met de provincie Utrecht en Utrechts Landschap een overeenkomst sluiten gericht op de zekerstelling van de afgesproken afdracht van € 1,5 mln aan het programma en een grondruil gericht op de ontwikkeling.

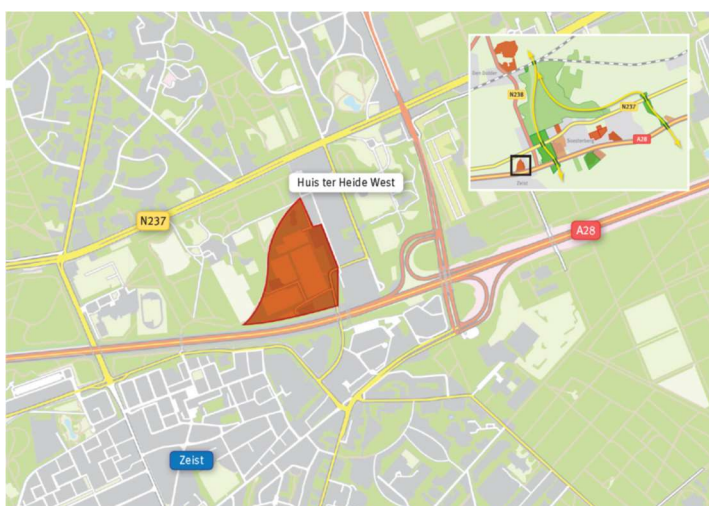
## **Nieuwe kansen en risico's**

In de gebiedsvisie is geen maximaal te realiseren aantal woningen opgenomen voor het gebied, maar een maximale opbrengst, bouwoppervlak en dichtheid. In de gebiedsvisie is een procesvoorstel opgenomen over hoe te sturen op kwaliteit en tegelijkertijd uit te komen op het woningaantal dat echt nodig is om de vereiste opbrengst voor Altrecht te genereren. Financieel heeft dit geen effect voor het programma, omdat met Altrecht een vaste afdracht aan het programma Hart van de Heuvelrug van € 1,5 mln is overeengekomen. Deze afdracht is opgenomen in de maximale opbrengst voor Altrecht die wordt mogelijk gemaakt door de gebiedstransformatie.

Kans voor dit gebied is de aangetrokken woningmarkt. Dit heeft overigens geen financiële gevolgen voor Hart van de Heuvelrug. Risico is het imago van het terrein.

### 3.2 Huis ter Heide-west

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Eduard Schelfaut
Planeconoom	Arno van Rijssen
Programma	Maximaal 80 woningen
Planning	Uitgifte 2021-2024



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2009	Toestemming bouw maximaal 80 woningen op de locatie Huis ter Heide-West	29-09-2009	Gemeente Zeist
2011	Intentieovereenkomst met corporatie Kombinatie voor de ontwikkeling van Huis ter Heide-West.	Juni 2011	Gemeente Zeist en De Kombinatie
2013	Ontbinding intentieovereenkomst met De Kombinatie	Medio 2013	Gemeente Zeist

#### Stand van zaken

Voor het woningbouwproject Huis ter Heide-west is de gronduitgifte gepland vanaf 2021. Om de gronduitgifte mogelijk te maken is gestart met de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan. Voorjaar 2016 is door B&W om praktische redenen besloten om het bestemmingsplan Huis ter Heide-west samen te voegen met de bestemmingsplannen Oud Zandbergen e.o. en Huis ter Heide-zuid. Voor dit bestemmingsplan Huis ter Heide wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Onderzocht wordt hoe te komen tot een tijdige aanleg van de ontsluitingsweg voor de woonwijk, zodat de uitgifteplanning niet vertraagt.

#### Vervolgproces

De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure is opgestart en moet leiden tot een tijdige onherroepelijke bestemming voor de geplande woonwijk. Ook moet het nieuwe bestemmingsplan de, voor de aanleg van de nieuwe woonwijk randvoorwaardelijke, ontsluitingsweg mogelijk maken. Op dit moment lopen er gesprekken met de beoogde ontwikkelaar van Huis ter Heide-zuid, waar de

ontsluitingsweg voorzien is. De ontsluitingsweg maakt deel uit van de voorlopige plannen voor dat deelgebied. De komende tijd worden deze plannen verder uitgewerkt.

### **Kansen en risico's**

Het voornemen is één bestemmingsplan voor zowel Huis ter Heide west als Huis ter Heide Zuid op te stellen omdat Huis ter Heide west via een ontsluitingsweg door Huis ter Heide Zuid moet worden ontsloten. De bestemming voor Huis ter Heide Zuid is afhankelijk van het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren Utrecht van de provincie, dat momenteel ter inzage ligt. Bij bezwaren tegen dit inpassingsplan kan het bestemmingsplan Huis ter Heide vertraging oplopen. Op dit moment worden beheersmaatregelen uitgedacht gericht op het zowel realiseren van de ontsluitingsweg als het plan Huis ter Heide-west publiekrechtelijk mogelijk te maken.

Verder is het mogelijk dat de onderhandelingen over Huis ter Heide-zuid vastlopen. In dat geval zal er nagedacht moeten worden over een alternatief om alsnog op korte termijn de ontsluiting te realiseren.

### 3.3 Apollo-noord – Kontakt der Kontinenten

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Xander Veening
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Circa 180 woningen
Planning	Uitgifte 2018-2020



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2006	Vaststellingsovereenkomst en koopovereenkomst tussen Kontakt der Kontinenten en gemeente Soest.	11 mei 2006	Stuurgroep HvdH
2007	Bouwclaimovereenkomst tussen Heilijgers en gemeente Soest	17 januari 2007	Stuurgroep HvdH
	Allonge op vaststellingsovereenkomst tussen Kontakt der Kontinenten en gemeente Soest.	27 maart 2007	Stuurgroep HvdH
2010	Vaststelling bestemmingsplan Apollo-Noord	18 februari 2010	Gemeente Soest
2012	Stedenbouwkundig plan	19 november 2012	Gemeente Soest
2013	Aangepast vastgesteld bestemmingsplan Kontakt der Kontinenten	3 juni 2013	Gemeente Soest
2013	Nieuw Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen vastgesteld	5 juni 2013	Gemeente Soest
2014	Aangepast bestemmingsplan Kontakt der Kontinenten	4 juli 2014	Gemeente Soest
2014	Akkoord met provincie over ontsluiting woonwijk	8 juli 2014	Provincie Utrecht
2016	Exploitatieovereenkomst getekend tussen Ontwikkelaar Heilijgers, Koninklijke Bam groep en de gemeente Soest	Juni 2016	Stuurgroep HvdH

2016	Heilijgers geen onderdeel meer van Kon. BAM groep, maar weer zelfstandig		
2016	Indienen ontheffing Flora & Fauna	December 2016	Gemeente Soest
2016	Start kap van bomen eerste 5 ha.	December 2016	Gemeente Soest
2017	Vaststelling beeldkwaliteitsplan	Mei 2017	Gemeente Soest
2017	Ontheffing onder voorwaarden verleend. Plan van aanpak opgesteld	Augustus 2017	Provincie Utrecht
2018	Beschikbaar stellen 5 ha. t.b.v. bouwrijp maken	Februari 2018	Gemeente Soest
2018	Uitgifte 90 woningen	Juli 2018	Gemeente Soest
2018	Vangen Hazelwormen	Augustus 2018	Gemeente Soest

### Stand van zaken

De samenwerking en het proces van de ontwikkeling van het gebied is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Soest en ontwikkelaar Heilijgers. Na de goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan is gestart met het ontwerp van de openbare ruimte en de woningen. Alle onderzoeken die de gemeente moest doen zijn afgerond, zodat een gedeelte van het plangebied ter grootte van 5 ha. vrijgegeven is om de locatie bouwrijp te maken. De overige 3 ha. kan pas worden vrijgegeven als de das op Oude Tempel is verplaatst en de benodigde activiteiten zijn verricht op het gedeelte van 3 ha. zoals het verplaatsen van de hazelwormen, het kappen bomen en NGE onderzoek.

### Vervolgproces

De bouw van de eerste 90 woningen is gestart. Inmiddels heeft Heilijgers een omgevingsvergunning (voor 1 juli jl.) ingediend voor de bouw van nog eens 44 woningen; de bouw daarvan start medio 2019. Het resterende terrein van 3 ha. kan pas bouwrijp worden gemaakt als de das op Oude Tempel is verplaatst. De voorbereidingen om de das te verplaatsen zijn in gang gezet en in het 3<sup>de</sup> kwartaal van 2018 probeert stichting Das & Boom de das te verplaatsen naar zijn nieuwe leefomgeving.

### Nieuwe kansen en risico's

- De ontwikkeling van de huizenmarkt is nu zodanig gunstig dat de kans bestaat dat de garantstelling niet aangesproken hoeft te worden;
- De bedoeling was het terrein in zijn geheel in één keer bouwrijp te maken. Dit gebeurt nu in 2 fasen en kan extra kosten met zich meebrengen;
- Vertraging van het bouwrijp maken van het tweede gedeelte van 3 ha door mogelijke complicaties van het verplaatsen van de das op Oude Tempel. Ook moet op deze plek nog onderzoek gedaan worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).
- Nu de omstandigheden op de woningmarkt gunstiger zijn, kan in het huidige plan –dat in de crisisjaren tot stand is gekomen – meer kwaliteit worden toegevoegd.



### 3.4 Apollo-noord – Sauna Soesterberg

Projectdoel	Realiseren van een spa/wellness in Soesterberg
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	-
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Sauna
Planning	Grondlevering 2020, tot die tijd grond in erfpacht uitgegeven



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2009	Aankoop Sauna-fitnesscentrum door Zieleman Beheer Soesterberg BV. (Amersfoortsestraat)	22 juli 2009	Ondernemers
2011	Koopovereenkomst met Zieleman Beheer Soesterberg BV (locatie Kontakt der Kontinenten)	01 juli 2011	Gemeente Soest + ondernemer
2014	Getekende overeenkomst tot uitgifte in erfpacht	19 februari 2014	Gemeente Soest + Ondernemer
2015	28 augustus 2015 is het saunacomplex "Omega Spa en Wellness" geopend.		Ondernemer
2016	Doorstart sauna na faillissement; nieuwe erfpachtafspraken	12 oktober 2016	Stuurgroep HvdH
2017	Nieuwe eigenaar: Thermen Soesterberg	januari 2017	Ondernemer

#### Stand van zaken

Augustus 2016 is de sauna Omega Spa en Wellness failliet gegaan. Naar aanleiding van het faillissement van Omega Spa en Wellness B.V hebben gesprekken plaatsgevonden over de voorwaarden waaronder de erfpacht voortgezet kon worden en de doorstart van de sauna mogelijk was. Hierover is overeenstemming bereikt, waardoor sluiting van de sauna voorkomen kon worden. De afspraken zijn vastgelegd in een nieuwe erfpachtovereenkomst. Belangrijkste wijziging in deze nieuwe overeenkomst is een betalingskorting, indien op de eerste dag van het kwartaal de betaling plaatsvindt.

In december 2016 is de sauna verkocht aan Thermen Bussloo. De afspraken uit de erfpachtovereenkomst zijn overgenomen.

### **Vervolgproces**

De erfpachtovereenkomst loopt door tot december 2020. Op 31 december 2020 wordt de grond verkocht. Mocht de erfpachter interesse hebben in eventuele aankoop van de grond, eerder dan eind 2020, is aangegeven dat Hart van de Heuvelrug een aannemelijk bod op ieder moment in overweging zal nemen.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Parkeeroverlast voor de nieuwe woonwijk. Samen met de eigenaar van de sauna werkt de gemeente Soest aan een oplossing om eventuele overlast te beperken.

### 3.5 Apollo-Noord – Oude Tempel

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Iris Ietswaart
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Circa 230-300 woningen
Planning	Uitgifte 2019-2022



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2011	Gezamenlijk verkennend onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden; 3 scenario's.	Ter info in juli 2011	Stuurgroep HvdH
2012	Samenwerkingsovereenkomst Oude Tempel locatie Soesterberg	19-07-2012 21-08-2012	Stuurgroep HvdH + Gemeente Soest
2013	Opdracht Hosper BV voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundige kader "Wonen in weelde"	Jan 2013	Gemeente Soest
2014	Vaststelling Stedenbouwkundig Kader in College B&W	12 maart 2014	Gemeente Soest
2014	Vaststelling Stedenbouwkundig Kader	14 mei 2014	Stuurgroep HvdH
2016	Besluit over de aankoop van de 15 ha. Grond	Februari 2016	Stuurgroep HvdH
2017	Voorontwerp bestemmingsplan	Ter inzage tot 8 maart 2017	Gemeente Soest
2017	Inspraaknota	Bijlage bij ontwerp bp	College
2017	Ontwerp bestemmingsplan	Ter inzage tot 9 aug. 2017	Gemeente Soest
2017	Bestemmingsplan vastgesteld door de raad	December 2017	Gemeente Soest
2018	Aanvraag beroepsprocedure Raad van State	Januari 2018- december 2018	RvS

## **Stand van zaken**

De ontwikkeling van de locatie Oude Tempel omvat de transformatie van een voormalig productiebos, onderdeel van de buitenplaats Oude Tempel, tot een hoogwaardig groen woonmilieu binnen de vanuit het programma Hart van de Heuvelrug gestelde kaders.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2017 het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld. Daarnaast is het amendement aangenomen om de zone van 5 m langs de Oude Tempellaan waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan te verruimen naar 10 m. De uitgiftestrategie hangt samen met de verdere uitwerking van het plan, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan de basis vormt. Het bestemmingsplan wordt op zijn vroegst in het eerste kwartaal van 2019 onherroepelijk afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State die naar verwachting medio december 2018 zitting heeft. In 2018 zijn de noodzakelijke procedures in het kader van de Wet natuurbescherming afgerond. Op basis van een onherroepelijke ontheffing wordt uitvoering gegeven aan onder andere de verplaatsing van de das.

## **Vervolgproces**

De gemeente Soest werkt aan de ontwikkelstrategie en het ontwerp voor de openbare ruimte. Bij een positief besluit over het bestemmingsplan eind dit jaar is het mogelijk eind 2019 te starten met de eerste uitgifte.

## **Nieuwe kansen en risico's**

- Zolang de voor ontwikkeling benodigde bestemming niet is gerealiseerd, blijft sprake van een bestemmingsrisico. Dit risico kan bestaan uit vermindering van het programma en/of een vertraging van de ontwikkeling;
- De onderzoeksresultaten niet gesprongen explosieven (NGE), vertraging in de uitvoering van het mitigerend plan voor met name de das, hazelworm en vleermuis en eventuele reacties op het ontwerp bestemmingsplan kunnen voor extra kosten en/of tot een vertraging in de ontwikkeling leiden;
- De maatschappelijke weerstand lijkt te groeien, wat blijkt uit berichtgeving en lopende juridische procedures.

### 3.6 Sortie 16 (voormalig Dorrestein)

Projectdoel	Ruimtelijke ontwikkeling in samenhang met de vliegbasis Soesterberg
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Carla Bisseling, vanaf 15-10-2018 Vincent van Esch
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Nog niet bekend
Planning	Uitgifte 2021-2023



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Zeist 2	26 april 2007	Provincie Utrecht
2013	Aankoop perceel Dorrestein		Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Ten noorden van de Amersfoortseweg tussen Soesterberg en het woonwagencentrum Beukbergen ligt het terrein Sortie 16. Dit perceel is in 2013 aangekocht van Dorrestein om de westelijke ontsluitingsweg naar de te realiseren woonwijk op de vliegbasis aan te kunnen leggen. Nadat een ontheffing flora- en faunawet is verkregen, is de ontsluitingsweg definitief aangelegd. De weg is nog niet in gebruik genomen in afwachting van realisering van de woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

Op de gronden tussen de ontsluitingsweg en Beukbergen is woningbouw voorzien. Omdat het perceel Dorrestein grenst aan Vliegbasis Soesterberg wordt vanuit samenhang bekeken hoe de ontwikkeling van dit terrein de ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving kan versterken. De bijzondere ligging direct grenzend aan de voormalige vliegbasis en aan de toekomstige woonwijk die hier wordt ontwikkeld, aan woonwagencentrum Beukbergen en aan industrieterrein Soesterberg-Noord is hierbij een mooie uitdaging. Om een goede basis te hebben voor de planvorming heeft de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeenten Zeist en Soest in de periode september 2017 tot en met eerste helft 2018 door een adviesbureau een variantenstudie laten opstellen met daarin een ruimtelijke, programmatische en financiële verkenning ( 'Verkenning gebiedsvernieuwing Dorrestein'). Als gevolg van deze verkenning is het risicoprofiel toegenomen met 2,0 mln omdat de opbrengstprognose lager uitvalt (zie de Mastergrex HvdH, jan 2018). De verkenning zal de basis worden voor een nog op te stellen Gebiedsvisie.

### **Vervolgproces**

Het proces om te komen tot een gebiedsvisie start najaar 2018 nadat de Provinciale Staten en gemeenteraden geïnformeerd zijn over de start van het planvormingsproces. Onderdeel van de gebiedsvisie is de bepaling van een woningbouwprogramma op basis van een voorkeursvariant. Over de gebiedsvisie zal overleg met de omwonenden en betrokken plaatsvinden. De gebiedsvisie vormt de basis voor een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan. De planning van de voorgenomen gronduitgifte is tussen 2021 en 2025.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Beleidskeuzes die worden gemaakt ten aanzien van woningbouwprogramma en ruimtelijke kwaliteit kunnen effect hebben op de grondexploitatie.

### 3.7 Kamp van Zeist

Projectdoel	Natuurontwikkeling op voormalig militair terrein en openstellen voor publiek
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Hanneke van Wijk
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	18 hectare natuurgebied
Planning	Uiterlijk 2025



#### Mijlpalen tot heden

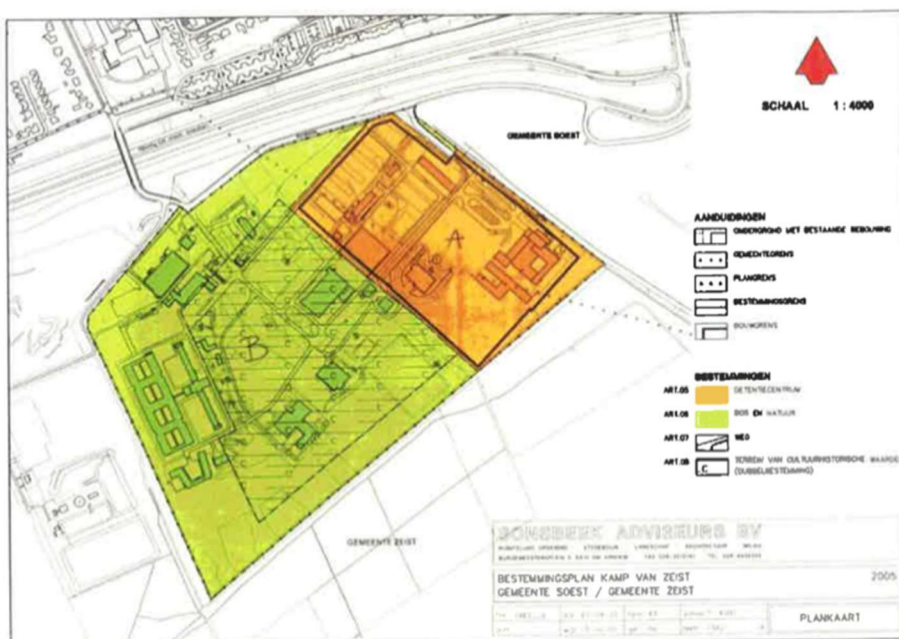
Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Zeist 2	26 april 2007	Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Kamp van Zeist (KvZ) is een voormalig militair terrein gelegen aan de rand van het dorp Soesterberg. Het westelijke en grootste gedeelte van het kamp ligt in de gemeente Zeist en het oostelijke gedeelte in de gemeente Soest. Het gehele terrein van Kamp van Zeist is in eigendom van het Rijk en onderverdeeld in een 'rood' en een 'groen' gebied. Het 'rode' gebied blijft in eigendom van het Rijk/Defensie en is in gebruik als detentiecentrum voor uitgeprocedeerde asielzoekers door Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Voor de rode ontwikkeling wordt een Masterplan ontwikkeld dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Het 'groene' gedeelte beslaat ca. 29 hectare van de in totaal 41 hectare van het terrein (zie groene deel figuur 1). Het RVB voert hier het beheer uit. De bestemming van het 'groene' terrein is 'bos-natuur'.

In de Clusterovereenkomst Zeist II, Deelovereenkomst Kamp van Zeist uit 2007 spraken Provincie Utrecht, Het Rijk/Defensie, Utrechts Landschap en gemeenten Zeist en Soest af dat Provincie Utrecht het 'groene' gedeelte van Kamp van Zeist inclusief opstallen koopt van het Rijk om het vervolgens direct over te dragen aan het Utrechts Landschap. Na overdracht zal Utrechts Landschap het gebied als natuurterrein inrichten met mogelijkheden voor natuurgerichte recreatie. In de Clusterovereenkomst zijn de randvoorwaarden vastgelegd evenals de verplichtingen en bevoegdheden die gelden voor de uitvoering van het project.





Figuur: Verkoopterrein (groene deel) (bron RVB)

Van 2014 tot afgelopen zomer was in het te vergroenen deel van Kamp van Zeist een Asielzoekerscentrum (AZC) door het COA gevestigd voor vluchtelingen in asielprocedure. Er was plaats voor 370 vluchtelingen. Deze opvang vond plaats in tijdelijke gebouwen (containerwoningen) die op het zuidelijke deel van het terrein zijn geplaatst en vóór de verkoop aan Provincie Utrecht zullen worden verwijderd. Ook was een gedeelte van het terrein en gebouwen verhuurd aan het COA voor de tijdelijke noodopvang van asielzoekers. Hiervoor werden een zevental bestaande gebouwen gebruikt en enkele tijdelijke noodgebouwen geplaatst. Deze laatste zijn inmiddels verwijderd.

De huurovereenkomst voor 'gewone' asielzoekersopvang in een AZC is via een huurovereenkomst tussen COA en RVB vastgelegd. Deze eindigt (middels een verlenging van een contract dat in 2017 zou aflopen) op 1 maart 2019. De gemeenten hebben voor deze verlenging via een bestuursovereenkomst toestemming gegeven. De huurovereenkomst tussen RVB en COA voor tijdelijke noodopvang is echter al beëindigd per 30 november 2017. Deze noodopvang is wat eerder stopgezet vanwege minder toestroom van asielzoekers.

In een zestal gebouwen is nu anti-kraak gevestigd waarvoor een opzegtermijn van een maand geldt.

Het verkoopdossier wordt nu opgebouwd. Een Due Diligence, opgesteld door een ingenieursbureau op basis van informatie en (aanvullende) onderzoeken vanuit het RVB, is in concept gereed. Het Utrechts Landschap heeft een voorlopig ontwerp voor de inrichting opgesteld en er is een eerste globale kostenraming voor de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen opgesteld.

## Vervolgproces

Na aankoop/doorverkoop zal een start gemaakt worden met weghalen van de verharding en bebouwing zodanig dat het gebied vandalismebestendig is. De daadwerkelijke inrichting naar een natuurgebied met recreatief gebruik zal pas later plaatsvinden met de financiële middelen die vanuit Den Dolder Noordoost (Willem Arntszhoeve) zeker zijn gesteld. Deze worden via het Beheerfonds Hart van de Heuvelrug beschikbaar gesteld voor de vergroening van Kamp van Zeist. Uiterlijk in 2025 dient het gebied vergroend te zijn conform de rood-groenbalans uit de Samenwerkingsovereenkomst.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Via de Due Diligence zal er helderheid komen over mogelijke aanwezigheid van milieuverontreinigingen en eventuele risico's op aanwezigheid niet gesprongen explosieven. Indien dit aan de orde is, zullen hierover afspraken gemaakt worden met Defensie / RVB.

### 3.8 Oostelijke corridor

Projectdoel	Realiseren oostelijke ecologische verbindingszone
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Carla Bisseling
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Ecologische verbinding met ecoducten
Planning	Eind 2018 gereed



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Soest	27 september 2005	Provincie Utrecht
2015	Realisatie bouwkundig deel ecoduct Boele Staal		Provincie Utrecht
2015	Start sloop sauna en woonhuis		Provincie Utrecht
2016	31 augustus opening Ecoduct Boele Staal		Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug zijn twee ecologische verbindingen (corridors). Deze verbindingen bieden planten en dieren de mogelijkheid zich te verplaatsen van het Gooimeer tot aan de Veluwe. De oostelijke ecologische verbinding is een heidecorridor. Deze verbinding loopt over Vliegbasis Soesterberg naar het westen en bestaat onder andere uit de drie ecoducten: Ecoduct Op Hees, Ecoduct Boele Staal en Ecoduct Leusderheide.

In 2016 is het Ecoduct Boele Staal als laatste van de drie ecoducten gerealiseerd en geopend. Het zuidoostelijk gedeelte van de toeloop (deel van het bungalowpark het Jachthuis) is medio juni 2016 door middel van onteigening in eigendom gekomen. De opstallen zijn gesloopt. Het aangrenzend voet/fietspad is bij besluit door de gemeente Soest aan de openbaarheid onttrokken.

Naast het ecoduct ligt een perceel met een woning (Amersfoortsestraat 97) dat, ondanks eerdere verwachtingen, toch behouden kan blijven en kan worden verkocht. Omdat deze woning in het grote geheel de planologische bestemming 'natuur' heeft gekregen, dient hiervoor een planologische procedure voor terug bestemming naar 'wonen' te worden gevolgd.

Momenteel zijn voorbereidingen gaande om het verkoopproces te kunnen starten (opruimactie losliggend vuil, bodemonderzoek en kavelsplitsing). Bij de overkapping over de N237 zal een Recht van Opstal worden gevestigd. De verwachting is dat de verkoop voorjaar 2019 zal zijn gerealiseerd.

De bedoeling van de ecologische verbindingen is dat er zo min mogelijke hindernissen zijn en ecosystemen zo volledig mogelijk aaneengesloten. Afrasteringen worden om die reden verwijderd of passeerbaar gemaakt voor diersoorten van de betreffende biotopen. Op verzoek van de provincie heeft Defensie / RVB voorjaar 2018 het hekwerk tussen militair oefenterrein de Vlasakkers en het ecoduct Boele Staal passeerbaar gemaakt voor reeën. De gehanteerde oplossing is effectief bewezen op andere plekken en zal op deze specifieke locatie goed worden gevolgd. Doordat fiets-/wandelpaden aan de zuidzijde aan openbaarheid zijn onttrokken, is een voldoende groot rustgebied ontstaan dat niet voor mensen toegankelijk is.

### **Vervolgproces**

Na verkoop van de gronden en vestiging van het Recht van Opstal (samen 10 ha) is dit project afgerond.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Nieuwe kansen en risico's worden niet verwacht.

### 3.9 Richelleweg

Projectdoel	Realiseren bedrijventerrein
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Wim Dekker
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 10 hectare bedrijventerrein
Planning	Uitgifte t/m 2021



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/ resultaat/ besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Soest	27 september 2005	Provincie Utrecht
2009	Aankoop grond aan de Richelleweg	10 maart 2009	Provincie Utrecht
2011	Stedenbouwkundig plan	17 mei 2011	Provincie Utrecht
2011	Uitgifteprotocol bedrijventerrein Richelleweg	Mei 2011	Stuurgroep HvdH en Provincie Utrecht
2011	Afsprakenkader, Gronduitgifte bedrijventerrein Richelleweg	Mei 2011	Stuurgroep HvdH en Provincie Utrecht
2013- heden	Actepasseringen voor gronduitgifte.	Nvt	Provincie Utrecht
Voorjaar 2018	Afronding inrichting Fase 2	Nvt	Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Langs de A28, ter hoogte van de afslag Soest, ligt een voormalige tanktestbaan van het ministerie van Defensie. Op het terrein van bijna 15 hectare is een bedrijventerrein in ontwikkeling voor lokale en regionale bedrijven. Het terrein aan de Richelleweg is belangrijk voor de verdere ontwikkeling van Soest en Soesterberg. Op het bedrijventerrein wordt specifiek ruimte gereserveerd voor bedrijven uit Soesterberg-Noord. Op deze manier sluit de ontwikkeling van de Richelleweg uit het Programma Hart van de Heuvelrug goed aan bij de ideeën van het Masterplan Soesterberg.

Een deel van het terrein is in 2011/2012 ingericht (1e fase inrichting). Vanaf die tijd zijn de bouwkvavels in verkoop. Het resterende deel is in 2017 bouw- en woonrijp gemaakt (2e fase inrichting). Hiermee is het terrein gereed voor volledige gronduitgifte aan bedrijven. Sindsdien loopt, mede door de verbeterde

economie, de verkoop voortvarend: een flink aantal kavels is verkocht en voor de overige is veel belangstelling.

Het Bestemmingsplan (2010) en het Stedenbouwkundig plan (2011) vormen de randvoorwaarden bij de gronduitgifte en toetsing van de bouwplannen. Deze twee documenten zijn in 2011 uitgewerkt in een document waarin de kaders en uitgangspunten voor de verkoop van de kavels zijn weergegeven: 'Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Richelleweg' (AVV), vastgesteld door GS in augustus 2011 en in diezelfde periode door het college van Soest. Deze AVV zijn in 2015 geactualiseerd via de Stuurgroep HvdH en de gemeente Soest.

Tot en met 2017 heeft de gemeente Soest de verkoop namens de provincie als grondeigenaar geregeld. De grondtransacties gingen via een zogenaamd 'a-b-c-tje' bij de notaris. Met de gemeente Soest is in goed overleg afgesproken dat de provincie vanaf 1-1-2018 zélf de verkoop van de kavels regelt, hetgeen beter past bij de rolverdeling. Vanwege deze nieuwe taakverdeling moest de AVV-2015 aangepast worden. De 'AVV-2018' is vastgesteld (oktober 2018).

De huidige stand van zaken van de gronduitgifte is dat 4,1 hectare terrein is uitgegeven en 3,6 hectare in optie. Hiermee is 7,7 hectare van de in totaal 9,9 ha uit te geven terrein verkocht of in vergevorderd stadium van het verkoopproces (ca 80%).

De openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt in nader overleg met de gemeente Soest overgedragen aan de gemeente Soest.

### **Vervolgproces**

De verdere uitgifte van kavels is voorzien tot 2021. De snelheid van verkoop van gronden is afhankelijk van belangstelling van bedrijven. Eigendom en beheer van de openbare ruimte zal worden overgedragen aan de gemeente zodra de gronden (vrijwel geheel) zijn verkocht.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Door de aantrekkende economie nemen de kansen voor uitgifte van bedrijfskavels toe.



### 3.10 Westelijke corridor

Projectdoel	Realiseren westelijke ecologische verbindingszone
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Carla Bisseling
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Ecologische verbinding met ecoducten
Planning	Eind 2018 gereed



#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Zeist 3	27 juli 2009	Provincie Utrecht
2015	Start onteigening laatste percelen .		Provincie Utrecht
2016	Laatste onteigening afgerond en daarmee volledige verwerving bereikt		Provincie Utrecht
2018	Overdracht laatste percelen van het Ericaterrein aan het Utrechts landschap, hiermee is het project afgerond	16 maart 2018 aktepassering	Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug zijn twee ecologische verbindingen (corridors). Deze verbindingen bieden planten en dieren de mogelijkheid zich te verplaatsen van het Gooimeer tot aan de Veluwe. De westelijke ecologische verbinding is een boscorridor. Deze verbinding wordt aangelegd net ten oosten van Huis ter Heide over de westzijde van Vliegbasis Soesterberg naar Den Dolder aangelegd. De ecologische corridor bestaat onder andere uit drie ecoducten: Ecoduct Op Hees, Ecoduct Beukbergen en Ecoduct Sterrenberg (Huis ter Heide).

Het Ericaterrein is binnen het project het sleutelgebied. De laatste vier percelen zijn door middel van onteigening in 2017 verworven en daarmee was de verwerving en sanering van opstallen en afstratingen van dit project afgerond. Inmiddels zijn ook de laatste percelen overgedragen aan het Utrechts Landschap waarmee dit project is afgerond.



### **Vervolgproces**

Het project is afgerond en wordt met de actualisatie van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug per 1-1-2019 financieel verrekend met het Beheerfonds.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Nieuwe kansen en risico's zijn er niet omdat het project is afgerond.

### 3.11 Harlanterrein

Projectdoel	Natuurontwikkeling
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Carla Bisseling
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	5 hectare natuur
Planning	Eind 2018 gereed

#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2009	Verwerving Harlanterrein		Provincie Utrecht
2011	Start sloop en sanering		Provincie Utrecht
2013	Oplevering eindinrichting		Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

Het Harlanterrein, in Austerlitz in de gemeente Zeist, is een natuurgebied geworden. Op het Harlanterrein stonden 24 gebouwen van het voormalige TNO proefdiercentrum, dat hier gevestigd was. Na het vertrek van TNO in 1998 werden de grond en de gebouwen particulier eigendom. Het programma Hart van de Heuvelrug wil met het acht hectare grote Harlanterrein de natuur op de Heuvelrug verbinden en versterken.

Het project is fysiek gerealiseerd Er is begin 2018 een procedure gestart om de gronden openbaar en marktconform te verkopen aan een natuur beherende organisatie. Deze verkoop zal naar verwachting uiterlijk voorjaar 2019 zijn gerealiseerd. Afronding van het project is voorzien zodra de gronden zijn verkocht.

#### Vervolgproces

Voorjaar 2019: afronding van het verkoopproces en daarmee afronding van het project.

#### Nieuwe kansen en risico's

Het project is bijna afgerond. Nieuwe kansen en risico's worden niet verwacht.

## **4. Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg**

### **4.1 Inleiding**

De Vliegbasis Soesterberg is een gebied met een rijke geschiedenis, unieke cultuurhistorische waarden en specifieke natuurwaarden gelegen in de gemeenten Soest en Zeist. Omdat de oorspronkelijke militaire functie in 2008 is komen te vervallen hebben de Provincie Utrecht, de gemeente Soest en de gemeente Zeist gezamenlijk een gebiedsontwikkeling gestart met als doel de voormalige Vliegbasis Soesterberg te transformeren tot een natuur-, recreatie- en woongebied waar het historische erfgoed nog goed zichtbaar is en beleefd kan worden. Voor de realisatie van dit doel heeft de Provincie het terrein van de voormalige vliegbasis in 2009 aangekocht. Met het in 2009 vastgestelde Ruimtelijk Plan Vliegbasis is gestart met de ontwikkeling van dit gebied. Voor het Zeister- en Soesterdeel van de vliegbasis is vervolgens een nieuw bestemmingsplan opgesteld (2012, onherroepelijk in 2013). Verdere afspraken zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) 2015 Vliegbasis Soesterberg, die ondertekend is door de provincie Utrecht, gemeente Zeist en gemeente Soest.

Het Nationale Militaire Museum is december 2014 geopend. Het parkdeel is ingericht als natuurgebied en is tegelijk met het museum opengesteld onder de naam 'Park Vliegbasis Soesterberg (PVS)'. Het Utrechts Landschap (HUL) voert vanaf januari 2011 het beheer, onderhoud en toezicht van het gebied en is eigenaar vanaf december 2017.

Het project Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deelprojecten, het Park en de Woonwijk. Achtereenvolgens worden voor het Park en de Woonwijk de stand van zaken, het vervolgproces en eventuele nieuwe kansen en risico's beschreven.

## 4.2 Park

Projectdoel	Afronden inrichting en goede afspraken maken over beheer en gebruik
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Carla Bisseling
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Vliegbasis Soesterberg
Planning	

### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit/handeling	Door
2009	Aankoop vliegbasis door de Provincie Utrecht	12 juni 2009	Provincie Utrecht
2009	Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg	Juni 2009	Provincie Utrecht
2012	Bestemmingsplannen Vliegbasis Zeist en Soest (onherroepelijk in 2013)	Vastgesteld 21-6-2012, onherroepelijk 19-6-2013	Gemeente Zeist en gemeente Soest
2014	Opening Nationaal Militair Museum en Park Vliegbasis Soesterberg	13 en 14 december 2014	--
2015	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg	30 april 2015	Provincie Utrecht
2016	GS besluit om de onderhandelingen met Het Utrechts Landschap over de verkoop van Park Vliegbasis Soesterberg te starten	4 oktober 2016	Provincie Utrecht
2017	De provincie Utrecht verkoopt Park Vliegbasis Soesterberg aan het Utrechts Landschap	Actepassing op 15 december 2017	Provincie Utrecht en Utrechts landschap
2018	Verkoop grond 'Pleisterplaats' aan gemeente soest	Actepassing 27 augustus 2018	Provincie Utrecht en gemeente Soest

### Stand van zaken en vervolgproces

Eind 2017 is Park Vliegbasis Soesterberg verkocht aan Utrechts Landschap, een mijlpaal waar een intensieve samenwerking op het gebied van natuur, milieu, historie, cultuur en recreatie aan vooraf is gegaan. In het park gaan deze immers hand in hand en samen maken ze dit gebied tot een unieke plek.

- *Padenplan, routes en recreatieve voorzieningen:* 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 vergunningentraject. De planning van de uitvoering hiervan heeft vertraging opgelopen als gevolg van de vergunningentrajecten bij gemeente (omgevingsvergunning) en bij provincie (Wet natuurbescherming). Een deel van de maatregelen zal op korte termijn uitgevoerd kunnen worden (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 vogelsoort 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.

- *Pleisterplaats:* 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, ontheffing wet Natuurbescherming verleend en is een omgevingsvergunning ingediend. Het plan voor de horecavoorziening is uitgewerkt en de voorbereidingen zijn gestart met het bouwrijp maken van het terrein. Inmiddels is ook de omgevingsvergunning voor het bouwwerk aangevraagd. De verwachting is dat in 2019 kan worden gestart met de realisatie van de horecavoorziening en de buitenruimte zodat de pleisterplaats in 2019 operationeel is.
- *Spotter's Hill:* Spotter's Hill is beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt o.a. door verwijderen van opgaande begroeiing en het plaatsen van een informatiezuil tegenover Spotter's Hill.
- *Onderhoud:* Voor het behoud van het militair erfgoed is afgesproken dat al het aanwezige erfgoed bewaard zal blijven en dat 14 geselecteerde iconen via onderhoud- en reparatiewerkzaamheden worden opgeknapt. Samen vormen ze immers een levend geschiedenisboek die het verhaal van het gebied vertellen. De onderhoudswerkzaamheden zijn in 2017 gestart en afronding is voorzien dit najaar. De kunstwerken die afgelopen jaren in de shelters stonden, zijn overgedragen of zijn elders ondergebracht zodat ze in de toekomst nog beleefd kunnen worden.

Andere onderhoudswerkzaamheden in het park zijn het saneren van ca 55km aan asbesthoudende kitvoegen in het park. Deze kitvoegen zitten tussen de betonplaten op de voormalige start- en aldingsbanen. Via een innovatieve methode worden deze verwijderd. Deze werkzaamheden zijn ca een jaar gelden gestart. Na een stop vanwege afgelopen broedseizoen wordt afronding voorzien winter 2018-2019.

- *Culturele programmering:* Met de verkoop van het park december 2017 is de rolverdeling tussen de partners verandert. Een deel van het park heeft een culturele bestemming (o.a. 4 cultuurshelters) en de ervaring leert dat jaarlijks een veelheid aan evenementenvragen binnen komt. In de afgelopen jaren heeft een aantal culturele manifestaties plaatsgevonden die een verbinding leggen met de natuur en de historie van deze bijzondere plek.

Ook voor de komende jaren blijft een culturele invulling mogelijk. Met de partners is een overleg gestart over de culturele ontwikkeling en programmering op de vliegbasis (Zeist, Soest, Provincie, Museum, UL). Dit overleg is mede bedoeld om een goede afstemming te krijgen met betrekking tot de programmering van activiteiten en evenementen. Omdat in 2019 de Koude Oorlog een belangrijk thema is (30 jaar einde), en de Vliegbasis bij uitstek daarover het verhaal laat zien, is voorgesteld om in 2019 een aantal Koude Oorlog activiteiten te organiseren. Als start daarvoor is onlangs een stage onderzoek gestart door studenten (samenwerking Utrechts Landschap, NMM). De uitkomsten daarvan kunnen prima gebruikt worden voor exposities, excursies in Bunker 600, een grote tentoonstelling in het museum, speciale thema excursies door vrijwilligers, scholen en mogelijk een kunstmanifestatie.

- *Gebruik van de shelters:* Het afgelopen jaar zijn met een aantal kandidaat huurders gesprekken gevoerd over mogelijke huur van 3 shelters. Dit betreft de shelters 610, 612 en 613. De cultuurshelter 612 is niet beschikbaar voor verhuur. Inmiddels is één shelter verhuurd aan kunstenaars en één voor (tijdelijke) museale opslag. Over de derde shelter is Utrechts Landschap in gesprek met geïnteresseerde kandidaten. Met deze kandidaten is de optie van het realiseren van een gezamenlijke ruimte ten behoeve van een excursiecentrum besproken, kandidaten staan daar open voor. Utrechts Landschap verkend momenteel de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op een aantal shelters.

De 'cultuurshelter' 611 wordt inmiddels regelmatig ingezet, al dan niet in combinatie met activiteiten in het gebied. Diverse wandel-, hardloop en fietsevenementen vinden met name in het najaar plaats.

Het militaire erfgoed leent zich ook uitstekend voor foto- en filmshoots waarvoor veel aanvragen binnenkomen. De cultuurshelter wordt verder gehuurd voor uiteenlopende bijeenkomsten; van een filmvoorstelling tot symposium en van relatieontbijt tot teamdag. Nu gebeurt dit nog vooral in de periode dat de temperaturen aangenaam zijn. Er wordt echter gekeken of het mogelijk is om de shelter structureel te kunnen verwarmen.

Ook vinden er steeds meer lokale initiatieven plaats. Inmiddels is er een NME programma voor basisscholen uit Soest i.s.m. de lokale welzijnsorganisatie die dit verzorgt, wordt er gewerkt aan een cultureel evenement i.s.m. Cultuurplatform Soest, heeft de vliegbasis deelgenomen aan Open Monumentendag, worden er lokale initiatieven gefaciliteerd. Daarnaast is er regelmatig contact met belangengroepen en politiek om te laten zien wat Utrechts Landschap doet en waarom.

- *Ecologische Corridor Camp New Amsterdam*: Deze ecologische corridor is een belangrijke schakel in de westelijke corridor (Hart van de Heuvelrug). De afgelopen jaren zijn er al samen met onze partners belangrijke projecten gerealiseerd in de westelijke ecologische corridor:
  - Ecoduct A28 Huis ter Heide (Rijkswaterstaat)
  - Ecoduct N237 Beukbergen (provincie)
  - Ecoduct spoor Utrecht – Amersfoort Op Hees (ProRail)
  - Sanering Ericaterrein (Hart van de Heuvelrug)
  - Inrichting en beheer van de voormalige Vliegbasis Soesterberg voor natuur (Park Vliegbasis Soesterberg) en aankoop ervan door het Utrechts landschap.

De ecologische corridor Camp New Amsterdam is de laatste ontbrekende schakel in deze westelijke corridor. Om deze corridor optimaal te laten functioneren (en de reeds gedane investeringen daarmee goed tot hun recht te laten komen) 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.

Het project bevindt zich in de planfase: De 'Inrichtingsschets ecologische corridor Camp New Amsterdam' is vorig jaar door een adviesbureau in opdracht van de provincie opgesteld. In eerste helft 2018 is deze inrichtingsschets uitgewerkt in een meer concreet 'Inrichtingsplan'. Dit Inrichtingsplan is door de Provincie Utrecht als trekker van het project vastgesteld en ter informatie geagendeerd in de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg. Ook het Rijks vastgoed Bedrijf (RVB) heeft aangegeven akkoord te zijn met dit Inrichtingsplan.

Na vaststelling van het Inrichtingsplan maken Provincie Utrecht en RVB/Defensie afspraken over het vervolg. Deze afspraken gaan over het verdere proces en tijdpad en de uitgangspunten voor de uitvoering. Omdat ook in het naastliggende deel van het CNA-terrein veel uitvoerende werkzaamheden gaande zijn en nog worden voorzien, is het streven om waar mogelijk werk-met-werk te maken om zo kosten efficiënt mogelijk te kunnen werken. Ook de rolverdeling is onderwerp van gesprek met de RVB / defensie. Het terrein is en blijft immers eigendom van het rijk en is sterk beveiligd. Praktische oplossingen in de uitvoering zijn daarom nodig.

### **Nieuwe kansen en risico's**

Het grootste risico is het niet (tijdig) verkrijgen van een ontheffing vanuit de Wet Natuurbescherming op onderdelen van het plan om de recreatieve voorzieningen te verbeteren.

### 4.3 Woonwijk en bouwkavels

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Evert van der Gonde (Woonwijk)
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 220-250 woningen en 2 percelen voor woningen of voorzieningen aan de Amersfoortsestraat en Dolderseweg
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgifte gronden woonwijk 2020-2024</li> <li>- Uitgifte bouwkavels Amersfoortsestraat en Dolderseweg 2017 en verder</li> </ul>

#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2009	Aankoop vliegbasis door de Provincie Utrecht	12 juni 2009	Domeinen/MvF Provincie
2009	Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg	Juni 2009	Provincie, Zeist en Soest
2012	Bestemmingsplannen Vliegbasis Zeist en Soest (onherroepelijk in 2013)	Vastgesteld 21-6-2012, onherroepelijk 19-6-2013	Gemeente Soest en gemeente Zeist
Juni 2015	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg	5 juni 2015	Provincie Utrecht, Zeist en Soest
Juni 2017	Vaststelling stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes openbare ruimte en beeldkwaliteitseisen	Juni 2017	Provincie Utrecht

#### Stand van zaken

- *Planvorming*: De ambitie voor de woonwijk is een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren die zich voegt in de bijzondere omgeving van de Vliegbasis. Een natuurinclusieve woonwijk. Voor de woonwijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld en vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het stedenbouwkundig plan legt de structuur van de woonwijk vast en vormt hiermee een ruimtelijk kwaliteitskader voor de verdere ontwikkeling van de woonwijk door te selecteren marktpartijen.
- *Niet gesprongen explosieven*: De verantwoordelijkheid voor het onderzoeken en eventueel ruimen van niet gesprongen explosieven ligt voor de woonwijk bij het Ministerie van Defensie. Defensie heeft een gespecialiseerde partij geselecteerd en gecontracteerd die het onderzoek en de eventuele ruiming gaat uitvoeren. Voorafgaand aan het NGE onderzoek is onderbegroeiing verwijderd, met name langs de Batenburgweg en in het bos. Tevens zijn ongebruikte kabels en leidingen verwijderd. Het detectieonderzoek is afgerond. Op basis van deze detectieresultaten wordt nu door het Rijksvastgoedbedrijf namens Defensie een vervolgopdracht uitgezet voor benadering en aanvullende detectie. Dit start volgens planning eind 2018.
- *Ontheffing wet Natuurbescherming (flora & fauna)*: Om de woonwijk te kunnen realiseren is voor geïnventariseerde beschermde dier- en plantsoorten een ontheffing noodzakelijk op de wet Natuurbescherming. In het ontwerp van de woonwijk is sterk ingezet op mitigerende maatregelen voor aanwezige dier- en plantsoorten. Voor de realisatie van de woonwijk is in 2017 een ontheffingsaanvraag ingediend. Deze aanvragen zijn door het bevoegd gezag in behandeling



genomen. Naar aanleiding hiervan was nader onderzoek nodig om de impact van de voorgenomen activiteiten op de duurzame instandhouding van de vogelsoort Veldleeuwerik te meten. Op basis van deze impactanalyse is een advies uitgevraagd welke maatregelen mogelijk zijn in Park VBS om de duurzame instandhouding van de vogelsoort Veldleeuwerik te waarborgen.

- *Sloop brandweerkazerne:* Na de verhuizing van de zweefvliegclub is de leegstaande voormalige brandweerkazerne gesloopt.
- *Verkeerstoren:* In het plan voor de woonwijk wordt de voormalige verkeerstoren behouden en krijgt een nader te bepalen functie. De verkeerstoren zal tijdelijk worden gebruikt als gespreks- en ontvangstruimte voor de projectorganisatie van de woonwijk. Hiervoor is de verkeerstoren geschikt gemaakt middels een beperkte verbouwing. Tevens kan de verkeerstoren worden gebruikt voor woningverkoop en/of voorlichtingsbijeenkomsten.
- *Onderzoeken:* Voor het plangebied van de woonwijk worden diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd, zoals archeologie, bodemverontreiniging en niet gesprongen explosieven.
- *Geluidscontour bedrijven Soesterberg-Noord:* De gemeente Soest werkt in samenwerking met de provincie Utrecht aan de transformatie van bedrijventerrein Soesterberg-Noord. Het bestemmingsplan Soesterberg-Noord is inmiddels onherroepelijk. Met het bedrijf is ELMA is door de Ontwikkelmaatschappij Utrecht overeenstemming bereikt voor aankoop en verplaatsing naar Richelleweg.
- *Bouwkavels Amersfoortsestraat en Dolderseweg:* Aan de Amersfoortsestraat is een terrein van circa 1,4 hectare beschikbaar voor ontwikkeling. Conform het vastgestelde bestemmingsplan kan hier woningbouw en/of bedrijvigheid (zorginstelling) ontwikkeld worden. Deze kavel is december 2016 gekocht door Philadelphia ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woonzorginstelling. Philadelphia heeft een Omgevingsvergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum ingediend.

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

## **Vervolproces**

- *Selectie marktpartijen:* Met het vastgestelde stedenbouwkundig plan heeft de provincie de kaders vastgelegd en kan ze overgaan tot het selecteren van marktpartijen die de gronden van de provincie kopen en binnen dit ruimtelijk kader voor rekening en risico woningen ontwikkelen, verkopen en realiseren. Momenteel wordt de wijze van selectie van marktpartijen voorbereid, inclusief de bijbehorende selectiedocumentatie.
- *Bouwrijpmaken:* Op basis van onderzoek en eventuele ruiming van Niet gesprongen explosieven in opdracht van Defensie wordt het gebied vrijgegeven voor de woonfunctie. Hiertoe wordt een Procesverbaal Van Oplevering opgesteld. Deze Verklaring is randvoorwaardelijk voor het bouwrijpmaken van het plangebied.
- *Inrichtingsplannen:* De provincie zal de hoofdinfrastructuur (toegangswegen) van de woonwijk aanleggen en de uitloopstrook die dient als overgangszone van woonwijk naar park. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden momenteel samen met de gemeente Zeist, gemeente Soest en Utrechts Landschap inrichtingsplannen voorbereid voor de ontsluitingswegen/hoofdinfrastructuur en de uitloopstrook.
- *Ontheffing wet Natuurbescherming:* De voorgestelde maatregelen voor de Veldleeuwerik in Park Vliegbasis Soesterberg worden momenteel verder uitgewerkt samen met de gebiedspartners. De

maatregelen worden vervolgens opgenomen in het activiteitenplan voor de woonwijk. Met dit aangevulde activiteitenplan zal een nieuwe aanvraag ontheffing NBwet worden ingediend.

- *Wijzigingsbevoegdheid:* In het bestemmingsplan is voor delen van de woonwijk de bestemming "woongebied" nog niet van toepassing vanwege geluidhinder van bedrijven in Soesterberg-Noord. Op dit moment kan dus nog niet in het gehele plangebied woningen worden gerealiseerd. Na opheffing van de geluidhinder kan de bestemming van deze delen, via toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, worden omgezet naar "woongebied". Het gedeelte van het plangebied dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Soesterberg-Noord nog met een resterende geluidsproblematiek te maken heeft is in een aparte en laatste fase onderbracht, zodat hiervoor gericht (geluids)maatregelen genomen kunnen worden.

### **Nieuwe kansen en risico's**

De grootste en reeds bekende risico's voor de planning zijn het niet (tijdig) verkrijgen van een ontheffing op wet Natuurbescherming en de 'Verklaring niet verdacht gebied' (voor niet-gesprongen explosieven). Daarnaast zijn nieuwe of vergrote risico's en kansen geïdentificeerd.

De uitwerking van de noodzakelijke maatregelen voor de Veldleeuwrik in Park VBS leidt tot vertraging op het project. Deze uitwerking is essentieel voor het verkrijgen van een ontheffing wet Natuurbescherming, welke randvoorwaardelijk is voor de gronduitgifte en verdere projectuitwerking.

Op de voormalige brandweeroefenplaats is bodemverontreiniging aangetroffen in het milieukundige bodemonderzoek. De omvang en aard van deze bodemverontreiniging wordt in kaart gebracht middels een nader bodemonderzoek.

De woningmarkt is aangetrokken, zeker ook in de regio Utrecht. Dit is een kans voor de afzetbaarheid van bouwgronden, waaronder ook de gronden voor woningbouw op de Vliegbasis. Verder zijn er kansen voor de verdere verduurzaming van de wijk in aanvulling op het aardgasvrij bouwen.