

Aan Provinciale Staten  
Statencommissie Ruimte, Groen, Water/Wonen

DATUM	20-11-2018	REFERENTIE	Vincent van Esch
ONS NUMMER	81DF431D	DOORKIESNUMMER	0621124580
NUMMER PS	2019RGW07	E-MAILADRES	Vincent.van.Esch@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	-	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam-Hoevers

**Onderwerp Statensbrief: Start gebiedsvisie project 'woningbouwontwikkeling Sortie 16'(voorheen woningbouwontwikkeling Dorrestein')**

**Voorgestelde behandeling: ter informatie**

Geachte dames en heren,

### **Inleiding**

#### *Aanleiding*

Graag informeren wij uw Staten over de start van het opstellen van een gebiedsvisie voor het project 'woningbouwontwikkeling Sortie 16' (voorheen 'woningbouwontwikkeling Dorrestein').

#### *Voorgeschiedenis*

Eén van de projecten in het programma Hart van de Heuvelrug betreft woningbouwontwikkeling op de locatie Dorrestein. Dit project is als projectopdracht opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen Zeist, Soest en de provincie. De provincie is projecttrekker.

Het plangebied van circa 7 hectare ligt tussen de toekomstige woonwijk Vliegbasis Soesterberg (noord), woonwagencentrum Beukbergen (west), bedrijventerrein Soesterberg-Noord (oost) en de Amersfoortsestraat (zuid). Het betreft een bosperceel dat door ontginning circa 7 à 8 meter lager ligt dan haar omgeving. Het perceel is in 2013 door de provincie Utrecht aangekocht. Een deel van het perceel was bedoeld voor de realisatie van de westelijke ontsluitingsweg voor de Vliegbasis Soesterberg. Deze toegangsweg is in 2016 gerealiseerd. Het gedeelte van het perceel ten westen van deze ontsluitingsweg is bedoeld voor woningbouw.

De gronden zijn volledig in eigendom van de provincie Utrecht. Het gebied ligt op grondgebied van de gemeente Zeist en ligt tegen de kern Soesterberg aan (gemeente Soest). De werknaam voor het project is 'Sortie 16', vernoemd naar het nummer van de cultuurhistorische uitrit langs de Amersfoortsestraat.

*Essentie / samenvatting:*

#### **Eerste stap: 'verkenning'**

Dit jaar is de provincie als projecttrekker gestart met de verkennende fase van de planontwikkeling. De provincie werkt hierbij samen met de gemeente Zeist en gemeente Soest als partners in het programma Hart van de Heuvelrug. Als eerste stap in de planvorming heeft de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeenten een ruimtelijke, programmatische en financiële verkenning laten uitvoeren voor woningbouwontwikkeling op deze

locatie. Deze verkenning is uitgevoerd om de planvorming op weg te helpen en aandachtspunten te formuleren voor een op te stellen gebiedsvisie. Onderdeel van deze verkenning is een gebiedsinventarisatie en een variantenstudie. De onderzochte varianten variëren op woningbouwprogramma en stedenbouwkundige opzet. De gebiedsvisie is een onderlegger voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan om woningbouw in het gebied mogelijk te maken. De gemeenteraad van Zeist is bevoegd voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **Financieel inzicht**

Direct na aankoop van het perceel Dorrestein is een grondexploitatie geopend als onderdeel van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug. Omdat voor dit perceel destijds nog geen ruimtelijke verkenning of gebiedsvisie beschikbaar was, is een aanname gemaakt van het aantal woningen en grondopbrengst. Deze locatie staat in de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug opgenomen. Hierbij is gerekend met het realiseren van 170 woningen.

De ruimtelijke potenties zoals de aanwezigheid van sorties, het waardevolle bomenbestand op de locatie, het kenmerkende hoogteverschil en de prominente ligging aan de Amersfoortseweg hebben een belangrijke invloed. Met deze ruimtelijke potenties als vertrekpunt laat de verkenning zien dat bij een gedifferentieerd programma met een aanzienlijk deel sociale woningbouw een positief eindsaldo moeilijk te realiseren is. Uw Staten zijn hierover geïnformeerd door middel van de mastergrondexploitatie 2018.

Ondanks deze moeilijke financiële opgave zien zowel de provincie als de gemeenten Zeist en Soest dat de locatie veel potentie heeft om een aantrekkelijk en onderscheidende woningbouwlocatie te zijn dat een toevoeging is voor zowel de gemeente Zeist als Soest. Zo moet de nieuwe woonwijk Sortie 16 ruimtelijk als een belangrijke opmaat fungeren richting de woonwijk Vliegbasis Soesterberg, als begeleiding van de westelijke ontsluitingsweg en markering aan de Amersfoortseweg. Programmatisch kan Sortie 16 ook een aanvulling zijn op de vliegbasis door een meer gedifferentieerd programma voor heel Soesterberg te realiseren met daarin ruimte voor sociale woningbouw en goedkope en/of middeldure vrije sectorwoningen.

### **Volgende stap: 'gebiedsvisie'**

De volgende stap in het project is het opstellen van een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is een verdieping op de verkenning en spreekt zich nadrukkelijker uit over de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het optimale woningbouwprogramma. Hierbij worden de verschillende belangen en waarden zorgvuldig afgewogen. Onderdeel van de gebiedsvisie is een ruimtelijk en programmatisch stedenbouwkundig schetsontwerp dat draagvlak heeft. Daarnaast brengt de gebiedsvisie in beeld wat de financiële en maatschappelijke opbrengsten zijn van de ontwikkeling van deze locatie als ook voor de gehele ontwikkeling van het programma Hart van de Heuvelrug. De gebiedsvisie leidt tot bijstelling van de grondexploitatie voor deze locatie.

Parallel aan het traject van het opstellen van de gebiedsvisie zal worden gestart met een (voor)ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken als bijvoorbeeld geluid-, milieu- en/of bodemonderzoeken. De uitkomsten van deze onderzoeken geven een sterkere onderbouwing aan de gebiedsvisie en leveren een tijdswinst op die ten goede komt aan de termijn van uitwerking, aanbesteding en de gronduitgifte. Het uitgangspunt in de Samenwerkingsovereenkomst 2015 is dat de gronduitgifte moet plaats vinden tussen 2021 en 2025.

Naast de gemeente Zeist en gemeente Soest zal de provincie Utrecht als grondeigenaar en projecttrekker belanghebbenden goed betrekken. Dit betreft onder andere de bewoners van Beukbergen, bedrijven en bewoners op Soesterberg-Noord, het ondernemersnetwerk Soesterberg en diverse natuur- & milieuorganisaties (zoals bv Milieuzorg Zeist). Ook vindt zorgvuldige afstemming plaats met de planvorming voor woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

### **Meetbaar / beoogd beleidseffect**

Start in 2019 met het opstellen van een gebiedsvisie als onderlegger voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan om woningbouw in het gebied mogelijk te maken

### **Wettelijke grondslag**

Artikel 158 Provinciewet

**Financiële consequenties**

Op dit moment niet van toepassing.

**Vervolgprocedure/voortgang**

De gebiedsvisie en de geactualiseerde grondexploitatie worden na instemming door de stuurgroep Hart van de Heuvelrug ter vaststelling aangeboden aan Provinciale Staten. De gebiedsvisie wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist (via B&W) en ter informatie verzonden aan de gemeenteraad van Soest (via B&W).

**Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten**

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,