

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen

DATUM	9-12-2020	REFERENTIE	Mevrouw I. Vliegenberg
ONS NUMMER	82196ABB	DOORKIESNUMMER	06 - 36 47 31 95
NUMMER PS	2021RGW15	E-MAILADRES	Iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	1	PORTEFEUILLEHOUDER	van Muilekom

Onderwerp Statensbrief:

Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg, oktober 2020

Voorgestelde behandeling:

Ter kennisname

Geachte dames en heren,

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter informatie de tussenrapportage 2020 van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg aan. Het doel van de tussenrapportage is u te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen binnen beide programma's tot en met oktober van 2020. Met deze rapportage melden we bijzonderheden en signaleren we vroegtijdig nieuwe kansen en risico's. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg presenteren we beiden gezamenlijk in voorliggend document.

2020 is in ongetwijfeld in velerlei opzichten een bijzonder jaar en de uitbraak en gevolgen van COVID-19 zullen velen nog lang blijven herinneren. Ondanks deze pandemie hebben de gezamenlijke partijen in het programma, met de nodige flexibiliteit en creativiteit, doorgewerkt aan de verschillende rode en groene ontwikkelingen met als doel het bewerkstelligen van een unieke gebiedsontwikkeling die de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug versterken.

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 2021. Volgens planning zullen de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg in het eerste kwartaal 2021 aan uw staten ter informatie worden aangeboden.

Voorgeschiedenis en unieke gebiedsontwikkeling

De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. 17 Partijen hebben in 2004 de handen ineengeslagen en roepen de versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare (ruim 1.000 voetbalvelden). Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Sinds 2015 werken provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest samen met Het Utrechts Landschap en het nationaal museum de resterende projecten van de gebiedsontwikkeling verder uit.

Voortgang Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg

COVID-19 heeft ook in het Programma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg haar doorwerking gehad. Gelukkig lijken de effecten, mede door een nog steeds sterke woningmarkt, mee te vallen. De belangrijkste resultaten/tussenstappen in 2020 onder elkaar:

- Sauna Thermen Soesterberg heeft de gronden van de gemeente Soest (conform afspraak) afgenomen. De sauna werd door de rijksmaatregelen gedwongen om haar deuren te sluiten, met als gevolg een aanzienlijk effect op haar eigen exploitatie. Dit terwijl zij de gronden nog dit jaar moest gaan afnemen van de gemeente Soest. Dat dit uiteindelijk toch geschiedde is een compliment aan de gemeente Soest, de sauna en de flexibiliteit van de andere samenwerkingspartners.
- Uitgifte van kavels op het bedrijventerrein Richelleweg vordert gestaag; nog 4 te gaan. COVID-19 heeft wel geleid tot enige vertragingen (in relatie tot planvorming) ten aanzien van de uitgifte van de resterende kavels (4) op het Bedrijventerrein Richelleweg. Geïnteresseerden zijn nog steeds van plan om de kavels af te nemen, waardoor hier vooralsnog alleen sprake is van uitstel.
- Bestemmingsplan Oude Tempel is vastgesteld. Na aanpassingen is het bestemmingsplan voor Oude Tempel vastgesteld, wat gelet op de gevoeligheid toch als een belangrijke stap mag worden gezien. De gevoeligheid is daarmee uiteraard niet verminderd. Gemeente Soest en het programmabureau zijn en blijven zich hiervan dan ook bewust. Rekening houdend met de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden op het Landgoed Oude Tempel en met de wens voor een natuurinclusief ontwikkelde woonwijk, zullen bepaalde delen van het bosgebied gekapt moeten worden om woningen te kunnen bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat woningbouw en natuur samen gaan. De inpassing van bijzondere natuur in het plan en in de woningen is uitgangspunt in de verre ontwikkeling van het gebied. Soest is inmiddels gestart met het aanbestedingstraject om een marktpartij voor deze natuurinclusieve ontwikkeling te selecteren. Effectuering vindt uiteraard pas plaats na een definitief bestemmingsplan.
- Bouw 'Groene Hoogte' in Soest vordert. Voor de zomer van 2020 is de omgevingsvergunning voor de bouw van alle woningen onherroepelijk geworden. Inmiddels is een aanvang gemaakt met de uitgifte en bouw van de resterende bouwfases. In 2022 moet het plan Groene Hoogte in z'n totaal gereed zijn.
- Gebiedsvisie Sortie 16 opgesteld. Ten aanzien van Sortie16 is de gebiedsvisie – na een ander soort participatie traject (ook omwille van de maatregelen in relatie tot COVID-19) met omwonenden - opgesteld. In de gebiedsvisie is gezocht naar een optimalisatie van een gewenst gedifferentieerd woningbouwprogramma dat recht doet aan de woningbouwbehoefte in de regio en een maximaal financieel resultaat. De gebiedsvisie is vastgesteld in de stuurgroep HvdH (21 september 2020), GS (29 september 2020) en het college van B&W van Zeist (6 oktober 2020) en zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Zeist ter vaststelling in december 2020.
- Huis ter Heide West. De voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure Huis ter Heide-west is opgestart en moet leiden tot een tijdige onherroepelijke bestemming voor de geplande woonwijk. Het wijzigingsplan voor Huis ter Heide Zuid moet de, voor de aanleg van de nieuwe woonwijk randvoorwaardelijke, ontsluitingsweg mogelijk maken.
- Onderhandelingen aankoop Kamp van Zeist gestart. De provincie onderhandelt met Defensie/ Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop van het terrein kamp van Zeist en met Het Utrechts Landschap over de doorlevering van het terrein voor toekomstig beheer. De onderhandelingen richten zich op het inzichtelijk maken van en de verdeling van de (meer)kosten van de mogelijke risico's. De aankoop van Kamp van Zeist door Provincie Utrecht is mede afhankelijk van de financiële bijdrage van Altrecht (ontwikkeling Willem Arntzhoeve). Altrecht kan de bijdrage echter pas doen als de gronden van de WA hoeve worden overgenomen door de ontwikkelende partij BPD. Deze feitelijke aankoop is echter pas later in de tijd en afhankelijk van meerdere zaken. Partijen (Provincie Utrecht, Altrecht, gemeente Zeist, Het Utrechts Landschap en BPD) zijn in overleg om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

- Harlanterrein bijna afgerond
Het Harlanterrein, in Austerlitz in de gemeente Zeist, is een natuurgebied geworden. De verkoop aan Het Utrechts Landschap is in voorbereiding en wordt naar verwachting eind 2020 afgerond.
- Park Vliegbasis Soesterberg
Er zijn (en worden) verbeterde recreatieve voorzieningen aangelegd (een wens van alle partners om het park toegankelijker en meer beleefbaar te maken). De recreatieve verbeteringen betreffen: wandel- en fietspaden, entrees, bebording, routes, hekwerk, uitkijkpunten, vogelkijkhut, meubilair en informatievoorziening. De uitvoering gebeurt in fases aangezien er diverse vergunnings- en ontheffingstrajecten lopen vanwege de bijzondere natuur. Ten aanzien van de Pleisterplaats Soesterdal is de grond geleverd vanuit de provincie Utrecht aan de gemeente Soest, ontheffing wet Natuurbescherming verleend en is een omgevingsvergunning voor de bouw verleend. In juni 2020 heeft Soesterdal haar deuren voor het publiek geopend.
- Woonwijk Vliegbasis Soesterberg
Ten aanzien van de woonwijk Vliegbasis Soesterberg is het Programmabureau constant bezig om binnen de kaders van de wet- en regelgeving te werken aan groene projecten, het doen van onderzoek, het verbeteren van de leefgebieden voor vogels en andere fauna en voorbereidingen te treffen voor nog op te starten rode ontwikkelingen.
- Kavels Westflank
Voor de kavels Westflank (onderdeel van Woonwijk Vliegbasis Soesterberg) heeft de planvorming in 2020 plaatsgevonden. Dit aan de hand van het in 2019 door GS vastgestelde Plan van Aanpak. Momenteel wordt gewerkt aan de verkoopstrategie voor deze kavels. In augustus 2020 is het pand aan de Dolderseweg 54 gekraakt. Via een kort geding op 19 oktober is ontruiming geëist. De rechter heeft de provincie in het gelijk gesteld en de krakers moesten het pand 26 november 2020 verlaten. In een door de krakers aangetekend hoger beroep is echter besloten dat de krakers het pand nog niet hoeven te verlaten.

De komende periode ligt de focus op het voorbereiden en realiseren van zowel rode ontwikkelingen (ten behoeve van de opbrengsten) als het afronden van nog enkele groene projecten (noodzakelijk voor de afgesproken rood-groen balans). Daarbij is overduidelijk dat veranderingen in de samenleving ons vragen om in onze projecten meer aandacht te hebben voor natuur (natuurinclusief) en een focus op betaalbare koop. Daar waar dat mogelijk is worden deze aandachtspunten ook meegenomen in de optimalisatie van onze projecten.

Essentie / samenvatting:

In de samenvatting van de tussenrapportage worden de hoofdlijnen van de voortgang in het gebiedsprogramma geschetst. Op hoofdlijnen staan we er dus goed voor. Projecten lopen (gestaag) door en vorderingen worden op tal van fronten behaald. Daarnaast is per project in het programma een meer uitgebreide voortgang beschreven. Hierin staan ook de uitdagingen voor de diverse projecten weergegeven zoals wet- en regelgeving op gebied van natuur, bodemkwaliteit, duurzaamheid en het maatschappelijk debat.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

In de tussenrapportage wordt de stand van zaken, het vervolgproces, de nieuwe kansen, maar ook de risico's beschreven van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug/Vliegbasis Soesterberg.

Financiële consequenties

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 2021. Volgens planning zullen de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg in het eerste kwartaal 2021 aan uw Staten ter informatie worden aangeboden.

Vervolgprocedure / voortgang

De samenwerkingsovereenkomst en de daaruit voortkomende projecten van beide programma's worden uitgevoerd zoals in de tussenrapportage staat vermeld. Indien wordt afgeweken van de vastgestelde kaders wordt dit gemeld.

Concreet voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten

Provinciale Staten wordt verzocht kennis te nemen van de Tussenrapportage 2020 van het programma Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,