

**Tussenrapportage
Programma Hart van de Heuvelrug**

&

**Tussenrapportage
Vliegbasis Soesterberg**

Oktober 2020

Status: Concept
Stellers: Programmabureau Hart van de Heuvelrug
Datum: 6 november 2020

Inhoudsopgave

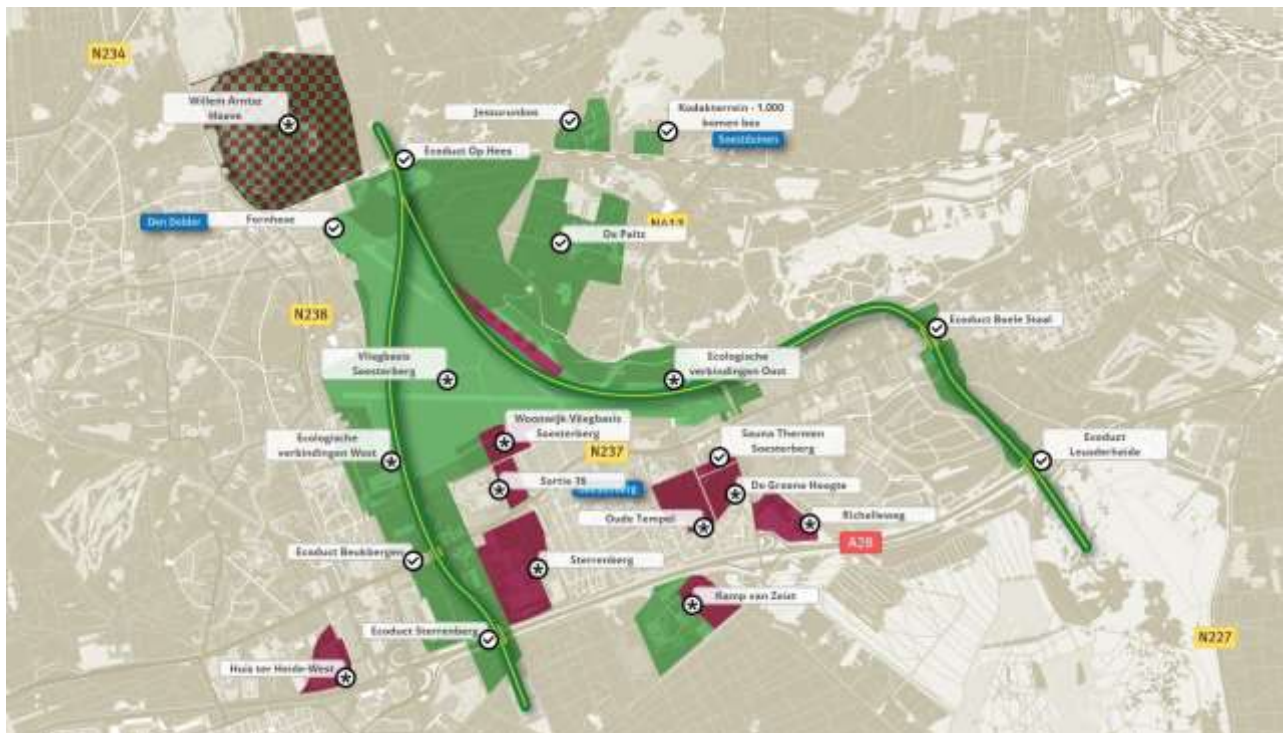
0.	Samenvatting	4
1.	Inleiding.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.	Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug	10
2.1	Inleiding.....	10
2.2	Overzicht programma	10
2.3	Afgeronde projecten	10
2.4	Financiële samenhang tussen de projecten	11
2.5	Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2020.....	11
3.	Tussenrapportage per project	13
3.1	Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve.....	14
3.2	Huis ter Heide–west.....	16
3.3	Apollo-noord – Kontakt der Continenten	18
3.4	Apollo-noord – Sauna Soesterberg.....	20
3.5	Apollo-Noord – Oude Tempel	22
3.6	Sortie 16	24
3.7	Kamp van Zeist	26
3.8	Oostelijke corridor	28
3.9	Richelleweg	30
3.10	Westelijke corridor.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.11	Harlanterrein	32
4.	Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg	33
4.1	Inleiding.....	33
4.2	Park.....	34
4.3	Woonwijk en bouwkavels.....	37

0. Samenvatting

Inleiding

Dit is de Tussenrapportage 2020 van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Het doel van de tussenrapportages is te informeren over de voortgang en ontwikkelingen binnen beide programma's. Met dit rapport signaleren we vroegtijdig nieuwe kansen en risico's. Omdat de programma's nauw met elkaar verbonden zijn presenteren we de voortgang en de ontwikkelingen in één tussenrapportage.

De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de nieuwe kansen en risico's worden verwerkt in de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en in de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2021.



Figuur 1: overzichtskartaart Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg

Voortgang Hart van de Heuvelrug

Het planontwikkelpoces voor de diverse woningbouwlocaties binnen Hart van de Heuvelrug vordert. In het dorp Soesterberg worden vanuit het programma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg circa 800 woningen gerealiseerd op de locaties Kontakt der Kontinenten (plan De Groene Hoogte), Oude Tempel en Vliegbasis Soesterberg.

Binnen Apollo-Noord is de eerste fase van het plan 'De Groene Hoogte' met 90 woningen verkocht en bijna gerealiseerd. De uitgifte/bouw van de tweede fase van 70 woningen is reeds gestart. Het bestemmingsplan ten behoeve van het woningbouwproject Oude Tempel is in de zomer van 2020 opnieuw vastgesteld.

Sauna Thermen Soesterberg heeft, ondanks de COVID-19 crisis, en door flexibel optreden van gemeente Soest en Stuurgroep Hart van de Heuvelrug, de gronden, conform afspraak, van de gemeente Soest overgenomen. Daarmee kan dit project dit jaar financieel afgesloten worden.

Ook in de gemeente Zeist worden belangrijke stappen gezet. Voor de voorziene transformatie van het terrein Willem Arntszhoeve is door Altrecht een gebiedsontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd. De ontwikkeling van het terrein WA-Hoeve kent twee risico's. Enerzijds is nog geen helderheid over het vertrek van Fivoor (psychiatrische zorginstelling). Dit is voor de gebiedsontwikkelaar een van de voorwaarden voordat het gebied ontwikkeld kan worden. De ontwikkeling van WA Hoeve is weer randvoorwaarde voor de financiële bijdrage aan de (natuur) ontwikkeling van Kamp van Zeist.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie Sortie 16 tussen de westelijke ontsluitingsweg naar de vliegbasis en Beukbergen is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie is inmiddels door de Stuurgroep en het college van B&W in Zeist vastgesteld en wordt begin december ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Zeist.

De planvorming voor de woningbouw in Huis ter Heide West is onlangs opnieuw opgestart, nu de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg ook mogelijk wordt door plannen voor Huis ter Heide Zuid. Het bestemmingsplan is in voorbereiding en de planvorming voor Huis ter Heide West is ver gevorderd.

Naast een toenemende woningbehoefte is ook de behoefte aan bedrijfskavels het afgelopen jaar sterk toegenomen. Op het nieuwe bedrijventerrein Richelleweg zijn alle bedrijfskavels verkocht of in optie (4). Belangrijk detail is dat enkele kavels zijn verkocht aan bedrijven die hiervoor op het verouderde bedrijventerrein Soesterberg-Noord zaten, waardoor de transformatie van Soesterberg-Noord van bedrijven naar woningen mogelijk wordt.

Voor wat betreft de natuurprojecten is de status dat het project westelijke ecologische corridor afgerond is. De oostelijke ecologische corridor en Harlanterrein zijn nagenoeg gereed. Alle inrichtingswerkzaamheden zijn hier uitgevoerd en de verkoop van de terreinen is in de afrondende fase.

Ten behoeve van de vergroening van Kamp van Zeist is gestart met de onderhandeling over de aankoop van het terrein van Defensie /Rijksvastgoedbedrijf. Onderwerp van gesprek zijn de mogelijke risico's voor milieu verontreiniging en de meerkosten van sanering ervan. Conform afspraak zal het terrein na aankoop en inrichting doorgeleverd worden aan Het Utrechts Landschap.

Een sterk aandachtspunt in de woningbouwprojecten is de intensieve planologische, vergunning- en ontheffingprocedures, waaronder ontheffingen wet Natuurbescherming. Dit heeft een effect op diverse 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. Daar komt bij het risico van de Raad van State uitspraak op de PAS. De landelijke maatregelen worden vanuit het programma met grote aandacht gevolgd.

Voortgang Vliegbasis Soesterberg

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. De recreatieve paden, routes en recreatieve voorzieningen in Park VBS zijn allen gerealiseerd. Het Park VBS is daarmee goed toegankelijk voor recreatie en beleving van de cultuurhistorie. Enkele onderdelen van het padenplan, met name aan de zuidwest zijde vragen nog verdere uitwerking of aanpassing in verband met de impact op de

veldleeuwerik. De 'Pleisterplaats' bij Soesterberg-Noord is gereed en heeft in juni 2020 haar deuren geopend onder de naam café-restaurant Soesterdal.

De ecologische corridor Camp New Amsterdam is de laatste ontbrekende schakel in de westelijke ecologische corridor. Om deze corridor optimaal te laten functioneren is realisatie van de corridor door het CNA-terrein van groot belang. 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 ambitie voor de woonwijk is een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren die zich voegt in de bijzondere omgeving van de Vliegbasis. Een natuur inclusieve woonwijk. De planontwikkeling van woonwijk op de Vliegbasis vordert, maar heeft ook vertraging. De vertraging is het gevolg van de procedure ontheffing procedure Wet Natuurbescherming en van een aangetroffen bodemverontreiniging (PFOS).

Om een ontheffing Wet Natuurbescherming te verkrijgen is met name voor de vogelsoort veldleeuwerik samen met de gebiedspartners een pakket aan mitigerende maatregelen opgesteld dat de duurzame instandhouding van de Veldleeuwerik na realisatie van de woonwijk waarborgt. Dit pakket aan maatregelen is gereed en is opgenomen in het activiteitenplan dat ten grondslag ligt aan de ontheffingsaanvraag. De ontheffingsaanvraag wordt eind 2020 ingediend.

Na signalen in 2018 is in voorjaar van 2019 vastgesteld dat er een ernstige verontreiniging met PFOS zich bevindt op de locatie van de voormalige brandweerkazerne en de voormalige brandweeroefenplaats. Samen met Defensie (als oud eigenaar van de VBS en veroorzaker van de verontreiniging) is een plan van aanpak vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het vinden van een oplossing van de verontreiniging inclusief het kostenverhaal daarvan. De resultaten van de samenwerking met Defensie worden in de loop van 2021 verwacht.

Ten aanzien van niet gesprongen explosieven (NGE) is onder verantwoordelijkheid van het Ministerie van Defensie onderzoek gedaan naar (en eventueel ruimen van) niet gesprongen explosieven. Defensie heeft een gespecialiseerde partij geselecteerd en gecontracteerd die het onderzoek en de eventuele ruiming uitvoert. Tot op heden zijn nog betrekkelijk weinig NGE gevonden. Wel zijn diverse archeologische vondsten gedaan uit de tweede wereldoorlog, funderingsresten uit de 19^e eeuw en een boerenerf daar weer onder. Deze vondsten zijn geïnventariseerd en archeologisch ontgraven en waar nodig naar het provinciaal depot gebracht.

Voor de kavels Westflank heeft de planvorming in 2020 plaatsgevonden. Dit aan de hand van het in 2019 door GS vastgestelde PVA. In augustus 2020 is een pand aan de Dolderseweg 54 gekraakt, ondanks uitgebreide beveiligingsmaatregelen. Via een kort geding op 19 oktober is ontruiming geëist. De rechter heeft de Provincie in het gelijk gesteld en de krakers moeten per 26 november het pand verlaten.

Voor de woonwijk vliegbasis wil de provincie, met de vastgelegde stedenbouwkundige kaders, 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. Over de wijze waarop dit gedaan wordt (de verkoopstrategie) en met welke organisatie zal zo snel mogelijk een besluit via stuurgroep door GS worden genomen.

1. Inleiding

Het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg

De Utrechtse Heuvelrug is Nederlands op één na grootste aaneengesloten natuurgebied. Het dreigde verregaand te versnipperen door bebouwing en wegen. De provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest en het Utrechts Landschap roepen sinds 2004 die 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.

Integrale samenhang

De gebiedsontwikkeling Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg is meer dan een verzameling ruimtelijke projecten. Het is een integrale aanpak die uitgaat van een 'schaakbordmodel'. Door slim om te gaan met de beperkte beschikbare ruimte moet het mogelijk zijn functies op de juiste plek te ontwikkelen. Gebouwen slopen waar de natuurbelangen groter zijn, en tegelijkertijd natuur laten wijken om ruimte te maken voor plaatsen waar gewoond en gewerkt kan worden. Met de opbrengsten vanuit gronduitgifte voor wonen en werken investeren de gebiedspartners in de ontwikkeling van natuur. En de natuur biedt planologische ruimte voor nieuwe woningen en bedrijven.

De gebiedsontwikkeling Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg is gestart vanuit een gezamenlijke visie. Deze visie is uitgewerkt in de provinciale structuurvisie. Een breed palet aan maatschappelijke organisaties zag kansen om haar eigen ambities een plaats te geven. Zorgpartijen kregen de kans om hun verouderde gebouwen te vervangen door nieuwe en om de zorg te integreren in reguliere woonwijken. Gemeenten zagen mogelijkheden om te bouwen op plekken waar dat voorheen niet mogelijk was, om zo het voorzieningenniveau in de kernen op peil te houden. Maar belangrijker: de verbinding tussen het noordelijke en het zuidelijk deel van de Utrechtse Heuvelrug zou werd gespaard en zelfs versterkt. Twee robuuste ecologische verbindingzones, tezamen met nieuwe natuurgebieden, zorgen er voor dat ook in de toekomst dieren zich veilig kunnen verplaatsen van Grebbeberg tot Goimeer.

Eén van de kroonprojecten in het programma Hart van de Heuvelrug is Park Vliegbasis Soesterberg dat met onder andere het Nationaal Militair Museum ontwikkeld wordt tot een prachtige parel waar iedereen welkom is. 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 name in en rond het dorp Soesterberg vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats (zowel binnen de gemeente Soest als gemeente Zeist). Uiteraard heeft dat een invloed op de bewoners van het voormalige Vliegdorp, maar uiteindelijk zorgt de integrale aanpak vanuit het programma Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg, in combinatie met de inspanningen die de gemeente Soest en Zeist voor de omliggende dorpen doen, dat Soesterberg een levendig en toekomstbestendig dorp blijft.

Werken vanuit Samenwerkingsovereenkomsten

Vanaf 2015 werken de provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest en het Utrechts Landschap samen om de doelen en projecten binnen de gebiedsprogramma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg te realiseren. Hiervoor hebben provincie en gemeenten in juni 2015 een

samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en een samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg gesloten.

De overeenkomst Hart van de Heuvelrug legt afspraken vast over de gezamenlijke realisatie van de 'groene' projecten (natuur) en de 'rode' projecten (wonen, bedrijven, zorg) in het programma Hart van de Heuvelrug. De overeenkomst Vliegbasis Soesterberg 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 gemeenten en provincie hebben de verantwoordelijkheid om de projecten in Hart van de Heuvelrug binnen de afgesproken projectkaders uit te voeren. Voor Vliegbasis Soesterberg is de provincie Utrecht projecttrekker. In de Samenwerkingsovereenkomst is verder 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). Voor het project Vliegbasis Soesterberg is sprake van een gedeeld risico met de beide gemeenten en de provincie.

Successen in 2020 ondanks COVID-19

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. Ondanks de sluiting van de sauna en de gevolgen die dat had voor de bedrijfsvoering heeft Sauna Thermes Soesterberg de gronden van de gemeente Soest afgenomen. Ten aanzien van de uitgifte van de resterende kavels (4) op het Bedrijventerrein Richelleweg ziet de toekomst er ook positief uit. Alle geïnteresseerden zijn nog steeds van plan om die laatste vier kavels op korte termijn af te nemen. Andere belangrijke tussenstappen (successen) zijn het vaststellen van het bestemmingsplan voor Oude Tempel en het vaststellen van de gebiedsvisie voor Sortie16.

Naast de projecten 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.

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.

Tussenrapportage

Elk najaar wordt middels deze tussenrapportage(s) de voortgang van het programma (en de voortgang van de individuele projecten) gepresenteerd en worden ontwikkelingen per project toegelicht.

De voorliggende rapportage geeft een presentatie van de voortgang in 2020 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 2021 en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2021. 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 verplicht. Echter in de praktijk kunnen de twee programma's niet los van elkaar worden gezien. Er zijn meerdere relaties tussen Hart van de Heuvelrug en de Vliegbasis Soesterberg onder meer op het gebied van de ontsluiting, het woningbouwprogramma, de rood-groen balans en financiën¹. Gezien deze relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg en gelet op de afspraak in de samenwerkingsovereenkomsten dat voor beide halverwege het jaar een tussenrapportage wordt opgesteld, presenteren we de voortgang van beide programma's in deze rapportage.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een algemene beschouwing van de voortgang en ontwikkelingen in het Programma Hart van de Heuvelrug en de belangrijkste ontwikkelingen per project. In hoofdstuk 3 wordt per project binnen Hart van de Heuvelrug inzicht gegeven op de stand van zaken, het vervolgproces, de financiën en eventuele bestaande dan wel nieuwe risico's en kansen. In hoofdstuk 4 wordt per project binnen het programma Vliegbasis Soesterberg inzicht gegeven op stand van zaken, het vervolgproces, de financiën en eventuele bestaande dan wel nieuwe risico's en kansen.

Verantwoording

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.

¹ Het 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.

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. In dit hoofdstuk (2) zijn zowel op programmaniveau als op projectniveau de belangrijkste ontwikkelingen beschreven. De voortgang van de projecten is per project uitgebreid toegelicht in het volgende hoofdstuk (3).

2.2 Overzicht programma

In het programma Hart van de Heuvelrug zijn 9 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 5 binnen de provincie Utrecht (Sortie16, Kamp van Zeist, Oostelijke corridor, Richelleweg en het 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 (ntb: ca 400 woningen), zorg en leisure
B. Huis ter Heide-west	Zeist 3	Gemeente Zeist	Wonen, circa 70
C. Apollo-Noord Kontakt der Continenten	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 180
D. Apollo-Noord Sauna Soesterberg	Soest	Gemeente Soest	Leisure
E. Apollo-Noord Oude Tempel	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 240-300
F. Sortie16	-	Provincie Utrecht	Wonen, circa 170
G. Kamp van Zeist	Zeist 2	Provincie Utrecht	Natuur
H. Oostelijke corridor	Soest	Provincie Utrecht	Natuur
I. Richelleweg	Soest	Provincie Utrecht	Bedrijven, 10 ha
J. Harlanterrein	Zeist 3	Provincie Utrecht	Natuur

Het totaal aan nog te realiseren programma in de operationele grondexploitaties bedraagt samen circa 18 hectare natuurontwikkeling (Kamp van Zeist), circa 1.000 woningen (Apollo-Noord, Huis ter Heide-west, Willem Arntszhoeve en Sortie16). Op bedrijventerrein Richelleweg is circa 8 hectare van de circa 10 hectare bedrijventerrein uitgegeven. De natuur in de Oostelijke corridor, Westelijke corridor en Harlanterrein is reeds gerealiseerd.

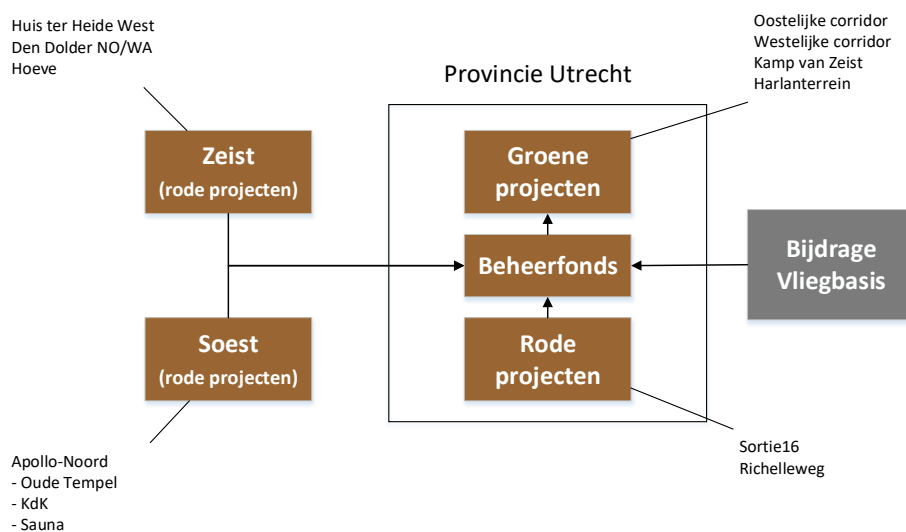
2.3 Afgeronde projecten

Binnen het programma zijn 5 projecten afgesloten en financieel verrekend met het Beheerfonds. Dit zijn Kodakterrein, Soesterveen, Jesserunkamp, Sterrenberg en Westelijke corridor. 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). Voor het project Sauna Thermen Soesterberg is overeenstemming bereikt met de eigenaar over afname

van de gronden. Daarmee kan dit project eind van het jaar financieel afgesloten worden. Eind 2020 is ook de afronding (en financiële afrekening) van het Harlanterrein voorzien.

2.4 Financiële samenhang tussen de projecten

Binnen het gebiedsprogramma zijn de projecten zowel ruimtelijk als financieel gekoppeld. De financiële koppeling betekent dat financiële opbrengsten uit 'rode' projecten (wonen, werken en zorg) de investeringen in natuurprojecten dekken. Afgeronde projecten worden in het programma verrekend via het Beheerfonds. Het Beheerfonds is een vereveningsfonds dat tot doel heeft om batige saldi op Rode Projecten te verevenen met nadelige saldi op Groene Projecten. Financiële overschotten uit afgesloten projecten worden door de projecttrekkers afgedragen aan het Beheerfonds. De provincie Utrecht beheert het Beheerfonds en daarmee het programmasaldo Hart van de Heuvelrug.



Figuur 2: samenhang projecten

2.5 Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2021

Evenals andere jaren wordt per 1 januari 2021 de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug herzien. Er is een aantal algemene ontwikkelingen dat een financieel effect kan hebben, te weten de aanpassing van de rente en de vennootschapsbelasting. Zoals elk jaar, zal ook voor 2021 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 2020 was deze werkelijke rente voor de gemeente Zeist 1,01%, voor de gemeente Soest 0,75% 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 1-1-2021 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.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen' van kracht geworden. Dit betekent dat overheidsondernemingen, bijvoorbeeld gemeenten, provincies en waterschappen, belastingplichtig kunnen zijn indien zij in fiscale zin een onderneming drijven.

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. De fiscale dossiers zijn binnen de overheidsorganisaties uitgewerkt en besproken met de Belastingdienst. Voor de jaren 2016, 2017 en 2018 heeft de onderbouwing plaatsgevonden waaruit blijkt dat de provincie (als risicodragers voor het project HvdH niet Vpb-plichtig is. Voor het jaar 2019 en verder wordt deze fiscale onderbouwing gemaakt en besproken met de Belastingdienst.

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 een 'Monte Carlo simulatie'. Dit leidt tot uitspraken over het risicoprofiel van het gehele programma. Binnen de projecten worden, indien nodig, beheersmaatregelen genomen. Deze tussenrapportage geeft per project een doorkijk naar (bestaande en) 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 de stand van zaken, het vervolgproces en nieuwe kansen en risico's uitgewerkt.



Figuur 3: Overzichtskartaal projecten Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg

3.1 Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve

Projectdoel	Realiseren van een integrale, toekomstbestendige locatie voor woningbouw en zorg.
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Hendrik Visser
Planeconoom	Henko Bleijenberg
Programma	Nog niet bekend
Planning	Uitgifte 2021-2029 (voorlopig)

Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2017	Gebiedsvisie WA-hoeve en omgeving vastgesteld	26-01-2017	Gemeente Zeist
2019	Selectie ontwikkelaar BPD	10-4-2019	Altrecht

Stand van zaken

De gebiedsvisie voor de Willem Arntszhoeve en omgeving is januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Altrecht heeft in 2018 en 2019 een tender doorlopen voor de verkoop van de eerste helft van de WA-Hoeve. De gemeente Zeist heeft deelgenomen aan het selectieteam als adviseur van de selectiecommissie van Altrecht. In 2019 is ontwikkelaar BPD geselecteerd en is er een overeenkomst tussen Altrecht en BPD ondertekend. De juridische overdracht van de historische middenas van Altrecht aan BPD heeft eind 2019 plaatsgevonden. De overdracht van het zogeheten noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld dient nog plaats te vinden.

Vanaf eind 2019 en in 2020 is gewerkt aan het voorbereiden van, binnen de gebiedsvisie passende, planproducten voor historische middenas en het noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld. Hierbij moet gedacht worden aan een stedenbouwkundig plan voor de middenas, ontwerpprojecten voor de openbare ruimte (met natuur als belangrijke drager), een (concept) beeldkwaliteitplan en (concept) bestemmingsplannen. Voor het toetsen van de planproducten is, zoals afgesproken in de gebiedsvisie, een Planbegeleidingsgroep (PBG) samengesteld. BPD en de gemeente voeren structureel overleg met de PBG over de uitwerking van de planproducten.

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 Het Utrechts Landschap worden nader vastgelegd. Hierover is overleg geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot een getekende overeenkomst. De aankoop van Kamp van Zeist kan pas plaatsvinden als de financiële bijdrage van Altrecht (ontwikkeling WA hoeve) zeker is gesteld. Altrecht kan de bijdrage 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.

Vervolgproces

De verkoop van het noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld is gepland uiterlijk 1 januari 2022. Daarvoor dient er op 1 januari 2021 een ontwerpbestemmingsplan voor noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld gereed te zijn. Momenteel wordt het ontwerpbestemmingsplan voorbereid met inachtneming van

voornoemde datum, in samenhang met diverse planproducten die een verdere planuitwerking inkaderen (zoals een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte).

Voor vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen zullen de gemeente en BPD een anterieure overeenkomst sluiten. Daarnaast dient Altrecht voor het vaststellen van het bestemmingsplan met de provincie Utrecht, Het Utrechts Landschap en gemeente Zeist een overeenkomst gesloten te hebben 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 (een natuurinclusief woningbouwprogramma) 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.

We onderscheiden twee risico's:

Altrecht dient voor 1 januari 2021 aan te geven of Fivoor het terrein zal verlaten en zo ja wanneer. In de overeenkomst tussen Altrecht en BPD is afgesproken dat BPD de overeenkomst kan ontbinden als Altrecht het terrein niet zal verlaten. In dat geval staat de herontwikkeling op losse schroeven.

Zolang de financiële afdracht van Altrecht aan het programma Hart van de Heuvelrug nog niet in een separate overeenkomst is zeker gesteld, is er een risico dat deze afdracht niet of niet op tijd plaatsvindt. In dat geval zal het bestemmingsplan voor woningbouw in het noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld niet worden vastgesteld door de gemeente Zeist en ligt de hele herontwikkeling stil.

3.2 Huis ter Heide–west

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Eveline Lock
Planeconoom	Henko Bleijenberg
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 Combinatie voor de ontwikkeling van Huis ter Heide-West.	Juni 2011	Gemeente Zeist en De Combinatie
2013	Ontbinding intentieovereenkomst met De Combinatie	Medio 2013	Gemeente Zeist
2019	Collegebesluit over verkeersafwikkeling, mogelijke actualisatie van het PVE en start opstellen bestemmingsplan Huis ter Heide West	Juli 2019	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. In het voorjaar van 2019 is het Programma van Eisen uit 2009 in overleg met de bewoners geactualiseerd en is er een voorkeursvariant voor de verkeersafwikkeling gekozen. Het college heeft in juli 2019 ingestemd met het uitwerken van een verkeersbesluit met financiële onderbouwing en met het verder uitwerken van mogelijke actualisaties van het Programma van Eisen, waarna het bestemmingsplan kan worden opgesteld. Gekozen is voor een separaat bestemmingsplan voor Huis ter Heide West.

Voor Huis ter Heide Zuid wordt een aparte procedure doorlopen (uitwerkingsplicht) door de ontwikkelaar. Het Glaxo gebouw in Huis ter Heide zuid heeft recent een nieuwe eigenaar / gebruiker gekregen. Deze heeft ruimtelijke wensen met betrekking tot de omgeving. De gemeente stemt met deze eigenaar en de ontwikkelaar van Zuid planvorming en ruimtelijke samenhang af.

Vervolproces

De opbrengst uit de bewonersavond met betrekking tot het Programma van Eisen Huis ter Heide West wordt komende periode verder uitgewerkt tot een ruimtelijke verkenning en grondexploitatie. 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. De gesprekken met de beoogde ontwikkelaar van Huis ter Heide-zuid, waar de ontsluitingsweg voorzien is, zijn in een gevorderd stadium. De ontsluitingsweg maakt deel uit van de plannen voor dat deelgebied. De komende tijd worden deze plannen verder uitgewerkt en wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Kansen en risico's

Het bestemmingsplan voor Huis ter Heide West wordt voorbereid door de gemeente. Er is risico op vertraging in de plannen door ecologisch onderzoek. Ook vormen de fors gestegen bouwkosten en striktere regelgeving rondom duurzaamheid een risico voor de opbrengstpotentie in Huis ter Heide West.

Voor het bestemmingsplan Huis ter Heide Zuid is de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk. Omdat er een duidelijke koppeling is met Huis ter Heide West ligt hier dus een proces risico en een kans op vertraging. Verder is het mogelijk dat planvorming voor Huis ter Heide-zuid vertraging oploopt door de gesprekken met de nieuwe eigenaar/gebruiker van het Glaxo gebouw.

De onderhandelingen met de hierboven genoemde ontwikkelaar van Huis ter Heide Zuid zijn in vergevorderde fase. Gekozen is voor een alternatieve verkeersontsluiting, waardoor de ontsluitingsweg een meer informeel karakter zal krijgen. Wel zijn in dat geval andere flankerende verkeersmaatregelen noodzakelijk. Kans is dat de geraamde bijdrage voor de verkeersmaatregelen lager uitvalt. Komende periode wordt duidelijk welke verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn en welke kosten hiermee gemoeid gaan.

Tenslotte speelt er een uitdaging bij is het mogelijk formaliseren van de functie sportveld ten zuiden van het plangebied, wat mogelijk effect heeft op het programma en daarmee eventueel ook de grondopbrengsten. De gemeenteraad moet hier nog een besluit over nemen (november 2020). In afwachting van besluitvorming en de daarop volgende financiële doorrekening, heeft het college hiervoor (al wel) een voorziening getroffen. Bij de actualisatie van de grondexploitatie wordt gekeken of er planoptimalisatie nodig is om dit op te vangen.

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 2018-2021

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 Heiligers en gemeente Soest	17 januari 2007	Stuurgroep HvdH
2007	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 Heiligers, Koninklijke Bam groep en de gemeente Soest	Juni 2016	Stuurgroep HvdH
2016	Heiligers 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 fase 1: 90 woningen	Juli 2018	Gemeente Soest

2018	Vangen Hazelwormen	Augustus 2018	Gemeente Soest
2019	Kap bomen plandeel 2	Maart 2019	Gemeente Soest
2019	Beschikbaar stellen plandeel 2 t.b.v. bouwrijp maken	April 2019	Gemeente Soest
2019	Bouwrijp maken plandeel 2	April 2019	Heilijgers
2019	Oplevering woningen, fase 1	September 2019	Heilijgers
2019	Woonrijp maken plandeel 1	September 2019	Heilijgers
2020	Uitgifte, fase 4: 44 woningen	Juni 2020	Gemeente Soest
2020	Uitgifte, fase 2: 27 woningen	Augustus 2020	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.

In 2019 zijn de woningen van fase 1 opgeleverd. De verwachting was dat begin 2020 de volgende uitgifte (fase 2) plaats zou vinden. Echter door een beroepsprocedure (op de omgevingsvergunning) is start bouw fase 2 van 27 woningen en fase 3 van 27 woningen opgeschort naar eind 2020 begin 2021. Daarom heeft Heilijgers ervoor gekozen om eerst fase 4 van 44 woningen in aanbouw te nemen. De bouw van fase 4 van 44 woningen is inmiddels gestart.

Voor de zomer van 2020 is de omgevingsvergunning voor de bouw van alle woningen onherroepelijk geworden. Inmiddels is dus ook een aanvang gemaakt met de uitgifte en bouw van fase 2 van 27 woningen, waarna fase 3 zal volgen.

Vervolgproces

Fase 3 is momenteel in verkoop en start bouw is gepland halverwege 2021. Aansluitend maakt Heilijgers het gebied woonrijp. Zij levert de openbare ruimte in delen terug aan de gemeente. In 2022 is het plan Groene Hoogte in z'n totaal gereed.

Nieuwe kansen en risico's

In de grondexploitatie van Groene Hoogte staat de gemeente Soest garant voor het realiseren van de grondexploitatie. Hiervoor is een reservering opgenomen. Gelet op de gunstige verkoopmarkt van woningbouw en de voortvarende uitgifte is de kans groot dat deze garantstelling - en daarmee de reservering - komt te vervallen. Het vervallen van deze reservering komt ten gunste van het resultaat.

3.4 Apollo-noord – Sauna Soesterberg

Projectdoel	Realiseren van een spa/wellness in Soesterberg
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Reinier Kalt
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Sauna, 24.970m2
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
2020	Sluiting sauna door covid 19	Maart 2020	Rijksoverheid
2020	Versoepeling maatregelen: opening sauna	Juli 2020	Rijksoverheid
2020	Besluit stuurgroep over verkoop grond	September 2020	stuurgroep
2020	Verkoop grond	Oktober 2020	Gemeente Soest

Stand van zaken

Tussen de geplande woonwijken Oude Tempel en Kontakt der Kontinenten is in een prachtige bosrijke omgeving een nieuw sauna- en wellness centrum gebouwd: Sauna Thermen Soesterberg. Deze spa heeft de voormalige sauna Soesterberg aan de Amersfoortsestraat vervangen. Deze moest plaats maken ten behoeve van de realisatie van ecoduct Boele Staal. De nieuwe sauna is eind augustus 2015 geopend. De erfpachtvoorwaarden met de vorige eigenaar zijn 1 op 1 overgenomen door de nieuwe partij, Thermen Bussloo. In deze voorwaarden was overeengekomen dat de grond uiterlijk 31-12-2020 wordt verkocht.

Door COVID-19 was de sauna in maart 2020 verplicht de deuren te sluiten voor bezoek. Gedurende de periode maart t/m juni is (in overleg met de gemeente) de betaling van de erfpachtcanon opgeschort. Per 1 juli (heropening) is de canon weer in rekening gebracht. Naast het opschorten van de canonbetalingen had de directie van de sauna ook uitstel gevraagd voor de overeengekomen aankoop van de grond (per eind 2020). De Stuurgroep heeft het gevraagde uitstel (juni 2020) verleend.

Vervolgproces

Met het besluit van de stuurgroep is gemeente Soest in de zomer van 2020 in overleg getreden met de directie van Sauna Thermen Soesterberg over de verkoop van de grond. Tijdens de overleggen is door partijen gezamenlijk gekeken of en onder welke voorwaarden de gronden toch (snel) overgedragen konden worden. Dat heeft geleid tot een overeenkomst tussen Sauna Thermen Soesterberg en de gemeente Soest waarbij de gronden voor het eind van 2020 van eigenaar (zullen) zijn gewisseld. Met deze transactie is het project sauna Soesterberg afgerond en kan gemeente Soest met het beheerfonds Hart van de Heuvelrug afrekenen.

Nieuwe kansen en risico's

Met de verkoop van de grond is dit project afgerond.

3.5 Apollo-Noord – Oude Tempel

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Reinier Kalt
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Circa 240 a 300 woningen
Planning	Uitgifte 2021-2024

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 gemeenteraad	December 2017	Gemeente Soest
2018	Aanvraag beroepsprocedure Raad van State	Januari 2018- december 2018	RvS
2019	Bestemmingsplan vernietigd door Raad van State	17 april 2019	RvS
2020	Bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad	11 juni 2020	Gemeente Soest
2020	Selectiefase uitgiftestrategie	Juni 2020	Gemeente Soest

Stand van zaken

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

Het bestemmingsplan Oude Tempel is begin 2019 vernietigd door de Raad van State. Zij heeft aangegeven dat de onderbouwing op de punten verkeer, geluid en landschappelijke- en

cultuurhistorische waarden onvoldoende was. De onderzoeken voor deze onderbouwingen zijn opnieuw gedaan. Het bestemmingsplan is in juni 2020 opnieuw ter vaststelling aangeboden aan de raad. Het heeft tot 5 augustus voor beroep bij de Raad van State opengestaan. Daarvan is gebruik gemaakt. Een uitspraak wordt niet meer in 2020 verwacht.

Parallel aan het bestemmingsplantraject is een intensief traject gevolgd om partijen te selecteren voor de ontwikkeling die meedoen in de gunningsfase.

Vervolgproces

De verdere planuitwerking vindt vanaf het najaar van 2020 plaats. Via een participatietraject worden de omwonenden constant betrokken, immers de maatschappelijk weerstand tegen de ontwikkeling is groot. In de komende periode wordt nog meer en vaker benadrukt dat Oude Tempel een andere woonomgeving wordt dan Groene Hoogte en Vliegbasis Soesterberg. Oude Tempel wordt een meer natuurinclusieve woonwijk die zich qua segment positioneert tussen Groene hoogte en Vliegbasis in. Als voorbeeld wordt verwezen naar Kerckebosch in Zeist als een geslaagde ontwikkeling waarbij groen en wonen in harmonie zijn.

Ook gaat Soest verder met het aanbestedingstraject om een marktpartij te selecteren. Uiteraard worden pas definitieve overeenkomsten gesloten als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Nieuwe kansen en risico's

Bij de laatste vaststelling van de grondexploitatie Hart van de Heuvelrug, door de Stuurgroep in maart 2020, is het uitgeefbaar gebied verminderd om de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden te waarborgen. Met het verkleinen van het uitgeefbaar gebied zijn ook de opbrengsten naar beneden bijgesteld.

Nog steeds blijft er een risico bestaan ten aanzien van de uitgifte. Daarnaast is er een civieltechnisch risico van het bouw- & woonrijp maken, omdat het natuur inclusief bouwen anders verloopt dan het traditionele bouw- en aanlegproces. Bovendien is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Ook het verkrijgen van de benodigde ontheffingen (denk aan Wet Natuurbescherming) en vergunningen (denk aan aanleg- en kapvergunning) kent nog uitdagingen.

3.6 Sortie 16

Projectdoel	Woningbouw
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Vincent van Esch
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 170 woningen
Planning	Uitgifte 2023-2025

Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2005	Clusterovereenkomst Zeist 2	26 april 2007	Provincie Utrecht
2012	Aankoop perceel Dorrestein	23 januari 2012	Provincie Utrecht
2018	Verkenning woningbouwontwikkeling	2 mei 2018	Stuurgroep
2019	Plan van aanpak Sortie 16	21 februari 2019	Stuurgroep
2020	Vaststelling gebiedsvisie Sortie 16	21 september 29 september 6 oktober	Stuurgroep Provincie Utrecht B&W Zeist

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 Sortie 16 grenst aan Vliegbasis Soesterberg wordt vanuit die 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 uitdaging.

Na de verkenning van de woningbouwontwikkeling in 2018 is in samenwerking met de provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een gebiedsvisie Sortie 16. Dit plan van aanpak is besproken in de stuurgroep van februari 2019. In het najaar 2019 is het stedenbouwkundige bureau BGSV geselecteerd. Zij hebben de gebiedsvisie voor Sortie 16 opgesteld.

De gebiedsvisie is een verdieping van de ruimtelijke verkenning uit 2018 en spreekt zich nadrukkelijker uit over de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het optimale woningbouwprogramma. De gebiedsvisie gaat uit van een plan van 150-200 woningen in een gedifferentieerd programma met een substantieel aandeel sociale en middeldure huur. De visie is onderbouwd met de nodige onderzoeken (o.a. geluid, milieu, ecologie, woningbehoefte) en daarnaast is via een participatietraject ook input geleverd door diverse stakeholders en omwonenden, waaronder ook het woonwagencentrum Beukbergen. De gebiedsvisie benoemt een viertal pijlers die de identiteit vormen van het gebied (natuur en landschap, gezond en bewegen, gedifferentieerd woningbouwprogramma en natuurinclusief bouwen). Het ruimtelijk raamwerk sluit aan bij de cultuurhistorische lijnen van de sortie en half-sortie en de waardevolle ecologische zone in het midden van het gebied. Daaromheen worden de 'boskamers' gerealiseerd: woonvelden die worden

omringd door een bosstrook van 10-15 meter. 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.

Vervolgproces

Op basis van de gebiedsvisie zal de grondexploitatie en de mastergrex HvdH 2021 worden geactualiseerd. De gebiedsvisie vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Planning is dat het voorontwerp Bestemmingsplan in het voorjaar 2021 ter visie wordt gelegd. Daarnaast wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan en mitigatieplan voor de aanvraag van een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming.

Komend jaar wordt een visie op uitgifte van de grond voorbereid en gestart met de selectie van marktpartijen. Dit gebeurt in samenhang met de verkoopstrategie voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg. De planning van de voorgenomen gronduitgifte is tussen 2023 en 2025.

Nieuwe kansen en risico's

De gebiedsvisie gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Het plan is financieel haalbaar, maar de grondopbrengsten zijn lager dan in het verleden geprognoseerd. Dit heeft een effect op de Masterexploitatie van HvdH. In de verdere uitwerking en aanbesteding van de gronden zal gezocht moeten worden naar optimalisatie in de plannen.

De flora en fauna in het plangebied vormen een mogelijk risico in de planontwikkeling. Er wordt een inrichtingsplan en mitigatie- en activiteitenplan opgesteld voor de aanvraag van de ontheffing Wet natuurbescherming.

Er worden bomen gekapt om het plan mogelijk te maken. Het uitgangspunt is dat deze kap al is gecompenseerd met de natuur die eerder is gerealiseerd binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Er wordt een ontheffing aangevraagd voor de wet Natuurbescherming voor de herplantplicht.

Er is onderzoek verricht naar verkeersgeluid, industriegeluid en richtafstanden met betrekking tot de bedrijven op het naastgelegen Soesterberg-Noord. Woningbouw op Sortie 16 is mogelijk als er geluidschermen langs een deel van de Westelijke Ontsluitingsweg worden geplaatst en maatwerkvoorschriften zoals het vaststellen van hogere waarden worden genomen. In de grex is rekening gehouden met bekostiging van deze maatregelen. Daarnaast wordt, ook in het kader van de ontwikkeling van de VBS, constant gekeken naar mogelijkheden om hinder gevende bedrijven uit te plaatsen.

3.7 Kamp van Zeist

Projectdoel	Natuurontwikkeling op voormalig militair terrein en openstellen voor publiek
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Iris Vliegenberg
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
2019	Verwerpen moties uitruil woningbouw Oude Tempel – Kamp van Zeist	April 2019	Gemeente Zeist, Gemeente Soest
2020	Akkoord start onderhandelingen aankoop en doorlevering Kamp van Zeist	31 maart 2020	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. 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. In de Clusterovereenkomst zijn de randvoorwaarden vastgelegd evenals de verplichtingen en bevoegdheden die gelden voor de uitvoering van het project.

Uit juridisch advies is gebleken dat de - conform overeenkomst vastgelegde - directe doorverkoop (A-B-C) van provincie Utrecht aan Het Utrechts Landschap niet voor de hand ligt in verband met het Europese aanbestedingsrecht. Insteek is daarom dat de provincie het terrein inricht en het daarna door levert aan Utrechts Landschap. Ten behoeve van de koop en doorverkoop is in opdracht van de Provincie een due diligence-onderzoek gedaan naar de staat van het terrein. Het due diligence onderzoek is voorjaar 2019 afgerond. Tegelijkertijd is een taxatie naar de marktwaarde van de grond uitgevoerd.

In maart 2020 hebben GS ingestemd om de onderhandelingen te starten met Defensie/RVB over aankoop en met Het Utrechts Landschap over doorlevering van het terrein. De discussies in de lopende onderhandelingen gaan over de risico's van (nog niet bekende) verontreinigingen op het terrein.

Het RVB voert het beheer van het terrein uit. Een deel van de opstallen op het terrein wordt gekraakt. In verband met overlast op het terrein heeft RVB besloten tot tijdelijke beheer van de locatie door middel van 15 tiny houses. In de gebouwen is ook anti kraak gevestigd.

Vervolgproces

Planning is om begin 2021 afspraken te hebben vastgelegd over de grondoverdracht (Defensie/RVB – Provincie Utrecht) en de toekomstige inrichting. De aankoop van het terrein wordt echter pas mogelijk nadat de financiële middelen (afdracht 1,5 miljoen) vanuit de ontwikkeling van 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.

Na aankoop/doorlevering 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 uiterlijk in 2025 gerealiseerd zijn.

Nieuwe kansen en risico's

Via de due diligence is meer duidelijkheid gekomen over de aanwezigheid van milieuverontreinigingen en eventuele risico's op aanwezigheid niet gesprongen explosieven. In de gesprekken met Defensie/ RVB zullen over deze zaken afspraken gemaakt worden. Er is een aantal bespreekpunten waar op ambtelijk niveau nog geen overeenstemming over is. Het gaat hier met name over zaken die bij het sluiten van de clusterovereenkomst in 2007 nog niet bekend waren of door veranderde regelgeving is gekomen (zoals Pfas, Chrom VI en asbest). De provincie wil deze zaken goed in beeld brengen.

De aankoop van Kamp van Zeist kan pas plaatsvinden als de financiële bijdrage van Altrecht (ontwikkeling WA hoeve) zeker is gesteld (een voorwaarde aanvullend gesteld door de Provincie Utrecht). 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 overleg om tot een gezamenlijke oplossing te komen (zie ook Project WA-Hoeve).

3.8 Oostelijke corridor

Projectdoel	Realiseren oostelijke ecologische verbindingzone
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Jan-Willem van Iersel
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Ecologische verbinding met ecoducten
Planning	Medio 2021 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.

De bedoeling van de ecologische verbindingen is dat er zo min mogelijk 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 door de Provincie gemonitord en blijkt voldoende effectief. De passages worden benut door meerdere soorten dieren.

Het kunstwerk van Ecoduct Boele Staal blijft in eigendom en beheer van de provincie. Voor de natuurgrond boven het ecoduct zal een Recht van Opstal worden gevestigd opdat deze, alsmede de aangrenzende percelen, kunnen worden verkocht. Deze verkoop vindt plaats door middel van een openbare procedure zodat iedere mogelijk geïnteresseerde de kans krijgt om aan te kopen door het uitbrengen van een bod. Dit verkooptraject was voorzien begin 2020 maar is vertraagd. Streven is het verkoopproces medio 2021 af te ronden. Overigens is het lastig om vooraf in te schatten wat de interesse vanuit de markt zal zijn.

Vervolgproces

Na verkoop van de gronden en vestiging van het Recht van Opstal is dit project afgerond en kan het ook financieel worden afgesloten (via het Beheerfonds).

Nieuwe kansen en risico's

Het terrein wordt - tot de verkoop - beheerd door de provincie Utrecht. De stuurgroep HvdH heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van een financiële bijdrage vanuit het project voor het monitoren van de effectiviteit van de ecologische corridors in het gebied. Het gaat hier om een grotere scope, maar het onderzoek neemt ook de westelijke als oostelijke corridor mee. In samenwerking met de andere grondeigenaren wordt in beeld gebracht of de ecologische verbindingen voldoende werken.

De verkoop van de grond op en naast het ecodeuct worden openbaar aanbesteed. Mogelijk risico is dat er geen interesse is vanuit de markt om deze gronden over te nemen. In dat geval blijft het beheer en onderhoud bij de provincie Utrecht.

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.	-	Provincie Utrecht
Voorjaar 2018	Afronding inrichting Fase 2	-	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 bouwkvelds 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 kvelds 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 kvelds zijn weergegeven: 'Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Richelleweg' (AVV), vastgesteld door GS in augustus 2011 en geactualiseerd in respectievelijk 2015, 2018 en 2020.

De verkoop van de kvelds verloopt heel voortvarend. 14 Kvelds zijn reeds verkocht en 4 kvelds zijn in optie, er zijn op dit moment geen vrije kvelds beschikbaar. Verwachting was dat in 2020 alle kvelds verkocht zouden zijn, maar door Corona is er vertraging ontstaan in de behandeling van de schetsontwerpen door welstand en afhandeling door vergunningverlening. De interesse van de optanten is echter nog onverminderd groot. Verwachting is dat de resterende kvelds medio 2021 zijn verkocht.

Vervolgproces

De openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt in nader overleg met de gemeente Soest in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente Soest. Hierna kan het project worden afgesloten.

Nieuwe kansen en risico's

Het rioolgemaal bij de ingang van het bedrijventerrein veroorzaakt een geuroverlast. Hierdoor dreigen potentiële kopers af te haken. In overleg met de gemeente Soest wordt gezocht naar een goede oplossing voor dit probleem.

3.10 Harlanterrein

Projectdoel	Natuurontwikkeling
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Jan-Willem van Iersel
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	5 hectare natuur
Planning	Eind 2020 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. Het Utrechts Landschap is de partij die geselecteerd is. De verkoop aan Het Utrechts Landschap is in voorbereiding en wordt naar verwachting eind 2020 afgerond.

Vervolgproces

Na verkoop is dit project afgerond en kan het met de actualisatie van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug per 1-1-2021 financieel verrekend met het Beheerfonds.

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	Iris Vliegenberg
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
2019	Realisatie onderdelen padenplan en start bouw pleisterplaats		
2020	Opening pleisterplaats Soesterdal	Juni 2020	

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:* De verbeterde recreatieve voorzieningen waren 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, uitkijpunten, vogelkijkhut, meubilair en informatievoorziening. De uitvoering gebeurt in fases aangezien er diverse vergunnings- en ontheffingstrajecten lopen vanwege de bijzondere natuur op de vliegbasis.
 - o Fase 1: o.a. bebording, uitkijpunten, aansluiting op de Palz, entrees, onderhoud schietbaan etc. Deze onderdelen zijn inmiddels grotendeels opgeleverd.
 - o Fase 2: dit betreft de maatregelen rond de landingsbaan. Vanwege de impact op de veldleeuwierik is dit deel van het plan herzien. Vanwege de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is een maatregelenpakket opgesteld waarbij o.a. een alternatieve route onder langs CNA net buiten de hekken van het park Vliegbasis Soesterberg onderzocht

wordt. De stuurgroep heeft op 2 juli 2020 ingestemd met het verkennen van de vervolgfase. 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 is hier onderdeel van.

- *Pleisterplaats:* Voor de Pleisterplaats 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.
- *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. Aan de overzijde van Spotter's Hill is een straaljager op een sokkel geplaatst.
- *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 afgerond. 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 landingsbanen. Via een innovatieve methode zijn deze verwijderd.

- *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 (zoals het evenement Koude oorlog in najaar 2019).

Ook voor de komende jaren is er een ambitie voor een culturele invulling. In opdracht van de stuurgroep (2 juli 2020) wordt met de partners gewerkt aan een ruimtelijk afstemmingskader met doel handvatten te bieden voor een goede afstemming voor de programmering van activiteiten en evenementen.

- *Gebruik van de shelters:* Alle shelters zijn verhuurd aan kunstenaars en één voor (tijdelijke) museale opslag.

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 Natuur Milieu en Educatie 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.

In shelter 610 stond het kunstwerk Secret Operation. In verband met verhuur van de shelter aan een andere partij moest de sculptuur elders ondergebracht worden. Dit heeft geresulteerd in een rechtszaak. De rechter heeft eind 2019 geoordeeld dat de provincie en het Utrechts Landschap hierin correct gehandeld hebben en dat zij geen inspanningsverplichting hebben om dit kunstwerk in stand te houden. De sculptuur staat nu tijdelijk opgeslagen. De provincie onderzoekt de mogelijkheden het kunstwerk over te dragen aan andere partijen zodat het nog tentoongesteld kan worden aan het publiek.

- *Ecologische Corridor Camp New Amsterdam*: De ecologische corridor Camp New Amsterdam is de laatste ontbrekende schakel in de grote westelijke corridor over de voormalige Vliegbasis. 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 in 2017 door een adviesbureau in opdracht van de provincie en in nauw overleg met RVB opgesteld. In 2018 is deze inrichtingsschets uitgewerkt in een meer concreet 'Inrichtingsplan'. Dit Inrichtingsplan is door de Provincie Utrecht als trekker van het project vastgesteld. Ook het Rijksvastgoed Bedrijf (RVB) heeft aangegeven akkoord te zijn met dit Inrichtingsplan.

Provincie Utrecht en RVB/Defensie maken afspraken over het vervolg. Deze afspraken gaan over het verdere proces en tijdpad en de uitgangspunten voor de uitvoering. Het terrein is en blijft immers eigendom van het rijk en is sterk beveiligd. Besproken is dat Defensie/RVB zelf de werkzaamheden op haar terrein zal uitvoeren. Er wordt gewerkt aan een Overeenkomst van Opdracht en een afwijklingsverklaring om de uitvoeringsafspraken vast te leggen.

Nieuwe kansen en risico's

De laatste verbindingen in de fiets- en wandelstructuur worden aangelegd (fietsverbinding noordelijke entree, ontsluiting kerosineheuvel). Dit vraagt om aanpassen van bestemmingsplannen en ecologische onderbouwingen. Dit neemt veel tijd in beslag. Plankosten lopen door.

4.3 Woonwijk en bouwkavels

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Arne Swart
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 220-250 woningen en 2 percelen voor woningen of voorzieningen aan de Amersfoortsestraat en Dolderseweg
Planning	- Uitgifte gronden woonwijk 2020-2024 - Uitgifte bouwkavels Amersfoortsestraat en Dolderseweg 2017 en verder

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
2018	Sloop van brandweerkazerne + DO openbare ruimte (in 2019 nog bespreken met gemeenten en HUL)	Nvt	
2019	Vaststellen van ernstige bodemverontreiniging	Mei 2019	Provincie Utrecht
2019	Vaststellen van variant bufferzone (droge oplossing i.p.v. watergang)	Sept 2019	Stuurgroep

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 natuur inclusieve woonwijk. Voor de woonwijk is een stedenbouwkundig plan opgesteld en vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de stuurgroep van sept 2019 is een variant op de bufferzone vastgesteld die de in het stedenbouwkundig plan opgenomen bufferzone vervangt. 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. De opsporing van NGE in het bosgebied - m.u.v. de stukken waar ernstige bodemverontreiniging door PFOS is aangetroffen - is begin 2020 gestart en na

het broedseizoen voortgezet. Hierbij zijn er nauwelijks NGE's aangetroffen. Wel zijn er diverse archeologische vondsten gedaan uit de tweede wereldoorlog, funderingsresten uit de 19^e eeuw en een boerenerf daar weer onder. Deze vondsten worden geïnventariseerd en dan archeologisch ontgraven en waar nodig naar het provinciaal depot gebracht. De verwachte start van de opgraving van NGE in het open veld wordt opgepakt op het moment dat de ontheffing WNB (zie hieronder) voor de woonwijk is afgegeven. Hierbij zal in ieder geval een eerder gelokaliseerde 1000-ponder worden opgeruimd.

- *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. Hiervoor wordt eind 2020 de uiteindelijke aanvraag ontheffing wet natuurbescherming ingediend, mede op basis van het natuur-inclusieve stedenbouwkundig plan en een plan voor mitigerende maatregelen voor de veldleeuwerik.
- *Verkeerstoren:* In het plan voor de woonwijk wordt de voormalige verkeerstoren behouden en krijgt een nader te bepalen functie. De verkeerstoren wordt tijdelijk gebruikt als gespreks- en ontvangstruimte voor de projectorganisatie van de woonwijk. Tevens kan de verkeerstoren worden gebruikt voor woningverkoop en/of voorlichtingsbijeenkomsten.
- *PFOS:* Na signalen in 2018 is in voorjaar van 2019 vastgesteld dat er een ernstige verontreiniging met PFOS zich bevindt op de locatie van de voormalige brandweerkazerne en de voormalige brandweeroefenplaats. Op dit moment is nog niet bekend hoe de verontreiniging met PFOS zal worden gesaneerd. Reden hiervan is dat er nog geen landelijke vastgestelde toetsingskaders en regelgeving beschikbaar zijn en de saneringstechnieken nog in ontwikkeling zijn. Samen met Defensie (als oud eigenaar van de VBS en veroorzaker van de verontreiniging) is een PVA vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het vinden van een oplossing van de verontreiniging inclusief het kostenverhaal daarvan. Inmiddels komt er vanuit de landelijke overheid meer regelgeving en toetsingskaders (bijvoorbeeld aangaande het opheffen van het stortverbod voor met PFOS verontreinigde grond) en overweegt de provincie ook eigen provinciaal beleid vast te stellen om de verontreiniging te kunnen saneren. Daarnaast wordt ook in samenwerking met het landelijke PFAS-expertise centrum gewerkt aan het in beeld brengen van de reinigingsmogelijkheden (op laboratorium niveau). Wij verwachten de resultaten aangaande welke saneringstechnieken gebruikt kunnen worden voor het eind van het jaar.
- *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 ELMA is door de Ontwikkelmaatschappij Utrecht overeenstemming bereikt voor aankoop en verplaatsing naar Richelleweg eind 2020. Hiermee kan er vanuit de woonwijk gewerkt worden aan het zoveel mogelijk wegnemen van de geluidscontour in het bestemmingsplan. Dit kan door het inzetten van de wijzigingsbevoegdheid die in de bestemmingsplannen (van Zeist en Soest) staan opgenomen. Voor de bedrijven op Soesterberg-Noord die nog geluid produceren zijn (geluidsreducerende) maatregelen mogelijk (en reeds voorzien in de plannen van de woonwijk). Het wijzigingsplan (een ruimtelijke procedure) dat hiervoor nodig is zal (in drie delen) in procedure worden gebracht vanaf eind 2020 / begin 2021.
- *Bouwkavels Amersfoortsestraat:* 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.

- Kavels Westflank: Voor de kavels Westflank heeft de planvorming in 2020 plaatsgevonden. Dit aan de hand van het in 2019 door GS vastgestelde PVA. Hierbij hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden die nodig zijn om een goede voorbereide verkoop mogelijk te maken. Onder andere en bouwkundig onderzoek naar het bestaande pand, een quick scan Flora en Fauna en een boomeffect-analyse. Uit deze onderzoeken zijn geen grote bijzonderheden voortgekomen. Daarnaast is op aanvraag van GS door de Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een advies uitgebracht over hoe je de kavels kan ontwikkelen met behoudt van de ruimtelijke kwaliteit de omgeving en de kavels zelf. Hierin stelt de ARK onder andere dat de bomen een wezenlijk onderdeel zijn van de kavels en dat er maximaal 5 vrijstaande woningen op de kavels kunnen worden gebouwd om een goede kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken. Dit advies is aan de omwonenden voorgelegd in een (in verband met de coronamaatregelen) digitaal participatietraject. De uitkomsten hiervan zullen worden meegenomen in een voorstel aan GS voor het vaststellen van de kaders en uitgangspunten voor de verkoop van de kavels. Deze wordt in november 2020 door GS genomen. In augustus 2020 is het pand aan de Dolderseweg 54 gekraakt, ondanks uitgebreide beveiligingsmaatregelen. Via een kort geding op 19 oktober is ontruiming geëist. De rechter heeft de provincie in het gelijk gesteld en de krakers moeten het pand uiterlijk 26 november 2020 verlaten.

Vervolgproces

- *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. Over de wijze waarop dit gedaan wordt (de verkoopstrategie) en met welke organisatie zal in 2020 een besluit via stuurgroep door GS worden genomen. PS zal hierin worden meegenomen.
- *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 bouwrijp maken van het plangebied. In 2020 is gestart met het bouwrijp maken van de zuidelijke ontsluitingsweg die ook als spitsontsluiting voor de nieuwe vestiging van de DNB gaat gelden. Hier is inmiddels een bouwweg voor aangelegd.
- *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.

Nieuwe kansen en risico's

De grootste en reeds bekende risico's voor de planning en financiën zijn:

1. het niet (tijdig) verkrijgen van een ontheffing op wet Natuurbescherming (waaronder ook de uitwerking van de noodzakelijke maatregelen voor de Veldleeuwerik 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).

2. het niet onherroepelijk krijgen van de wijzigingsplannen
3. en de 'Verklaring niet verdacht gebied' (voor niet-gesprongen explosieven).

Op de voormalige brandweeroefenplaats is een ernstige bodemverontreiniging aangetroffen in het milieukundige bodemonderzoek. De omvang en aard van deze bodemverontreiniging zijn voor wat betreft de grond in beeld, voor grondwater wordt nog nader onderzoek gedaan. Een eventuele oplossing op langere termijn kan voor vertraging in de planning zorgen. Daarnaast dient met het ministerie van Defensie overeenstemming te worden bereikt over kostenverhaal.