

**Tussenrapportage  
Programma Hart van de Heuvelrug**

**&**

**Tussenrapportage  
Vliegbasis Soesterberg**

**Oktober 2021**

Status: Concept  
Stellers: Programmabureau Hart van de Heuvelrug  
Datum: 2021

## Inhoudsopgave

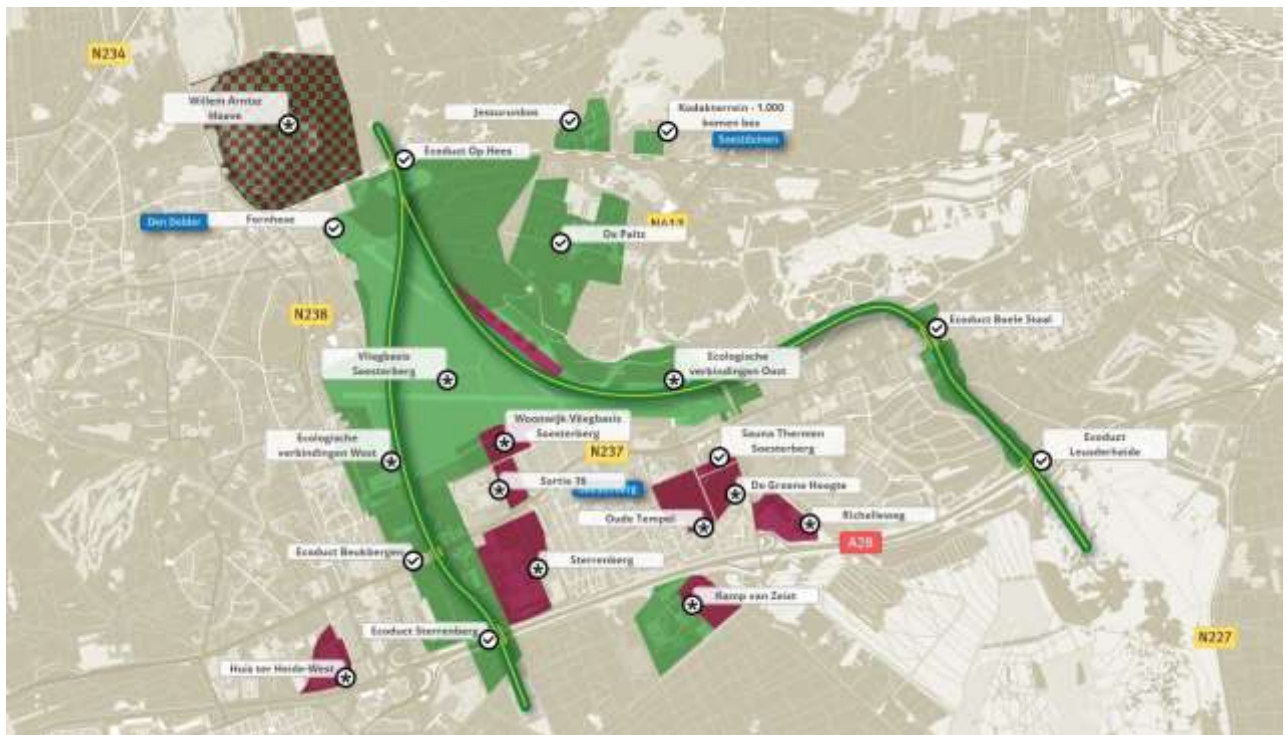
<b>0.</b>	<b>Samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug .....</b>	<b>12</b>
2.1	Inleiding.....	12
2.2	Overzicht programma .....	12
2.3	Afgeronde projecten .....	12
2.4	Financiële samenhang tussen de projecten .....	13
2.5	Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2022.....	13
2.6	Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma .....	14
<b>3.</b>	<b>Tussenrapportage per project .....</b>	<b>17</b>
3.1	Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve.....	18
3.2	Huis ter Heide–west.....	20
3.3	Apollo-noord – Kontakt der Continenten (Groene Hoogte) .....	22
3.4	Apollo-Noord – Oude Tempel .....	24
3.5	Sortie 16 .....	26
3.6	Kamp van Zeist .....	29
3.7	Oostelijke corridor .....	31
3.8	Richelleweg .....	33
3.9	Harlanterrein .....	35
<b>4.</b>	<b>Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg .....</b>	<b>36</b>
4.1	Inleiding.....	36
4.2	Park.....	37
4.3	Woonwijk en bouwkavels.....	40

## 0. Samenvatting

### Inleiding

Dit is de Tussenrapportage 2021 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 2022 en in de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2022.



Figuur 1: overzichtskaart Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg

### Voortgang Hart van de Heuvelrug 2021

Het planontwikkelp proces voor de diverse woningbouwlocaties binnen Hart van de Heuvelrug vordert goed. Er zijn belangrijke mijlpalen gehaald in de planvorming van diverse woningbouwontwikkelingen en er zijn opnieuw dellen van projecten gerealiseerd.

In het dorp Soesterberg worden naar verwachting 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.

Ten aanzien van het plan **De Groene Hoogte** zijn de laatste 27 woningen in aanbouw. Naar verwachting worden deze volgend jaar(2022) opgeleverd. Daarna zal de ontwikkelaar het openbaar gebied terug leveren aan de gemeente Soest.

Ten behoeve van het plan **Oude Tempel** zijn belangrijke vorderingen gemaakt. Het bestemmingsplan is, na een uitgebreid participatietraject, in de zomer van 2020 opnieuw vastgesteld. Hier zijn opnieuw zienswijzen/bezwaren tegen ingediend. In oktober 2021 is de zitting bij de Raad van State geweest. De uitspraak (ten aanzien van het onherroepelijk worden van dit plan) verwachten we binnen twaalf weken na de zitting van 7 oktober (dus eind december 2021). Parallel hieraan is verder gewerkt aan de aanbesteding van het plan. Na de selectiefase van de uitgiftestrategie zijn we in 2021 verder gegaan met de gunningsfase. In oktober is de gunningsfase afgerond en is een partij geselecteerd ten behoeve van de ontwikkeling van Oude Tempel.

Naast de juridische risico's (ook het verkrijgen van de benodigde ontheffingen (denk aan Wet Natuurbescherming) en vergunningen (denk aan aanleg- en kapvergunning) kent nog uitdagingen) bestaan de andere belangrijke risico's uit het bouw- & woonrijp maken, omdat het natuur inclusief bouwen anders verloopt dan het traditionele bouw- en aanlegproces.

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. Eind 2020 heeft Altrecht besloten en openbaar gemaakt dat Altrecht en Fivoor de Willem Arntszhoeve (WA-Hoeve) uiterlijk 1 januari 2027 zullen verlaten. Dit besluit is van groot belang vanuit het perspectief op herontwikkeling van de WA-Hoeve. Op 17 maart 2021 hebben BPD en de Gemeente Zeist anterieure overeenkomsten gesloten voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Bestemmingsplannen voor deze gebieden zijn in concept weliswaar gereed, maar er lopen nog enkele discussies op basis waarvan bestuurlijke besluitvorming pas over enkele maanden wordt verwacht.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie **Sortie 16** tussen de westelijke ontsluitingsweg naar de vliegbasis en Beukbergen is een gebiedsvisie 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 door de gemeenteraad van Zeist (19 januari 2021).

Op 9 juni 2021 is het voorontwerp bestemmingsplan voor Sortie 16 ter inzage gelegd. Op basis van de binnengekomen zienswijzen wordt het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Planning is dat het bestemmingsplan in het najaar van 2022 door de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt vastgesteld.

Parallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan wordt een inrichtingsplan opgesteld en wordt een activiteitenplan opgesteld voor de aanvraag van een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming (WNB).

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. In 2021 heeft er een participatietraject plaatsgevonden in kader van het beeldkwaliteitsplan (BKP), dat inmiddels in concept gereed is. Het BKP wordt met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Hiervoor start eind 2021 het vooroverleg met instanties, begin 2022 is de ter inzage legging gepland. Besluitvorming wordt verwacht in het najaar van 2022.

Naast een toenemende woningbehoefte is ook de behoefte aan bedrijfskavels het afgelopen jaar sterk toegenomen. Op het nieuwe bedrijventerrein **Richelleweg** zijn alle bedrijfskavels verkocht. De openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt naar verwachting eind 2021 in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente Soest en aan het Rijksvastgoedbedrijf. Hierna kan het project administratief worden afgesloten.

Voor wat betreft **de natuurprojecten** is de status dat het project westelijke ecologische corridor afgerond is, met uitzondering van het deel op Camp New Amsterdam. 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 door geleverd worden aan Het Utrechts Landschap.

### **Voortgang Vliegbasis Soesterberg 2021**

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 al goed toegankelijk voor recreatie en beleving van de cultuurhistorie. De laatste verbindingen in de fiets- en wandelstructuur worden aangelegd (fiets- wandelverbinding, woonwijk Vliegbasis en aanleg van een noordelijke entree met zicht op kerosineheuvel). Dit vraagt om aanpassen van bestemmingsplannen en ecologische onderbouwingen. Dit neemt veel tijd in beslag.

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 momenteel in de planfase. Dit Inrichtingsplan is door de Provincie Utrecht als trekker van het project vastgesteld. In overleg met Defensie en Rijksvastgoedbedrijf wordt gesproken over uitvoering van het project op grondgebied van Defensie.

De ambitie voor de **woonwijk Vliegbasis Soesterberg** 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. Deze is het gevolg van het beroep bij de rechtbank over de ontheffing Wet Natuurbescherming, en betreft de aangetroffen bodemverontreiniging (PFOS<sup>1</sup>).

Om de woonwijk te kunnen realiseren is voor geïnventariseerde beschermde dier- en plantsoorten een ontheffing noodzakelijk van de wet Natuurbescherming. Deze is in maart 2021 verkregen, mede op basis van het natuur-inclusieve stedenbouwkundig plan en een plan voor mitigerende maatregelen voor de veldleeuwerik. In september 2021 is hierop beroep aangetekend bij de rechtbank. Inhoudelijke behandeling hiervan wordt in 2022 verwacht. Hierna is nog beroep mogelijk bij de Raad van State.

Eind 2019 is in samenwerking met Defensie een plan van aanpak voor de sanering van een ernstige PFOS-verontreiniging in de woonwijk vastgesteld. Hierin is afgesproken dat er onderzoek gedaan wordt naar saneringstechnieken. Dit onderzoek is inmiddels afgerond waarbij gebleken is dat de locatie gesaneerd kan worden. Daarnaast is geconstateerd dat bij afwezigheid van landelijk beleid de provincie eigen PFAS-beleid zal opstellen om de sanering te bespoedigen. Dit beleid is in het voorjaar 2021 vastgesteld.

---

<sup>1</sup> PFOS en PFAS: Perfluorooctaansulfonzuur, doorgaans afgekort tot PFOS behoort tot de groep van de poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS). Het is een antropogene organische verbinding die wereldwijd milieuverontreinigingen heeft veroorzaakt.

Tevens is er een saneringsonderzoek gestart waarbij de verschillende methoden van sanering in beeld worden gebracht. Hierbij is met name op het gebied van de diepe grondwaterverontreiniging nog nader onderzoek nodig. Dat zal worden gedaan in het najaar van 2021.

Daarnaast is de provincie met Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek over de sanering en uiteindelijke kostenverdeling, waarbij Defensie aangesproken zal worden op haar verantwoordelijkheid in deze. De resultaten (van deze onderhandelingen) worden in de eerste helft van 2022 verwacht.

Ten aanzien van de niet gesprongen explosieven (NGE) heeft Defensie 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 2021 afgerond. De verwachte start van de opgraving van NGE in het open veld wordt opgepakt op het moment dat de ontheffing WNB (zie hierboven) voor de woonwijk onherroepelijk is.

Voor de **kavels Westflank** heeft de planvorming in 2020 plaatsgevonden. Dit aan de hand van het in 2019 door GS vastgestelde Plan van Aanpak. De woning op Dolderseweg 54 is gekraakt. De rechter heeft besloten dat de krakers het pand moesten verlaten, maar in hoger beroep is toch anders beslist. De krakers mogen voorlopig in het pand blijven. Naar aanleiding van een second opinion en nader onderzoek naar de bouwkundige staat van het pand onderzoeken we welke juridische opties er nog ondernomen kunnen worden. Daarnaast zijn de gesprekken over aansprakelijkheid met het beveiligingsbedrijf opgestart. Beoogd wordt de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan eind 2021 op te starten.

### **Verkoopstrategie VBS, kavels Westflank en Sortie16**

Voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg, de kavels Westflank en de woonwijk Sortie 16 komt de realisatiefase steeds dichterbij. De provincie Utrecht is eindverantwoordelijk voor deze woningbouwprojecten. Dit leidt tot de kernvraag op welke wijze provincie Utrecht het beste invulling kan geven aan het ontwikkelen en realiseren van haar projecten, passend binnen haar eigen doelstellingen en de afspraken die zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomsten met de gebiedspartners (gemeente Zeist, gemeente Soest, Het Utrechts Landschap). Dit vraagstuk is vanuit verschillende belangen en invalshoeken geanalyseerd: de inhoudelijke (ambities en doelstellingen, de financiële consequenties, de bestuurlijke risico's, de sturingsmogelijkheden en eventuele organisatorische consequenties.

Deze analyse heeft in december 2020 tot een principebesluit in de stuurgroep HvdH/VBS geleid tot de variant waarin de woonwijk Vliegbasis Soesterberg in delen wordt verkocht en Sortie 16 als geheel (met als terugval optie, een verkoop in delen) en dit uit voeren via een op te zetten externe ontwikkelorganisatie. Gedeputeerde Staten heeft aangegeven dat dit ook haar voorkeur heeft. Op verzoek van PS wordt naast de voorkeursvariant van GS ook de variant uitgewerkt waarbij de projectorganisatie onderdeel is van de provinciale organisatie. GS zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2022 een definitief besluit hierover nemen nadat ze PS geconsulteerd hebben.

### **Programma brede aandachtspunten en/of risico's**

Voor de komende jaren voorzien wij een aantal ontwikkelingen die consequenties hebben voor bouwen en ontwikkelen in algemene zin, maar daarmee dus ook een effect hebben op ons programma en de doelstellingen die onder het programma liggen. Wij proberen binnen de kaders van het programma al deze ontwikkelingen tijdig te signaleren en te bezien hoe wij met eventuele risico's om moeten gaan.

In een aantal gevallen betekent dat er niet voorziene kosten en of vertragingen optreden. Dat vraagt de nodige flexibiliteit van iedereen die dit programma ondersteunt. Deze ontwikkelingen zijn in ieder geval:

#### Stijgende (tijdelijke) beheerkosten door aanwezigheid van Japanse Duizendknoop

In Nederland en binnen de provincie Utrecht zijn op verschillende locaties groeiplaatsen aangetroffen van de Japanse Duizendknoop (JPD). De Japanse Duizendknoop is een invasieve exoot die veel schade toe kan brengen aan gebouwen, infrastructuur, flora en fauna. Er wordt nu onderzocht hoe, en in welke mate, wij, rekening houdend met de programmadoelstellingen, deze plant kunnen en/of moeten bestrijden.

#### Integreren van nieuwe duurzaamheidsambities op de woningbouwlocaties

De duurzaamheidsontwikkelingen en ambities groeien met de tijd mee. Dat heeft ook consequenties voor het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Vanaf het begin van het programma is voor de woningbouwlocaties uitgegaan van een duurzame ontwikkeling, maar dat was op basis van de toen geldende normen en ideeën. Er wordt nu onderzocht hoe de ambities die in de plannen zijn vastgesteld concreet kunnen worden gemaakt in de uitvoeringsfase van de projecten. Er wordt gekeken of en in welke mate nieuwe ontwikkelingen in relatie tot duurzaamheid een plek kunnen krijgen binnen de randvoorwaarden en lopende afspraken van/in het programma. Het programma Hart van de Heuvelrug wil immers nog steeds deze hoge duurzaamheidsambities vertalen in haar projecten, maar er moet steeds meer per project bekeken worden in hoeverre deze ambities passend zijn binnen de afgesproken kaders en doelstellingen. Duurzaamheid is een terugkerend thema in diverse overleggen, waarbij de link met het Convenant Duurzaam Bouwen constant wordt gezocht.

#### Veranderende wet en regelgeving leidt tot vragen in zake de bomenbalans

In het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg (HvdH/VBS) speelt een aantal discussies over de compensatie van gekapte en nog te kappen bomen. Het uitgangspunt van het programma Hart van de Heuvelrug is het handhaven van de bomenbalans: het aantal gekapte of te kappen bomen wordt volledig herplant (norm gehanteerd van 1:1). Echter in 2017 is de Boswet overgegaan naar de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het kappen van bomen valt nu onder de Wnb houtopstanden en onder de verordeningen van de gemeente Zeist en Soest. De reeds aangeplante bomen en nog te kappen bomen worden momenteel in beeld gebracht om te inventariseren in hoeverre er nog steeds sprake is van een sluitende bomenbalans. Op basis hiervan ontstaat tegelijkertijd actueel inzicht in de te verwachten kosten mocht extra plant nodig zijn.

In z'n algemeenheid wordt benadrukt dat het Programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg de bestaande wet- en regelgeving als vertrekpunt ziet, maar dat zij altijd streeft naar meer. Het programma kende altijd al hoge ambities ten aanzien van energie, klimaat, circulaire economie en duurzaamheid en nog steeds is er gezamenlijke consensus dat het programma moet streven naar hoge ambitie niveaus, ook als dat van invloed is op andere doelstellingen.

#### De introductie van de omgevingswet (Ow) levert risico's ten aanzien van planvorming.

De Ow zal op korte termijn zijn intrede doen. Dit vraagt niet alleen een andere werkwijze dan tot op heden uitgevoerd, maar ook een andere manier van denken. Ten aanzien van het programma zal de Ow in ieder geval als consequentie hebben dat planvorming anders zal lopen. Bestaande plannen (bv ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden) zullen dan niet langer bestaan. Dat vraagt dit jaar zeker aandacht. Het programmabureau gaat de komende maanden in beeld brengen hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.

#### Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat

Er is sprake van sterk stijgende stichtingskosten vooral vanwege schaarste in materieel en personeel en hogere kwalitatieve ambities. Daar staat wel tegenover dat de woningmarkt verder en sterker is aangetrokken, zeker ook in de regio Utrecht. Hier ligt weliswaar een kans voor de afzetbaarheid en

opwaartse prijsstelling van bouwgronden, maar in veel gevallen is de stijging van de stichtingskosten niet gekoppeld aan een stijging van de VON prijzen, bijvoorbeeld omdat deze zijn vastgelegd (bv betaalbare koop en/of andere programma wensen). In oktober 2021 is een extern bureau – in opdracht van de Stuurgroep - gevraagd om de door ons gehanteerde parameters en uitgangspunten te toetsen aan huidige marktniveaus. Resultaten worden meegenomen in de volgende herzieningsronde.

Klimaatverandering vraagt oplettendheid en innovatieve vormen van ontwikkelen en bouw

Door klimaatveranderingen ontstaan nieuwe uitdagingen in Nederland, maar er zijn ook in het programma directe een aantal aspecten die aandacht vragen.

Een recente studie in relatie tot de watersystemen (Beeldverslag gebiedsatelier Natuurlijk Soesterberg, maart 2021) laat zien dat de Utrechtse Heuvelrug bijvoorbeeld sneller verdroogd dan gedacht. Dat betekent dus een ander hydrologisch uitgangspunt dan bij de start van dit programma en een andere manier van ontwikkelen en bouwen in de projecten. Het programmabureau gaat de komende maanden in beeld brengen welke exogene ontwikkelingen relevant zijn voor het programma en hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.



## **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 worden 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 Gooimeer.

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 2021**

Begin 2021 zijn alle kavels op het Bedrijventerrein Richelleweg verkocht. Daarmee is eveneens een start gemaakt met het overdragen van het openbaar gebied aan de gemeente Soest.

Een groot succes in 2021 is ook de aanbesteding en gunning van Oude Tempel aan een ontwikkelende partij (TerSteege/KRU2P). De bieding voor de ontwikkeling van Oude Tempel laat zien dat de woningmarkt zich nog steeds positief ontwikkelt en dat marktpartijen ook niet bevreesd zijn om ook dit soort uitdagende projecten aan te pakken. Uiteraard wordt de gunning pas definitief nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is (uitspraak Raad van State) en een ontheffing Wet Natuurbescherming is verkregen.

Goed nieuws ook vanuit het project WA-Hoeve. Eind 2020 heeft Altrecht besloten dat zij (en Fivoor) de WA-Hoeve per uiterlijk 1 januari 2027 zullen verlaten. Dit besluit is van groot belang vanuit het perspectief op herontwikkeling van de WA-Hoeve. BPD en de Gemeente Zeist hebben begin dit jaar anterieure overeenkomsten gesloten voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Bestemmingsplannen voor deze gebieden zijn in concept weliswaar gereed, maar er lopen nog enkele discussies op basis waarvan bestuurlijke besluitvorming pas over enkele maanden wordt verwacht.

Ook voor Huis ter Heide West zijn het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in concept gereed. Eind 2021 worden deze ter inzage gelegd.

Andere belangrijke tussenstappen (successen) zijn het vaststellen van de gebiedsvisie Sortie 16 door de gemeenteraad van Zeist. Het ontwerp bestemmingsplan voor Sortie 16 is ter visie gelegd.

Vanuit de woonwijk Vliegbasis kwam het goede nieuws dat het bosgebied is vrijgegeven voor 'niet gesprongen explosieven', dat ontheffing Wet natuurbescherming is verleend (beroep is in sept '21 bij rechtbank ingesteld) en dat er een principe besluit is genomen op welke wijze de verkoopstrategie (woonwijk, Sortie 16 en Westflank) gaat worden uitgewerkt..

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. Daarbij is met name aandacht voor een meer gecoördineerde aanvliegroute tbv wet- en regelgeving.

De komende periode blijft 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 (natuur inclusief) 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 2021 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 2022 en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022. 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 financiën<sup>2</sup>. 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

---

<sup>2</sup> Het begrote 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.

projectmanager Park en de projectleider Woonwijk opgesteld in samenwerking met de coördinatoren en planeconomen van de gemeente Zeist, gemeente Soest, provincie Utrecht en het Utrechts Landschap.

## 2. Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug

### 2.1 Inleiding

Door de gemeente Zeist, gemeente Soest en de Provincie Utrecht is inzicht gegeven in de voortgang van de projecten. 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 8 grondexploitaties operationeel: 1 binnen de gemeente Zeist (Huis ter Heide-west), 2 binnen de gemeente Soest (Apollo-Noord Kontakt der Continenten, Oude Tempel) en 5 binnen de provincie Utrecht (Sortie 16, 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 Groene Hoogte	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 180
D. Apollo-Noord Oude Tempel	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 240-300
E. Sortie16	-	Provincie Utrecht	Wonen, circa 170
F. Kamp van Zeist	Zeist 2	Provincie Utrecht	Natuur
G. Oostelijke corridor	Soest	Provincie Utrecht	Natuur
H. Richelleweg	Soest	Provincie Utrecht	Bedrijven, 10 ha
I. Harlanterrein	Zeist 3	Provincie Utrecht	Natuur

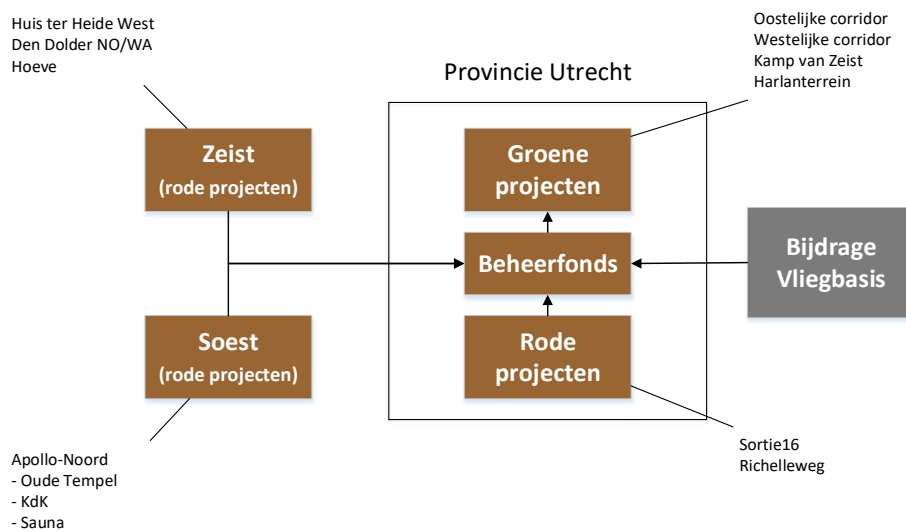
Het totaal aan nog te realiseren programma in de operationele grondexploitaties bedraagt samen circa 18 hectare natuurontwikkeling (Kamp van Zeist), circa 1.000 woningen (Apollo-Noord, Huis ter Heide-west, Willem Arntszhoeve en Sortie 16). Op bedrijventerrein Richelleweg is inmiddels de 10 ha volledig uitgegeven. De natuur in de Oostelijke corridor, Westelijke corridor en Harlanterrein is reeds gerealiseerd.

### 2.3 Afgeronde projecten

Binnen het programma zijn 6 projecten afgesloten en financieel verrekend met het Beheerfonds. Dit zijn Kodakterrein, Soesterveen, Jesserunkamp, Sterrenberg, Westelijke corridor en Sauna Soestberg. 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). Eind 2021 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 2022

Evenals andere jaren wordt per 1 januari 2022 de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug herzien. De stuurgroep heeft het programmabureau gevraagd om voor de herzieningsronde van 2022 een onderzoek te doen naar de huidige marktomstandigheden. De uitkomsten van het onderzoek worden gebruikt om een aanbeveling te doen aan de stuurgroep in relatie tot de voorliggende vraag of herijking van parameters en/of uitgangspunten aan de orde is.

Er is daarnaast sprake van een aantal algemene ontwikkelingen die een financieel effect kunnen hebben, te weten de aanpassing van de rente en de vennootschapsbelasting. Zoals elk jaar, zal ook voor 2022 de risicoanalyse 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 2021 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 1-1-2022 wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect van de rentewijziging is op de grondexploitaties. Voor de provincie geldt dat vooralsnog geen rente wordt toegerekend aan de grondexploitaties. Dit is conform huidig provinciaal grondbeleid en conform de afspraken hierover in de samenwerkingsovereenkomsten voor Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg (2015).

#### 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 jaarlijks 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.

## **2.6 Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma**

Het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg is een programma dat lange tijd loopt. Veranderingen in wet- en regelgeving, maatschappelijke trends en andere ontwikkelingen zijn van invloed op het programma en de specifieke projecten. Met de tijd zien wij het aantal exogene ontwikkelingen die een invloed hebben op het programma toenemen. En dat heeft consequenties.

Voor de komende jaren voorzien wij een aantal ontwikkelingen die consequenties hebben voor bouwen en ontwikkelen in algemene zin, maar daarmee dus ook een effect hebben op ons programma en de doelstellingen die onder het programma liggen. Deze benoemen wij hieronder. Wij proberen binnen de kaders van het programma al deze ontwikkelingen tijdig te signaleren en te bezien hoe wij met eventuele risico's om moeten gaan. In een aantal gevallen betekent dat er niet voorziene kosten en of vertragingen optreden. Dat vraagt de nodige flexibiliteit van iedereen die dit programma ondersteunt. Deze ontwikkelingen zijn in ieder geval:

#### Stijgende (tijdelijke) beheerkosten door aanwezigheid van Japanse Duizendknoop

In Nederland en binnen de provincie Utrecht zijn op verschillende locaties groeiplaatsen aangetroffen van de Japanse Duizendknoop (JPD). De Japanse Duizendknoop is een invasieve exoot die veel schade toe kan brengen aan gebouwen, infrastructuur, flora en fauna. Binnen het programma is de JPD ook geconstateerd en ook hier kan dat dus consequenties hebben voor de verschillende programmadoelstellingen.

Het is op dit moment nog niet in te schatten wat de financiële en of natuurlijke consequenties zijn van de Japanse Duizendknoop voor het programma Hart van de Heuvelrug. Komende periode zullen we benutten voor een verdere inventarisatie naar de aanwezigheid hiervan en op basis van de lopende trajecten gaan we de meest effectieve en efficiënte bestrijdingsaanpak en eventuele investering- en/of beheerkosten in kaart brengen.

#### Integreren van nieuwe duurzaamheidsambities op de woningbouwlocaties

De duurzaamheidsontwikkelingen en ambities groeien met de tijd mee. Dat heeft ook consequenties voor het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Vanaf het begin van het programma is voor de woningbouwlocaties uitgegaan van een duurzame ontwikkeling, maar dat was op basis van de toen geldende normen en ideeën. Er wordt nu onderzocht hoe de ambities die in de plannen zijn vastgesteld concreet kunnen worden gemaakt in de uitvoeringsfase van de projecten. Het gaat hierbij vooral om de duurzaamheidsthema's energie, klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen en gezondheid. Daarnaast wordt ook bekeken hoe invulling kan worden gegeven aan het thema circulair bouwen.

In de huidige plannen voor de woonwijk, Sortie16 en Oude Tempel staat natuurinclusiviteit centraal, mede gelet op de ligging van de woonwijken tegen of in natuurgebieden. Dit heeft zijn uitwerking gekregen in het masterplan voor Sortie 16 (Gebiedsvisie, 2021), het stedenbouwkundig plan van de woonwijk Vliegbasis Soesterberg (2017) en het bestemmingsplan voor Oude Tempel.

Voor wat betreft het thema klimaatadaptatie wordt in deze plannen uitgegaan van het zo lang mogelijk vasthouden van neerslag, om verdroging van het gebied zo veel mogelijk te voorkomen.

In een QuickScan Energie heeft bureau Merosch geconcludeerd dat een "all-electric" energiesysteem met warmtepompen op de locaties van de woonwijk en Sortie16 het meest geschikt is om in de behoefte aan warmte (evt. ook koude) en elektriciteit te voorzien. Ook is verkend welke ambitieniveaus (BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is inmiddels wettelijk vereist), energieneutraal of Nul-op-de-Meter (NOM)) technisch haalbaar zijn. Met de uitkomsten van deze QuickScan als eerste uitgewerkte "duurzaamheidspijler", kan vervolgens ook de haalbaarheid van ambities op de andere thema's nader verkend worden. In deze analyse is onder meer ook gekeken naar het initiatief van Solar Runway.

Het gaat uiteindelijk om een integrale afweging welke ambities op de verschillende duurzaamheidsthema's hier passend en haalbaar zijn. Omdat de planologische procedures voor meerdere woonwijken al in een vergevorderd stadium zijn, kunnen de nieuwste ambities wellicht niet altijd meegenomen worden.

Er wordt gekeken of en in welke mate nieuwe ontwikkelingen in relatie tot duurzaamheid een plek kunnen krijgen binnen de randvoorwaarden en lopende afspraken van/in het programma.

#### Veranderende wet en regelgeving leidt tot vragen in zake de bomenbalans

In het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg (HvdH/VBS) speelt een aantal discussies over de compensatie van gekapte en nog te kappen bomen. Het uitgangspunt van het programma Hart van de Heuvelrug is het handhaven van de bomenbalans: het aantal gekapte of te kappen bomen wordt volledig herplant (norm gehanteerd van 1:1). In het jaar 2007 is hiervoor een herplantplan opgesteld met een sluitende balans.

Bij uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug is in 2008, vanwege marktomstandigheden, gestart met de realisatie van de natuurprojecten. Daarbij is gekozen voor de aanleg van natuur en aanplant van bomen op plekken waar dit mogelijk was, vooruitlopend op de rode (bouw) ontwikkelingen. Er zijn in deze projecten veel hectare bomen aangeplant (ca 22hectare) o.a. Kodakterrein,

Jessurunkamp, Harlanterrein. De bomenbalans is hierdoor op dit moment positief. Idee van de aanplant is dat de aangeplante bomen dienen ter compensatie van nog te kappen bomen in het programma.

Echter in 2017 is de Boswet overgegaan naar de Wet Natuurbescherming (Wnb). Het kappen van bomen valt nu onder de Wnb houtopstanden en onder de verordeningen van de gemeente Zeist en Soest. Ook binnen de provinciale beleidskader heeft een wijziging plaatsgevonden. In 2017 is in het provinciale beleid de compensatienorm van 1:1 naar een methodiek gebaseerd compensatietoeslagentabel.

De reeds aangeplante bomen en nog te kappen bomen worden momenteel in beeld gebracht om te inventariseren in hoeverre er nog steeds sprake is van een sluitende bomenbalans. Op basis hiervan ontstaat tegelijkertijd actueel inzicht in de te verwachten kosten.

#### De introductie van de omgevingswet (Ow) levert risico's ten aanzien van planvorming.

De Ow zal op korte termijn zijn intrede doen. Dit vraagt niet alleen een andere werkwijze dan tot op heden uitgevoerd, maar ook een andere manier van denken. Ten aanzien van het programma zal de Ow in ieder geval als consequentie hebben dat planvorming anders zal lopen. Bestaande plannen (bv ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden) zullen dan niet langer bestaan. Dat vraagt dit jaar zeker aandacht.

Het programmabureau gaat de komende maanden in beeld brengen hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.

#### Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat

Er is sprake van sterk stijgende stichtingskosten vooral vanwege schaarste in materieel en personeel en hogere kwalitatieve ambities. Deze kunnen grondopbrengsten op termijn onder druk zetten. Wetgeving en aanvullend beleid, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en circulariteit, verhogen de kosten in de grondexploitatie en kunnen mogelijk een drukkend effect hebben de grondopbrengsten.

Daar staat wel tegenover dat de woningmarkt verder en sterker is aangetrokken, zeker ook in de regio Utrecht. Hier ligt weliswaar een kans voor de afzetbaarheid en opwaartse prijsstelling van bouwgronden, maar in veel gevallen is de stijging van de stichtingskosten niet gekoppeld aan een stijging van de VON prijzen, bijvoorbeeld omdat deze zijn vastgelegd (bv betaalbare koop en/of andere programma wensen).

In oktober 2021 is een extern bureau – in opdracht van de Stuurgroep - gevraagd om de door ons gehanteerde parameters en uitgangspunten te toetsen aan huidige marktniveaus. Met een marktonderzoek wil het Programmabureau gecheckt hebben of veranderende marktomstandigheden eventueel aanleiding zijn om de parameters, grondslagen en uitgangspunten van de grondexploitaties te herijken.

#### Klimaatverandering vraagt oplettendheid en innovatieve vormen van ontwikkelen en bouw

Door klimaatveranderingen ontstaan nieuwe uitdagingen in Nederland, maar er zijn ook in het programma directe een aantal aspecten die aandacht vragen. Een recente studie in relatie tot de watersystemen (Beeldverslag gebiedsatelier Natuurlijk Soesterberg, maart 2021) laat zien dat de Utrechtse Heuvelrug bijvoorbeeld sneller verdroogd dan gedacht. Dat betekent dus een ander hydrologisch uitgangspunt dan bij de start van dit programma en een andere manier van ontwikkelen en bouwen in de projecten.

Het programmabureau gaat de komende maanden in beeld brengen welke exogene ontwikkelingen relevant zijn voor het programma en hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.



### 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 aanvullende functies.
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Hendrik Visser
Planeconoom	Zino Schouman
Programma	Nog niet exact bekend
Planning	Uitgifte 2023-2029 (voorlopig)

#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2017	Gebiedsvisie WA-hoeve vastgesteld	26-01-2017	Gemeente Zeist
2019	Selectie ontwikkelaar BPD	10-4-2019	Altrecht
2020	Besluit vertrek Altrecht/Fivoor van WA-Hoeve per uiterlijk 1 januari 2027	17-12-2020	Altrecht
2021	Sluiten anterieure overeenkomsten BPD	17-3-2021	Gemeente Zeist

#### Stand van zaken

De gebiedsvisie voor de WA-Hoeve is in januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Altrecht heeft in 2018 en 2019 een tender doorlopen voor de verkoop van diverse delen van de WA-Hoeve. 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 en is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor deze velden.

Vanaf eind 2019 wordt 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 beeldkwaliteitsplan en 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.

#### Ontwikkelingen 2021

Eind 2020 heeft Altrecht besloten en openbaar gemaakt dat Altrecht en Fivoor de WA-Hoeve per uiterlijk 1 januari 2027 zullen verlaten. Dit besluit is van groot belang vanuit het perspectief op herontwikkeling van de WA-Hoeve. Op 17 maart 2021 hebben BPD en de Gemeente Zeist anterieure overeenkomsten gesloten voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. In de overeenkomsten leggen partijen hun rollen en verantwoordelijkheden vast.

Altrecht, Provincie Utrecht, Utrechts Landschap en gemeente Zeist bekrachtigen de overeengekomen afdracht van 1,5 miljoen aan het beheerfonds Hart van de Heuvelrug 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. Partijen zijn in overleg om tot een gezamenlijke oplossing te komen.

## **Vervolgproces**

Binnen enkele maanden zullen de ontwerp bestemmingsplannen en een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld ter inzage worden gelegd. Vaststelling is voorzien in de loop van 2022.

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan voor Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld dient Altrecht 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 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.

Zolang de financiële afdracht van Altrecht aan het programma Hart van de Heuvelrug nog niet in een separate overeenkomst zeker is 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 (her)ontwikkeling van de WA-Hoeve stil.

### 3.2 Huis ter Heide–west

4. Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Eveline Lock
Planeconoom	
Programma	Maximaal 80 woningen
Planning	Uitgifte 2023-2025

#### 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
2021	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Huis ter Heide West in concept gereed: start vooroverleg instanties.	Oktober 2021	Gemeente Zeist

#### Stand van zaken

Voor Huis ter Heide West hebben bewoners in 2009 een Programma van Eisen opgesteld, deze is in 2019 geactualiseerd. Dit geactualiseerde PvE is de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

#### Nieuwe ontwikkelingen 2021

In 2021 heeft er een participatietraject plaatsgevonden in kader van het beeldkwaliteitsplan, dat inmiddels in concept gereed is. Het BKP wordt met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Hiervoor start eind 2021 het vooroverleg met instanties, begin 2022 is de ter inzage legging gepland. Besluitvorming wordt verwacht half 2022.

Voor Huis ter Heide Zuid wordt een aparte procedure doorlopen (uitwerkingsplicht) door de ontwikkelaar. Dit uitwerkingsplan is in september door het college goedgekeurd en samen met de nota van zienswijzen aan de raad gestuurd. Verwacht wordt dat er eind 2021 besluitvorming in de raad plaatsvindt. Met de ontwikkelaar van Huis ter Heide Zuid is een anterieure overeenkomst gesloten.

#### Vervolgproces

Naast de ruimtelijk procedure, moet de grond van Huis ter Heide West worden aanbesteed. Het proces hiervoor wordt, in overleg met omwonenden verder uitgewerkt. De planning is dat halverwege 2022 het verkoopproces van start gaat, dan is er meer zicht op de mogelijke zienswijzen en de ruimtelijke procedure. De gronduitgifte is in de planning doorgeschoven naar 2023, wanneer de ruimtelijke procedure is afgerond.

### **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 bezwaren van omwonenden over de voorgestelde nieuwe verkeersstructuur.

### 3.3 Apollo-noord – Kontakt der Kontinenten (Groene Hoogte)

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 Heilijgers 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 Heilijgers, Koninklijke Bam groep en de gemeente Soest	Juni 2016	Stuurgroep HvdH
2016	Heilijgers geen onderdeel meer van Kon. BAM groep, maar weer zelfstandig		
2016	Indienen ontheffing Flora & Fauna	December 2016	Gemeente Soest
2016	Start kap van bomen eerste 5 ha.	December 2016	Gemeente Soest
2017	Vaststelling beeldkwaliteitsplan	Mei 2017	Gemeente Soest
2017	Ontheffing onder voorwaarden verleend. Plan van aanpak opgesteld	Augustus 2017	Provincie Utrecht
2018	Beschikbaar stellen 5 ha. t.b.v. bouwrijp maken	Februari 2018	Gemeente Soest
2018	Uitgifte 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	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
2021	Verkoop fase 3: 27 woningen	Maart 2021	Gemeente Soest
2021	Woonrijp maken fase 2	Juni 2021	Heilijgers

### **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. Inmiddels zijn alle opbrengsten binnen.

### **Nieuwe ontwikkelingen 2021**

De Groene Hooget wordt conform plannen verder verkocht en woonrijp gemaakt. De laatste 27 woningen zijn in aanbouw en fase 2 wordt woonrijp gemaakt en daarna overgedragen aan de gemeente.

### **Vervolgproces**

Het openbaar gebied wordt in delen terug geleverd aan de gemeente. De laatste terug levering vindt in 2022 plaats. In 2023 sluiten we de grondexploitatie af rekenen we af met het beheerfonds.

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

Niet van toepassing.

### 3.4 Apollo-Noord – Oude Tempel

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Reinier Kalt
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Circa 240 a 300 woningen
Planning	Uitgifte 2022-2024

#### 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
2021	Gunningsfase uitgiftestrategie	Oktober 2021	Gemeente Soest, Stuurgroep HvdH
2021	Behandeling bestemmingsplan Raad van State	Oktober 2021	RvS



## **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.

## **Nieuwe ontwikkelingen 2021**

Na de selectiefase van de uitgiftestrategie is in 2021 verder gegaan met de gunningsfase. Drie partijen zijn uitgenodigd om een plan in te dienen. De gunningsfase is in oktober 2021 afgerond met het gunnen van de ontwikkeling van Oude Tempel aan Ter Steege/KRU2P. Deze combinatie scoorde het hoogst op de verschillende criteria.

Parallel aan de uitgiftestrategie liep en loopt de procedure van het bestemmingsplan. In oktober 2021 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden. Uitspraak (ten aanzien van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) wordt eind december 2021 verwacht.

## **Vervolgproces**

Eerst moet duidelijkheid komen over het bestemmingsplan, voordat we verder gaan met het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig ontwerp en de koopovereenkomst.

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

Nog steeds blijft er een risico bestaan 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.

### 3.5 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 2020 29 september 2020 6 oktober 2020	Stuurgroep Provincie Utrecht B&W Zeist
2021	Vaststelling gebiedsvisie Sortie 16	19 januari 2021	Gemeenteraad 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 natuur inclusief 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.

### **Nieuwe ontwikkelingen 2021**

De gebiedsvisie is na vaststelling in de stuurgroep HvdH (21 september 2020), GS (29 september 2020) en het college van B&W van Zeist (6 oktober 2020), begin dit jaar door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld (19 januari 2021).

Op 9 juni 2021 is het voorontwerp bestemmingsplan voor Sortie 16 er inzage gelegd. Op basis van de binnengekomen zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Planning is dat het bestemmingsplan nog voor het eind van 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt vastgesteld. FgoepParrallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan is/wordt een inrichtingsplan opgesteld en wordt een activiteitenplan opgesteld voor de aanvraag van een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming.

In 2021 is ook nagegaan hoe uitwerking kan worden gegeven aan de verschillende duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van Sortie 16. Er is een energiescan uitgevoerd die in kaart brengt welke energieambities haalbaar en (financieel) realistisch zijn. Bij deze energiescan is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijke samenhang tussen de Sortie 16 en de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg.

### **Vervolgproces**

De verkoopstrategie voor Sortie 16 zal in samenhang met de verkoopstrategie voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg worden uitgewerkt. Gedeputeerden Staten hebben besloten tot een verkoop in zijn geheel (Met terugvaloptie in delen). De manier waarop de verkoop georganiseerd wordt (organisatie) wordt nog nader uitgewerkt. De planning van de voorgenomen gronduitgifte is tussen 2023 en 2025.

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

De gebiedsvisie gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. 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 zijn een belangrijke kwaliteit voor het gebied maar vormen ook een mogelijk risico. Bij de planvorming is natuurinclusiviteit een belangrijk uitgangspunt geweest. In het beeldkwaliteitsplan en in het activiteitenplan zijn dan ook een aantal maatregelen geconcretiseerd om de natuurwaarden in het gebied zoveel mogelijk te behouden en op een aantal punten te versterken. Deze maatregelen zijn opgenomen in het activiteitenplan dat onderdeel is van de ontheffingsaanvraag voor de Wet Natuurbescherming

Op Sortie 16 zijn verschillende groeiplaatsen aangetroffen van de Japanse Duizendknoop. Deze sterk woekerende 'invasieve exoot' vormt een bedreiging voor de bestaande plant- en diersoorten. In 2021 is op Sortie 16 een innovatieve pilot uitgevoerd om de Japanse Duizendknoop te verwijderen. De resultaten hiervan moeten nog worden afgewacht. In de grex zal hiervoor een reservering worden getroffen.

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. Hierover vindt overleg plaats, het is echter nog onduidelijk wat de financiële consequenties zijn voor de mogelijke 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.

De stichtingskosten stijgen inmiddels aanzienlijk, vooral vanwege schaarste in materieel en personeel en hogere kwalitatieve ambities. Wetgeving en aanvullend beleid, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid (veel ruimte voor sociale en middeldure huurwoningen), duurzaamheid en circulariteit, verhogen de kosten in de grondexploitatie en drukken de opbrengsten. Daar staat wel tegenover dat de woningmarkt verder en sterker is aangetrokken, zeker ook in de regio Utrecht. Hier ligt weliswaar een kans voor de afzetbaarheid en opwaartse prijsstelling van bouwgronden, maar in het geval van Sortie 16 is de stijging van de VON prijzen niet zomaar mogelijk, omdat deze zijn verankerd (eisen tav betaalbare koop en/of andere programma uitgangspunten).

### 3.6 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.

## **Nieuwe ontwikkelingen 2021**

De onderhandelingen met betrekking tot de aankoop (en het schoon opleveren van de grond) zijn gestart. De discussies gaan over de risico's van (nog niet bekende) verontreinigingen op het terrein. De discussies worden in een bestuurlijke overleg voorgelegd om tot een afronding te komen.

Het RVB voert het beheer van het terrein uit. Een aantal panden werd gekraakt. In februari 2021 heeft de rechter uitspraak gedaan dat de krakers de panden moeten verlaten.

In verband met overlast op het terrein heeft RVB besloten tot tijdelijke beheer van de locatie door middel van 15 tiny houses. In de resterende gebouwen is ook anti kraak gevestigd.

## **Vervolgproces**

Naast overleg over de aankoop van Kamp van Zeist zijn er ook gesprekken met Het Utrechts Landschap over de doorlevering van het terrein na aankoop en inrichting. En worden gesprekken gevoerd met Altrecht over afdracht van een financiële bijdrage van 1,5 mln. Euro aan het beheerfonds Hart van de Heuvelrug. Deze middelen worden afgedragen nadat de ontwikkeling van Den Dolder Noordoost (Willem Arntszhoeve) zeker is gesteld. Hierin zijn meerdere afhankelijkheden van meerdere partijen. Deze partijen zijn verantwoordelijk voor een deelontwikkelingen in een groter geheel.

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, Chroom 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) hebben naar elkaar uitgesproken en bevestigd dat zij al het mogelijk doen om hun deeltraject te realiseren conform de afspraken uit het afsprakencluster om zo de volledige ontwikkelketen (zowel woningbouw op terrein van Willem Arntszhoeve als de vergroening van Kamp van Zeist) te realiseren.

### 3.7 Oostelijke corridor

Projectdoel	Realiseren oostelijke ecologische verbingszone
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Jan-Willem van Iersel
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Ecologische verbinding met ecoducten
Planning	ntb

#### 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. Idee was om deze verkoop plaats te laten vinden door middel van een openbare procedure zodat iedere mogelijk geïnteresseerde de kans krijgt om aan te kopen door het uitbrengen van een bod. Er is een onderzoek uitgevoerd naar vergelijkbare grondposities. Daaruit blijkt dat een openbare procedure niet heel kansrijk is. Op dit moment wordt bekeken op welke manier de verkoop vorm gegeven kan worden en welke mogelijke kopers hiervoor benaderd worden.

## **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. Dit rapport wordt medio november 2021 afgerond

Voor de verkoop van de grond op en naast het ecodeuct zijn mogelijk weinig geïnteresseerde partijen. Grondzaken stelt een verkoopplan op. Tot de verkoop is afgerond blijft het beheer en onderhoud bij de provincie Utrecht.

Er bestaat een reëel risico dat de tijdelijke beheerkosten verder oplopen, omdat op het terrein de Japanse duizend knoop is geconstateerd. Deze moet bestreden worden om de natuurdoelstellingen van het programma te beschermen.



### 3.8 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: afgelopen jaar is de laatste kavel verkocht.

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.

#### Nieuwe Ontwikkelingen in 2021

De verkoop van de kvelds is goed verlopen. Afgelopen jaar zijn de laatste 4 kvelds verkocht.

### **Vervolgproces**

De openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt eind 2021 in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente Soest en aan het Rijksvastgoedbedrijf. Hierna kan het project worden afgesloten.

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

Er worden op dit moment geen risico's of kansen meer voorzien.

### 3.9 Harlanterrein

Projectdoel	Natuurontwikkeling
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Johannetta van den Berg
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	5 hectare natuur
Planning	ntb

#### 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. De afronding hiervan loopt vertraging op vanwege discussie over een kwalitatieve verplichting in de overeenkomst.

#### Vervolgproces

Na verkoop is dit project afgerond. Streven is dit met de actualisatie van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug per 1-1-2022 financieel te verrekenen met het Beheerfonds.

#### Nieuwe kansen en risico's

Er bestaat een reëel risico dat de tijdelijke beheerkosten verder oplopen, omdat op het terrein de Japanse duizend knoop is geconstateerd. Deze moet bestreden worden om de natuurdoelstellingen van het programma te beschermen. Overlegd wordt met het Utrechts Landschap op welke manier dat het beste gedaan kan worden.

## **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 Militair 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, uitkijkpunten, 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, uitkijkpunten, 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 vanaf de toekomstig woonwijk naar de landingsbaan Vliegbasis onderzocht wordt. 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 evenals het definitief inrichten van het Wethouder Lemmenpad met HUL en de gemeente Soest. Hierin is voorzien in een vereenvoudigde doorsteek voor fietser en wandelaar naar het nationaal Militair Museum en de Palz.

- *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. In verband met beperkte ambtelijke capaciteit bij de verschillende gebiedspartners is dit ruimtelijk kader nog niet afgerond.

- *Mitigerende maatregelen veldleeuwerik:* Ten behoeve van realisatie van de woonwijk zijn voor de veldleeuwerik mitigerende maatregelen genomen.
- *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. In de zomer 2021 heeft de provincie overeenstemming bereikt met de kunstenaar over verkoop van het kunstwerk in combinatie met verplaatsing ervan naar een andere locatie buiten de vliegbasis.

- *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 afwijkingsverklaring om de uitvoeringsafspraken vast te leggen.

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

De laatste verbindingen in de fiets- en wandelstructuur worden aangelegd (fiets- wandelverbinding, woonwijk Vliegbasis en aanleg van een noordelijke entree met zicht op 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 250-450 woningen en 2 percelen voor woningen of voorzieningen aan de Amersfoortsestraat en Dolderseweg
Planning	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgifte gronden woonwijk 2023-2025</li> <li>- Uitgifte bouwkavels Amersfoortsestraat 2017</li> <li>- Uitgifte bouwkavels Dolderseweg 2023</li> </ul>

#### Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2009	Aankoop vliegbasis door de Provincie Utrecht	12 juni 2009	Domeinen/MvF Provincie
2009	Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg	Juni 2009	Provincie, Zeist en Soest
2012	Bestemmingsplannen Vliegbasis Zeist en Soest (onherroepelijk in 2013)	Vastgesteld 21-6-2012, onherroepelijk 19-6-2013	Gemeente Soest en gemeente Zeist
Juni 2015	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg	5 juni 2015	Provincie Utrecht, Zeist en Soest
Juni 2017	Vaststelling stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes openbare ruimte en beeldkwaliteitseisen	Juni 2017	Provincie Utrecht
2018	Sloop van brandweerkazerne + DO openbare ruimte	Nvt	
2019	Vaststellen van ernstige bodemverontreiniging	Mei 2019	Provincie Utrecht
2019	Vaststellen van variant bufferzone (droge oplossing i.p.v. watergang)	Sept 2019	Stuurgroep
2020	Aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming	April 2020	Provincie Utrecht
2020	Vaststelling ruimtelijke kaders en uitgangspunten ontwikkeling kavels Westflank	December 2020	Provincie Utrecht
2021	Bosgebied is vrijgegeven voor 'niet gesprongen explosieven'	n.v.t.	Provincie Utrecht
2021	Afgifte ontheffing Wet natuurbescherming (beroep is in sept '21 bij rechtbank ingesteld)	Maart 2021	Provincie Utrecht
2021	Verkoopstrategie en wijze van organisatie door GS vastgesteld	Juni 2021	Provincie Utrecht
2021	Wijzigingsplan deelgebied 1 in Soest is ingediend bij gemeente Soest	September 2021	Gemeente Soest

#### 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 2021 afgerond. Hierbij zijn er nauwelijks NGE's aangetroffen. Wel zijn er diverse archeologische vondsten gedaan uit de tweede wereldoorlog, funderingsresten uit de 19<sup>e</sup> eeuw en een boerenerf daar weer onder. Deze vondsten zijn geïnventariseerd en 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 onherroepelijk is.
- *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 is in maart 2021 de uiteindelijke aanvraag ontheffing wet natuurbescherming verkregen, mede op basis van het natuur-inclusieve stedenbouwkundig plan en een plan voor mitigerende maatregelen voor de veldleeuwerik. In april 2021 is er een bezwaar ingediend door de stichting milieuzorg Zeist bij de provinciale AWB-commissie. In juli 2021 is - op advies van de commissie - door GS besloten het bezwaar ongegrond te verklaren. In september 2021 is hierop beroep aangetekend bij de rechtbank. Inhoudelijke behandeling hiervan wordt in 2022 verwacht. Hierna is nog beroep mogelijk bij de Raad van State.
- *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*: Eind 2019 is in samenwerking met Defensie een plan van aanpak voor de sanering van een ernstige PFOS-verontreiniging in de woonwijk vastgesteld in het bestuurlijk overleg. Hierin is afgesproken dat er onderzoek gedaan wordt naar saneringstechnieken. Dit onderzoek is inmiddels afgerond waarbij gebleken is dat de locatie gesaneerd kan worden. Daarnaast is geconstateerd dat bij afwezigheid van landelijk beleid de provincie eigen PFAS-beleid zal opstellen om de sanering te bespoedigen. Dit beleid is in het voorjaar 2021 vastgesteld. Tevens is er een saneringsonderzoek gestart waarbij de verschillende methoden van sanering in beeld worden gebracht. Hierbij is met name op het gebied van de diepe grondwaterverontreiniging nog nader onderzoek nodig in het najaar van 2021. De bezwaarprocedure van Defensie bij de Raad van State is geweest, waarbij de uitspraak is dat de Staat niet ontvankelijk is verklaard. Hiermee is de beschikking van ernst en spoed uit 2019 definitief geworden. Daarnaast is de provincie met Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek (Defensie als oud-eigenaar van het terrein en veroorzaker van de verontreiniging, het Rijksvastgoedbedrijf als 'de verkoper' van het terrein) over de sanering en uiteindelijke kostenverdeling, waarbij het streven is de kosten voor een groot deel bij Defensie te laten landen. De resultaten hiervan worden in de eerste helft van 2022 verwacht.

- *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. Dit is inmiddels gerealiseerd waarna de bestaande opstallen op het terrein zijn gesloopt. 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 (geluid reducerende) 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 (collegebesluit) worden gebracht, waarbij het eerste deel in september 2021 bij de gemeente Soest is ingediend, de twee andere delen verwachten we eind 2021 bij de beide gemeenten (1x Gemeente Soest en 1x Gemeente Zeist) in te dienen.
- *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:* aan de Dolderseweg in Huis ter Heide ligt een terrein van circa 1,7 hectare dat wordt verkocht voor woningbouw. We hebben de planvorming opnieuw opgestart en de onafhankelijke kwaliteitsadviseur van de provincie heeft een ruimtelijk advies opgesteld. Dit advies gaat uit van max. 5 vrijstaande woningen op vijf kavels met aandacht voor cultuurhistorie en een overgang van de kavels naar het achterliggende natuurpark. Gedeputeerde Staten hebben in december 2020 met de kaders en uitgangspunten (waaronder de verkoopstrategie) ingestemd en besloten dat er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie wordt opgesteld waarin de ruimtelijke randvoorwaarden worden vastgesteld. Deze zal in het najaar 2021 aan de gemeente Zeist aangeboden worden om in procedure te brengen.

De woning op Dolderseweg 54 is gekraakt. De rechter heeft besloten dat de krakers het pand moesten verlaten, maar in hoger beroep is toch anders beslist. De krakers mogen voorlopig in het pand blijven. Naar aanleiding van een second opinion en nader onderzoek naar de bouwkundige staat van het pand onderzoeken we welke juridische opties we kunnen ondernemen. Daarnaast zijn de gesprekken over aansprakelijkheid met het beveiligingsbedrijf opgestart.

## **Vervolgproces**

- *Verkoopstrategie en wijze van organisatie:* Voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg, de kavels Westflank en de woonwijk Sortie 16 komt de realisatiefase steeds dichterbij. De provincie Utrecht is eindverantwoordelijk voor de beide woningbouwprojecten. Dit leidt tot de kernvraag op welke wijze provincie Utrecht het beste invulling kan geven aan het ontwikkelen en realiseren van haar projecten, passend binnen haar eigen doelstellingen en de afspraken die zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomsten met de gebiedspartners (gemeente Zeist, gemeente Soest, Het Utrechts Landschap). Dit vraagstuk is vanuit verschillende belangen en invalshoeken geanalyseerd: de inhoudelijke (ambities en doelstellingen, de financiële consequenties, de bestuurlijke risico's, de sturingsmogelijkheden en eventuele organisatorische consequenties).
- *Deze analyse heeft in december 2020 tot een principebesluit in de stuurgroep HvdH/VBS geleid tot de variant waarin de woonwijk Vliegbasis Soesterberg in delen wordt verkocht en Sortie 16 als geheel (met als terugval optie, een verkoop in delen) en dit uit voeren via een op te zetten externe ontwikkelorganisatie. Gedeputeerde Staten heeft aangegeven dat dit ook haar voorkeur heeft. Op*

*verzoek van PS wordt naast de voorkeursvariant van GS ook de variant uitgewerkt waarbij de projectorganisatie onderdeel is van de provinciale organisatie. GS zal naar verwachting in het tweede kwartaal 2022 een definitief besluit hierover nemen nadat ze PS geconsulteerd hebben.*

- *Bouwrijp maken:* 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 onherroepelijke 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 van de mitigerende maatregelen 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. Het niet verkrijgen van de 'Verklaring niet verdacht gebied' (voor niet-gesprongen explosieven).
4. 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.
5. Vertraging door beroepsprocedures bij de herziening van het bestemmingsplan Kavels Westflank

De grootste en reeds bekende kansen voor de planning en financiën zijn:

1. Verder zijn er kansen voor de verdere verduurzaming van de wijk in aanvulling op het aardgasvrij bouwen. Hierbij wordt aansluiting gezocht met het convenant duurzaam bouwen dat onder leiding van de provincie wordt opgesteld.
2. Flexibiliteit in de woningbouwplannen door fluctuatie in het aantal te ontwikkelen woningen dan nu in het stedenbouwkundig plan opgenomen (250) tot ca. 450-500 woningen aan toe. Randvoorwaarde daarbij is zijn wel het bestemmingsplan, de ontheffing Wet natuurbescherming en de aankoop van de vliegbasis. Dit kan onder andere worden ingezet om op evt. fluctuerende marktomstandigheden te kunnen insprijngen.