

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2022 en Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022	TELEFOONNUMMER	+31636473195
DATUM	05-04-2022	E-MAILADRES	iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	8242E9A6	DOMEIN/OPGAVE	LLO
VAN	Iris Vliegenberg	TEAM	Hart van de Heuvelrug
NUMMER PS	PS2022RGW	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
COMMISSIE	Ruimte, Groen en Water/Wonen		
BIJLAGEN	1. 'Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2022' incl. bijlage risicoanalyse (GEHEIM) 2. 'Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022' incl. bijlage de risicoanalyse (GEHEIM)		

Geachte dames en heren,

**Essentie / samenvatting:**

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (mastergrex HvdH) en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (grex VBS) zijn integrale weergaven van alle per 1-1-2022 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bieden hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg met bijbehorende toelichting.

**Inleiding:**

Hierbij bieden wij u ter informatie de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2022 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022 aan. Het doel van de grondexploitaties is u te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen binnen beide programma's.

De Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2022 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022 laten de (financiële) stand van zaken zien per 1-1-2022. Zij laten gezamenlijk een positief saldo op eindwaarde zien van ruim € 4 mln.

De oorlog in Oekraïne en de mogelijke effecten hiervan op het programma (denk aan doorbelasting hogere energiekosten, meer onzekerheid woningmarkt) zijn – mochten deze zich voordoen - hierin niet meegenomen. Wij monitoren de ontwikkelingen - evenals andere externe ontwikkelingen – scherp.

In 2021 hebben de gezamenlijke partijen in het programma, ondanks de weer oplaaierende pandemie, met de nodige flexibiliteit en creativiteit, doorgewerkt aan de verschillende rode en groene ontwikkelingen met als doel het bewerkstelligen van een unieke gebiedsontwikkeling die de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug versterken.

De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de (nieuwe) kansen en risico's worden eens per jaar verwerkt in de voorliggende mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg.

#### **Toelichting:**

Het programma Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg is een unieke integrale gebiedsontwikkeling. Het bijzondere van het programma is het realiseren van nieuwe en verbonden natuur die dient als een katalysator voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Het programma is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Utrechtse Heuvelrug. Sinds 2004 werken partijen samen om in dit gebied de natuurgebieden aan elkaar te verbinden en deze te versterken. Binnen dit groene netwerk ontstaat ruimte om woningen en bedrijven te bouwen en ruimte te bieden aan zorg en recreatie. Aan al deze functies is in deze regio behoefte. In het programma gaan natuur en bouwen samen. Het zijn geen losse projecten, maar ze zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden (zowel in financieel als in ruimtelijk opzicht). Zonder natuur geen ruimte om te ontwikkelen en zonder opbrengsten uit de bouwontwikkelingen geen investeringen in de natuur.

#### **Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug – grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg**

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (verder: mastergrex HvdH) is een integrale weergave van alle per 1-1-2022 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrex HvdH biedt hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het programma Hart van de Heuvelrug met bijbehorende toelichting. De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (verder: grex VBS) is geactualiseerd per 1-1-2022 en presenteert de prognose van kosten en opbrengsten voor zowel het Park als de Woonwijk. Ook voor het programma Vliegbasis Soesterberg is een risicoanalyse uitgevoerd.

De mastergrex HvdH 2022 en de grex VBS 2022 zijn vastgesteld in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 16 maart 2022 jl. Met de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties hebben de gebiedspartners een actueel financieel sturingsinstrument. De projecten zijn financieel in control en de risico's worden beheerst. Tevens hebben de gebiedspartners met elkaar de uitdaging om daar waar mogelijk de projecten financieel te optimaliseren met behoud van ruimtelijke en programmatische kwaliteit.

#### **Financieel resultaat en risicoprofiel Hart van de Heuvelrug**

De mastergrex 2022 heeft een resultaat van circa +/- € 10,9 mln nominaal. Ten opzichte van 2021 is dat een verbetering van € 0,8 mln. Het verwachte resultaat op eindwaarde per 31 december 2025 wijzigt van circa +/- € 10,5 mln naar +/- 10,2 mln (een verbetering van ongeveer € 0,3 mln). Dit resultaat geeft de prognose weer van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma.

Het geprognoseerde negatieve resultaat van de mastergrex, inclusief de financiële risico's wordt (grotendeels) gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van € 10 mln vanuit de grex Vliegbasis Soesterberg aan het programma Hart van de Heuvelrug. Deze afdracht is voorzien uiterlijk 31 december 2025.

De verbetering van het financieel tekort binnen het programma Hart van de Heuvelrug komt grotendeels door Huis ter Heide West (Woningbouwprogramma op basis van nieuwe Woonvisie en hogere opbrengsten vrije bouwkavels) en kleine optimalisaties binnen projecten.

Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er een correctie heeft plaatsgevonden aan de kostenkant, omdat de civieltechnische kosten in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Aan de andere kant geldt dat er ook een stijging is van VON prijzen, met name voor de vrije bouwkavels. Deze kosten -en opbrengstenstijgingen zijn doorgevoerd in de grondexploitaties en verklaren daarmee de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 2,5 mln. Dit risicoprofiel is voor de provincie Utrecht input voor de berekening van de risicoreservering. Ten opzichte van 2021 is dat een daling van circa € 0,5 mln. Deze daling is ontstaan doordat risico's met het verder brengen van de plannen afnemen. Onzekerheden vallen weg en er ontstaan meer zekerheden ten aanzien van opbrengsten en kosten.

Een belangrijk aandachtspunt in alle woningbouwprojecten blijven de diverse en intensieve vergunning- en ontheffing-procedures, inclusief bezwaar- en beroepsprocedures. Vooral de toename van juridische procedures vraagt steeds meer inzet en tijd en zorgt vaak voor uitloop van plannings en daarmee ook stijging van plankosten.

De beheersmaatregelen zijn gericht op intensieve omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en planologie. Van belang is te blijven benadrukken dat Hart van de Heuvelrug een unieke, integrale gebiedsontwikkeling is waarbij nieuwe en verbonden natuur een katalysator is voor duurzame ontwikkeling van wonen, werken, zorg en recreatie. Een programma waarin de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de Heuvelrug wordt versterkt.

Wij worden dagelijks geconfronteerd met nieuwe ontwikkelingen en nieuwe risico's die van invloed kunnen zijn op het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Ontwikkelingen ten aanzien van PFOS, stikstof en stijgende bouwkosten (energiekosten, grondstoffen) staan op ons netvlies en nemen we mee in al onze afwegingen en keuzemomenten. Zodra dit kan worden de risico's gekwantificeerd en onderdeel van de exploitaties. Ten aanzien van de stijging van de bouwkosten is dat in deze herzieningen al doorgevoerd. De consequenties van steeds aangescherpte stikstofregelgeving worden op korte termijn (juridisch en dan financieel) in beeld gebracht.

#### ***Financieel resultaat en risicoprofiel grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg***

De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee deexploitaties, te weten:

- exploitatie Woonwijk, die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en
- exploitatie Park, die betrekking heeft op de ontwikkeling van het park.

Onder invloed van prijsindexatie bedraagt het saldo op het einde van het project circa € 4,5 miljoen positief, een stijging van circa € 3,5 miljoen. Naast een aantal kleinere aanpassingen in beide grondexploitaties is er een aantal grotere aanpassingen in de grondexploitatie Woonwijk doorgevoerd. De grondopbrengsten voor het woonmilieu Boswonen (vrije kavels in de woonwijk) zijn, op basis van nieuwe marktinzichten, aangepast. Dit leidt tot een aanzienlijke stijging van de grondopbrengsten. Tegenover deze stijging van de opbrengsten staan hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken (hoge inflatie leidt tot een correctie met meer dan 9%), extra kosten voor onderzoek en hogere kosten voor planontwikkeling als gevolg van eveneens hoge inflatie en de te verwachte langere looptijd van het project.

Vliegbasis Soesterberg kent een risicobuffer van ca. € 1,98 miljoen. Ten opzichte van vorig jaar is de risicobuffer iets hoger ingeschat. Daartegenover staat echter ook een aanzienlijk hoger saldo van de grondexploitaties Woonwijk en Park tezamen die dit ruimschoots compenseert.

#### ***Financieel resultaat programma***

- Er is met deze herzieningsronde sprake van een verbetering van het saldo op eindwaarde voor HvdH van -€ 0,2 mln (was -€ 0,5 mln).
- Er is sprake van een gunstige daling van het risicoprofiel voor HvdH (-€ 0,5 mln).
- Er is op de grondexploitatie van VBS een positief saldo van € 4,5 mln (was € 1,0 mln).
- Het risicoprofiel voor VBS is licht gestegen naar €1,98 mln (was € 1,75 mln).

Bovenstaande resultaten moeten integraal worden beschouwd. Het geeft aan dat, alhoewel er nu sprake is van een (klein) negatief saldo voor HvdH, er een verbetering zichtbaar is in het risicoprofiel. Daarnaast is het resultaat van de grex VBS sterk verbeterd. De grex van VBS en de mastergrex van HvdH laten gezamenlijk een positief saldo op eindwaarde zien van ruim € 4 mln.

Daarnaast staan de provinciale grondexploitaties (opbrengsten van de verkoop van het park Vliegbasis Soesterberg en de meeropbrengsten van de Richelleweg) op een positief saldo van 4,5 miljoen. In totaal 8,8 miljoen positief voor het totale saldo.

### **Voortgang Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg**

Het planontwikkelproces 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 delen 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 Continenten (plan De Groene Hoogte), Oude Tempel en Vliegbasis Soesterberg.

Ten aanzien van het plan **De Groene Hoogte** zijn de laatste 27 woningen vrijwel klaar. Naar verwachting worden deze dit 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) is inmiddels drie keer uitgesteld en omdat een van de raadsheren met pensioen gaat, zal het proces verder vertraging oplopen. Een datum van een uitspraak is onbekend, maar zal vermoedelijk nog lang op zich laten wachten. Parallel hieraan is verder gewerkt aan de aanbesteding van het plan. 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) bestaan de andere belangrijke risico's m.b.t. 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** (WA-hoeve) is door Altrecht een gebiedsontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd. Eind 2020 heeft Altrecht besloten en openbaar gemaakt dat Altrecht en Fivoor de Willem Arntszhoeve 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 overeenkomsten gesloten voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld. Ontwerp bestemmingsplannen voor deze gebieden zijn begin 2022 ter visie gelegd. Besluitvorming over de bestemmingsplannen wordt verwacht net voor of na de zomer van 2022.

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. Begin februari (2022) is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Parallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan is een inrichtingsplan en activiteitenplan opgesteld voor de aanvraag van een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming (WNB).

De planvorming voor de woningbouw in **Huis ter Heide West** is 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, in het tweede kwartaal van 2022 is de ter inzage legging gepland. Besluitvorming wordt verwacht aan het eind van 2022. De gemeenteraad heeft begin 2022 het uitwerkingsplan voor Huis ter Heide Zuid vastgesteld.

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 in maart 2022 in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente Soest en aan de Staat (Defensie en Rijkswaterstaat).

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.

Er is een natuurscan uitgevoerd om te monitoren of de getroffen maatregelen in de ecologische verbindingzones het gewenste effect hebben. De gedane investeringen in de ecologische corridors HvdH zijn effectief en bieden een goede basis voor verdere ontwikkeling van de natuur in deze gebieden. Er is veel bereikt door de investeringen in de ecologische verbindingzones. De ecologische samenhang die in het gebied verdwenen was door de aanwezige infrastructuur, spoorweg, provinciale wegen en rijkswegen is voor de natuur hersteld door middel van zes ecoducten en aanvullende beheer- en inrichtingsmaatregelen op de terreinen zelf. De voormalige Vliegbasis Soesterberg is voor het grootste deel vrijgespeeld voor natuur. In de verschillende deelgebieden is er door de eigenaren en terreinbeheerders veel werk verzet in het optimaliseren van de inrichting van de natuurterreinen en het beheer. Een proces dat continu wordt voortgezet. Het resultaat van de genomen natuurmaatregelen heeft geleid tot een waardevol aaneengesloten natuurgebied van ruim 5300 hectare groot met afgebakende rustgebieden voor verstoringsgevoelige diersoorten en openbaar toegankelijke gebieden voor recreatie. De twee ecologische corridors, een westelijke en oostelijke verbindingzone, zijn grootste winst en laten een aantoonbare toename van de planten- en diersoorten zien in dit voorheen versnipperde natuurgebied.

Ten behoeve van de vergroening van **Kamp van Zeist** lopen onderhandelingen over de aankoop van het terrein van Defensie /Rijksvastgoedbedrijf. Onderwerp van gesprek zijn de mogelijke risico's voor milieuverontreiniging en de meerkosten van sanering ervan. Conform afspraak zal het terrein na aankoop en inrichting doorgeleverd worden aan Het Utrechts Landschap.

Recent heeft de gemeente Zeist ingestemd met een verzoek van het COA om op het terrein van Kamp van Zeist tijdelijk vluchtelingenopvang toe te staan. Het gaat om tijdelijke noodopvang voor maximaal 200 personen vanaf mei 2022. In september/oktober gaat deze noodopvang over in een semi permanente opvanglocatie voor 400 personen voor 5 jaar. Provincie Utrecht, gemeente Soest en het Utrechts Landschap hebben ook ingestemd met opvang op deze locatie. De opvang van vluchtelingen op Kamp van Zeist zal naar verwachting geen substantiële invloed hebben op de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug.

Inzichtelijk wordt gemaakt hoe deze opvang gerealiseerd kan worden met zo min mogelijk (financiële) consequenties voor de opgave van de vergroening van Kamp van Zeist. Randvoorwaarden daarbij vanuit het programma Hart van de Heuvelrug zijn conform de Samenwerkingsovereenkomst 2015:

- Het programma mag geen financieel nadelige gevolgen ervaren van de (nood)opvang op Kamp van Zeist.
- Het programma Hart van de Heuvelrug en het Beheerfonds worden niet eerder afgesloten dan dat Kamp van Zeist volledig vergroend is conform de projectopdracht uit de Samenwerkingsovereenkomst 2015.

Ten behoeve van de **Woonwijk Vliegbasis Soesterberg** hebben we de condities ter voorbereiding van de uitvoering verder uitgewerkt. De ontheffing Wet natuurbescherming is verleend. Hiertegen is bezwaar gemaakt door de stichting Milieuzorg Zeist. Dit bezwaar is op advies van de AWB commissie van de provincie Utrecht afgewezen door GS. Daarop is beroep aangetekend bij de rechtbank. De verwachting is dat deze procedure na de zomer van 2022 is afgerond. Naast deze ontheffingsaanvraag is een plan met mitigerende maatregelen voor de veldleeuwerik

vastgesteld. Deze maatregelen zijn in samenhang en nauw overleg met betrokken partijen (provincie, gemeente Soest, gemeente Zeist en Utrechts Landschap) ontwikkeld.

In het bosgebied zijn niet-gesprongen explosieven geruimd en is de spitsontsluiting van Camp New Amsterdam (waar de nieuwe vestiging van De Nederlandsche Bank gebouwd wordt) in de ruwbouw aangelegd ten behoeve van bouwverkeer. Met Defensie worden nu afspraken gemaakt over de definitieve inrichting van deze secundaire ontsluiting.

Eind 2019 is in samenwerking met Defensie een plan van aanpak voor de sanering van een ernstige PFOS-verontreiniging (perfluorocetaanzuur) in de woonwijk vastgesteld in het bestuurlijk overleg. Hierin is afgesproken dat er onderzoek gedaan wordt naar saneringstechnieken. Dit onderzoek is inmiddels afgerond waarbij diverse opties voor sanering in beeld zijn gebracht. In 2021 zijn de gesprekken opgestart met Defensie (als oud-eigenaar van het terrein en veroorzaker van de verontreiniging) en het Rijksvastgoedbedrijf (als verkopende partij) over de sanering en het uiteindelijke kostenverhaal, waarbij het uitgangspunt voor de provincie is om de kosten van sanering van de verontreiniging bij het Rijk/Defensie te laten landen.

In de **Wijzigingsplannen** ten behoeve van het wegnemen van de geluidscontour van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord wordt, via toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de bestemming van dit deel van het plangebied omgezet naar 'woongebied'. Dit gebeurt in drie delen: twee op grondgebied van de gemeente Soest en deel 3 op grondgebied van de gemeente Zeist.

**Kavels Westflank:** aan de Dolderseweg in Huis ter Heide ligt een terrein van circa 1,7 hectare dat wordt verkocht voor woningbouw. De planvorming is opnieuw opgestart en de onafhankelijke kwaliteitsadviseur van de provincie heeft een ruimtelijk advies opgesteld. Gedeputeerde Staten hebben 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. In 2021 zijn alle onderzoeken gedaan en is het bestemmingsplan aan de gemeente Zeist ter toetsing aangeboden. Verwachting is dat de gemeente Zeist voor de zomer 2022 het herziene bestemmingsplan ter inzage legt.

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. Uit extra onderzoek door een externe bouwkundige en aanvullend juridisch advies blijkt dat de woning niet dusdanig onveilig is dat er nieuwe succesvolle ontruimingsprocedure bij de rechtbank kan worden gevolgd. Wel zijn de krakers vanuit zorgplicht en aansprakelijkheid geïnformeerd over de risico's. Er is hen expliciet gemeld dat je hier niet moet willen wonen en/of leven. Door de externe jurist wordt geadviseerd te wachten met het opstarten van een nieuwe ontruimingsprocedure totdat er spoedeisend belang kan worden aangetoond (verkoop pand en onherroepelijk bestemmingsplan).

#### **2022 en verder...**

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 (natuurinclusief) en een focus op betaalbare koopwoningen. Daar waar dat mogelijk is worden deze aandachtspunten ook meegenomen in de uitwerking van onze projecten.

Dit jaar is gestart met de dreigingen vanuit Rusland en de daaruit volgende oorlog in Oekraïne. De consequenties hiervan zullen door ons blijvend worden gemonitord, opdat eventuele effecten voor het programma snel inzichtelijk worden gemaakt en er snel naar oplossingen kan worden gezocht.

De komende jaren zullen meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd worden. Het is van belang om goed te kijken naar de planning van oplevering van deze verschillende projecten. Het advies is om deze verschillende ontwikkelingen gedoseerd op de markt te brengen. Daar moet blijvend aandacht voor zijn.

## **Planning**

Het programma Hart van de Heuvelrug loopt in principe tot eind 2025<sup>1</sup>. Gelet op de vertragingen in diverse projecten door o.m. aanpassingen van wet- en regelgeving, intensieve en diverse juridische procedures zal deze datum voor enkele projecten niet gehaald worden. Daarnaast zijn er maatschappelijke ontwikkelingen (vluchtelingenopvang Kamp van Zeist) die er toe leiden dat ook vanuit die optiek enige flexibiliteit ten aanzien van de planning noodzakelijk is.

Wij gaan (nog voor de zomer van 2022) de consequenties van het niet halen van de datum van 31-12-2025 (voor enkele projecten binnen Hart van de Heuvelrug<sup>2</sup>) in beeld brengen, waarbij de focus ligt op de consequenties voor het programma zelf, de achterliggende projectopdrachten en de financiële (afrekening) onderdelen.

## **Vervolprocedure / voortgang:**

Het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg lopen af eind december 2025. Tot die tijd volgt er jaarlijks in februari / maart een geactualiseerde mastergrondexploitatie en grondexploitatie en ieder najaar een kwalitatieve Tussenrapportage. Deze zullen steeds ter informatie aangeboden worden aan uw staten. Uw staten worden gelijktijdig geïnformeerd met de gemeenteraden van Zeist en Soest.

## **Concrete voorliggende vraag aan Statencommissie / Provinciale Staten**

1. Kennis te nemen van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2021 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022 inclusief bijbehorende risicoanalyses.
2. Op grond van artikel 91 tweede lid provinciewet, geheimhouding te betrachten voor de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2022 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022 inclusief bijbehorende risicoanalyses.

## **Geheimhouding**

Op de Mastergrex Hart van de Heuvelrug 2022 en op de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2022 hebben wij geheimhouding van het artikel 91, tweede lid van de Provinciewet tot één jaar nadat de grondexploitatie zijn afgesloten) opgelegd, omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 10, lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur (WOB). Het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt in dit geval niet op tegen de te beschermen economische of financiële belangen van de provincie en de andere bij dit project betrokken partijen.

Indien er bij de Provinciale Staten behoefte is aan een toelichting op deze projecten, dan zijn wij bereid hen door middel van een presentatie nader te informeren. In deze presentatie zouden wij ook meer gedetailleerd in kunnen gaan op de laatste stand van zaken van de gesprekken met Defensie over de PFOS verontreiniging en de aankoop van Kamp van Zeist. Op 1 juni 2022 is hiervoor een informatiesessie gepland met de commissie RGW.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

Secretaris,  
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

---

<sup>1</sup> Artikel 24 SOK Hart van de Heuvelrug

<sup>2</sup> De genoemde datum geldt niet voor de Vliegbasis Soesterberg.