

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg, oktober 2022	TELEFOONNUMMER	+31636473195
		E-MAILADRES	iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
DATUM	08-11-2022	DOMEIN/OPGAVE	LLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1223178321-195	TEAM	Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg
VAN	Iris Vliegenberg	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
NUMMER PS	PS2022RGW		
BIJLAGE	De tussenrapportage van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg, oktober 2022		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

In bijgevoegde tussenrapportage 2022 informeren wij over de voortgang van Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter informatie de tussenrapportage 2022 van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg aan. Het doel van de tussenrapportage is u te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen binnen beide programma's tot en met september van 2022.

In 2022 hebben de gezamenlijke partijen in het programma 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.

Het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg kent meerdere doelen. Het programma zet zich in voor:

- versterking van de natuur (naar 1 groot natuurgebied),
- versterken van de recreatie (meer mogelijkheden om van die natuur te kunnen genieten)
- betere zorg (ontwikkelen en herontwikkelen van zorglocaties),
- behouden van cultuurhistorie (behoud monumentale gebouwen en versterking cultuur d.m.v. Nationaal Militair Museum behoud en uitbreiden van de economie (ruimte voor nieuwe bedrijvigheid), en tenslotte
- meer en passende huisvesting (woningen).

Er zijn momenteel veel maatschappelijke en economische ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de gebiedsontwikkeling, oorlog in Oekraïne, stijgende energieprijzen, stijgende bouwkosten, verhogen van de hypotheekrente en een recente uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling zijn daar enkele voorbeelden van. Deze tussenrapportage geeft de ontwikkelingen in de deelprojecten weer tot en met september 2022. De rapportage gaat niet expliciet in op de macro economische ontwikkelingen. De financiële effecten van deze ontwikkelingen op en in de projecten en de nieuwe kansen en risico's worden eens per jaar verwerkt in de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2023. Volgens planning zullen de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg in het eerste kwartaal 2023 aan uw Staten ter informatie worden aangeboden. Hierin zullen we bovenstaande ontwikkelingen en risico's voor zover mogelijk kwantificeren en verwerken.

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. 17 Partijen hebben in 2004 de handen ineengeslagen en roepen de versnippering een halt toe met het gebiedsprogramma Hart van de Heuvelrug. Door de aanleg van ecoducten en de realisatie van natuur is een aaneengesloten natuurgebied ontstaan van ruim 700 hectare (ruim 1.000 voetbalvelden). Door bebouwing en natuur te herschikken is er ruimte ontstaan voor wonen, werken, recreatie en zorg. Sinds 2015 werken provincie Utrecht, gemeenten Zeist en Soest samen met Het Utrechts Landschap en het Nationaal Militair Museum de resterende projecten van de gebiedsontwikkeling verder uit. Zie www.hartvandeheuvelrug.nl.

Voortgang Hart van de Heuvelrug

De belangrijkste resultaten/tussenstappen tot en met september 2022 onder elkaar:

Ten aanzien van het plan **De Groene Hoogte** zijn er eind juni 2022 in totaal 189 woningen woonrijp opgeleverd. De planning is dat het project, conform stuurgroep besluit, eind 2022 wordt afgesloten.

Ten behoeve van het plan **Oude Tempel** zijn belangrijke vorderingen gemaakt. Na de uitspraak van de Raad van State in het voorjaar van 2022 is er nu sprake van een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan. De gemeente is gestart met het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan om de kaders voor de ontwikkeling vast te leggen.

In 2022 hebben bestemmingsplannen ten aanzien van de ontwikkeling van **Willem Arntszhoeve** voor de eerste ontwikkelingsvelden en de Middenas ter inzage gelegd. Besluitvorming is gepland voor eind 2022.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie **Sortie 16** tussen de westelijke ontsluitingsweg naar de vliegbasis en Beukbergen is een gebiedsvisie opgesteld in januari 2021. In het najaar van 2022 wordt het bestemmingsplan opnieuw ter visie gelegd. Planning is dat het bestemmingsplan begin 2023 aan de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt voorgelegd ter vaststelling. In april 2022 is de ontheffing WNB aangevraagd. De planning voor 2023 is het vaststellen van duurzaamheidsambities en het opstarten van de tenderprocedure.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor **Huis ter Heide West** is begin 2022 ter inzage gelegd. Besluitvorming wordt verwacht eind 2022 / begin 2023.

Voor wat betreft **de natuurprojecten** zijn nu ook de oostelijke ecologische corridor en het Harlanterrein afgerond. Alle inrichtingswerkzaamheden zijn hier uitgevoerd. De terreinen moeten nog wel overgedragen worden in eigendom en beheer.

Ten behoeve van de vergroening van **Kamp van Zeist** hebben partijen overeenstemming bereikt over de aankoop van het terrein van de staat door Provincie Utrecht en de uiteindelijke doorlevering van het terrein van de provincie Utrecht aan het Utrechts Landschap. De provincie zal de komende jaren het terrein herinrichten (sloop, sanering en natuurontwikkeling). Een deel van het terrein is nu tijdelijk in gebruik door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). Zij kunnen tot oktober 2027 hier vluchtelingen opvangen.

Voortgang Vliegbasis Soesterberg 2022

De recreatieve paden, routes en recreatieve voorzieningen in **Park VBS** zijn allen gerealiseerd.

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 is realisatie van de corridor door het CNA-terrein van groot belang. In overleg met Defensie en Rijksvastgoedbedrijf wordt gesproken over uitvoering van het project op grondgebied van Defensie.

Ten behoeve van de **Woonwijk Vliegbasis Soesterberg** zijn de condities ter voorbereiding van de uitvoering verder uitgewerkt. Deze betreffen onder meer:

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. Naast deze ontheffingsaanvraag is een plan met mitigerende maatregelen voor de veldleeuwrik vastgesteld.

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** (perfluorooctaan-zuur) in de woonwijk vastgesteld. Er is inmiddels een saneringsonderzoek gedaan waarin diverse saneringsvarianten beschreven zijn. 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 eind 2022/begin 2023 verwacht.

Wijzigingsplannen: Ten behoeve van het wegnemen van de geluidscontour van het bedrijven 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 met drie wijzigingsplannen (2 in Soest en 1 in Zeist) die in 2022 zijn uitgewerkt en in het najaar in procedure worden gebracht.

Kavels Westflank: door GS is besloten dat er 5 vrijstaande woningen mogen worden ontwikkeld. Dit wordt samen met kwaliteitsborgen op het gebied van behoud van zoveel mogelijk bomen en positionering van de bouwkavels vastgelegd in een bestemmingsplan. De herzieningsprocedure van het bestemmingsplan is voorzien in het najaar 2022 op te starten door de gemeente Zeist.

De woning op **Dolderseweg 54** is gekraakt. Wij wachten met het opstarten van (een nieuwe) ontruimingsprocedure totdat er spoedeisend belang is vanuit de verbouwing van het pand als het herziene bestemmingsplan onherroepelijk is en het pand verkocht is.

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 vraag 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). Op verzoek van Provinciale Staten worden nu twee varianten uitgewerkt. Een definitief voorstel en besluit wordt eind 2022 verwacht.

Programma brede aandachtspunten

Voor de komende jaren voorzien wij een aantal ontwikkelingen die consequenties kunnen hebben voor bouwen en ontwikkelen in algemene zin, maar daarmee dus ook een effect hebben op het programma en de doelstellingen die onder het programma liggen. Denk hierbij aan:

- Uitloop van de planning:
- Stijging stichtingskosten door effecten van de oorlog in Oekraïne (waaronder inflatie). Deze drukken op het financieel resultaat. Los van situatie in Oekraïne was en is er nog steeds sprake van sterk stijgende stichtingskosten vooral vanwege schaarste in materieel en personeel en hogere kwalitatieve ambities.
- Regelgeving omtrent stikstof.
- Langjarige planologische procedures
- Uitspraak Raad van State over bouwvrijstelling
- Integreren van duurzaamheidsambities op de woningbouwlocaties (Convenant Duurzame Woningbouw).

Wij werken binnen de kaders van het programma voor al deze ontwikkelingen met risicodossiers om de risico's tijdig te signaleren en te bepalen hoe wij eventuele risico's kunnen beperken. In een aantal gevallen betekent dit dat er niet voorziene kosten en of vertragingen optreden. Dit wordt nader inzichtelijk gemaakt in de actualisatie van de mastergrondexploitatie HvdH en de grondexploitatie VBS.

De komende periode blijft de focus dus op het voorbereiden en realiseren van zowel rode ontwikkelingen (ten behoeve van de huisvestingsopgave) als het afronden van nog enkele groene projecten (alles passend binnen de overeengekomen rood-groen balans). Maatschappelijke veranderingen in de samenleving vragen ons om in onze projecten meer aandacht te hebben voor natuur (natuur inclusief), duurzaamheid en meer betaalbare woningen. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vragen eventueel wel aanpassing van eerder genomen bestuurlijke besluiten.

Kortom, er zijn tal van successen geboekt, belangrijke mijlpalen behaald en we werken keihard aan alle projecten die nog in voorbereiding, maar wel richting uitvoering gaan.

In de tussenrapportage worden de hoofdlijnen van de voortgang in het gebiedsprogramma geschetst. Daarnaast is per project in het programma een meer uitgebreide voortgang beschreven. Hierin staan ook de uitdagingen voor de diverse projecten weergegeven zoals wet- en regelgeving op gebied van natuur, bodemkwaliteit, duurzaamheid en het maatschappelijk debat.

Financiële consequenties:

De financiële effecten van de ontwikkelingen in de projecten en de nieuwe kansen en de risico's worden eens per jaar verwerkt in de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2023. Volgens planning zullen de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg in het eerste kwartaal 2022 aan uw Staten worden aangeboden.

Vervolgprocedure / voortgang:

De samenwerkingsovereenkomst en de daaruit voortkomende projecten van beide programma's worden uitgevoerd conform afspraken. Indien wordt afgeweken van deze vastgestelde kaders wordt dit aan u gemeld.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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