

---

## **Zomerbrief voor Provinciale Staten en gemeenteraden van Zeist en Soest Tussenstand Projecten Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg 2024**

---

**Onderwerp:** Zomerbrief Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg  
2024, ter informatie

**Datum:** 17 september 2024

Geachte Provinciale Staten,

### **Inleiding**

Hierbij bieden wij u ter informatie de tussenstand aan van de projecten van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Het doel van deze zomerbrief (voorheen bekend als tussenrapportage) is u 2 keer per jaar te informeren over de inhoudelijke voortgang van de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg.

Hier is voor gekozen, omdat de actualisatie van de grondexploitatie naar voren is gehaald (start in oktober). Daardoor werd de informatie van de tussenrapportage een herhaling van de informatie in de grondexploitaties.

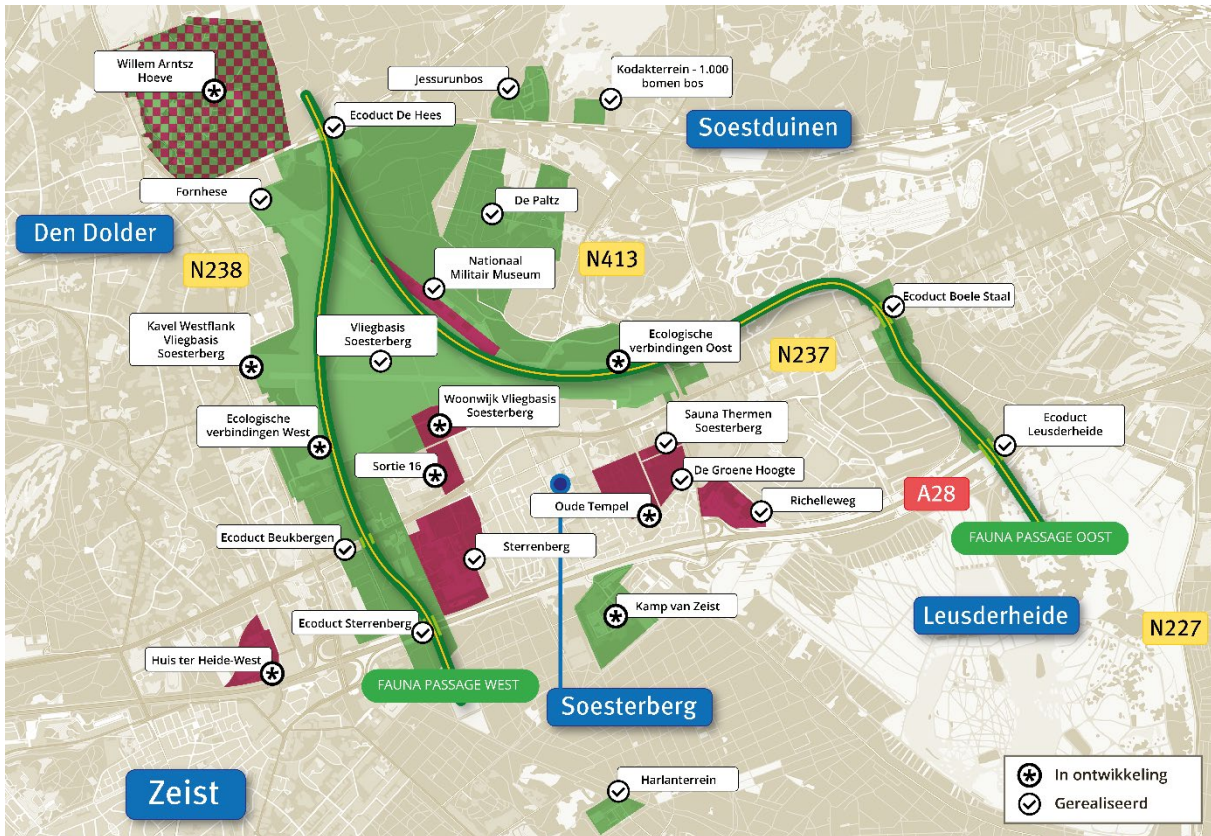
In het eerste kwartaal van 2024 zijn de financiële effecten, kansen en risico's van beide programma's met u gedeeld middels de geactualiseerde grondexploitaties. De volgende actualisatie is voorzien per 1 januari 2025. Dan volgt ook weer een uitgebreide terugkoppeling van de stand van zaken per project.

In deze korte rapportage vindt u een overzicht van de meest recente ontwikkelingen in de lopende projecten van begin dit jaar tot en met de zomer van 2024. Er zijn in de eerste helft van dit jaar weer belangrijke stappen gezet om de verschillende projecten de komende jaren af te kunnen ronden.

Voorafgaand willen wij echter stilstaan bij het stadium waarin beide programma's zich bevinden en welke effecten dat heeft op de uitvoering.

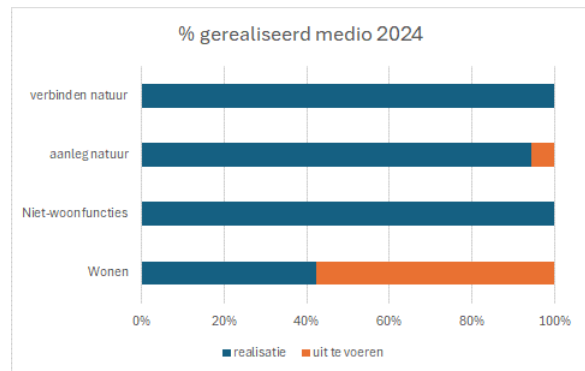
### **Stadium uitvoering programma's**

Bij de start van het programma Hart van de Heuvelrug was het belangrijkste doel de toekomst van de Utrechtse Heuvelrug veilig te stellen. Daarvoor was noodzakelijk de versnipperde natuur te verbinden en te versterken en op andere plekken ruimte te maken voor een gezonde leefomgeving waar mensen kunnen wonen, recreëren en zorg krijgen. Nu, twintig jaar later, zijn aanzienlijke vorderingen gemaakt in het realiseren van de doelen van het programma. Door de aanleg van ecoducten is inmiddels een aaneengesloten natuurgebied van ruim 5.300 ha ontstaan, waardoor dieren het gebied veilig kunnen doorkruisen. Na realisatie van de Ecologische corridor Camp New Amsterdam in 2025 en de afronding van Kamp van Zeist in 2025 is de opgave om via de programma's de natuur te versterken voltooid.



Figuur 1 Overzicht uitvoering programma's

In overeenstemming met de doelstelling van het programma is door de inrichting van gebieden ruimte ontstaan voor de realisering van ca. 1.700 nieuwbouwwoningen en niet-woonfuncties (15 ha bedrijfsterrein en een wellness centrum) in de gemeenten Soest en Zeist. De woningbouwopgave verkeert, zoals ook uit figuur 1 blijkt, voor een belangrijk deel nog in de uitvoeringsfase. Tot 2030 worden, volgens planning, nog ca. 900 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Globaal stemt die fasering overeen met de ontwikkelstrategie van beide programma's. Wel is de realisering van verschillende 'rode' projecten door diverse oorzaken vertraagd ten opzichte van de oorspronkelijke planning. Daardoor zal de uitvoering van beide programma's, volgens de huidige planning, zich uitstrekken tot eind 2030.



Figuur 1 Stand uitvoering doelen programma

De focus van het programma komt vanaf 2025 bijna volledig te liggen op de realisatie van de woningbouwopgave. Dit is mogelijk, (rood-groenbalans) maar ook noodzakelijk (financiële verevening) binnen de vastgestelde randvoorwaarden van de programma's. De rood-groenbalans is licht positief voor de natuur (7,0 ha). Dit is inclusief de nog te realiseren plannen.

Verwijzend naar de resultaten van de mastergrondexploitatie 2024 ontstaat via de realisering van de woningbouw dekking voor nadelige saldi van 'groene' projecten. In de gemeenten Soest en Zeist leveren deze nieuwbouwwoningen een bijdrage aan de grote vraag naar betaalbare

woningen. Het totale woningbouwprogramma bestaat uit 50% betaalbaar, maar ook via doorstroomeffecten dragen de dure nieuwbouwwoningen, indirect ook bij aan verruiming van de woningmarkt voor betaalbare woningen in de regio. Zodoende levert de uitvoering van de nieuwbouwpoging in beide programma's een substantiële bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de gemeenten Soest en Zeist en in de regio.

#### *Toenemende maatschappelijke weerstand*

Hoewel bij de planontwikkeling voor nieuwbouwwoningen sprake is van de uitvoering van democratisch genomen besluiten, is tegelijkertijd sprake van toenemende maatschappelijke weerstand. Dit uit zich in het veelvuldig opvragen van informatie over gevoerde procedures aan provincie en gemeenten, inspraak- en bezwarenprocedures, maar ook door het uiten van (fysieke en digitale) bedreigingen aan bestuurders, ambtenaren en (externe) projectmedewerkers.

Bij informatieverzoeken en inspraak- en bezwarenprocedures is de (wettelijke) rolverdeling tussen de leden van de stuurgroep het uitgangspunt. Belanghebbenden hebben niet altijd inzicht in die rolverdeling en richten zich soms tot de verkeerde of meerdere instanties. Dit gebeurt ook bij gestelde vragen en informatieverzoeken van Staten- en gemeenteraadsleden. Hierdoor ontstaat bestuurlijke overlapping en soms ook bevoegdheidsoverschrijding. Daardoor kost de afhandeling veel tijd. Als Stuurgroep willen we dit voorkomen door te zorgen voor een eenduidige, op elkaar afgestemde werkwijze. Hierdoor kunnen ook onnodige vertragingen in procedures worden voorkomen, waardoor de bouw van de woningbouwprojecten geen verdere vertraging oploopt.

Het is begrijpelijk dat de uitwerking van deze woningbouwprojecten leidt tot levendige discussies met en tussen inwoners, beleidsmakers, ontwikkelaars en milieuactivisten. Dat mag ook, want uiteindelijk heeft iedereen verschillende prioriteiten en belangen. Maar het moet dan wel bij discussie blijven. Het is voor ons als Stuurgroep onaanvaardbaar dat onze ambtenaren en (externe) medewerkers bij oplopende emoties geconfronteerd worden met agressie en bedreiging. Wij vinden het van groot belang om de mensen, die hieraan worden blootgesteld, zo goed mogelijk te helpen en te steunen. Dit doen we door waar nodig te escaleren naar hogere managementniveau, en indien nodig bestuurlijk niveau, om ervoor te zorgen dat bedreigingen en incidenten snel en effectief worden aangepakt.

#### *Conclusie*

Als Stuurgroep zijn wij trots op de resultaten die samen met alle partners binnen de programma's Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg tot nu toe zijn gerealiseerd. Daarmee is een essentiële bijdrage geleverd aan het veiligstellen van de toekomst en kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug. Bij de voltooiing van de programma's kan nu aan de in democratische besluitvormingsprocessen vastgestelde bestuurlijke kaders van beide programma's een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de vraag naar woningen. Dat gebeurt op een zeer duurzame, toekomstbestendige en natuur inclusieve wijze. Door de afgesproken rolverdeling tussen de samenwerkingspartners als uitgangspunt te blijven hanteren bij de afhandeling van informatieve vragen en procedures, wil de stuurgroep bestuurlijke overlapping voorkomen.

#### **Voortgang programma Hart van de Heuvelrug**

De provincie Utrecht is binnen het programma HvdH verantwoordelijk voor de projecten Kamp van Zeist en Woonwijk Sortie 16. Naast de provinciale projecten zijn er ook projecten die onder leiding van de gemeenten Zeist en Soest worden uitgevoerd. Dit zijn voor de gemeente Zeist de projecten Willem Arntszhoeve (gemeente faciliteert) en Huis ter Heide West. Voor de gemeente Soest gaat het om het project Oude Tempel.

### ***Kamp van Zeist***

Het terrein Kamp van Zeist is door de provincie Utrecht in november 2022 aangekocht van Defensie / Rijksvastgoedbedrijf. Hierdoor kan de omvorming van dit bedrijventerrein naar natuur van start gaan. Het Utrechts Landschap heeft een inrichtingsplan gemaakt voor het terrein. De opstallen en verhardingen worden verwijderd en het gebied wordt als opengesteld natuurgebied aangesloten bij de uitgestrekte natuurgebieden ten zuiden van de A28.

Begin 2024 zijn de sloopwerkzaamheden op Kamp van Zeist van start gegaan. De gecontracteerde aannemer is begonnen in de 'Amerikaanse hoek' omdat deze gebouwen leeg staan en kwetsbaar zijn. Alle asbestonderzoeken en chroom 6 onderzoeken worden per gebouw voorafgaand aan de sloop uitgevoerd en op basis van de resultaten wordt er eerst gesaneerd.

De gebouwen die in vastgoedbeheer zijn bij VPS zijn in de sloopplanning opgenomen en worden aan de hand van die planning overgedragen. Zo wordt voorkomen dat de gebruikers er onnodig vroeg uit moeten en dat de gebouwen te lang leeg staan.

De sloop wordt circulair uitgevoerd, alle materiaal zoveel mogelijk gescheiden en waar mogelijk hergebruikt. Eerste kwartaal 2025 zal naar verwachting de sloop afgerond kunnen zijn. Eind 2030 zal de herinrichting (inclusief het deel waar COA nu is gehuisvest) afgerond zijn.

### ***Woonwijk Sortie 16***

Dit is een woningbouwontwikkeling van 150-200 woningen. Door het specifieke, bosachtige karakter en de ligging op de Heuvelrug heeft Sortie 16 de potentie om een aantrekkelijke en onderscheidende woningbouwlocatie te worden. In het woningbouwprogramma is veel ruimte opgenomen voor woningen in het sociale en middeldure segment. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Er is beroep aangetekend bij de Raad van State. Zitting en uitspraak worden in de tweede helft van 2024 verwacht.

Op basis van het Activiteitenplan is in december 2022 voor de ontwikkeling van Sortie 16 door het bevoegd gezag ontheffing verleend in het kader van de wet natuurbescherming. Deze ontheffing is inmiddels onherroepelijk. Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van haas, konijn en kleine marterachtigen. Hiervoor is inmiddels een aanvullende ontheffing (inmiddels omgevingswet activiteiten Flora en Fauna) aangevraagd.

De planning van de voorgenomen gronduitgifte voor Sortie 16 is tussen 2025 en 2026. Bouw volgt in 2027-2028.

### ***Willem Arntz Hoeve***

De gebiedsvisie voor de WA-Hoeve is in januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. De zorg die Altrecht op de Willem Arntszhoeve levert zal de komende jaren verder worden afgebouwd. De panden worden verkocht en het gebied krijgt de bestemming wonen in een groene omgeving.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Historische Middenas is in 2024 beroep bij de Raad van State ingediend.

Er is nog geen zekerheid over het vertrek van Fivoor, omdat er nog geen nieuwe locatie beschikbaar is. Er zijn in het voorjaar van 2024 gesprekken gevoerd met alle betrokken partijen, gefaciliteerd door de provincie Utrecht. Het college van B&W van de gemeente Zeist heeft aan een extern bureau opdracht gegeven een onafhankelijk onderzoek naar de verplaatsingsmogelijkheden van de klinieken van Fivoor uit te voeren. De uitkomsten van het onderzoek zullen worden besproken in een bestuurlijk overleg zoals dat in het voorjaar van 2024 tussen de betrokken

partijen heeft plaatsgevonden. Zolang er geen duidelijkheid is over de plannen van Altrecht en Fivoor, wordt er niet gewerkt aan de verdere planuitwerking.

### ***Huis ter Heide-West***

In Huis ter Heide West zijn er plannen voor het bouwen van maximaal 82 woningen op het terrein ten noorden van de huidige sportvelden. Tegen het ontwerpbestemmingsplan (2022) zijn ruim 100 zienswijzen ingediend. In de tussentijd zijn enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder naar het leefgebied van de das. Op het aangrenzende landgoed Dijnselburg blijkt een dassenclan een hoofdburcht en enkele bijburchten te hebben. Het onderzoek laat zien dat er maatregelen dienen te worden genomen om woningbouw in het plangebied Huis ter Heide West mogelijk te maken.

Als gevolg van de zienswijzen en het nader onderzoek naar de das hebben de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en het college van B&W van Zeist in maart 2024 besloten dat het bosperceel aan de noordkant van het plangebied blijft behouden en het woongebied van het bestemmingsplan wordt verkleind. Op 15 mei 2024 is een inloopavond gehouden om alle omwonenden te informeren.

Het aangepaste bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de zienswijzennota wordt in het derde kwartaal 2024 opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Na het raadsbesluit worden de ontheffingen aangevraagd voor beschermde diersoorten en wordt een verkoopstrategie voorbereid.

De bouw zal naar verwachting in 2026 of 2027 starten.

### ***Oude Tempel***

De ontwikkeling van de locatie Oude Tempel omvat de transformatie van een onderdeel van de buitenplaats Oude Tempel, tot een hoogwaardig groen woonmilieu met circa 220 woningen (was 265 in het oude plan).

Vorig jaar zijn na reacties uit de omgeving en gesprekken met deskundigen op het gebied van dassen, ecologie en bomen nieuwe ideeën ontstaan. Begin 2024 is het plan voor de ontwikkeling van Oude Tempel aangepast en is de Samenwerkingsovereenkomst met Ter Steege beëindigd. In het nieuwe plan wordt een groter deel van het plangebied hoogwaardige natuur. In het aangepaste plan is minder bebouwd gebied en blijven de dassenburchten behouden. In het landschapsplan wordt dit nog verder uitgewerkt. Uitgangspunt is natuurinclusief bouwen. In het vervolg van het planproces wordt het plan verder uitgewerkt door de gemeente Soest en kan beoordeeld worden of de plannen passen binnen de verleende ontheffing Wet natuurbescherming of dat aanvullende maatregelen nodig zijn of een wijzigingsverzoek moet worden ingediend door de gemeente Soest.

Het nieuwe plan bestaat uit vier fases. De eerste fase is de aanleg van het natuurgebied. Fase 1 voert de gemeente zelfstandig uit. Toekomstige bewoners en omwonende kunnen meedenken en inbreng geven op het concept-plan voor de invulling van het groengebied. Bijvoorbeeld over de inrichting van natuur en landschap, de aansluiting van het plan op de omgeving, beheer van het groengebied en het plan voor een ontmoetingspunt.

In fase 2 worden huurwoningen en vrije kavels gerealiseerd (start verwacht in 2025). Woningcorporatie Portaal bouwt de huurwoningen in deze fase. Er komen sociale huurwoningen en middenhuur woningen. Het plan wordt dit jaar samen met Portaal verder uitgewerkt. Voor de fasen 3 en 4, die later in de tijd worden gerealiseerd, zoekt de gemeente een nieuwe marktpartij als samenwerkingspartner.

De totale oplevering van het project wordt voorzien in 2028-2029.

## **Voortgang programma Vliegbasis Soesterberg**

Er wordt gewerkt aan het realiseren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonwijk, die zich voegt in de omgeving met hoge natuur- en landschappelijke waarde. Ook de ecologische corridor Camp New Amsterdam wordt nog aangelegd.

### ***Woonwijk Vliegbasis Soesterberg***

Het indicatief woningbouwprogramma voor de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg bestaat uit 239 woningen.

In maart 2021 is de ontheffing voor de Wet natuurbescherming voor de woonwijk verleend. Tegen het verlenen van de ontheffing is beroep aangetekend bij de rechtbank. De rechter heeft de provincie begin 2024 in het gelijk gesteld. Inmiddels is hoger beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar verwachting zal de Raad van State pas in 2025 uitspraak doen.

Als gevolg van langdurig gebruik van PFAS-houdend blusschuim door Defensie op de voormalige Vliegbasis Soesterberg dient een grond- en grondwatersanering te worden uitgevoerd alvorens een deel van de woonwijk kan worden ontwikkeld. De saneringsmogelijkheden zijn in samenwerking met Defensie onderzocht en ook is met het Rijk overeenstemming bereikt over het kostenverhaal bij de sanering. Er is budget beschikbaar gesteld voor de sanering zelf, maar ook voor een kennisontwikkelingsprogramma. Aanvullende bodemonderzoeken worden in 2024 uitgevoerd met als doel het opstellen van een saneringsplan aan het eind van 2024. Vervolgens zal bij het bevoegd gezag een vergunning voor de sanering aangevraagd worden om de sanering vanaf 2026 uit te kunnen voeren.

Oplevering van de laatste woningen wordt verwacht in 2030.

## **Ecologische corridor Camp New Amsterdam**

Dit is de laatste ontbrekende schakel in de westelijke corridor. Het is een essentiële schakel en de enige die in fysiek opzicht nog gerealiseerd moet worden. Provincie Utrecht heeft de opdracht voor de sloop van de gebouwen in de corridor gegeven aan Defensie. Deze sloop wordt opgenomen in het nationale slooprogramma van Defensie. Het Rijksvastgoed bedrijf neemt de uitvoering op zich, in opdracht van Defensie en in nauwe samenwerking met de provincie.

De sloop van gebouwen ten behoeve van de ecologische corridor op Camp Nieuw Amsterdam zal na het broedseizoen worden uitgevoerd. Het ontwerp van deze corridor is door partijen vastgesteld en de aannemer is reeds gecontracteerd. Vanwege de voorkomende beschermde soorten zullen de sloop en de herinrichting tweede helft 2024 worden uitgevoerd.

## **Kavels Westflank**

De provincie is grondeigenaar van een terrein aan de Dolderseweg. Hier zijn 5 particuliere kavels voorzien. Het bestemmingsplan voor de Kavels Westflank is door de gemeente Zeist vastgesteld en onherroepelijk. Er wordt ecologisch onderzoek gedaan en indien nodig een omgevingsvergunning activiteiten Flora en Fauna ingediend. De verkoopprocedure wordt gestart nadat de vergunningen op orde zijn en kavelpaspoorten zijn opgesteld. De verwachting is dat hiermee in 2025 gestart zal worden.

In het plangebied aan de Dolderseweg staat momenteel nog een gekraakte woning. Ontruiming is pas aan de orde als er daadwerkelijk ontwikkeling op het perceel gaat plaatsvinden. De provincie staat in nauw contact met de krakers over de beoogde ontwikkeling.

### **B.V. Hart van de Heuvelrug**

Provinciale Staten hebben in november 2023 een besluit genomen om de B.V. Hart van de Heuvelrug op te richten voor de uitvoering van de woningbouwlocaties woonwijk Vliegbasis Soesterberg (inclusief de pfas-sanering), Sortie 16 en de Kavels Westflank. De oprichting van de entiteit heeft plaats gevonden op 22 mei 2024. Een tussen de provincie (GS) en de B.V. te sluiten ontwikkelovereenkomst is de ontwikkelingsopdracht voor de B.V. uitgewerkt. De verdere voorbereiding waaronder de bemensing loopt. Naar verwachting is de B.V. in het najaar van 2024 operationeel.