



**Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug / Vliegbasis Soesterberg
2022**

Datum: 21-10-2022

Status: Definitief

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	2
1	Inleiding	6
2	Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Overzicht programma	9
2.3	Afgeronde projecten	9
2.4	Financiële samenhang tussen de projecten	10
2.5	Vooruitblik naar Mastergrondexploitatie 2023	10
2.6	Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma	11
3	Tussenrapportage per project	14
3.1	Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve	15
3.2	Huis ter Heide – west	17
3.3	Apollo-Noord – Kontakt der Continenten (Groene Hoogte)	19
3.4	Apollo-Noord – Oude Tempel	21
3.5	Sortie 16	23
3.6	Kamp van Zeist	26
4	Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Park	28
4.3	Woonwijk en bouwkavels	30

0 Samenvatting

Dit is de Tussenrapportage 2022 van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Het doel van de tussenrapportage 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 2023 en in de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2023. De volgende actualisatie van exploitaties en risicoanalyse is voorzien per 1 januari 2023.



Figuur 1: overzichtskaart Hart van de Heuvelrug – Vliegbasis Soesterberg

In bovenstaande overzichtskaart staat het plangebied van het programma Hart van de Heuvelrug weergegeven. Dit plangebied ligt tussen Den Dolder, Soestduinen, Soesterberg en Zeist. Het gaat om 24 afzonderlijke projecten. De locaties van de bouwprojecten zijn op de kaart weergegeven in rood. De locaties van de natuurontwikkelingsprojecten staan in groen weergegeven. Centraal in de overzichtskaart is een groot groen aaneengesloten gebied zichtbaar. Dit is het natuurgebied dat met elkaar verbonden is door genomen maatregelen om de natuur te versterken, zoals bijvoorbeeld de ecoducten. De projecten die zijn voorzien van een vinkje zijn inmiddels gerealiseerd. De projecten waar een sterretje bij staat zijn nog in ontwikkeling. In deze tussenrapportage worden de projecten die nog in ontwikkeling zijn verder toegelicht.

Voortgang Hart van de Heuvelrug 2022

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.

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. Het bestemmingsplan is, na een uitgebreid participatietraject, in juni 2022 onherroepelijk geworden.

Het Comité Landgoed Oude Tempel heeft aangekondigd verder te gaan procederen tegen de beoogde bouw op Oude Tempel. Dat via een procedure bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

Ook in de gemeente Zeist worden belangrijke stappen gezet. Voor de voorziene transformatie van het terrein **Willem Arntszhoeve** is door Altrecht in april 2019 BPD als gebiedsontwikkelaar geselecteerd. Eind 2020 heeft Altrecht besloten en openbaar gemaakt dat Altrecht en Fivoor de Willem Arntszhoeve (WA-Hoeve) uiterlijk 1 januari 2027 zullen verlaten. In 2022 hebben bestemmingsplannen voor de eerste ontwikkelingsvelden en de Middenas ter inzage gelegen. Besluitvorming is gepland voor eind 2022.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie **Sortie 16** is het voorontwerp bestemmingsplan voor Sortie 16 in 2021 ter inzage gelegd. Op basis van de binnengekomen zienswijzen wordt het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Doordat de procedure voor hogere geluidswaarden niet gelijktijdig is verlopen, wordt het bestemmingsplan opnieuw ter visie gelegd in het najaar 2022. Planning is dat het bestemmingsplan begin 2023 aan de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt voorgelegd ter vaststelling.

In april 2022 is ook de ontheffing WNB aangevraagd. De planning voor 2023 is het vaststellen van duurzaamheidsambities en het opstarten van de tenderprocedure.

De planvorming voor de woningbouw in **Huis ter Heide West** is in 2019 opnieuw opgestart, nu de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg ook mogelijk wordt door plannen voor Huis ter Heide Zuid. Het Beeldkwaliteitsplan wordt met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Hiervoor is eind 2021 het vooroverleg met instanties geweest, het plan is eerste helft 2022 ter inzage gelegd. Besluitvorming wordt verwacht eind 2022/begin 2023.

Op het bedrijventerrein **Richelleweg** zijn alle bedrijfskavels verkocht. De openbare ruimte op het bedrijventerrein is in 2022 officieel overgedragen aan gemeente Soest.

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 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 Vliegbasis Soesterberg (Park VBS)** zijn bijna allen gerealiseerd. Het Park VBS is daarmee al zeer goed toegankelijk voor recreatie en beleving van de cultuurhistorie.

De **ecologische corridor Camp New Amsterdam (CNA)** 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.

Ten behoeve van de **Woonwijk Vliegbasis Soesterberg** zijn de condities ter voorbereiding van de uitvoering verder uitgewerkt. De planontwikkeling van de 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 de aangetroffen bodemverontreiniging (PFOS¹) en de daaruit volgende onderhandelingen met het Rijk over het kostenverhaal.

Eind 2019 is in samenwerking met Defensie een plan van aanpak voor de sanering van een ernstige **PFOS-verontreiniging** ter plekke van een deel van de toekomstige woonwijk vastgesteld. Dit onderzoek is inmiddels afgerond waarbij gebleken is dat de locatie gesaneerd kan worden. De provincie is 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.

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. 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 Wet Natuurbescherming (WNB) (zie hierboven) voor de woonwijk onherroepelijk is.

Voor de **kavels Westflank** is besloten dat er 5 vrijstaande woningen kunnen worden ontwikkeld. 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. De rechter heeft besloten dat de krakers het pand moesten verlaten, maar in hoger beroep is toch anders beslist. De krakers kunnen voorlopig in het pand blijven tot het moment dat er daadwerkelijke bouwplannen liggen en op korte termijn uitgevoerd gaan worden.

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).

¹ 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.

In het najaar van 2021 is door Provinciale Staten via een amendement gevraagd om de overweging om de organisatie intern, dan wel extern te brengen goed in beeld te brengen en ter consultatie aan Provinciale Staten voor te leggen. Eind 2022 zal hier een besluit over genomen worden.

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. Deze ontwikkelingen zijn in ieder geval:

Uitloop van de planning

Het programma Hart van de Heuvelrug loopt in principe tot eind 2025². 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.

Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat

De oorlog in Oekraïne en de effecten hiervan (m.n. de inflatie) op het programma (denk aan doorbelasting hogere energiekosten, meer onzekerheid woningmarkt) houden we scherp in de gaten. Deze hebben zowel een effect op een verdere stijging van de stichtingskosten als een effect op de financiële mogelijkheden van potentiële kopers (stijging hypotheekrentes). Positief is wel dat de woningmarkt nog steeds sterk is, waardoor in ieder geval een deel van de stijging van de kosten opgevangen kan worden.

Regelgeving omtrent Stikstof

De regels rondom stikstof zijn constant onderhevig aan verandering door aanpassing in bijvoorbeeld het Aerius programma waarmee de depositiestikstofdepositie bepaald wordt. Voor een aantal bestemmingsplannen en wijzigingsplannen zijn hiervoor de al benodigde berekeningen gedaan (en daaruit blijken nog geen negatieve effecten op de natuurgebieden), maar nog niet alle plannen zijn getoetst.

Langjarige planologische procedures per projecten

Bij de lopende projecten wordt weerstand ervaren door bezwaarmakers vanuit de milieukant. Dit uit zich in langlopende procedures bij planologische besluiten, ontheffingen in het kader van de wet natuurbescherming en vergunningen. Deze worden veelal aangevochten tot aan de raad van state aan toe, wat zeer vertragend werkt in de uitvoering van deze projecten.

Integreren van nieuwe duurzaamheidsambities op de woningbouwlocaties

Het programma Hart van de Heuvelrug heeft nog steeds hoge duurzaamheidsambities, maar er moet steeds 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 Duurzame Woningbouw constant wordt gezocht.

Tenslotte benadrukken we dat het Programma altijd zoekt naar een goede invulling van de diverse maatschappelijke opgaven. 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.

² Artikel 24 SOK Hart van de Heuvelrug

1 Inleiding

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 2022 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 2023 en in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2023. 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 financiën³. 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.

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.

³ 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.

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 ervoor 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 (NMM) 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 2022 ...

Een groot succes in 2022 is het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Oude Tempel. Er wordt nu gewerkt aan het verkrijgen van een ontheffing Wet Natuurbescherming en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Voor de WA-Hoeve zijn in 2022 ontwerp bestemmingsplannen voor het noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld en de historische Middenas inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Voor de zorgkern is een concept ontwikkelvisie opgesteld.

Partijen hebben overeenstemming bereikt over de aankoop en doorlevering van het terrein Kamp van Zeist. Hierdoor kan in 2023 een start gemaakt worden met de vergroening van dit terrein.

Ook voor Huis ter Heide West zijn het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in concept gereed. Eerste helft 2022 zijn deze ter inzage gelegd. Voor Huis ter Heide zuid is het wijzigingsplan vastgesteld waarmee een besluit is genomen over de voorwaardelijke ontsluiting van Huis ter Heide West.

Andere belangrijke tussenstappen (successen) zijn het ter visie leggen van het bestemmingsplan Sortie 16. De verwachting is dat deze begin 2023 voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad van Zeist. Er is een ontheffing Wet Natuurbescherming (WNB) ingediend in april 2022.

...en doorkijk naar 2023

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 t.b.v. wet- en regelgeving. Het programmabureau werkt met zoveel mogelijk dezelfde juridische en ecologische adviseurs

De komende periode blijft de focus op het voorbereiden en realiseren van zowel rode ontwikkelingen (oplossen van huisvestingsvraagstuk - woningtekort) als het afronden van nog enkele groene projecten (noodzakelijk voor de afgesproken rood-groen balans). Daarbij is overduidelijk dat maatschappelijke veranderingen in de samenleving ons vragen om in onze projecten meer aandacht te hebben voor natuur (natuur inclusief), duurzaamheid en meer betaalbare woningen. Daar waar dat mogelijk is worden deze aandachtspunten ook meegenomen in de optimalisatie van onze projecten. Het Programmabureau benadert maatschappelijke ontwikkelingen dan ook met een open vizier en zal per project constant afwegingen maken.

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 in 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 in de stand van zaken, het vervolgproces, de financiën en eventuele bestaande dan wel nieuwe risico's en kansen.

Verantwoording

De Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug is door het Programmabureau Hart van de Heuvelrug, in samenwerking met de coördinatoren, projectleiders en planeconomen van de gemeente Zeist, gemeente Soest en Provincie Utrecht opgesteld. De Tussenrapportage Vliegbasis Soesterberg is door de projectmanager Park en de projectleider Woonwijk opgesteld in samenwerking met de coördinatoren en planeconomen van de gemeente Zeist, gemeente Soest, provincie Utrecht en het Utrechts Landschap.

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 nog 5 grondexploitaties operationeel: 1 binnen de gemeente Zeist (Huis ter Heide-west), 2 binnen de gemeente Soest (Apollo-Noord Kontakt der Continenten, Oude Tempel) en 2 binnen de provincie Utrecht (Sortie16, Kamp van Zeist). Daarnaast is er binnen het programma 1 project operationeel dat geen publieke grondexploitatie is, maar een private exploitatie van waaruit een afdracht is voorzien aan het beheerfonds van het programma Hart van de Heuvelrug. Dit betreft de ontwikkeling Willem Arntszhoeve binnen de gebiedsvisie Den Dolder Noordoost. De private partij is Altrecht. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de projecten in het programma Hart van de Heuvelrug.

Project	Clusterovk	Trekker	Beoogde functie
A. Den Dolder Noord-Oost/Willem Arntszhoeve	Zeist 1	Gemeente Zeist	Diverse functies, waaronder wonen (ntb: ca 400 woningen), zorg en leisure
B. Huis ter Heide-west	Zeist 3	Gemeente Zeist	Wonen, circa 70
C. Apollo-Noord Kontakt der Continenten	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 180
D. Apollo-Noord 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, 18 hectare

Het totaal aan nog te realiseren programma in de operationele grondexploitaties bedraagt samen circa 18 hectare natuurontwikkeling (Kamp van Zeist), circa 1.000 woningen (Apollo-Noord, Huis ter Heide-west, Willem Arntszhoeve en Sortie16).

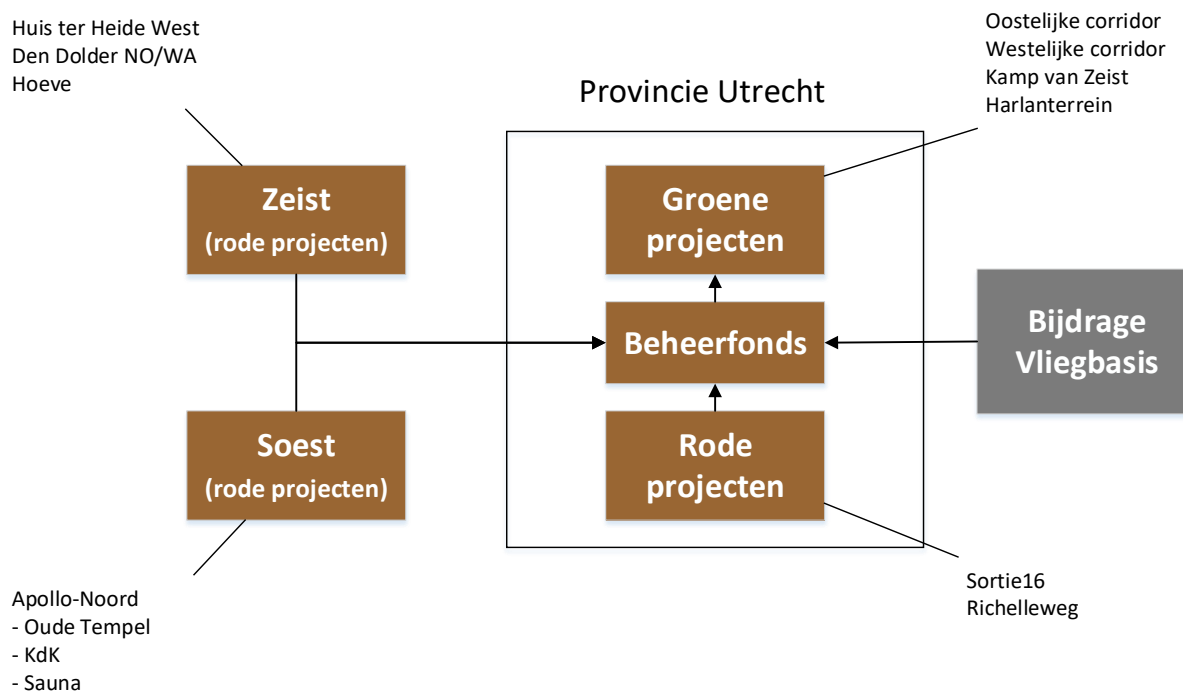
2.3 Afgeronde projecten

Binnen het programma zijn 9 projecten afgesloten en financieel verrekend met het Beheerfonds. Dit zijn Kodakterrein, Soesterveen, Jesserunkamp, Sterrenberg, Westelijke corridor, Sauna Soesterberg, Harlanterrein, Oostelijke Corridor en Richelleweg. Deze projecten zijn daarmee geen onderdeel meer van de mastergrondexploitatie. Eind 2022 is de afronding (en financiële afrekening) van Apollo-Noord Kontakt der Continenten (De Groene Hoogte) voorzien.

2.4 Financiële samenhang tussen de projecten

Binnen het gebiedsprogramma zijn de projecten zowel ruimtelijk als financieel gekoppeld. In onderstaand schema wordt de samenhang visueel weergegeven. In de figuur is een onderscheid gemaakt in de projecten van de gemeente Zeist, gemeente Soest en de provincie Utrecht. Voor de gemeente Zeist gaat het om de rode projecten Huis ter Heide West en de WA hoeve. Voor de gemeente Soest gaat het om Apollo Noord. Dit zijn de projecten Oude Tempel, Kontakt der Kontinenten en de sauna Soesterberg. Voor de provincie gaat het om de rode projecten Sortie 16 en Richelleweg en de groene projecten oostelijke corridor, westelijke corridor, Kamp van Zeist en Harlanterrein. De provincie is ook administratief beheerder van het financiële beheerfonds Hart van de Heuvelrug. Vanuit de rode en groene projecten worden financiële afdrachten gedaan in het beheerfonds. In de figuur is dit schematisch weergegeven door middel van pijlen. Ook levert het project Vliegbasis Soesterberg een financiële bijdrage aan het beheerfonds.

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 vereffeningsfonds dat tot doel heeft om batige saldi op rode projecten te vereffenen 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 2023

Evenals andere jaren wordt per 1 januari 2023 de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg herzien.

Er is 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 2023 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 Hart van de Heuvelrug 2022 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 1-1-2023 wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect van de rentewijziging is op de grondexploitaties. Voor de provincie geldt dat geen rente wordt toegerekend aan de grondexploitaties.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

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

Jaarlijks zal op basis van de actualisatie van de grondexploitaties 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 risicodrager 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. In het kader van de uitwerking van de uitvoeringsorganisatie voor de woonwijk VBS, Sortie 16 en de kavels westflank zal specifiek aandacht worden gegeven aan de Vpb.

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 mastergrondexploitatie. 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 dit 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:

Planning

Het programma Hart van de Heuvelrug loopt in principe tot eind 2025⁴. 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 hebben de consequenties van het niet halen van de datum van 31-12-2025 in beeld gebracht. Uitloop van de planning is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en/of Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg. De belangrijkste consequentie is dat, ervan uitgaande dat er een programmabureau blijft bestaan om de integraliteit van het programma te bewaken, er langer dan geprognosticeerd een jaarlijkse afdracht per partij aan het programmabureau Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg noodzakelijk is.

Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat

De oorlog in Oekraïne en de effecten hiervan (inflatie) op het programma (denk aan doorbelasting hogere energiekosten, meer onzekerheid woningmarkt) houden we scherp in de gaten. Deze hebben met name een effect op een verdere stijging van de stichtingskosten. Aan de andere kant leidt de onzekerheid tot een stijgende hypotheekrente, wat een dempend effect kan hebben op de woningmarkt. Wij monitoren de ontwikkelingen - evenals andere externe ontwikkelingen - scherp en zullen in de herziening van de mastergrondexploitatie en grondexploitatie VBS de effecten zoveel mogelijk duiden en inzichtelijk maken.

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. 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 hebben eveneens een drukkend effect op de grondopbrengsten. Positief is wel dat de woningmarkt nog steeds sterk is, waardoor in ieder geval een deel van de stijging van de kosten opgevangen kan worden.

Stikstof

De regels rondom stikstof zijn constant onderhevig aan verandering door aanpassing in bijvoorbeeld het Aerius programma waarmee de depositiestikstofdepositie bepaald wordt. Dit kan grote invloed hebben op de te doorlopen (planologische) procedures. Voor de verschillende bestemmingsplannen (Sortie 16, WA-Hoeve, en kavels Westflank) en wijzigingsplannen (Woonwijk VBS) zijn hiervoor de al benodigde berekeningen gedaan en die hebben tot nu toe geen negatieve effecten op de natuurgebieden.

⁴ Artikel 24 SOK Hart van de Heuvelrug

Eventuele verdere aanscherpingen van de regelgeving rondom stikstof kunnen dat wel teweeg brengen. Ook richting de realisatiefase zal nog rekening moeten worden gehouden met stikstof depositie in het kader van de te verstrekken omgevingsvergunningen.

Langjarige planologische procedures per projecten

Bij de lopende projecten wordt weerstand ervaren door bezwaarmakers vanuit de milieukant.

Dit uit zich in langlopende procedures bij planologische besluiten, ontheffingen in het kader van de wet natuurbescherming en vergunningen. Deze worden veelal aangevochten tot aan de raad van state aan toe, wat zeer vertragend werkt in de uitvoering van deze projecten.

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 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 Duurzame Woningbouw (ambitieniveau zilver) constant wordt gezocht.

Tenslotte benadrukken we dat het Programma altijd zoekt naar een goede invulling van de diverse maatschappelijke opgaven. 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.

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 zijn per project de stand van zaken, het vervolgproces en nieuwe kansen en risico's uitgewerkt.

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



In bovenstaande overzichtskaart staat het plangebied van het programma Hart van de Heuvelrug weergegeven. Dit plangebied ligt tussen Den Dolder, Soestduinen, Soesterberg en Zeist. Het gaat om 24 afzonderlijke projecten. De locaties van de bouwprojecten zijn op de kaart weergegeven in rood. De locaties van de natuurontwikkelingsprojecten staan in groen weergegeven. Centraal in de overzichtskaart is een groot groen aaneengesloten gebied zichtbaar. Dit is het natuurgebied dat met elkaar verbonden is door genomen maatregelen om de natuur te versterken, zoals bijvoorbeeld de ecoducten. De projecten die zijn voorzien van een vinkje zijn inmiddels gerealiseerd. De projecten waar een sterretje bij staat zijn nog in ontwikkeling. In deze tussenrapportage worden de projecten die nog in ontwikkeling zijn verder toegelicht.

3.1 Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve

Projectdoel	Realiseren van een integrale gebiedsontwikkeling in de vorm van een toekomstbestendige locatie voor woningbouw en aanvullende functies.
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Hendrik Visser
Planeconoom	Zino Schouman
Programma	Nog niet exact bekend, totaal naar verwachting ca 400 woningen en aanvullende functies
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
2022	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplan	21-12-2021	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 welke als ontwerp per begin 2022 ter inzage zijn gelegd.

Ontwikkelingen 2022

In het eerste kwartaal van 2022 hebben de ontwerpbestemmingsplannen voor de Historische Middenas en het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld ter inzage gelegen, evenals een ontwerp beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van de WA-Hoeve.

In totaal hebben 19 partijen een zienswijze ingediend bij de stukken. De zienswijzen zijn in de loop van 2022 geanalyseerd in het licht van de beoogde vaststelling van de stukken per eind 2022. Met diverse indieners heeft nader overleg plaatsgevonden, op bepaalde thema's heeft nader onderzoek plaatsgevonden en er is gewerkt aan het opstellen van een uitgebreide zienswijzennota.

In samenwerking tussen Altrecht, BPD, gemeente en de PBG is gewerkt aan een kaderstellend document (ontwikkeldkader) voor het deelgebied Zorgkern op de WA-Hoeve. Het document is in de zomer van 2022 gereed gekomen en wordt voorbereid ter vaststelling door de gemeenteraad van Zeist. Binnen de kaders van de Gebiedsvisie WA-Hoeve betreft het een verfijnd ruimtelijk en functioneel kader tbv een onderscheidende planuitwerking voor dit deelgebied.

Altrecht, Provincie Utrecht, Utrechts Landschap en gemeente Zeist bekrachtigen in de tweede helft van 2022 de overeengekomen afdracht van 1,5 miljoen aan het beheerfonds Hart van de Heuvelrug in een specifieke overeenkomst.

Vervolgproces

De vaststelling van de bestemmingsplannen voor Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld vindt eind 2022, mogelijk met uitloop naar begin 2023, plaats. Tegelijkertijd is ook de vaststelling van het ontwikkelkader voor de Zorgkern voorzien. Hierbij wordt ook rekenschap gegeven aan de financiële context van de gebiedsontwikkeling op de WA-Hoeve, mede in het licht van de afspraken die hierover zijn gemaakt bij het vaststellen van de Gebiedsvisie WA-Hoeve in 2017.

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. In het najaar van 2022 wordt hierin voorzien.

Nieuwe kansen en risico's

In de Gebiedsvisie WA-Hoeve 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 (zodat Altrecht de WA-Hoeve kan verlaten per uiterlijk 1 januari 2027). 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. Zoals onder 'Ontwikkelingen 2022' omschreven is het de verwachting dat in het najaar van 2022 in het tekenen van de overeenkomst wordt voorzien, waarmee dit risico als klein wordt ingeschat.

3.2 Huis ter Heide – west

3. Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Hendrik Jan van Dijk
Planeconoom	Zino Schouman
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
2022	Collegebesluit en Ter inzagelegging Ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan	April 2022	Gemeente Zeist

Stand van zaken

Voor Huis ter Heide West hebben bewoners in 2009 een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dit is in 2019 geactualiseerd. Dit geactualiseerde PvE is de basis voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Beide plannen doorlopen nu de ruimtelijke procedure.

Nieuwe ontwikkelingen 2022

Het vooroverleg met instanties over het concept beeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan zijn in maart 2022 afgerond. Beide plannen zijn in april door het college vrijgegeven voor inspraak en hebben van 5 mei tot en met 15 juni 2022 ter inzage gelegen. Op dit moment wordt er gewerkt aan het verwerken en beantwoorden van de zienswijzen en het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De besluitvorming wordt verwacht aan het eind van 2022.

Voor Huis ter Heide Zuid (72 woningen).

In februari 2022 heeft de raad ingestemd met het uitwerkingsplan en de ontsluitingsweg en in maart is het verkeersbesluit genomen voor afsluiting van het viaduct over de A28.

Daarna volgde de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit. Tegen het uitwerkingsplan is door belanghebbenden beroep ingediend bij de Raad van State. Bovendien is er een verweerschrift ingediend bij de Raad van State. De verwachting is dat er in 2023 een uitspraak komt. De woningbouw loopt daardoor vertraging op.

Vervolgproces

Het proces hiervoor wordt, in overleg met omwonenden, verder uitgewerkt. De planning is dat het verkoopproces van start gaat na de uitspraak van de Raad van State over Huis ter Heide Zuid.

Kansen en risico's

Er is risico op vertraging in de plannen als gevolg van nader ecologisch onderzoek. Voor één of mogelijk meerdere diersoorten moet ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden. Tegen deze ontheffing(en) kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan ontbraken een aantal onderzoeken, zoals het stikstofdepositie onderzoek, het NGE (niet gesprongen explosieven) onderzoek, aanvullend licht- en geluidsonderzoek sportvelden en onderzoek externe veiligheid. Voor deze onderzoeken is inmiddels opdracht verleend. Het is onduidelijk wat de uitkomsten van deze onderzoeken voor gevolgen hebben voor de lopende bestemmingsplanprocedure. Deze aanvullende onderzoeken worden opnieuw ter inzage gelegd. Onderzocht wordt op welke wijze de terinzagelegging ingepast kan worden in de lopende bestemmingsplanprocedure.

De stijgende bouwkosten, de stabiliserende verkoopprijzen in de woningmarkt en striktere regelgeving rondom duurzaamheid vormen een risico voor de opbrengstpotentie in Huis ter Heide West.

Mocht het uitwerkingsplan van Huis ter Heide Zuid het niet halen bij de Raad van State, dan leidt dit ook tot vertraging in West doordat de nieuwe ontsluitingsweg die voor de bouw van Huis ter Heide West nodig is dan niet aangelegd kan worden.

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 2018-2022

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
2022	Alle woningen opgeleverd	Januari 2022	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 woningen opgeleverd en alle opbrengsten binnen.

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.

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 2023-2027

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
2022	2de behandeling bestemmingsplan Raad van State	Mei 2022	RvS
2022	Onherroepelijk worden bestemmingsplan Oude Tempel	Juni 2022	RvS
2022	Aanvraag en verlenen kapvergunning voor veilig maken wandelpaden in bosgebied Oude Tempel	Augustus 2022	Gemeente Soest

Stand van zaken

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

Nieuwe ontwikkelingen 2022

In mei 2022 is een tweede zitting gehouden door de Raad van State vanwege het met pensioen gaan van een van de drie Staatsraden. In juni 2022 is de uitspraak gedaan door de Raad van State die alle ingediende beroepen ongegrond heeft verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan voor Oude Tempel onherroepelijk geworden.

Daarnaast is een kapvergunning aangevraagd bij de gemeente Soest in verband met het hoog nodige onderhoud aan het bosgebied. Openbaar toegankelijke wandelpaden zijn anders niet veilig te betreden. De kapvergunning is verleend en het onderhoud staat gepland in het najaar van 2022 om zo het bosgebied veilig toegankelijk te houden. Uiteraard wordt de kap van de bomen conform de ecologische werkprotocollen uitgevoerd.

Ook is geconstateerd dat er weer een dassenfamilie (clan) foerageert in en om het bosgebied Oude Tempel. In het najaar van 2022 wordt daar nader onderzoek naar gedaan in verband met de wet Natuurbescherming.

Vervolgproces

Gezamenlijk met de beoogd ontwikkelaar en de woningbouwcoöperatie gaan de verder met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, nader stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan, Bosbeheerplan en de verkoopovereenkomst. Ook wordt het proces opgestart voor het verkrijgen van de benodigde ontheffingen Wet Natuurbescherming.

Nieuwe kansen en risico's

Nog steeds blijft er een risico bestaan van de uitgifte. Het Comité Landgoed Oude Tempel heeft aangekondigd verder te gaan procederen tegen de beoogde bouw op Oude Tempel. Dat via een procedure bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

Daarnaast is er een civieltechnisch risico van het bouw- & woonrijp maken, omdat het natuur inclusief bouwen anders verloopt dan het traditionele bouw- en aanlegproces. Ook het verkrijgen van de benodigde ontheffingen (denk aan Wet Natuurbescherming) en vergunningen (denk aan aanleg- en kapvergunning) kent nog uitdagingen.

De kans is om met de ontwikkeling van Oude Tempel te laten zien dat een ingreep van bouwen in een dergelijke gebied goed natuurinclusief kan worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbare bosondergrond en het wortelpakket van de omvangrijke bomen. Ook het tegengaan van verdroging van dit deel van de Utrechtse Heuvelrug biedt kansen om deze biotoop en bosondergrond met hangwatersysteem te beschermen tegen de verder oprukkende verdroging en invloed van hittestress in de zomerperiode. Ook afgelopen warme en droge zomer heeft schade aangebracht aan het aanwezige oude bomenbestand.

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
2021	Ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan	9 juni 2021	Gemeente Zeist

Stand van zaken

Ten noorden van de Amersfoortseweg tussen Soesterberg en het woonwagencentrum Beukbergen ligt het terrein Sortie 16.

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. De gebiedsvisie gaat uit van een plan van 150-200 woningen in een gedifferentieerd programma met een substantieel aandeel sociale en middel dure huur.

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). 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 2022

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 2021 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. Vanwege een fout in de procedure voor de wet hogere geluidswaarden moet de ter visie legging van het bestemmingsplan opnieuw plaatsvinden (najaar 2022). Planning is dat het bestemmingsplan begin 2023 aan de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt voorgelegd ter vaststellingvaststelling.

Parrallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan is een inrichtingsplan en activiteitenplan opgesteld voor de aanvraag van een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming. Deze is in april 2022 ingediend. We verwachten in het najaar duidelijkheid of de ontheffing verleend kan worden.

In 2022 is ook nagegaan hoe uitwerking kan worden gegeven aan de verschillende duurzaamheidsambities voor de ontwikkeling van Sortie 16. Er wordt een integraal ambitedocument duurzaamheid opgesteld. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de 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. Ook op andere plekken in het gebied is de exoot ontdekt. In de grondexploitatie 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 grondexploitatie 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 middel dure 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 'vrij op naam' prijzen niet zomaar mogelijk, omdat deze zijn verankerd (eisen t.a.v. 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 2030

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
2022	Overeenstemming over aankoop en doorlevering van het terrein	31 augustus 2022	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 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 2022

Er is overeenstemming bereikt met Defensie / /Rijksvastgoedbedrijf over de aankoop van het terrein Kamp van Zeist en met Het Utrechts landschap over de uiteindelijke doorlevering van het terrein. Dit zal pas plaatsvinden na de herinrichting van het gebied. De provincie zal de opstellen en verharding verwijderen, eventueel de bodem saneren en het gebied inrichten als natuurgebied. Uitvoering start naar verwachting in het najaar van 2023.

Een deel van het terrein is tijdelijk in gebruik gegeven voor de opvang van vluchtelingen door het COA. De opvang zal tot uiterlijk oktober 2027 op het terrein plaatsvinden. Vooruitlopend daarop wordt daar waar mogelijk op het terrein wel gestart met de vergroeningsopgave.

Vervolgproces

Na levering van de gronden 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 2026 gerealiseerd zijn. Na vertrek van het COA wordt ook het laatste gedeelte van het terrein ingericht (uiterlijk gereed in 2030).

Nieuwe kansen en risico's

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kunnen mogelijk onverwachte zaken voordoen die tot extra kosten of mogelijke vertraging leiden (bv een verontreiniging in de bodem of aanwezigheid van vleermuizen). Met het Rijksvastgoedbedrijf zijn duidelijke afspraken gemaakt wie verantwoordelijk is voor dergelijke zaken.

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	ntb

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	Actepassering op 15 december 2017	Provincie Utrecht en Utrechts landschap
2018	Verkoop grond 'Pleisterplaats' aan gemeente soest	Actepassering 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

De ecologische corridor Camp New Amsterdam (CNA) 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. In overleg met Defensie en Rijksvastgoedbedrijf wordt gesproken over uitvoering van het project op grondgebied van Defensie.

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"> - Uitgifte gronden woonwijk 2024-2027 - Uitgifte bouwkavels Amersfoortsestraat 2017 - Uitgifte bouwkavels Dolderseweg 2024

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	N.v.t.	
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	Verkoopstrategie door PS vastgesteld	Nov 2021	Provincie Utrecht
2022	Wijzigingsplan deelgebied 1 in Soest is ingediend bij gemeente Soest	Augustus 2022	Gemeente Soest

2022	Herziening bestemmingsplan kavels Westflank is door PU ingediend te toetsing bij gemeente Zeist	Juli 2022	Gemeente Zeist
2022	Afspraak op hoofdlijnen met RVB over secundaire ontsluitingsweg Camp New Amsterdam	Juli 2022	Provincie Utrecht
2022	Wijzigingsplan deelgebied 2 in Soest is door PU ingediend bij gemeente Soest	Oktober 2022	Gemeente Soest
2022	Wijzigingsplan deelgebied 33 in Zeist is door PU ingediend bij gemeente Zeist	Oktober 2022	Gemeente Zeist

Stand van zaken

- Met Defensie en RVB zijn dit jaar afspraken gemaakt over de secundaire ontsluiting van Camp New Amsterdam via de Westelijke ontsluiting van de woonwijk VBS en Sortie 16. Dit als vervolg op afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst uit 2009 met de Defensie, de provincie Utrecht (PU), de gemeente Zeist en de gemeente Soest.
- Duurzaamheid in de woonwijken: vanuit de provincie, vele gemeenten en marktpartijen is eind september 2022 het convenant Duurzame Woningbouw ondertekend. Voor de woonwijk VBS en Sortie 16 wordt een ambitiedocument gemaakt om een integrale afweging op duurzaamheidsambities te maken waarbij de afspraken in het convenant worden geborgd.
- *Niet gesprongen explosieven*: 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. 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. 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 is in november 2022 bij de rechtbank Midden -Nederland.
- *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 zijn gebracht. 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, het Rijksvastgoedbedrijf en het ministerie van I&W in gesprek (Defensie als oud-eigenaar van het terrein en veroorzaker van de verontreiniging, het Rijksvastgoedbedrijf als 'de verkoper' van het terrein en I&W als inhoudelijk verantwoordelijk ministerie voor bodembeleid) over de sanering en uiteindelijke kostenverdeling, waarbij het streven is de kosten voor een groot deel bij het Rijk te laten landen. De resultaten hiervan worden eind 2022/begin 2023 verwacht.

- *Geluidscontour bedrijven Soesterberg-Noord*: De gemeente Soest werkt in samenwerking met de provincie Utrecht aan de transformatie van bedrijventerrein Soesterberg-Noord. 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 2022 bij de gemeente Soest is ingediend, de twee andere delen verwachten we eind 2022 bij de beide gemeenten (1x Gemeente Soest en 1x Gemeente Zeist) in te dienen.
- *Kavels Westflank*: Aan de Dolderseweg in Huis ter Heide ligt een terrein van circa 1,7 hectare dat wordt verkocht voor woningbouw (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 is aan de gemeente Zeist aangeboden om in procedure te worden gebracht .

De woning op Dolderseweg 54 is gekraakt. Er kan/mag geen succesvolle ontruimingsprocedure worden gestart, tot het moment dat de plannen met het kavel definitief zijn en op zeer korte termijn kunnen worden uitgevoerd.

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 en in juni 2021 geleid tot het besluit van GS om de variant waarin de woonwijk Vliegbasis Soesterberg in delen wordt verkocht en Sortie 16 als geheel (met als terugval optie, een verkoop in delen.). Op verzoek van de commissie RGW van de Provinciale Staten wordt de wijze van organisatie (intern/extern) verder uitgewerkt. Deze zullen in het najaar via GS ter consultatie aan PS worden voorgelegd.
- *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 een handboek inrichtingsprincipes gemaakt voor de later te maken inrichtingsplannen voor de ontsluitingswegen/(hoofd)infrastructuur en de uitloopstrook.

Nieuwe kansen en risico's

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

1. Langdurige procedures:
 - a. 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).
 - b. Het niet onherroepelijk krijgen van de wijzigingsplannen.
 - c. Vertraging door beroepsprocedures bij de herziening van het bestemmingsplan Kavels Westflank
2. Het niet verkrijgen van de 'Verklaring niet verdacht gebied' (voor niet-gesprongen explosieven).
3. Op de voormalige brandweer oefenplaats is een ernstige bodemverontreiniging aangetroffen in het milieukundige bodemonderzoek. De omvang en aard van deze bodemverontreiniging zijn in beeld. Hier dient met het Rijk nog overeenstemming te worden bereikt over kostenverhaal.
4. Het tijdig besluiten van de organisatievorm van de projectorganisatie
5. De oplopende inflatie, rente en bouwkosten in relatie tot de afvlakkende verkoopprijzen van huizen kunnen (grote) effecten hebben op de grondexploitatie. Hier wordt in de volgende herziening expliciet aandacht aan besteed.

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 inspringen.