

**College van Gedeputeerde Staten  
statenbrief**

Aan Provinciale Staten  
Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen

DATUM	16-11-2021	NUMMER PS	2022RGW03
DOMEIN	Landelijke Leefomgeving	COMMISSIE	Commissie RGW
STELLER	Iris Vliegenberg	TELEFOONNUMMER	06 - 36 47 31 95
NUMMER	8234EBC1	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom

**Onderwerp Statenbrief:**

Tussenrapportage Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg, oktober 2021

**Voorgestelde behandeling:**

Ter kennisname

Geachte dames en heren,

**Essentie / samenvatting**

In bijgevoegde tussenrapportage 2021 informeren wij u over de voortgang van Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg.

**Inleiding**

Hierbij bieden wij u ter informatie de tussenrapportage 2021 van het programma Hart van de Heuvelrug (HvdH) en Vliegbasis Soesterberg (VBS) aan. Het doel van de tussenrapportage is u te informeren over de voortgang van de ontwikkelingen binnen beide programma's tot en met oktober van 2021. Met deze rapportage melden we bijzonderheden en signaleren we vroegtijdig nieuwe kansen en risico's. Gezien de relaties tussen Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg presenteren we beiden gezamenlijk in voorliggend document.

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

Het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg kent meerdere doelen. Soms lijken deze wat uit beeld te raken. Het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg zet zich in voor:

- versterking van de natuur (naar een groot aaneengesloten natuurnetwerk);
- versterken van de recreatie (meer mogelijkheden om van die natuur te kunnen genieten);
- betere zorg (ontwikkelen en herontwikkelen van zorglocaties);
- behouden van cultuurhistorie (behoud monumentale gebouwen en versterking cultuurbeleving door Nationaal Militair Museum en het Utrechts Landschap);
- behoud en uitbreiden van de economie (ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid), en tenslotte
- meer en passende woningen (een gedifferentieerd woningbouwprogramma met de ambitie duurzaamheid en conform provinciaal beleid gemiddeld 50% betaalbaar voor het programma).

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

## Toelichting

Onderstaand worden de belangrijkste resultaten/tussenstappen in 2021 weergegeven:

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

Ten behoeve van het plan **Oude Tempel** zijn belangrijke vorderingen gemaakt. Het bestemmingsplan is in de zomer van 2020 opnieuw vastgesteld. In oktober 2021 is de zitting bij de Raad van State (RvS) geweest. De uitspraak (onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) verwachten we eind december 2021. Parallel aan het planologisch traject is de aanbesteding opgepakt. In oktober is de gunningsfase afgerond en is een partij (Ter Steege/KRU2P) geselecteerd ten behoeve van de ontwikkeling van Oude Tempel. Een definitieve gunning is nog wel afhankelijk van uitspraak Raad van State en een ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Voor de voorziene transformatie van het terrein **Willem Arntszhoeve** is door Altrecht een gebiedsontwikkelaar geselecteerd en gecontracteerd, zijn er anterieure overeenkomsten gesloten en zijn er ontwerp bestemmingsplannen opgesteld voor de (her)ontwikkeling van de Historische Middenas en Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie **Sortie 16** is de gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist en het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Planning is dat het bestemmingsplan najaar 2022 door de gemeenteraad van de gemeente Zeist wordt vastgesteld.

De planvorming voor de woningbouw in **Huis ter Heide West** is opnieuw opgestart. Eind 2021 start het vooroverleg met instanties ten aanzien van het bestemmingsplan, begin 2022 is de ter inzage legging gepland. Besluitvorming wordt verwacht najaar 2022.

Op het bedrijventerrein **Richelleweg** zijn alle bedrijfskavels verkocht. De openbare ruimte op het bedrijventerrein wordt naar verwachting eind 2021 in beheer en eigendom overgedragen aan de gemeente Soest.

De **oostelijke ecologische corridor en het Harlanterrein** zijn nagenoeg gereed. Alle inrichtingswerkzaamheden zijn uitgevoerd en de verkoop van de terreinen is in een afrondende fase.

Ten behoeve van de vergroening van **Kamp van Zeist** lopen de onderhandeling over de aankoop van het terrein van Defensie /Rijksvastgoedbedrijf en de doorlevering hiervan aan Het Utrechts Landschap.

De **ecologische corridor Camp New Amsterdam** is de laatste ontbrekende schakel in de grote westelijke corridor over de voormalige Vliegbasis. Het project bevindt zich momenteel in de planfase en gesprekken met Defensie en Rijksvastgoedbedrijf worden gevoerd over de uitvoering van de werkzaamheden.

De planontwikkeling van **woonwijk Vliegbasis Soesterberg** vordert, maar kent ook vertragingen. Het opsporen van de niet gesprongen explosieven in het bos is afgerond, de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend en de drie wijzigingsplannen – die nodig zijn voor het verleggen van de geluidcontour van Soesterberg Noord - zijn in voorbereiding. De vertraging wordt met name veroorzaakt door het beroep bij de rechtbank op de ontheffing Wet natuurbescherming en de onderhandelingen rondom de aangetroffen bodemverontreiniging (PFOS<sup>1</sup>).

Voor de **kavels Westflank** heeft de planvorming in 2021 plaatsgevonden. Beoogd wordt de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan eind 2021 op te starten.

### Verkoopstrategie VBS, kavels Westflank en Sortie16

Voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg, de kavels Westflank en de woonwijk Sortie 16 komt de realisatiefase steeds dichterbij. Dit leidt tot de kernvraag op welke wijze provincie Utrecht het beste invulling kan geven aan de realisatie van haar projecten. Een definitief voorstel en besluit wordt in het tweede kwartaal 2022 verwacht.

Daarnaast zien wij nog steeds dat de rood-groen balans positief uitvalt (meer groen gerealiseerd), dat de biodiversiteit en flora en fauna groeit, dat woonwijken daadwerkelijk gerealiseerd worden en dat bedrijven zich met veel plezier komen vestigen.

---

<sup>1</sup> PFOS en PFAS: Perfluorooctasulfonylzuur, 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.

## Programma brede aandachtspunten

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

- Stijgende (tijdelijke) beheerkosten o.a. door aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop. Deze woekerende plant bedreigt niet alleen de lokale natuurwaarden, maar is ook een gevaar voor bouwprojecten. Er wordt nu onderzocht hoe, en in welke mate, wij, rekening houdend met de programmadoelstellingen, deze plant kunnen en/of moeten bestrijden.
- Integreeren van duurzaamheidsambities op de woningbouwlocaties. Het programma Hart van de Heuvelrug was bij aanvang het meest duurzame programma op dat moment. Door de looptijd van het programma wordt die lat, door innovaties in bv de bouwsector, echter ook steeds verder bijgesteld (naar boven). Het programma Hart van de Heuvelrug wil nog steeds deze hoge duurzaamheidsambities vertalen in haar projecten, maar er moet steeds meer per project bekeken worden in hoeverre deze ambities passend zijn binnen de afgesproken kaders en doelstellingen. Duurzaamheid is een terugkerend thema in diverse overleggen, waarbij de link met het Convenant Duurzaam Bouwen ook wordt gelegd. Daarnaast is de provinciale ambitie ook dat de betaalbaarheid gemiddeld over alle woningen 50% is.
- Veranderende wet- en regelgeving en beleid leidt tot vragen inzake de bomenbalans van het programma. Door herziene wet- en regelgeving moet het programma zich aan nieuwe regels te conformeren. Ten aanzien van de bomenbalans wordt nu bekeken welke consequenties de veranderende wet- en regelgeving heeft op het programma. Inzicht hierin verwachten we in de herzieningsronde van de grondexploitaties (maart 2022).
- De introductie van de Omgevingswet (Ow) levert risico's ten aanzien van planvorming. Verandering in werkwijze leidt naar alle waarschijnlijkheid tot vertragingen in planvorming. Wij sturen niet alleen op spoedige inbreng van plannen (voor inwerkingtreding van de Ow), maar stemmen alle planvormingstrajecten af met de betreffende gemeenten om eventuele vertragingen op te kunnen vangen. Het programmabureau gaat de komende maanden in beeld brengen hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.
- Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat, vooral daar waar er betaalbare woningen worden gerealiseerd. In principe is er momenteel in Nederland sprake van stijgende kosten in de bouw. Deze worden normaliter gecompenseerd door de stijgende VON prijzen van woningen. Binnen het programma is aandacht hiervoor, omdat in enkele projecten de stijgende stichtingskosten niet doorberekend kunnen worden omdat hier afspraken zijn gemaakt over aantallen betaalbare woningen..
- Klimaatverandering vraagt oplettendheid en innovatieve vormen van ontwikkelen en bouw. Het programma Hart van de heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg wil op het gebied van klimaat, energie en duurzaamheid hoge ogen blijven gooien. Dat vraagt om flexibiliteit en ruimte bij het programma, maar ook bij de gemeenten en bouwers/ontwikkelaars. Het programma zal die ruimte nodig hebben om de markt uit te kunnen dagen om met innovatieve oplossingen te komen voor de uitdagingen waar wij tegenaan lopen. Het programmabureau gaat de komende maanden verder in beeld brengen welke exogene ontwikkelingen relevant zijn voor het programma en hoe zij hier, binnen de kaders en randvoorwaarden van de huidige afspraken mee zal omgaan.

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

Momenteel wordt een onderzoek gedaan naar de huidige marktomstandigheden. De uitkomsten van het onderzoek worden gebruikt om een aanbeveling te doen aan de stuurgroep in relatie tot de voorliggende vraag of herijking van parameters en/of uitgangspunten van de mastergrex HvdH en grondexploitatie VBS aan de orde is. Dit wordt, indien aan de orde, dan meegenomen in de komende herzieningsronde van de grondexploitaties.

De komende periode blijft de focus dus op het voorbereiden en realiseren van zowel rode ontwikkelingen (ten behoeve van de opbrengsten) als het afronden van nog enkele groene projecten (noodzakelijk voor de afgesproken rood-groen balans).

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

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

**Financiële consequenties**

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

**Vervolgprocedure / voortgang**

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

**Bijlage**

- De tussenrapportage van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg, oktober 2021

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

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