



Projectenrapportage
Hart van de Heuvelrug - Vliegbasis Soesterberg
Grondexploitaties 2024

Datum: 22-01-2024

Status: definitief

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	2
1	Programma Hart van de Heuvelrug	6
1.1	Doelstellingen programma	6
1.2	Samenwerkingsovereenkomst	6
2	Projecten Programma Hart van de Heuvelrug	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Overzicht programma	7
2.3	Afgeronde projecten	7
2.4	Financiële samenhang tussen de projecten	7
2.5	Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma	8
3	Hart van de Heuvelrug rapportage per project	11
3.1	Den Dolder Noordoost – Willem Arntszhoeve	12
3.2	Huis ter Heide – west	14
3.3	Apollo-Noord – Oude Tempel	16
3.4	Sortie 16	18
3.5	Kamp van Zeist	20
4	Projecten Vliegbasis Soesterberg	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Grondexploitatie Woonwijk	22
4.3	Grondexploitatie Park	22
4.4	Projectbeschrijving Park	23
4.5	Projectbeschrijving Woonwijk en bouwkavels	25
5	Planning programma Hart van de Heuvelrug/VBS	28
5.1	Planning programma	28

0 Samenvatting

Dit is de projectenrapportage van het programma Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg. Het doel van deze rapportage is te informeren over de voortgang en ontwikkelingen binnen beide programma's als aanvulling op de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2024 en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2024.

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.



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.

Mastergrondexploitatie

In het programma Hart van de Heuvelrug zijn per 1 januari 2024 nog vier grondexploitaties operationeel: één van de gemeente Zeist als projecttrekker (Huis ter Heide West), één van de gemeente Soest als projecttrekker (Oude Tempel) en twee van de provincie Utrecht als projecttrekker (Sortie 16, Kamp van Zeist). Daarnaast is er binnen het programma één 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.

Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

De Vliegbasis Soesterberg bestaat uit twee grondexploitaties, de Woonwijk en het Park. De grondexploitatie Park betreft met name de kosten en opbrengsten die nodig zijn voor de transformatie van Vliegbasis naar Park. De grondexploitatie Woonwijk is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan zoals is vastgesteld door GS en de Stuurgroep HvdH in juni 2017.

Voortgang Hart van de Heuvelrug 2023

Het planontwikkelp proces 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 behoeve van het plan **Oude Tempel** zijn belangrijke vorderingen gemaakt. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Ter Steege voor de ontwikkeling van het plangebied. Medio 2023 heeft het project een periode on hold gestaan door een motie die in Provinciale Staten is aangenomen. Een risico voor dit project is de weerstand van o.a. het comité Landgoed Oude Tempel. Er wordt veel aandacht besteed aan communicatie met, en participatie van, omwonenden en de omgang met de in en rond het plangebied aanwezige das.

De gemeente Zeist heeft in 2023 alle benodigde onderzoeken afgerond voor het bestemmingsplan van **Huis ter Heide West**. Hierbij wordt gekeken of een alternatieve verkaveling mogelijk is waarbij meer bomen behouden kunnen worden en er voldoende ruimte voor de das overblijft. De verwachting is dat het bestemmingsplan in de eerste helft van 2024 door de raad wordt vastgesteld.

In 2023 is verder gewerkt aan de plannen voor de **WA-Hoeve**. De vaststelling van het bestemmingsplan voor de Historische Middenas vindt begin 2024 plaats. Vaststelling van de plannen/kaders voor de deelgebieden Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en Zorgkern is voornamelijk niet aan de orde. In 2023 is onzekerheid ontstaan over het moment van vertrek van Altrecht en haar huurder Fivoor.

Ten behoeve van de ontwikkellocatie **Sortie 16** is het bestemmingsplan in oktober 2023 door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Er is bezwaar aangetekend tegen het vaststellen van het bestemmingsplan bij de Raad van State. De planning van de voorgenomen gronduitgifte voor Sortie 16 is tussen eind 2024 en 2026. Dit wordt de komende periode verder uitgewerkt.

Ten behoeve van de vergroening van **Kamp van Zeist** hebben partijen in 2022 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 2023

De recreatieve paden, routes en recreatieve voorzieningen in **Park Vliegbasis Soesterberg (Park VBS)** zijn gerealiseerd. Het Park VBS is daarmee zeer goed toegankelijk voor recreatie en beleving van de cultuurhistorie. Op 1 oktober 2023 is de afronding van het padenplan feestelijk gevierd.

De **ecologische corridor Camp New Amsterdam (CNA)** is de laatste ontbrekende schakel in de grote westelijke corridor over de voormalige Vliegbasis. Er is een inrichtingsplan opgesteld en met Defensie zijn afspraken gemaakt over de uitwerking en uitvoering van het inrichtingsplan.

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 (PFAS) en de daaruit volgende onderhandelingen met het Rijk over het kostenverhaal en de sanering die uitgevoerd dient te worden. In 2023 heeft de Stuurgroep een besluit genomen om 27 betaalbare woningen extra te realiseren waardoor het totaal aantal woningen voor deze woonwijk (op basis van de proefverkaveling) wijzigt van 229 in 239.

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. Hierover zijn afspraken gemaakt met het Rijk. Een vaststellingsovereenkomst is in december door partijen ondertekend. Een saneringsplan wordt opgesteld en vanaf 2026 uitgevoerd.

Voor de **kavels Westflank** is besloten dat er 5 vrijstaande woningen kunnen worden ontwikkeld. In oktober 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden.

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 leidde tot de vraag op welke wijze provincie Utrecht het beste invulling kan geven aan het ontwikkelen en realiseren van haar projecten, passend binnen haar eigen doelstellingen en de afspraken die zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomsten met de gebiedspartners (gemeente Zeist, gemeente Soest, Het Utrechts Landschap).

Op verzoek van Provinciale Staten is de wijze van organisatie (intern/extern) verder uitgewerkt en is inmiddels besloten tot het oprichten van een externe uitvoeringsorganisatie (BV). Voorzien is dat deze BV medio 2024 operationeel zal zijn.

...en doorkijk naar 2024

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 volop aandacht te hebben voor natuur (natuur-inclusiviteit), duurzaamheid en betaalbare woningbouw. Daar waar

dat mogelijk is worden deze aandachtspunten ook meegenomen in de optimalisatie van onze projecten. De samenwerkende partijen benaderen maatschappelijke ontwikkelingen dan ook met een open vizier en zullen per project afwegingen maken.

1 Programma Hart van de Heuvelrug

1.1 Doelstellingen programma

Hart van de Heuvelrug is een unieke gebiedsontwikkeling met projecten die variëren van nieuwe natuur tot woningbouw, van ecoducten tot duurzame bedrijventerreinen. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van de Heuvelrug te versterken. De uitvoering van het programma door de gebiedspartners heeft de afgelopen jaren bijgedragen aan natuurontwikkeling op de Heuvelrug en ruimte voor wonen, zorg, werken en recreatie.

1.2 Samenwerkingsovereenkomst

Vanaf 2015 werken de provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest en het Utrechts Landschap samen om de projecten uit het programma te realiseren. Hiervoor hebben provincie en gemeenten in juni 2015 een samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug gesloten. Deze overeenkomst legt afspraken vast over de gezamenlijke realisatie van de 'groene' projecten (natuur) en de 'rode' projecten (wonen, bedrijven, zorg) in het programma. Uitgangspunt is dat de opbrengsten van de rode projecten de investeringen in natuur dekt. Tegelijkertijd geeft de realisatie van nieuwe natuur planologische ruimte voor realisatie van woningen, bedrijven en zorginstellingen. De gemeenten en provincie hebben de verantwoordelijkheid om de projecten in Hart van de Heuvelrug binnen de afgesproken projectkaders uit te voeren. In de Samenwerkingsovereenkomst 2015 is 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.

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 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 en eventuele bestaande dan wel nieuwe risico's en kansen. De planning wordt weergegeven in hoofdstuk 5.

Verantwoording

De projectenrapportage Hart van de Heuvelrug - Vliegbasis Soesterberg 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.

2 Projecten Programma 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 4 grondexploitaties operationeel: 1 binnen de gemeente Zeist (Huis ter Heide-west), 1 binnen de gemeente Soest (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 opdracht is gedaan 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. 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 Oude Tempel	Soest	Gemeente Soest	Wonen, circa 240-300
D. Sortie16	-	Provincie Utrecht	Wonen, circa 170
E. Kamp van Zeist	Zeist 2	Provincie Utrecht	Natuur, 18 hectare

Het totaal aan nog te realiseren programma in de operationele grondexploitaties bedraagt circa 18 hectare natuurontwikkeling (Kamp van Zeist) en circa 900 woningen (Oude Tempel, Huis ter Heide-west, Willem Arntszhoeve en Sortie16).

2.3 Afgeronde projecten

Binnen het programma Hart van de Heuvelrug zijn 9 projecten afgesloten en financieel verrekend met het Beheerfonds. Dit zijn Kodakterrein, Soesterveen, Jesserunkamp, Sterrenberg, Westelijke corridor, Sauna Soesterberg, Harlanterrein, Oostelijke Corridor, Richelleweg en De Groene Hoogte). Deze projecten zijn daarmee geen onderdeel meer van de mastergrondexploitatie.

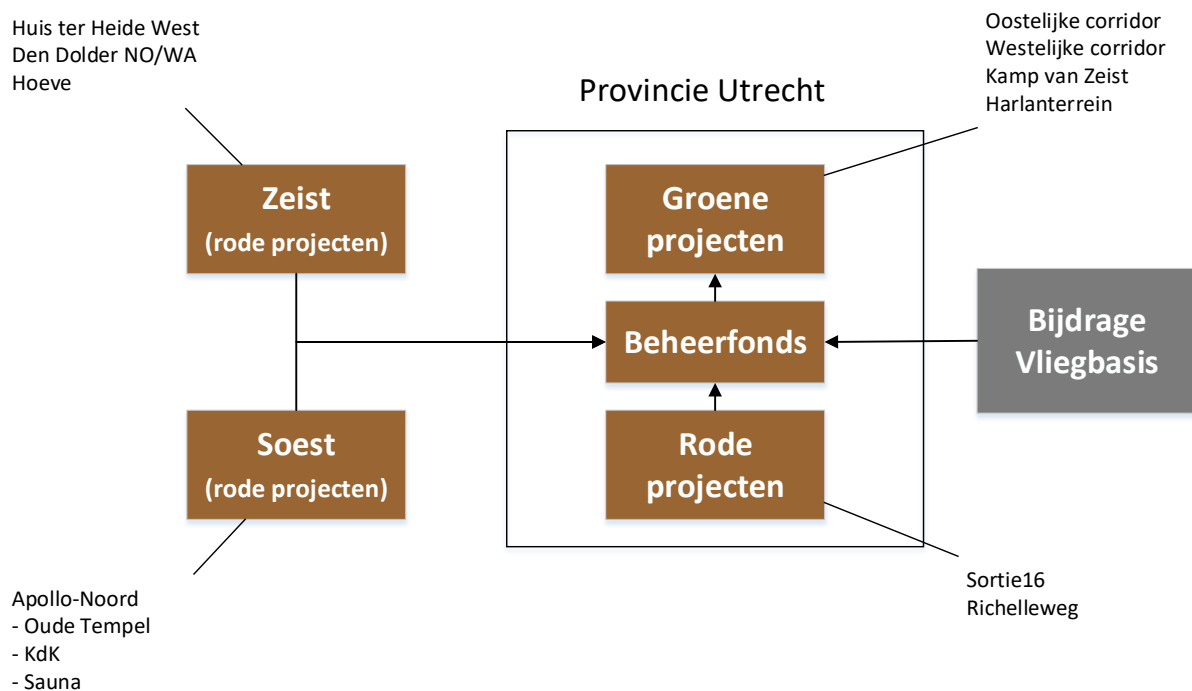
Binnen het programma Vliegbasis Soesterberg is één project afgesloten, padenplan VBS.

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 en zijn

zowel lopende als afgesloten projecten opgenomen. 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, Groene Hoogte 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 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, met een invloed op het programma, toenemen. En dat heeft consequenties.

Voor de komende jaren voorzien wij een aantal ontwikkelingen dat consequenties heeft 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 2025¹. 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 ertoe leiden dat ook vanuit die optiek enige flexibiliteit ten aanzien van de planning noodzakelijk is.

In 2024 zal de stuurgroep gevraagd worden een besluit te nemen over verlenging van de samenwerkingsovereenkomst met 5 jaar tot eind 2030. De belangrijkste consequentie is dat, ervan uitgaand 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.

Flora en Fauna

Gedurende de looptijd van het programma staat de wereld niet stil. Wetgeving m.b.t. flora- en fauna is veranderd en de lijst met beschermde diersoorten wordt ook af en toe aangepast. Op veel plekken in de projectgebieden gaat het goed met de das. Dit is heel positief, maar betekent ook dat de rode projecten rekening moeten houden met het leefgebied van de das. Recent is besloten om marterachtigen en konijnen per medio 2024 toe te voegen aan de lijst met beschermde diersoorten. Wat dit voor consequenties heeft voor de deelprojecten wordt onderzocht.

Stijging stichtingskosten drukken op financieel resultaat

Macro economische ontwikkelingen hebben effect op het programma (denk aan hogere energiekosten, inflatie, meer onzekerheid op de woningmarkt) en houden we scherp in de gaten. Deze hebben met name een effect op een verdere stijging van de stichtingskosten. Aan de andere kant is er sprake van onzekerheid over de economische ontwikkeling en (tijdelijk) stijgende hypotheekrente, wat een dempend effect heeft 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.

Er is 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 en we actief zijn in een gebied met een constante woningbehoefte, 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 stikstofdepositie 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 al de benodigde

¹ Artikel 24 SOK Hart van de Heuvelrug

berekeningen gedaan en die hebben tot nu toe geen negatieve effecten op de natuurgebieden laten zien.

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

Langjarige planologische procedures

Bij de lopende rode projecten wordt weerstand ervaren door bezwaarmakers vanuit verschillende hoeken. 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.

Nieuwe omgevingswet

Met de invoering van de nieuwe omgevingswet is procedureel veel veranderd in de ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het programma lijkt de invloed ervan - vooralsnog - relatief klein, omdat in het merendeel van de projecten reeds bestemmingsplannen/wijzigingsplannen te zijn vastgesteld, onherroepelijk of op zijn minst in 2023 ter inzage gelegd. Dit laatste is voorwaarde om nog binnen de Wet- en regelgeving van 2023 te vallen.

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. Voor de projecten Woonwijk Vliegbasis Soesterberg en Sortie 16 is in samenwerking met bureau Copper8 een Ambitiedocument duurzaamheid uitgewerkt. Het Ambitiedocument duurzaamheid vormt een belangrijke pijler voor de verdere planuitwerking van de woonwijken en voor de te doorlopen marktselectie. Bij het opstellen van het ambitiedocument is aangesloten bij het convenant toekomstbestendige Woningbouw. Eind 2023 heeft de Stuurgroep ingestemd met deze duurzaamheidsambitie. De financiële consequentie hiervan is verwerkt in de grondexploitaties. Er zal bekeken worden of deze ambities ook voor de andere projecten binnen het programma uitgewerkt kunnen worden.

Betaalbare woningen

De helft van het totale woningbouwprogramma binnen Hart van de Heuvelrug (gerealiseerd en nog te realiseren, uitgaande van historische en actuele prijsgrenzen) kan als betaalbaar worden beschouwd. Hiermee voldoet het woningbouwprogramma van Hart van de Heuvelrug aan de eerder vastgelegde ambities van provincie en gemeenten om 50% van de nieuwbouw in het sociale en middensegment te realiseren. Om de wens naar meer betaalbare woningbouw binnen het programma in het algemeen en ook binnen Woonwijk VBS in het bijzonder, is een studie verricht. Hieruit resulteert dat er 27 extra betaalbare woningen (koop tot 355.000 Euro) gerealiseerd kunnen worden binnen Woonwijk VBS. In november 2023 heeft de stuurgroep hiermee ingestemd. De financiële effecten zijn meegenomen in de grondexploitatie.

3 Hart van de Heuvelrug rapportage per project

In dit hoofdstuk is per project de rapportage 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 rapportage 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	Alexander Verberne
Programma	Nog niet exact bekend, totaal naar verwachting ca 400 woningen en aanvullende functies
Planning	Uitgifte 2027-2031 (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

Projectbeschrijving

De zorg die Altrecht op de Willem Arntszhoeve levert zal de komende jaren verder worden afgebouwd. De panden worden verkocht en het gebied krijgt de bestemming wonen in een groene omgeving.

Stand van zaken

De gebiedsvisie voor de WA-Hoeve is in januari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist. Grondeigenaar Altrecht is vervolgens een tender gestart voor de verkoop van diverse delen van de WA-Hoeve. In 2019 is ontwikkelaar BPD geselecteerd en werd een koopovereenkomst tussen Altrecht en BPD gesloten. De juridische overdracht van het deelgebied Historische Middenas van Altrecht aan BPD heeft eind 2019 plaatsgevonden. De overdracht van het zogeheten deelgebied Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld dient nog plaats te vinden en is gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor deze velden. Voor het deelgebied Zorgkern heeft BPD een eerste recht van koop bij Altrecht.

Er is 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 planuitwerking. In samenspraak tussen BPD, gemeente, Altrecht en de PBG is ook gewerkt aan een ontwikkelkader voor het deelgebied Zorgkern.

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

Ontwikkelingen 2023

In 2023 is verder gewerkt aan de voorbereiding van de vaststelling van de ontwerpbestemmingsplannen voor de Historische Middenas en het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld, evenals aan de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan voor het gebied en het ontwikkelkader voor de Zorgkern.

Vaststelling van het bestemmingsplan voor de Historische Middenas is aanstaande. Vaststelling van de plannen/kaders voor de deelgebieden Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en Zorgkern is vooralsnog niet aan de orde, aangezien er onzekerheid is over het exacte moment van vertrek van Altrecht (en haar huurder Fivoor) van de WA-Hoeve. In 2023 is hierover onzekerheid ontstaan, aangezien Altrecht begin 2023 aan de gemeente Zeist heeft laten weten dat zij de eerder bevestigde vertrekdatum van 1 januari 2027 niet kan garanderen. De gemeente heeft hierop laten weten dat zij zich beraadt op de volgende stap in de gebiedsontwikkeling. BPD heeft de gemeente verzocht het bestemmingsplan voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld niet vast te stellen, zolang er onzekerheid is over de vertrekdatum van Altrecht (en haar huurder Fivoor) en BPD en Altrecht geen nieuwe afspraken hebben gemaakt.

Vervolgproces

De vaststelling van het bestemmingsplan voor de Historische Middenas is begin 2024 voorzien. Dit biedt vervolgens de planologische basis om dit deelgebied daadwerkelijk te herontwikkelen, mede aangezien ontwikkelaar BPD ook al eigenaar is van dit deelgebied. In samenhang met het vervangen van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur is herontwikkeling/transformatie vanaf 2024 voorzien. De verdere planuitwerking voor de deelgebieden Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en Zorgkern is vooralsnog afhankelijk van het verkrijgen van zekerheid over vertrek van Altrecht (en huurder Fivoor) van de WA-Hoeve. Vaststelling van het bestemmingsplan voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld wordt door B&W van Zeist vooralsnog pas overwogen als BPD de gemeente daartoe verzoekt. Ook het ontwikkelkader voor de Zorgkern zal pas in besluitvorming worden gebracht als onzekerheden over het vertrek van Altrecht zijn weggenomen.

Planning

Gronduitgifte en realisatie is voorzien in de periode 2027-2031.

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). 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, welke inmiddels door Altrecht is voldaan.

Mocht het uiteindelijk niet mogelijk blijken voor Altrecht (en Fivoor) om de WA-Hoeve te verlaten, dan betekent dit vooralsnog dat er geen woningbouwontwikkeling op de WA-Hoeve zal plaatsvinden, wat ook in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug een risico oplevert, aangezien rode en groene projecten in samenhang worden ontwikkeld en er in dat geval een belangrijke bouwsteen uit het programma komt te vervallen. De ontwikkelingen zullen nauwlettend worden gevolgd en door de partners worden gezien in het licht en belang van het programma.

3.2 Huis ter Heide – west

3. Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Zeist
Projectleider	Peter Vuijk
Planeconoom	Alexander Verberne
Programma	Maximaal 80 woningen
Planning	Uitgifte 2026-2029

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
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

Projectbeschrijving

Het realiseren van maximaal 80 woningen in verschillende prijscategorieën.

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. Er zijn meer dan 100 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan en er is een concept nota van zienswijzen opgesteld.

Nieuwe ontwikkelingen 2023

De benodigde aanvullende onderzoeken (zoals stikstofdepositie onderzoek, niet gesprongen explosieven onderzoek, aanvullend licht- en geluidsonderzoek sportvelden en onderzoek externe veiligheid) voor het bestemmingsplan zijn in 2023 afgerond. Deze zijn eind september ter inzage gelegd voor de indieners van een zienswijze. Deze indieners konden hierop een aanvullende reactie indienen, die wordt meegenomen in de nota van beantwoording. De aanvullende reacties worden verwerkt in de nota van zienswijze en zal de eerste helft van 2024 aan de raad te besluitvorming worden voorgelegd.

Veel zienswijzen richten zich tegen de voorgenomen bebouwing van een stuk bos van de noordkant van het plangebied. Er is een actiecomité opgericht, tegen de voorgenomen boskap. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om het stuk bos te behouden en alsnog max. 80 woningen te bouwen in het resterend deel van het plangebied met een vergelijkbare financiële opbrengst.

Het onderzoek naar het leef- en foerageergebied van de dassenclan op en rondom Landgoed Dijnseburg, dat eind september opgeleverd werd, wijst uit dat voor de planvorming van Huis ter Heide West foerageergebied gecompenseerd dient te worden. Op dit moment wordt er onderzocht welke stappen gezet moeten worden.

Huis ter Heide Zuid (72 woningen).

Huis ter Heide is formeel geen onderdeel van het programma hart van de Heuvelrug. De ontsluitingsweg in het plan is echter cruciaal voor het kunnen ontwikkelen van Huis ter Heide West. Op 26 juli 2023 heeft de Raad van State alle beroepen van appellanten ongegrond verklaard. Daarmee is het uitwerkingsplan onherroepelijk geworden en kan de ontwikkelaar zijn planontwikkeling voortzetten. Op het in maart genomen verkeersbesluit is beroep ingesteld. Op dit moment zijn wij in afwachting van een zittingsdatum.

Vervolgproces

De verwachting is dat het bestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2024 door de raad van Zeist wordt vastgesteld. Daarna wordt gestart met het voorbereiden van de aanbestedingsprocedure, terwijl mogelijk een Raad van State procedure gaat lopen.

Planning

De bouw zal naar verwachting in 2026 of 2027 starten.

Kansen en risico's

Er is risico op vertraging in de plannen als gevolg van nader uitgevoerd ecologisch onderzoek. Voor in ieder geval de das en de hazelworm moet ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd worden. Tegen deze ontheffing(en) kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

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 verkeersbesluit van Huis ter Heide Zuid het niet halen bij de rechtbank, dan leidt dit ook tot vertraging in Huis ter Heide 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 – Oude Tempel

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Gemeente Soest
Projectleider	Peter van Schaik
Planeconoom	Boudewijn Sanders
Programma	Circa 240 a 300 woningen
Planning	Uitgifte 2024-2027

Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit	Door
2012	Samenwerkingsovereenkomst Oude Tempel locatie Soesterberg	19-07-2012 21-08-2012	Stuurgroep + Gemeente Soest
2016	Besluit over aankoop grond	Februari 2016	Stuurgroep
2022	Onherroepelijk worden bestemmingsplan Oude Tempel	Juni 2022	RvS
2023	SOK met ontwikkelaar Ter Steege getekend en uitwerking plangebied opgestart	2023	Gemeente Soest

Projectbeschrijving

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.

Stand van zaken

In dit proces is veel aandacht geschonken aan de totstandkoming van het inrichtingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het participatietraject. Dit is van belang in verband met het bijzondere karakter van het plangebied, de natuurwaarden en de procedure om te komen tot een onherroepelijke ontheffing van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming).

Nieuwe ontwikkelingen 2023

Voor de ontwikkeling van het plangebied is dit jaar met de ontwikkelaar Ter Steege een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Daarna zijn de plannen gecommuniceerd en is het participatietraject gestart. In mei 2023 is gestart met de actualisatie van de onderzoeksgegevens in het kader van de wet natuurbescherming. Het onderzoek richt zich met name op de das, vleermuis en de hazelworm. Enkele net geboren dassen zijn in het voorjaar in het gebied grootgebracht, maar lijken daar geen permanent verblijf te hebben. Hierop wordt uitgezocht hoe er vanuit de Wnb mee om kan worden gegaan. In Provinciale staten is voor de zomer een motie aangenomen waarin is opgeroepen om woningbouw op Oude Tempel te heroverwegen. Hierdoor heeft de planontwikkeling tot eind september stilgelegen.

Vervolgproces

In de komende periode zal met woningcorporatie Portaal ook een SOK worden gesloten. Portaal zal binnen het plangebied voor eigen rekening en risico 35 sociale huurwoningen realiseren. Er worden gesprekken gevoerd over het eventueel verhogen van het aantal huurwoningen in verband met de grote behoefte. Samen met de ontwikkelaar en woningcorporatie wordt een beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan en een bosbeheerplan opgesteld. Ook wordt het proces opgestart voor het verkrijgen van de benodigde ontheffingen Wet Natuurbescherming. Het plan

voorziet in vier deelgebieden die worden ontwikkeld. De natuurontwikkeling wordt eerst opgepakt en daarna wordt per fase het terrein bouwrijp gemaakt en wordt de woningbouw gerealiseerd.

Planning

In 2024 wordt gestart met bouwrijp maken en gronduitgifte van het 1^{ste} deel.

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, maar ook het spoor van bezwaar en/pf beroep tegen de actualisatie van de ontheffing op de Wet natuurbescherming.

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.

Om de risico's te beperken is gekozen voor een gefaseerde aanpak en om het draagvlak te vergroten wordt gestart met de natuurontwikkeling.

3.4 Sortie 16

Projectdoel	Woningbouw
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Vincent van Esch
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 170 woningen
Planning	Uitgifte 2024-2026, bouw 2027-2028

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
2021	Vaststelling gebiedsvisie Sortie 16	19 januari 2021	Gemeenteraad Zeist
2022	Ontheffing Wet natuurbescherming verleend (in 2023 onherroepelijk)	15 december 2022	Provincie Utrecht
2023	Bestemmingsplan Sortie 16 vastgesteld	3 oktober 2023	Gemeenteraad Zeist

Projectbeschrijving

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.

Stand van zaken

In 2021 is de gebiedsvisie vastgesteld. De gebiedsvisie gaat uit van een plan van 150-200 woningen in een gedifferentieerd programma met een substantieel aandeel sociale en middeldure huur. Uitgangspunt bij de gebiedsvisie is het inpassen van de bestaande natuurwaarden in het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen 2023

Op 3 oktober 2023 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Zeist vastgesteld. Hiertegen is beroep bij de Raad van State ingesteld.

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. In nauw overleg met het bevoegd gezag van de provincie Utrecht (Vergunningverlening, Natuur en Landschap) is een aantal aanpassingen gedaan met name om het leef- en foerageergebied van de aanwezige das beter te beschermen. December 2022 is de ontheffing verleend. Hiertegen is bezwaar aangetekend door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. In mei 2023 heeft de Adviescommissie Bezwaarschriften van de provincie Utrecht de bezwaren ongegrond verklaard. Hiertegen is geen beroep aangetekend waardoor de verleende ontheffing in het kader van de Wnb onherroepelijk is.

In 2023 is ook het Ambitiedocument Duurzaamheid door de Stuurgroep vastgesteld. Bij het realiseren van de woonwijken Sortie 16 en de Vliegbasis wil de Provincie hoge

duurzaamheidsambities realiseren. Het doel van dit document is om te komen tot een eenduidige duurzaamheidsambitie, waarbij een integrale afweging tussen de duurzaamheidsaspecten kan worden gemaakt. Hierbij gaat het om de volgende thema's; natuurinclusiviteit, gezondheid, klimaatadaptatie, circulariteit, energie en mobiliteit. Het Ambitiedocument vormt de basis voor de verdere uitwerking van de tenders, waar (combinaties van) partijen op in kunnen schrijven. In een latere fase worden de duurzaamheidsambities verder gespecificeerd.

In samenwerking met de gemeenten Zeist en Soest is het Handboek Inrichtingsprincipes uitgewerkt. Het handboek is in 2023 vastgesteld door de Stuurgroep. Met dit handboek kunnen de beoogde ambities en kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte worden geborgd. Nadrukkelijk gaat het om 'inrichtingsprincipes': bij de verdere uitwerking zullen mogelijk aanpassingen nodig zijn als gevolg van verandering in de plannen/ voortschrijdend inzicht.

In 2023 heeft de Stuurgroep besloten een Kwaliteitsteam in te stellen. Dit Kwaliteitsteam gaat in opdracht van de provincie initiatiefnemers adviseren en begeleiden bij zaken over de ruimtelijke kwaliteit en de duurzame ontwikkeling van de Woonwijk VBS, Sortie 16 en Kavels Westflank. Het doel is dat het geen losse wijken worden maar er een duidelijke samenhang zal zijn als een aangesloten woongebied. Zowel in de bebouwingsstructuur van het gehele gebied, als in de openbare ruimte.

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.

Planning

De planning van de voorgenomen gronduitgifte voor Sortie 16 is tussen 2024 en 2026. Bouw vlogt in 2027-2028.

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 is een belangrijke kwaliteit voor het gebied maar betreft in de planuitwerking ook een aandachtspunt. Bij de planvorming is natuurinclusiviteit een belangrijk uitgangspunt geweest. In het beeldkwaliteitsplan en in het activiteitenplan is dan ook een aantal maatregelen geconcretiseerd om de natuurwaarden in het gebied zoveel mogelijk te behouden en op een aantal punten te versterken.

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. Deze aanpak heeft tot positieve resultaten geleid maar de Japanse Duizendknoop is op de locatie van Sortie 16 nog niet volledig verdwenen. Daarom zal deze aanpak worden voortgezet.

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. Daarnaast is ook de situatie op de woningmarkt onzeker geworden al zal de vraag naar de woningcategorieën op Sortie 16 komende jaren waarschijnlijk groot blijven.

3.5 Kamp van Zeist

Projectdoel	Natuurontwikkeling op voormalig militair terrein en openstellen voor publiek
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Joke Kleijweg
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
2022	Overeenstemming over aankoop en doorlevering van het terrein	31 augustus 2022	Provincie Utrecht
2023	Opvang max 400 asielzoekers	Oktober 2022	COA
2023	Ontheffing Wet Natuur Bescherming	13 Juli 2023	Provincie Utrecht
2023	Start aanbesteding sloop gebouwen en verhandingen	September 2023	Provincie Utrecht

Projectbeschrijving

Kamp van Zeist 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 was 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'.

Stand van zaken

Op 1 november 2022 is het 'groene terrein' door het Rijk verkocht aan de Provincie Utrecht. En zijn er afspraken gemaakt met Het Utrechts Landschap over de uiteindelijke doorlevering van het terrein. Deze doorlevering zal plaatsvinden na de herinrichting van het gebied.

Nieuwe ontwikkelingen 2023

Een deel van het terrein is tijdelijk in gebruik gegeven voor de opvang van maximaal 400 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. De provincie zal begin 2024 de opstallen en verharding verwijderen, eventueel de bodem saneren en het gebied inrichten als natuurgebied. Totdat de sloop aanvangt wordt het gebied vandalismebestendig beheerd onder andere door VPS (tijdelijke verhuur).

Vervolgproces

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).

Planning

De opstallen worden in 2024 gesloopt. Het eerste gedeelte van het terrein zal in 2026 ingericht zijn als natuurgebied. Het tweede gedeelte van het terrein (nu gebruikt door het COA) zal tussen 2028 en 2030 ingericht worden.

Kansen en risico's

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kunnen zich 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 Projecten 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.

4.2 Grondexploitatie Woonwijk

In de grondexploitatie Woonwijk worden drie woningbouwlocaties onderscheiden; de woonwijk gelegen ten zuiden van de Vliegbasis Soesterberg, het terrein Westflank en het terrein Amersfoortsestraat. De ambitie voor de **woonwijk** is het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, duurzame woonwijk, die zich voegt in een omgeving met hoge natuur- en landschappelijke waarde. Door stedenbouwkundig bureau wUrck is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de woonwijk. Het stedenbouwkundig plan legt de hoofdstructuur van de woonwijk vast en vormt hiermee een ruimtelijk kwaliteitskader voor de verdere ontwikkeling van de woonwijk. Aan de **Amersfoortsestraat** is een terrein van circa 1,4 hectare in 2016 verkocht aan Philadelphia ten behoeve van de realisatie van zorgwoningen. Aan de Dolderseweg in Huis ter Heide ligt een terrein van circa 1,7 hectare dat wordt verkocht voor woningbouw, **kavels Westflank**. Hiervoor is in 2023 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

4.3 Grondexploitatie Park

De grondexploitatie Park betreft de kosten en opbrengsten die benodigd zijn voor de transformatie van Vliegbasis naar park. Het gebied is de afgelopen jaren van vliegbasis omgevormd naar park en is sinds 2014 opengesteld voor publiek.

4.4 Projectbeschrijving Park

Projectdoel	Afronden inrichting en goede afspraken maken over beheer en gebruik
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Steven Bessem (park VBS) en Joke Kleijweg (CNA)
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Vliegbasis Soesterberg
Planning	2024-2025

Mijlpalen tot heden

Jaartal	Omschrijving mijlpaal/resultaat/besluit	Datum besluit/handeling	Door
2009	Aankoop vliegbasis door de Provincie Utrecht	12 juni 2009	Provincie Utrecht
2014	Opening Nationaal Militair Museum en Park Vliegbasis Soesterberg	13 en 14 december 2014	--
2015	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg	30 april 2015	Provincie Utrecht
2017	De provincie Utrecht verkoopt Park Vliegbasis Soesterberg aan het Utrechts Landschap	Actepassering op 15 december 2017	Provincie Utrecht en Utrechts landschap
2023	Afronding padenplan	Oktober 2023	Provincie Utrecht

Stand van zaken

In park VBS zijn de laatste verbindingen in de fiets- en wandelstructuur aangelegd (fiets-wandelverbindingen, bewegwijzering en aanleg van een noordelijke entree met zicht op kerosineheuvel). De afronding van het padenplan is op 1 oktober 2023 feestelijk gevierd, samen met het Nationaal Militair Museum, het Utrechts Landschap en de andere samenwerkingspartners en belangstellenden uit Zeist en Soest.

Vervolgproces

Eén van de resterende opgaven in het Park is het realiseren van een verbinding in de westelijke ecologische corridor. Deze verbinding loopt midden door Camp New Amsterdam (CNA), dat in eigendom en gebruik is en blijft bij het Rijk/Defensie. Er is een concept inrichtingsplan opgesteld. Provincie Utrecht en RVB/Defensie hebben afspraken gemaakt over de sloopwerkzaamheden en zullen ook afspraken maken over de uitwerking en uitvoering van het inrichtingsplan. De essentie daarbij is dat het RVB de sloopwerkzaamheden op zich zal nemen in opdracht van Defensie en in nauwe samenwerking met de provincie. Het terrein is en blijft immers eigendom van het Rijk en is sterk beveiligd. Praktische oplossingen in de uitvoering zijn daarom nodig. Uitvoering van de sloopwerkzaamheden wordt afgerond in 2024. Daaropvolgend zullen de benodigde inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd.

Planning

Uitvoering in 2024 en 2025.

Kansen en risico's

Voor de aanleg van de ecologische corridor op CNA moet nog overeenstemming bereikt worden. Gezien de stijging van de bouw- en plankosten vallen de inrichtingskosten mogelijk hoger uit dan eerder geraamd. Een definitieve raming volgt na overeenstemming met Defensie.

4.5 Projectbeschrijving Woonwijk en bouwkavels

Projectdoel	Realiseren woningbouw
Projecttrekker	Provincie Utrecht
Projectleider	Hendrik Visser
Planeconoom	Jaap Zijda
Programma	Circa 250 woningen
Planning	<ul style="list-style-type: none"> - Uitgifte gronden woonwijk 2025-2030 - Uitgifte bouwkavels Amersfoortsestraat (gereed) - 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
2015	Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg	5 juni 2015	Provincie Utrecht, Zeist en Soest
2017	Vaststelling stedenbouwkundig plan met inrichtingsprincipes openbare ruimte en beeldkwaliteitseisen	Juni 2017	Provincie Utrecht
2019	Vaststellen van ernstige bodemverontreiniging voormalige vliegbasis	Mei 2019	Provincie Utrecht
2020	Vaststelling ruimtelijke kaders en uitgangspunten ontwikkeling kavels Westflank	December 2020	Provincie Utrecht
2021	Verkoopstrategie door PS vastgesteld	Nov 2021	Provincie Utrecht
2022-2023	Vorbereiding PFAS-sanering	2022-2023	Provincie, Zeist en Soest
2023	Tussenuitspraak rechtbank Midden-Nederland inzake ontheffing Wet natuurbescherming	Augustus 2023	Provincie Utrecht
2023	Bestemmingsplan Kavels Westflank vastgesteld	Oktober 2023	Gemeente Zeist

Projectbeschrijving

Een 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. Het plangebied voor de nieuwe woonwijk (circa 19 hectare) ligt ten noorden van het dorp Soesterberg en in de oostflank van de gemeente Zeist op een gedeelte van Vliegbasis Soesterberg. De gemeentegrens van Zeist en Soest loopt midden door het plangebied. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de transformatiezone Soesterberg-Noord, alsook aan de toekomstige ontwikkellocatie Sortie16. Aan de westzijde ligt Camp New Amsterdam, een militair terrein dat deze functie zal behouden. Aan de noordzijde ligt het Park Vliegbasis Soesterberg. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Pleisterplaats Soesterdal. Hier loopt ook het doorgaande fietspad richting het Nationaal Militair Museum.

Stand van zaken

- *Duurzaamheid in de woonwijken:* Door de provincie, vele gemeenten en marktpartijen is in 2022 het convenant Duurzame Woningbouw ondertekend. Voor de woonwijk VBS en Sortie 16 is een ambitiedocument gemaakt om een integrale afweging op duurzaamheidsambities te maken waarbij de afspraken in het convenant worden geborgd en specifiek gemaakt voor voornoemde woningbouwlocaties. Dit ambitiedocument is eind 2023 vastgesteld door de Stuurgroep.
- *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 op de ontheffing een bezwaar ingediend door Stichting Milieuzorg Zeist e.o. 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 vervolgens door de stichting beroep aangetekend bij de rechtbank. Inhoudelijke behandeling heeft in het voorjaar van 2023 bij de rechtbank Midden-Nederland plaatsgevonden en de rechtbank heeft in augustus 2023 een tussenuitspraak gedaan. De ecologische aspecten uit de ontheffing zijn daarbij 'overeind' gebleven, maar de rechtbank heeft wel een motiveringsgebrek geconstateerd inzake het onderbouwen van de woningbehoefte. De provincie is in de gelegenheid gesteld dit gebrek te herstellen en heeft hierin voorzien. De rechtbank doet naar verwachting begin 2024 definitief uitspraak.
- *PFAS:* Eind 2019 is in samenwerking met Defensie een plan van aanpak voor de sanering van een PFAS-verontreiniging in de woonwijk opgesteld en 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 en er in de toekomst op uitstekende en veilige wijze in de woonwijk gewoond kan worden. In 2023 bereikten het Rijk en de provincie overeenstemming over het kostenverhaal bij de sanering. Het Rijk zal de sanering bekostigen, waarbij de provincie deze zal uitvoeren. Een saneringsplan wordt momenteel opgesteld en uitvoering van de sanering is vanaf 2026 voorzien.
- *Betaalbaarheid:* Het woningbouwprogramma in de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg voorziet in basis in dure woningen (ca 225 woningen). Teneinde in de woonwijk ook te voorzien in de ambitie om betaalbare woningbouw te realiseren is in 2023 een studie verricht naar het inpassen van ca 25 betaalbare woningen in het programma. In november 2023 heeft de stuurgroep VBS op basis van deze studie besloten 27 betaalbare woningen toe te voegen aan het programma.
- *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. Dit bestemmingsplan is in oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Zeist en nadien onherroepelijk geworden.

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 woningbouwprojecten. Dit leidde 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 Provinciale Staten is de wijze van organisatie (intern/extern) verder uitgewerkt en is inmiddels besloten tot het oprichten van een externe uitvoeringsorganisatie (BV). Voorzien is dat deze BV per medio 2024 operationeel zal zijn.
- *Voorbereiding ontwikkeling Woonwijk.* De aankomende periode zal gewerkt worden aan het invulling geven aan randvoorwaarden om uiteindelijk tot woningbouwontwikkeling over te gaan. Hierbij moet gedacht worden aan het voorbereiden van de PFAS-sanering en bouwrijp maken van het plangebied, het afronden van de benodigde planologische procedures, het actualiseren van het woningbouwprogramma, vastleggen van duurzaamheidsambities en het plegen van inzet teneinde te komen tot een onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Als invulling is gegeven aan (primair) deze randvoorwaarden, is ontwikkeling van de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg nabij.
- *Voorbereiding uitgifte kavels Westflank.* Op basis van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de kavels Westflank zal, op z'n vroegst in 2024, opvolging worden gegeven aan het uitgeven van de kavels Westflank.

Planning

Eind 2023 is gestart met het opstellen van het saneringsplan voor de PFAS-verontreiniging. Diverse juridische procedures worden naar verwachting in 2024-2025 afgerond, waarna gronden kunnen worden uitgegeven. Het project heeft een looptijd tot en met 2030.

Nieuwe kansen en risico's

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

1. Langdurige procedures:
 - a. Het niet (tijdig) verkrijgen van een onherroepelijke ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.
 - b. Het niet onherroepelijk worden van de verschillende bestemmingsplannen (zogenoeten wijzigingsplannen).
2. Het niet goed of tijdig kunnen uitvoeren van de PFAS-sanering op de voormalige Vliegbasis Soesterberg.
3. Inflatie, stijgende rente en hoge bouwkosten hebben effect op de grondexploitatie(s).

5 Planning programma Hart van de Heuvelrug/VBS

5.1 Planning programma

De woningbouwprojecten in het programma Hart van de Heuvelrug / VBS voorzien in totaal in nog 1.120 woningen. De eerste start bouw van deze woningen is gepland in 2025 (Oude Tempel), waarbij wel aangetekend moet worden dat de planning voor Oude Tempel op dit moment nog wordt herijkt. De laatste woningoplevering wordt verwacht op het terrein van de voormalige Willem Arntz Hoeve in 2032.

De figuur geeft weer dat de piek van de uitvoering in 2027 en 2028 ligt.

