

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Actualisatie Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2024	TELEFOONNUMMER	+316366473195
		E-MAILADRES	Iris.vliegenberg@provincie-utrecht.nl
		DOMEIN/OPGAVE	LLO (HvdH/ VBS)
DATUM	05-03-2024	TEAM	Projectleiders Leefomgeving
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1223178321-1797	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
VAN	Iris Vliegenberg		
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none">1. Rapportage Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2024 d.d. 23 januari 2024 (geheim)2. Rapportage Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2024 d.d. 23 januari 2024 (geheim)3. Risicoanalyse d.d. 24 januari 2024 (geheim)4. Projectenrapportage Hart van de Heuvelrug - Vliegbasis Soesterberg bij grondexploitaties 2024 d.d. 23 januari 2024 (openbaar)		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (mastergrex HvdH) en de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg (grex VBS) zijn integrale weergaven van alle per 1-1-2024 geactualiseerde grondexploitaties van de projecten binnen het programma Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg, aangevuld met een risicoanalyse. De mastergrex HvdH en grex VBS bieden hiermee een compleet overzicht van de financiële stand van zaken van het Programma HvdH en het project VBS met bijbehorende toelichting.

Het nadelige resultaat op het Programma HvdH op de eindwaarde is - €0,6 mln Euro na verrekening van de afdracht van de bijdrage van de woonwijk. De grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg heeft een positief resultaat op eindwaarde van circa € 3,5 mln Euro. Het berekende risicoprofiel voor de projecten HvdH is toegenomen. Voor de Vliegbasis Soesterberg is deze iets afgenomen. In totaliteit (Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg) is er sprake van een vergelijkbaar beeld met de grondexploitaties van 2023.

1. Inleiding:

Hierbij bieden wij u ter informatie aan de projectenrapportage Hart van de Heuvelrug/Vliegbasis Soesterberg 2024, de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2024, de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2024 en de risicoanalyse behorende bij de grondexploitaties 2024. De projectenrapportage gaat in op de inhoudelijke voortgang van de diverse projecten. Dit is een openbaar stuk. De grondexploitaties bieden informatie over de financiële stand van zaken per 1 januari 2024. De risicoanalyse geeft de diverse risico's per project weer met financiële consequenties. De mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug, grondexploitatie Vliegbasis

Soesterberg en de risicoanalyse behorende bij de grondexploitaties 2024 zijn geheim. Deze documenten zijn vastgesteld in de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg van 1 februari 2024.

De provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest hebben in 2015 (hernieuwde) samenwerkingsoverkomsten met elkaar gesloten voor het Programma Hart van de Heuvelrug en de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg. De herinrichting is formeel een separaat programma. De Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg zijn daarom twee aparte rapportages.

Het Programma Hart van de Heuvelrug vormt samen met de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg een belangrijke integrale gebiedsontwikkeling. Sinds 2004 werken partijen samen om in dit gebied de natuurgebieden aan elkaar te verbinden en deze te versterken. Binnen dit groene netwerk ontstaat ruimte om woningen en bedrijven te bouwen en ruimte te bieden aan zorg en recreatie. Aan al deze functies is in deze regio behoefte. In het programma gaan natuur en bouwen samen. Het zijn geen losse projecten, maar ze zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Zonder natuur geen ruimte om te ontwikkelen en zonder opbrengsten uit de bouwontwikkelingen geen investeringen in de natuur. Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg zijn aan elkaar verbonden door de directe ligging en verbindingen in het gebied en ook door de financiële afdracht vanuit de vliegbasis Soesterberg naar het programma Hart van de Heuvelrug. In het overzicht in bijlage A staat schematisch weergegeven hoe de verschillende projecten met elkaar zijn verbonden.

2. Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug

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 programma. Dit betreft de ontwikkeling Willem Arntszhoeve binnen de gebiedsvisie Den Dolder Noordoost in de gemeente Zeist. Op dit moment speelt daar de discussie of Fivoor een alternatieve locatie kan vinden voor haar huisvesting. Dit is bepalend voor de mogelijkheid om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. Het totaal aan nog te realiseren programma in bovengenoemde grondexploitaties bedraagt circa 18 hectare natuurontwikkeling en circa 900 woningen.

2.1 Financieel resultaat mastergrondexploitatie

De mastergrondexploitatie 2024 heeft een verwacht resultaat op eindwaarde van ruim +/- € 0,6 mln. In 2023 was dit -1 mln. Dit is een kleine verbetering ten opzichte van 2023 met circa 0,4 mln. Dit resultaat representeert de prognose van de stand van het Beheerfonds aan het einde van de looptijd van het programma.

Het geprognosticeerde negatieve resultaat van de mastergrondexploitatie inclusief de financiële risico's wordt nog grotendeels gedekt door een overeengekomen vaste afdracht ter hoogte van €10 mln. vanuit de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg aan het programma Hart van de Heuvelrug. Deze afdracht is voorzien uiterlijk 31 december 2025, maar is mede afhankelijk van de planning wanneer de gronden van de vliegbasis Soesterberg worden uitgegeven. De afdracht vraagt een besluit van de stuurgroep Hart van de Heuvelrug. Gezien de huidige planning zal de grondexploitatie Vliegbasis naar verwachting pas afgesloten zijn op 31 december 2030.

2.2 Verschillenverklaring

Ten opzichte van 2023 zien we een aantal ontwikkelingen dat effect heeft op de eindwaarde van de verschillende deelprojecten.

Voor alle woningbouwprojecten geldt dat er een correctie heeft plaatsgevonden aan de kostenkant, met name omdat de civieltechnische kosten in de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. De woningmarkt staat onder druk. Er is in november 2023 een marktanalyse uitgevoerd door bureau MVGM. Voor de rijwoningen en de appartementen wordt een prijsstijging gesignaleerd (2,4 – 5,5% voor rijwoningen, 8,9 – 10,8% voor appartementen), voor de duurdere woningen (2 onder 1 kap en vrije kavels) een prijsdaling van 2,1 tot 3,7%. In combinatie met de bouwkostenontwikkeling betekent dit voor de grondprijzen een stabiel beeld aan de opbrengstenkant van de grondexploitaties.

Oude Tempel en Huis ter Heide West laten een kleine verslechtering zien in het eindsaldo. Voor Oude Tempel

komt dit doordat kosten harder zijn gestegen dan de opbrengsten en door een gewijzigde fasering van de kosten en opbrengsten. Dit leidt tot een kleine afname van het eindsaldo. Het resultaat voor Huis ter Heide is iets verslechterd door stijgende rente en vertraging in de planvorming.

Voor de woningbouw van Sortie 16 zijn de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in het convenant duurzame woningbouw uitgewerkt en vastgelegd in een door de stuurgroep vastgesteld Ambitiedocument duurzaamheid. Dit leidt tot een verslechtering van het eindsaldo voor Sortie 16. Voor Kamp van Zeist is een verbetering van het eindsaldo zichtbaar. Dit wordt verklaard door het opnemen van de huuropbrengsten van het terrein vanuit het Centraal Opvang Asielzoekers. Deze kosten -en opbrengstenstijgingen zijn doorgevoerd in de grondexploitaties en verklaren daarmee de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

2.3 Risicoprofiel

Het risicoprofiel van het programma Hart van de Heuvelrug is circa € 5,9 mln. Het gaat hier om een separate optelling van het risicoprofiel van de projecten Sortie 16, Huis ter Heide en Oude Tempel. Het risicoprofiel van de gecombineerde grondexploitatie van deze drie projecten bedraagt circa € 5,3 mln. De demping doordat risico's tegen elkaar wegvallen heeft dus een effect van € 0,6 mln. Dit risicoprofiel is voor de provincie Utrecht input voor de berekening van de risicoreservering. Ten opzichte van 2023 is dat een stijging van circa € 2,8 mln. (resp. € 2,2 mln.). Verklaring van het verschil ten opzichte van 2023 is enerzijds omdat de risicoanalyse dit jaar verder is aangescherpt en vervolmaakt ten opzichte van eerdere jaren. Voor de verschillende projecten zijn gelijksoortige risico's doorgevoerd, alsmede een aantal nieuwe risico's. Anderzijds is er correlatie doorgerekend over het gehele programma en niet alleen binnen de afzonderlijke projecten. Een voorbeeld hiervan is dalende grondopbrengsten als gevolg van dalende verkoopprijzen voor woningen. Als dit zich voordoet bij het ene woningbouwproject is het aannemelijk dat zich dat ook voordoet voor de andere woningbouwprojecten. Een dergelijke correlatie was eerdere jaren niet consequent doorgevoerd.

De belangrijkste aandachtspunten die het verschil ten opzichte van vorig jaar verklaren betreffen het mogelijk doorvoeren van financieringsrente door provincie Utrecht, de impact van netwerkcongestie, doorvoeren van duurzaamheidsambities in de projecten, vertraging door procedures en dalende grondopbrengsten als gevolg van (deels) dalende woningprijzen en stijgende materiaalprijzen.

De beheersmaatregelen zijn aan de aanbodkant gericht op het strategisch plannen van het naar de markt brengen van de bouwgrond, tijdige gesprekken voeren met de netwerkbeheerders over aansluitingen voor projecten en aan de proceskant op intensieve omgevingscommunicatie en het inzetten van specialistische expertise op ecologie en planologie.

3. Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

Voor de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg zijn per 1 januari 2024 twee deelgrondexploitaties operationeel: de deelgrondexploitatie Woonwijk Vliegbasis Soesterberg die betrekking heeft op de woningbouwontwikkeling en de deelgrondexploitatie Park Vliegbasis Soesterberg die betrekking heeft op de realisatie van het park. Het gebied is inmiddels getransformeerd tot een bijzonder en (grotendeels) vrij toegankelijk park met een combinatie van natuur, cultuurhistorie en recreatie. Aan de noordkant werd de bouw van het Nationaal Militair Museum mogelijk gemaakt. Aan de zuidkant volgt nog de woonwijk van circa 19 hectare met circa 240 woningen.

3.1 Financieel resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie heeft naar de huidige inschattingen een verwacht resultaat op eindwaarde (2030) van bijna € 3,5 miljoen. Dit is een verslechtering ten opzichte van 2023 van € 0,3 mln. euro.

In de grondexploitatie is een bijdrage van € 10 mln. aan het Programma Hart van de Heuvelrug als kostenpost opgenomen.

3.2 Verschillenverklaring

De grondopbrengsten in de grondexploitatie VBS dalen met circa € 0,6 mln. mede als gevolg van het introduceren van 27 betaalbare woningen en herijking van VON-prijzen en stichtingskosten. De kosten stijgen met circa € 0,7 mln. met name door het administratief verwerken van een actuele ruimtegebruikskaart en actualisatie van

eenheidsprijzen. Als gevolg van indexatie van grondopbrengsten en kosten stijgt de eindwaarde met circa € 0,1 mln.

De verslechtering van het saldo van park VBS is het gevolg van het doorvoeren van eerdere afspraken met Defensie over beveiligingsmaatregelen voor het terrein Camp New Amsterdam.

3.3 Risicoprofiel

Het risicoprofiel voor de woonwijk Vliegbasis Soesterberg is 3,1 mln. In 2023 was dit risicoprofiel nog 3,6 mln. De bijstelling van dit risicoprofiel wordt verklaard door een actualisatie van het totaal aan risico's inclusief de daarbij horende financiële consequenties. Actuele risico's met een negatief financieel effect betreffen onder andere de vertraging in noodzakelijke ruimtelijke procedures met als gevolg een toename aan plankosten, de impact van netwerkcongestie en een hogere financieringsrente dan nu in de grondexploitatie wordt gehanteerd. De uit te voeren PFAS-sanering binnen het plangebied kan mogelijk invloed hebben op het imago van de woonwijk, met een daarbij behorend (negatief) financieel effect. Ook dit risico is daarom opgenomen. Daarentegen wordt als kans gezien een onderschatting van de grondopbrengsten in de grondexploitatie, aangezien deze nog altijd behoudend zijn opgenomen.

4. Totaal financieel resultaat

Voor de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg geldt dat het gezamenlijke resultaat in de herzieningsronde 2024 ten opzichte van 2023 is verbeterd tot een eindresultaat van € 2,9 mln. Het berekende risicoprofiel op alle projecten is ten opzichte van 2023 met 2,4 mln. toegenomen.

	2023	2024	verschil
HvdH eindsaldo	-1	-0,6	0,4 verbeterd
HvdH risicoprofiel	3,1	5,9	2,8 toegenomen
VBS eindsaldo	3,8	3,5	0,3 verslechterd
VBS risicoprofiel	3,6	3,1	0,5 afgenomen
Totaal eindsaldo	2,8	2,9	0,1 verbeterd
Totaal risicoprofiel	6,6	9	2,4 toegenomen

In mln euro

Met het uitvoeren van de grondexploitaties lopen we risico's voor de projecten in uitvoering bij onszelf en die van gemeenten Soest en Zeist. Dat geldt ook na het nemen van beheersmaatregelen. Als de kans op optreden groter is dan 50% worden deze risico's gedekt uit het weerstandsvermogen. Bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2024 zijn er 3 risico's met een kans op 50%. Met een totale waarde van 1,2 miljoen. We treffen hiervoor een voorziening voor het maximale bedrag van € 1,2 miljoen.

In de Begroting 2023 is geen rekening gehouden met de vorming van deze voorziening. En ook niet met de voorziening voor het verwachte tekort van project Sortie 16 (99.000 Euro). Bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2023 wordt een specifiek besluit voorgesteld om de voorziening ten laste te brengen van de reserve Hart van de Heuvelrug-Vliegbasis Soesterberg. Het gaat in totaal om € 1,3 mln. De reserve van Hart van de Heuvelrug is momenteel 7,4 mln. en voldoende groot om deze risicovoorziening te kunnen dragen.

5. Risicoverdeling

Het saldo op de Mastergrex Hart van de Heuvelrug komt ten gunste respectievelijk ten laste van de provincie Utrecht. Dat geldt ook voor de Grex Vliegbasis Soesterberg, tenzij het batig saldo van de rode deelprojecten (woningbouw) lager is dan € 28 mln. De Gex Vliegbasis Soesterberg bestaat uit rode deelprojecten en groene deelprojecten (park- en natuurontwikkeling).

In de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg van 5 juni 2015 is een risicoverdeling overeengekomen tussen de provincie Utrecht en de gemeente Zeist en Soest die inhoudt dat in dat geval het verschil tussen het

daadwerkelijke batig saldo van de rode deelprojecten en € 28 mln. tussen partijen voor gelijke delen (ieder 1/3e) worden gedeeld.

Dit bedrag is destijds tot stand gekomen als een optelling van kosten park- en natuurontwikkeling (€ 18 mln.) en de afdracht aan het programma Hart van de Heuvelrug (€ 10 mln.). Als beide niet uit het batig saldo van de woonwijk betaald kunnen worden, dan wordt het financieel nadeel onderling verdeeld.

Op last van de accountant is recent de bijdrage van € 10 mln. als kostenpost bij de rode deelprojecten opgenomen en niet meer als kostenpost bij de park- en natuurontwikkeling. Uit het daadwerkelijke saldo, zoals te zijner tijd na realisatie zal blijken, is dus al de bijdrage voldaan.

Om die reden lopen de gemeenten Soest en Zeist - bij behoud van het oorspronkelijke uitgangspunt - niet langer risico indien het batig saldo van de rode deelprojecten onder de € 28 mln. zakt maar indien het batig saldo onder de € 18 mln. zakt. Dit betreft dus puur een (getalsmatige) bijstelling van de risicoverdeling uit (artikel 15 lid 1) van de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg. Voor het totaalresultaat van de Grex Vliegbasis Soesterberg wijzigt er vanzelfsprekend niets.

6. Vorderingen van het programma in 2023

Het planontwikkelp proces voor de diverse woningbouwlocaties binnen Hart van de Heuvelrug vordert gestaag. Er zijn belangrijke mijlpalen gehaald in de planvorming van diverse woningbouwontwikkelingen en er zijn opnieuw delen van projecten gerealiseerd. In bijlage B staan de belangrijkste ontwikkelingen per project weergegeven.

7. Ontwikkelingen die van invloed zijn op het programma

Het Programma Hart van de Heuvelrug en de herinrichting van de Vliegbasis Soesterberg is een langlopende gebiedsontwikkeling. Veranderingen in wet- en regelgeving, maatschappelijke trends en andere ontwikkelingen zijn van invloed op het programma en de specifieke projecten. Dat kan betekenen dat er niet voorziene kosten en of vertragingen kunnen optreden.

Bij alle projecten speelt de **wet- en regelgeving inzake de leefomgeving** een grote rol. Het zijn alle prachtige locaties in of nabij natuur waardoor er in meerdere mate sprake is van onzekerheden en risico's dan gebruikelijk bij woningbouwontwikkeling. Verplichte ontheffingen vanuit de Wet natuurbescherming leiden tot extra maatregelen en nemen meer tijd in beslag dan eerder voorzien. Ook het verwijderen van de soorten haas, konijn en kleine marterachtigen van de vrijstellingslijst heeft direct gevolgen voor het programma. Dit betekent nieuwe onderzoeken naar aanwezigheid van deze soorten en indien aanwezig in het gebied ook nieuwe aanvragen voor de ontheffing Wet natuurbescherming incl. bijbehorende beroep- en bezwaarprocedures.

De **marktontwikkelingen** voor woningbouwprojecten geven stabiel beeld. De prijzen voor rijwoningen en appartementen zijn gestegen, de prijzen van duurdere woningen zijn gedaald.

Ook **politiek-maatschappelijke ontwikkelingen** spelen bij langlopende exploitaties een grote rol.

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.

Er zal bekeken worden of vergelijkbare ambities ook voor de andere projecten binnen het programma uitgewerkt kunnen worden.

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 hiervan zijn meegenomen in de grondexploitatie.

8. Vooruitzicht voor het programma

Voor 2024 en de periode daarna ligt de focus vooral op het voorbereiden en realiseren van de woningbouwprojecten en het afronden van nog enkele groene projecten. Dat gebeurt door een enthousiast team vanuit de provincie en de gemeenten met een integrale, programmatische aanpak. Elke deelnemer is trots op de projecten en de fraaie rood-groenbalans van het programma waarmee zo'n 700 hectare voor de mens toegankelijke natuur is gecreëerd.

In 2024 zal bekeken worden hoe vanuit de huidige werkstructuur een efficiënte en doelmatige uitvoeringsorganisatie kan worden opgezet. Speciale aandacht zal daarbij uitgaan naar het onder controle houden van de plankosten. Het zal voor iedereen een uitdaging zijn om - juist in tijden dat grondexploitaties financieel onder druk komen te staan - toch ruimte te vinden voor 'updates' vanuit maatschappelijke ontwikkelingen.

9. Geheimhouding

Op de Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug 2024, de Grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg 2024 en de risicoanalyse Hart van de Heuvelrug/ Vliegbasis Soesterberg hebben wij geheimhouding op grond van het artikel 84, van de Provinciewet opgelegd, omdat er sprake is van een belang zoals genoemd in artikel 5.1 tweede lid van de Woo. Het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt in dit geval niet op tegen de te beschermen economische of financiële belangen van de provincie en de andere bij dit project betrokken partijen. De geheimhouding blijft van kracht tot één jaar nadat de grondexploitaties zijn afgesloten.

Toelichting op mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug en grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg

Wij zijn graag bereid om een toelichtende presentatie te geven.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

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

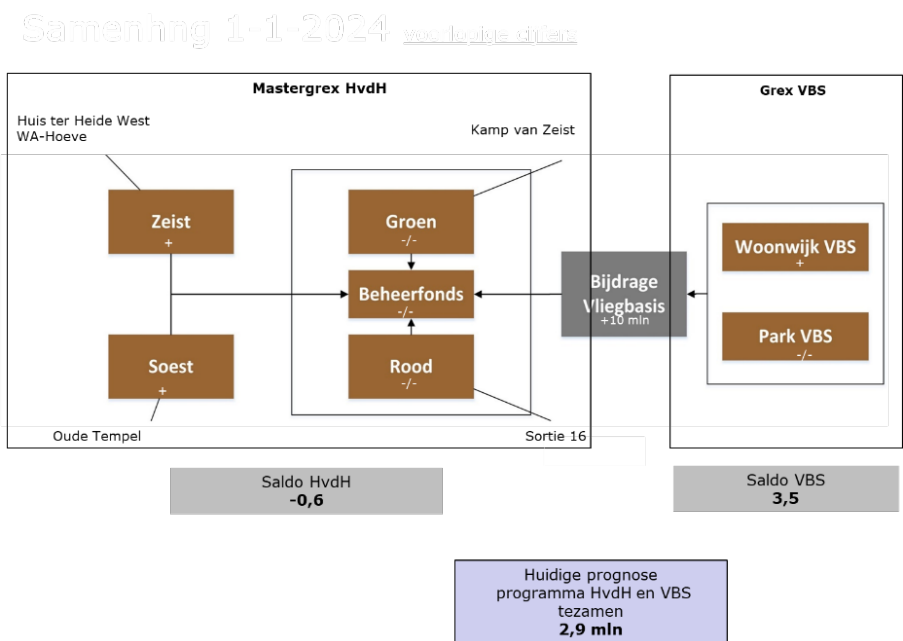
Bijlage A (Financiële) samenhang Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg

Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg zijn een afzonderlijk programma en project. De twee zijn echter wel aan elkaar verbonden door de directe ligging en verbindingen in het gebied en ook door de financiële afdracht vanuit de vliegbasis Soesterberg naar het programma Hart van de Heuvelrug. In onderstaand overzicht staat schematisch weergegeven hoe de verschillende projecten met elkaar zijn verbonden.

Aan de linkerzijde de mastergrex HvdH. Vanuit de verschillende deelprojecten vindt er een afdracht plaats in het beheerfonds HvdH. Vanuit de rode projecten opbrengsten (een +) om de kosten van de investeringen (een -) in natuur te bekostigen.

Aan de rechterzijde de grex VBS. Hierin de investeringen in het park (een -) en de opbrengsten van woningbouwontwikkeling (een +). Daarnaast is er een afdracht afgesproken van € 10 mln. van de grex VBS naar de mastergrex HvdH.

In dit schema zijn geen concrete bedragen opgenomen van de verschillende deelprojecten in verband met gevoelige informatie. Wel zijn de geprognoseerde eindsaldi opgenomen. In de mastergrex HvdH (geheim) staat in de bijlage ook dit schema opgenomen inclusief de concrete bedragen.



Bijlage B Vorderingen van het programma in 2023

Het planontwikkelp proces voor de diverse woningbouwlocaties binnen Hart van de Heuvelrug vordert gestaag. 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. 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.

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 over blijft. 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 heeft begin 2024 plaatsgevonden. Vaststelling van de plannen/kaders voor de deelgebieden Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en Zorgkern is voorsnog 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 beroep aangetekend tegen het vaststellen van het bestemmingsplan bij de Raad van State. De planning van de voorgenomen gronduitgifte voor Sortie 16 is tussen 2024 en 2026. De exacte wijze waarop 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 allen 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 met 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. De rechter heeft begin februari uitspraak gedaan en de ontheffing wet natuurbescherming blijft van kracht.

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 2023 door partijen ondertekend. Een saneringsplan wordt opgesteld en 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.

Uitvoeringsorganisatie 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.