



Publiciteit Adviezen Burgerinitiatieven Wijken Overheid Beleid Zeist Dossiers RO Columns en brieven Achtergronden Over ons

Links Sitemap

Hart van Heuvelrug

Geactualiseerd 02 mei 2020

Samenwerking, projecten en resultaten

INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Samenwerkingsprogramma](#)
- [Veel projecten](#)
- [Programma loopt uit de hand](#)
- [Financiële Tekorten](#)
- [Evaluatie en herbezinning nodig](#)
- [Nieuw afsprakenkader voor samenwerking](#)
- [Afronding projecten](#)



De Utrechtse Heuvelrug is één van de grootste natuurgebieden van Nederland. Een groot deel van het gebied is aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Behalve dat wonen en werken er honderdduizenden mensen. In het gebied liggen militaire terreinen en zorginstellingen en tot voor kort zelfs de vliegbasis Soesterberg. Snelwegen en spoorbanen doorsnijden de natuurgebieden. Nieuwe vragen om ruimte voor wonen en werken zet de natuur onder druk. Om deze druk om te zetten naar een integrale aanpak van de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied, is in 2004 het programma “Hart van de Heuvelrug” gestart dat liep tot 2014: www.hartvandeheuvelrug.nl.

Inmiddels is een nieuw afsprakenkader gemaakt dat in feite van kracht blijft tot 2024. Daarmee probeert men de grote financiële tekorten de baas te worden. Over de samenwerkingsovereenkomst(en) hebben diverse burgerorganisaties ingesproken. Zij hebben vooral moeite met de voorgenomen woningbouw op en nabij het kwetsbare natuurgebied van de voormalige Vliegbasis Soesterberg en de WA Hoeve, zie [Nieuw afsprakenkader](#). Voor de ontwikkelingen ten aanzien van de WA Hoeve en Denedal zie de [rubriek](#).

 Zoeken

[Nieuws/Home](#)
[Canon](#)
[Nieuwsflitsen](#)
[Jaarstukken](#)
[Allegro tuin](#)
[SamenDuurzaamZeist](#)
[Milieuvisie en Energie](#)
[SMAL Zeist](#)
[Omgevingswet](#)
[Geopark-Heuvelrug](#)
[Stadslandbouw Zeist](#)
[Zeist en politiek](#)
[Raadsinformatie](#)
[Beleidsstukken Zeist](#)
[Attenderingsservice](#)
[Oude archief Raad](#)
[Kieswijzer Plus Zeist](#)
[Vereniging Leefmilieu](#)
[Eikenprocessierups](#)

Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail
beterzeist@gmail.com

Word donateur

minimaal € 15 per jaar
NL98 INGB 000 580 3512
Stichting Beter Zeist en
mail uw gegevens naar
beterzeist@gmail.com

Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel
tel.: 06 – 460 826 57
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64
RSIN.: 820 217 396
ANBInr: 8202 17 396

Privacy Verklaring SBZ

SAMENWERKINGSPROGRAMMA

Een platform van zeventien partijen, te weten 5 ministeries, de Provincie Utrecht, 5 gemeenten, de Kamer van Koophandel Utrecht, 3 zorginstellingen, ProRail en Het Utrechts Landschap is in het leven geroepen om de duurzame ontwikkeling van het gebied te realiseren.

Het platform van de zeventien 'partijen' wil het gebied tussen Zeist, Soest en Amersfoort, het zogenaamde Hart van de Heuvelrug, herstellen als mooi natuurgebied waar het goed wonen, werken en vertoeven is. Onder meer door ruimte te zoeken voor woningbouw en kantoorlocaties en tegelijkertijd de kwaliteit van de natuur te verbeteren volgens het principe 'Rood voor Groen'. Het verdwijnen van de functies van onder meer uitgestrekte militaire terreinen en grote zorginstellingen maakt dit mogelijk.

De stichting Het Utrechts Landschap (www.utrechtslandschap.nl) is als enige milieuorganisatie betrokken bij het overleg van de 'Dames en Heren Zeventien'. Het platform van Utrechtse Buitenplaatsen (www.platformutrechtsebuitenplaatsen.nl) bijvoorbeeld niet.

In het kader van het programma schaken de partners met terreinen om tot een samenhangend natuurgebied te komen, maar ook om allerlei andere belangen na te streven op het gebied van wonen, werken, verkeer e.d. Uit de gesloten 'Raamovereenkomst' volgde een aantal 'Clusterovereenkomsten', zowel binnen de gemeente Soest ('Hart voor Groen') als binnen de gemeente Zeist. In Zeist ging het om drie clusters, te weten:

- o Cluster I: het Zorgcluster in samenwerking met Reinaerde, Altrecht en Abrona;
- o Cluster II: Vierde kwadrant Den Dolder/ Kamp van Zeist;
- o Cluster III: Huis ter Heide-West Harlanterrein etc.

Wat al vanaf het begin van het Programma Hart van de Heuvelrug ontbrak is een zorgvuldige analyse met voldoende aandacht voor de natuur-, cultuur en recreatiewaarden van de uit te ruilen gebieden. De ongelijke positie van natuur, milieu en recreatie dreigt mede daardoor te leiden tot een verder aantasten van de open ruimten in en rondom de gebouwde omgeving in de regio. Dit des te meer daar er kennelijk ook afspraken zijn gemaakt om in het kader van het programma veel extra woningen te bouwen. Voor Zeist zou het daarbij gaan om circa 1.500 huizen. Het geheel onttrekt zich aan de waarneming van de burgers.

Binnen de Stichting Beter Zeist wordt de rol van het Utrechts Landschap in het overleg als te marginaal beschouwd. Andere milieu- en bewonersorganisaties zouden ook een bijdrage moeten kunnen leveren aan het overleg om tot een evenwichtiger belangenafweging te komen. Maar de betrokken partijen vinden dat de gemeenten en de provincie hun inbreng kunnen doorgeleiden.

[terug naar top](#)

VEEL PROJECTEN



Het programma Hart van de Heuvelrug telt zo'n 25 projecten. Bij ieder project zijn of waren weer andere partners van het platform betrokken. Op de website www.hartvandeheuvelrug.nl vindt u de stand van zaken van de projecten. Overigens is het goed de voorlichting over de projecten kritisch te bezien, aangezien vooral wordt gesproken over wat de winst voor natuur en landschap zou

inhouden en daarentegen weinig op het verlies wordt ingegaan. Dat verlies is aanzienlijk en in oppervlak groter dan officieel wordt aangegeven. Het groen binnen de rode provinciale contouren, zoals dat van het Sanatoriumbos en Kerckebosch wordt, namelijk

niet meegeteld. Ook worden sommige (deels) groene percelen zoals Dennendal als volledig rood betiteld, een sigaar uit eigen doos. Kortom, een vorm van creatief boekhouden bij het opstellen van de oude en resulterende rood-groen balans. Vandaar dat er steeds meer weerstand ontstaat bij de burgerorganisaties tegen een dergelijke vorm van herverkaveling.

Juist door het programma dreigt de natuur in en rondom Zeist toch verder te worden aangetast en verstedelijkt. Terwijl de landelijke en provinciale milieuorganisaties zich rijk rekenen met wildviaducten en (smalle) ecologische corridors langs de bebouwde zones, verliezen de Stichting Het Utrechts Landschap en de Vereniging Natuurmonumenten steeds meer leden en donateurs. Dat heeft niet alleen met de economische situatie te maken, maar ook met hun beleid dat zich te weinig richt op behoud van binnenstedelijke groenstructuren en van bestaande cultuurlandschappen. De te rigoureuze vershraling en vernatting van natuurgebieden wekt weerstanden bij burgers, die hun bos en landschap vergraven zien worden. Ook het te rigide weren van zgn. 'exoten' negeert de werkelijkheid van Nederland als een open samenleving met klimaatverandering. Na enkele tientallen jaren zijn de meeste exoten 'ingeburgerd' en hebben zij zich aangepast aan hun nieuwe leefomgeving.

[terug naar top](#)

PROGRAMMA LOOPT UIT DE HAND

Wat betreft HvdH vindt Beter Zeist dat het een goed idee was om de natuurgebieden van het zuidelijk deel van de Heuvelrug weer met die van het noordelijk gedeelte te verbinden. Natuurlijk had het nooit zo ver mogen komen dat overal langs de Amersfoortseweg kon worden gebouwd. In het streekplan was het gebied namelijk al als bufferzone tussen de woongebieden van Zeist en Amersfoort aangewezen.

Een belangrijk probleem is al in het begin ontstaan, omdat niet eerst een zorgvuldige inventarisatie van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (denk aan roede verkaveling Amersfoortseweg en bijhorende buitenplaatsen) heeft plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor de recreatieve en educatieve waarden. Daardoor kon in het programma ook niet voldoende met die waarden rekening worden gehouden. Zo werd binnenskamers bijvoorbeeld een uitruil tussen het Sanatoriumbos en Dennendal voorgesteld, terwijl natuurgroepen en bewoners daar fel tegen gekant zijn.

[terug naar top](#)

TEKORTEN

Kennelijk zat men inmiddels met aanzienlijke tekorten, vooral ook door de crisis op de woningmarkt. Daardoor waren de nogal optimistisch voorspelde inkomsten sterk tegengevallen en ontstonden grote verliezen op bepaalde projecten. Daarnaast heeft men ook terreinen met zeer hoge kosten aan de natuur teruggegeven, die daaraan maar een beperkte toegevoegde waarde leveren, zoals het Kodakterrein in Soest. In die zin bleef men met een onbetaalde rekening zitten. De tekorten wil men nu (deels) op het terrein van de vroegere vliegbasis verhalen door daar in de duurdere woningklassen te gaan bouwen. Op deze wijze wil men de benodigde extra inkomsten genereren. Althans daar gaat men vanuit, terwijl juist in de duurdere categorie huizen nog weinig woningen worden verkocht.

Nu is in (bepaalde) Clusterovereenkomsten HvdH inderdaad een optie opgenomen voor extra rood, maar de vraag is of je dat zou moeten willen (zie o.a. ook Clusterovereenkomst westelijke corridor, art. 20: risicoverdeling). Daarmede laat je feitelijk het basisprincipe van het programma los, dat er altijd een positieve rood-groenbalans dient te zijn (zie ook raamovereenkomst). Als je daaraan gaat sleutelen, valt eigenlijk de hele basis onder HvdH weg.

[terug naar top](#)

EVALUATIE EN HERBEZINNING NODIG

Stopzetten van het programma levert onvoltooide ecologische schakel(s) op, zoals tussen Soesterberg en Amersfoort, waarin al veel is geïnvesteerd. Wel was ons inziens een algehele evaluatie en herbezinning nodig. Daarbij moest dan niet alleen nog eens goed naar de in het geding zijnde waarden worden gekeken, maar ook naar eventuele andere financieringsmogelijkheden dan alleen 'rood voor groen'. Bij zo'n evaluatie en bezinning zouden ook andere organisaties dan gemeenten e.a. en het Utrechts Landschap moeten worden betrokken, zoals van burgers en milieugroepen. Anders zouden we weer in een gesloten circuit terecht komen waarbij burgers buitenspel staan, terwijl zij straks wel de financiële en andere gevolgen gaan ondervinden.

Voor een analyse van de risico's van het programma wordt verwezen naar het rapport "[Zorgen om Zeist](#)" d.d. 5 november 2012 van de Stichting Beter Zeist. [terug naar top](#)

NIEUW AFSPRAKENKADER VOOR SAMENWERKING

Voor velen was het allang duidelijk dat het programma forse tekorten opleverde, ook al werden de meeste financiële stukken en afspraken geheim gehouden. Vooral de woningbouw, die als kostendrager de 17 'groene' projecten, zoals ecoducten zou moeten bekostigen, bleef achter en niet zo'n beetje ook. Eindelijk werden dan in september 2013 de lagere opbrengsten ingecalculeerd. Het programma werd aangepast, gecombineerd met die voor de vliegbasis en voor Soesterberg en in feite voor de resterende partners met tien jaar verlengd.



De nieuwe calculatie liet een verslechtering zien van het tekort met 11.1 miljoen euro ten opzichte van 2012. De drie resterende partners (exclusief de zorginstellingen Altrecht en Reinaerde en Abrona) zijn de Provincie Utrecht en de gemeenten Zeist en Soest. Zij moeten nu als taakstelling (in plaats van de oude inspanningsverplichting) het dreigende tekort aanvullen, namelijk 10 mln. + 18 mln. = 28 mln. euro (in 2021: 22 mln.). Het gaat dus nu om een verplichting! Daar komen nog de kosten bij van de openstelling van de vliegbasis Soesterberg. Het totaal benodigde bedrag voor de militaire basis was oorspronkelijk begroot op 44 mln. euro waarvan 6 miljoen voor de aankoop. Was het eerst de bedoeling aldaar 1.400 woningen te bouwen, nu is het aantal in verband met de aangetoonde natuurwaarden teruggebracht tot 440. Dat alles begint aardig te lijken op de risicoschattingen voor de tekorten in het rapport van Beter Zeist d.d. 5 november 2012 "Zorgen om Zeist".

Het is nu in alle hoeken en gaten zoeken naar kostenbeperkingen door bezuinigingen en versoberingen. Een boekhoudkundig probaat middel is het vooruitschuiven van de geplande inkomsten van 2014 naar uiterlijk (?) 2024. Om nieuwe tekorten te voorkomen worden ook de ambities verlaagd of veranderd. Dat gebeurt vooral door een heroverweging van lopende projecten, in het bijzonder:

- Een soberder, gefaseerde inrichting en exploitatie van terreinen zoals de vliegbasis (aanpassing van het Ruimtelijk plan), zie ook www.vliegbasissoesterberg.info;
- Uitstel vergroening Kamp van Zeist (gekoppeld aan realisatie woningbouw Leeuwenhorst, 4e kwadrant den Dolder);
- Minder grondverwerving in het Sleutelgebied Erica (westelijke boscorridor);
- Voorlopig uitstel van de bouw van het geplande ecoduct Boele Staal over de Amersfoortseweg; in december 2014 is overigens weer begonnen met de bouw ervan;

- Beter aansluiten van woningbouwprojecten op de kwantitatieve en kwalitatieve markt vraag.

Verder zal er scherper worden gecalculeerd. (!) Ook is het de bedoeling dat de provincie in plaats van 4% geen rente berekent over de voorfinanciering van circa 40 mln. euro voor de 'groene' projecten. *Alsof geld gratis is!* Van deze projecten zijn nu 12 van de 17 afgerond. Zie voor het afsprakenkader [Hart van de Heuvelrug](#). Zie verder ook de kritische inspraakreacties van de [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) en van de [Vereniging Bosch en Duin en Omstreken](#).

Een herbezinning van het programma op basis van een zorgvuldige evaluatie zou op zijn plaats zijn. Een dergelijke evaluatie bijvoorbeeld is ons echter niet bekend. In het bijzonder over de resulterende Rood-Groenbalans rijzen veel vraagtekens. Ook sommige al ingecalculeerde opbrengsten van projecten lijken dubieus. Wat te denken van een opbrengst d.d. 1 januari 2013 van 2,4 mln. euro voor de nog niet besloten projecten vierde kwadrant Den Dolder / middenas WA Hoeve. En idem een opbrengst van 3 mln. voor het nog niet gebouwde project Huis ter Heide west? Zie de [Tussenrapportage Mastergrondexploitatie HvdH 2013](#), pagina 4.

Uit de begroting van Zeist 2015 (Deel 2, paragraaf verbonden partijen) blijkt, dat er voor de gemeente bovendien nog een extra risico bestaat van maximaal 6 miljoen euro exclusief rente. Het gaat om eenderde deel van de kosten en risico's van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg.

Voor een zorgvuldige afweging is het van belang ook buurt- en milieuorganisaties te betrekken bij de heroverweging van het afsprakenkader en bij het opstellen van een nieuwe Raamovereenkomst.

Op 19 december 2013 accepteerde de raad van Zeist het nieuwe afsprakenkader. Inmiddels wil de gemeenteraad van Soest garanties dat de tekorten niet verder worden overschreden. Daartoe acht zij een duidelijke scheiding van de projecten nodig. Ook wil de raad een rol bij een eventuele wijziging van de afspraken binnen de cluster Soest, zie verder het [amendement van de Soester raad](#).

In maart 2015 werd in de Zeister Raad de Ronde Tafel gehouden over de nieuwe samenwerkingsovereenkomst(en). Kritiek was er vooral op de voorgenomen woningbouw op en bij de voormalige vliegbasis Soesterberg. Deze was gericht op de bouwambities van de gemeente Zeist, de financiële en andere risico's van het (deel)project en de aantasting van het natuurgebied op de kwetsbare zandgronden. Verwezen werd naar alternatieven zoals het terrein van het Kamp Zeist. Zie verder de inspraakreacties van [Vereniging Bosch en Duin e.o.](#), [Stichting Milieuzorg Zeist e.o.](#) en [Stichting Beter Zeist](#).

Inmiddels is er een aangepast [Raadsvoorstel Samenwerkingsovereenkomst](#) opgesteld. Daarin worden onder meer de opbrengsten voor de woningbouw in Huis ter Heide West en op de WA Hoeve e.o. definitief lager ingeschat: voor beide projecten 1,5 miljoen euro. Naast het risico van 28 miljoen waarvan ruim 9,3 voor Zeist. e.o. Wel staat in een motie van GroenLinks e.a. d.d. 28-04-2015 dat de grondexploitaties van de projecten Hart van de Heuvelrug en Vliegbasis Soesterberg een positief beeld tonen. Verder wordt in de motie geconstateerd dat de woningmarkt in Utrecht zich aan het herstellen is: "Dit herstel van de Utrechtse woningmarkt bevestigd wordt in het rapport 'Economie Utrecht komt verder op stoom' van het ING Economisch Bureau van april 2015." Daarin staat dat de prijzen van woningen in Zeist/Bunnik in 2014 met 3,3 % zijn gestegen.

Overigens bestaat de kans dat per 1 januari 2016 vennootschapsbelasting moet worden betaald op winsten uit grondexploitaties. Pagina 4 van het Raadsvoorstel: "Worst case scenario is dat de resultaten van de grondexploitaties excessief worden beïnvloed in negatieve zin. In de samenwerkingsovereenkomsten is geregeld dat in die situatie opnieuw wordt bezien hoe de grondexploitaties moeten worden ingericht."

Ondanks de bovengenoemde onzekerheden zijn 5 juni 2015 toch de samenwerkingsovereenkomsten tussen de gemeenten Zeist en Soest en de Provincie Utrecht ondertekend. Op 14 november 2017 werd een [tussenrapportage](#) gepubliceerd over Hart van de Heuvelrug en het project Vliegbasis Soesterberg. Een jaar later werd de [tussenrapportage 2018](#) uitgebracht. Hierbij ook de [tussenrapportage 2019](#) waarin wordt ingegaan op de de nog lopende projecten zoals de Vliegbasis, Oude Tempel, Kamp Zeist en Willen Arntzhoeve.

[terug naar top](#)

AFRONDING PROJECTEN

Er zijn nog wat projecten die afgerond moeten worden zoals woningbouwprojecten Huis ter Heide West, WA Hoeve, Vliegbasis Soesterberg en landgoed Oude Tempel langs de Amersfoortseweg. Al deze projecten moeten nog worden uitgevoerd waarbij de planontwikkeleing al wel ver gevorderd is.

Voor de WA Hoeve wordt in dit verband ook verwezen naar de betreffende rubriek. De beoogde opbrengst voor dat terrein 1,5 mln. wordt bovendien vermeerderd met de opbrengst voor Altrecht van ca. 15 mln. euro. Als argument daarvoor noemt de zorginstelling het vertrek van het terrein. Dat betekent dat er veel meer woningen op het terrein worden gebouwd dan nodig was in het kader van Hart van de Heuvelrug.

Uitruil woningbouw landgoed Oude Tempel en Kamp Zeist

In verband met natuurwaarden bestaat er weerstand om een buurt te bouwen vlak langs de startbaan van de voormalige vliegbasis en idem tegen woningen op het natuur- en cultuurhistorisch waardevolle landgoed Oude Tempel langs de Amersfoortseweg, de Wegh der Weegen. Het alternatief is de woningen op het voormalige Kamp Zeist te bouwen. Daar ligt al veel infrastructuur voor woningbouw en bovendien behoort het terrein niet tot de robuuste ecologische corridors van Hart van de Heuvelrug. Op 16 maart 2019 is daarvoor een publieksmanifestie gehouden door een wandeltocht van de Oude Tempel naar Kamp Zeist. Daar hebben de initiatiefnemers elfhonderd handtekeningen aangeboden aan gedeputeerde Maasdam van de Provincie Utrecht om aandacht te vragen voor de uitruil van beide gebieden.

De achtergrond van de protesten is dat de uitruil in 2014 nooit goed is onderbouwd door middel van een inventarisatie van de gebieden. Ook is deze nooit besproken met burgerorganisaties: de gemeenten hebben over hun inzet niet open gecommuniceerd. Dat leidde vervolgens tot een tekort aan draagvlak voor bepaalde keuzen en mede daardoor tot diverse rechtszaken. Vandaar dat er juridische procedures werden gevoerd tegen het bebouwen van Oude Tempel (Open Ank). Zo heeft Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in februari 2018 bij de raad van State [beroep](#) aangetekend tegen het Bestemmingsplan Oude Tempel. In december 2017 had de stichting al een [bezwaarschrift](#) ingediend tegen een ontheffing Wet Natuurbescherming Open Ankh (gemeente Soest).

Raad van State: beroepen zijn deels gegrond

De Raad van State in de [uitspraak d.d. 17 april 2019](#) de beroepen tegen de bouw van maximaal 300 woningen op landgoed Oude Tempel *gegrond* verklaard. Het betreft in dit verband:

- De onvoldoende bescherming die overeenkomstig het bestemmingsplan aan aanwezige cultuurhistorische waarden wordt gegeven;
 - De effecten van het verkeer op de verkeersbelasting van omringende wegen;
 - De geluidsbelasting als gevolg van de verwachte verkeerstoename. De volgende beroepen werden *ongegrond* verklaard, namelijk die t.a.v.:
 - De natuurwaarden, inclusief aanwezige beschermde soorten zoals das en hazelworm;
 - Het toepassen van een relatief grote marktregio (inclusief Amersfoort en ook Zeist) om de woningbehoefte (in kader ladder Duurzame verstedelijking) aan te tonen.
- Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is nu deels in het gelijk gesteld. Dat betekent dat de politiek,

provincie Utrecht en Soest (en mogelijk Zeist wat Kamp Zeist betreft), hun plan zullen moeten bijstellen. Of ze dat willen is echter de vraag gezien ook het vasthouden van gemeente Zeist aan het oude plan voor uitruil in het kader van Hart van de Heuvelrug. Met name voor belanghebbenden in Zeist is het interessant dat de Raad van State in de uitspraak er naar verwijst dat ook met effecten van vergunningsvrij bouwen rekening dient te worden gehouden, zie de [uitspraak d.d. 21 februari 2018](#).

[terug naar top](#)

Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met *

Reactie

Naam *

E-mail *

Site

Reactie plaatsen