VOORBLAD RAADSVOORSTEL

Gemeente Zeist

11RAAD0009

4e GEWIJZIGDE VERSIE

Ronde Tafel	:	28 februari 2011 (gezamenlijk met gemeente Soest in Soest)
Debat	:	15 maart 2011
Raadsvergadering	:	29 maart 2011
Gewijzigd voorstel	:	08 maart 2011 / 14 maart 2011 / 27 maart 2011
Organisatieonderdeel	:	projectbureau
Telefoon	:	030 – 6987595
Datum	:	22 december 2010
Onderwerp	:	Samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg

VOORSTEL

1. In te stemmen met het aangaan van de concept-samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg tussen de gemeente Zeist en Soest en de provincie Utrecht ten behoeve van de realisering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan.
2. De financiële notitie over de exploitatie van de vliegbasis Soesterberg GEHEIM verklaren in het kader van art 10 van de WOB lid 2 onder b.

BESLUIT RAAD

29 maart 2011
Geamendeerd vastgesteld (zie besluit). De fractie van Groene Democraten Zeist wordt geacht tegen te hebben gestemd. De fracties van CDA, Seyst.nu, ChristenUnie/SGP, SP en Pro Zeist hebben een voorbehoud gemaakt m.b.t. artikel 7 lid 2 uit de SOK.

11RAAD0009

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: Thomas Vernooy

ONDERWERP

Samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg

VOORSTEL

1. In te stemmen met het aangaan van de concept-samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg tussen de gemeente Zeist en Soest en de provincie Utrecht ten behoeve van de realisering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan
2. De financiële notitie over de exploitatie van de vliegbasis Soesterberg GEHEIM verklaren in het kader van art 10 van de WOB lid 2 onder b.

INLEIDING

Op 11 juni 2009 hebben Provinciale Staten en de gemeenteraden van Soest en Zeist het Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg vastgesteld. Op 12 juni 2009 heeft de provincie het eigendom van het grootste deel van de voormalige vliegbasis verworven. De werkzaamheden zijn er nu op gericht om tot uitvoering tekomen en voor het gebied een bestemmingsplan vast te stellen. De overeenkomst die voorligt, regelt de samenwerking in de fase tot aan het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan voor de vliegbasis Soesterberg.

De uitvoering geschiedt in twee fasen. Fase 1 gaat uit van een beperkte openstelling. Daar waar dat kan, wordt het gebied toegankelijk gemaakt door het maken van (tijdelijke) fietsverbindingen, bijvoorbeeld de vroegere verbinding tussen het dorp Soesterberg en Soest. Ook is al een aanvang gemaakt met de sloop van veel gebouwen. Verder moet het grote terrein veilig worden gemaakt als gevolg van de aanwezigheid de vanuit de oorlog aanwezige niet gesprongen explosieven en zijn uitgaven nodig voor een nulmeting, monitoring natuur en voor planvorming (waaronder het opstellen van het bestemmingsplan).
Tenslotte moeten nog diverse gebouwen worden bewaakt omdat er nog militaire functies aanwezig zijn en moet worden voorkomen dat bezoekers willekeurig over het gebied uitzwermen in verband met de ecologische waarden. Vooral het betreden van de schrale graslanden dient te worden voorkomen. De gemaakte en te maken kosten in deze fase belopen een bedrag van € 18 miljoen euro. Dit bedrag is inclusief de aankoop van de grond (€ 9 miljoen) en de uitgaven (€ 9 miljoen) die gedaan zijn en moeten worden gedaan om tot een spoedige openstelling voor publiek van de vliegbasis over te gaan. De eerste fase eindigt op het moment dat waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Het Ruimtelijk Plan vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan en daarmee voor de Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is in Zeist op 11 november 2010 door uw raad vastgesteld. In Soest heeft de raad de Nota van Uitgangspunten al eerder voorgelegd gekregen. Het college van Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten hebben de Nota van Uitgangspunten ter informatie ontvangen.

In fase 2 zal sprake zijn van gehele openstelling. Het terrein is dan veilig gemaakt, de hekken zijn verwijderd, voorzieningen voor de ecologische waarden zijn getroffen en recreatieve verbindingen zijn gerealiseerd. Ook wordt in deze fase het militaire Defensiemuseum gerealiseerd. Tenslotte is de woningbouw naast CNA aan de orde. In deze fase dienen alle gemaakte kosten te worden terugverdiend. Dat gebeurt door de geplande woningbouw. In totaal moet een bedrag van € 47 miljoen worden terugverdiend. De exploitatie is sluitend.

Bij de uitvoering van de herinrichting van de vliegbasis werken de provincie en de gemeenten Soest en Zeist samen. Met zijn drieën werken deze partijen aan uitvoering van het Ruimtelijk Plan. Het zijn deze partijen die verantwoordelijk zijn voor bijvoorbeeld het RO-instrumentarium, vergunningen en financiële middelen. Met de beschikking over dit instrumentarium kan het vastgestelde Ruimtelijk Plan worden uitgevoerd.

Het Utrechts Landschap (toekomstig eigenaar van het natuur/recreatiegedeelte) en Defensie (huidig eigenaar museumkwartier) zijn ook betrokken bij de uitvoering van het Ruimtelijk plan. Afstemming met deze partijen gebeurt via de projectgroep waaraan de 5 partijen deelnemen.

Aandachtspunten bij de samenwerkingsovereenkomst
Uitsluitend voor de eerste fase is besloten een samenwerkingsovereenkomst (SOK) te sluiten.
Het is gewenst om de wijze van samenwerking, de verdeling van de verantwoordelijkheden en dergelijke vast te leggen in een overeenkomst. In deze eerste fase is het programmabureau van Hart van de Heuvelrug aangewezen om faciliterend en coördinerend op te treden. De stuurgroep, waarin de drie partijen gelijkelijk zijn vertegenwoordigd, zorgt voor de afstemming (inhoudelijk en procesmatig) van het bestemmingsplan voor de herinrichting vliegbasis Soesterberg. Het bestemmingsplan wordt door de beide gemeenten gezamenlijk opgesteld; de leden van de stuurgroep zorgen voor consultatie bij hun achterban. Verder is in de overeenkomst opgenomen dat de stuurgroep het inrichtings- en beheerplan voor het natuurdeel van de vliegbasis vast stelt. Dit inrichtings- en beheerplan wordt later als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Samenwerkingsovereenkomst is procesmatig ingestoken teneinde de samenwerking bij de opstelling van het bestemmingsplan goed te kunnen regelen. Wel zijn in hoofdstuk III de financiële afspraken geregeld. Dat komt erop neer dat de 3 partijen (Zeist, Soest en de provincie) elk voor 1/3e gedeelte van € 18 miljoen exclusief rente verantwoordelijk en aansprakelijk zijn voor het geval dat tezijnertijd zou blijken dat geen of onvoldoende opbrengsten uit de geplande woningbouw kan worden verkregen.
Een ander belangrijk onderwerp voor uw raad is dat een inspanningsverplichting is opgenomen vanuit het programma Hart van de Heuvelrug, bovenop de grondexploitatie uit het Ruimtelijk Plan. De verplichting vloeit voort uit overleg in de stuurgroep Hart van de Heuvelrug en ons college over opties om een tekort op de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (en het voorzien risico) weg te werken. Uw raad is in april 2010 bij brief eerder geïnformeerd over dit tekort en over de voorkeursrichting van het college met betrekking tot de wijze waarop dit tekort is op te lossen: ~~door een aanpassing van het woningbouwprogramma voor de beoogde woonlocatie binnen de vliegbasis, zou een dergelijke meeropbrengst van maximaal € 10 miljoen kunnen worden gerealiseerd,~~ zonder uitbreiding van deze rode locatie. De aanpassing past binnen de koopovereenkomst met het Rijk en leidt evenmin tot extra afdrachten aan Domeinen. Besluitvorming over de wijze van optimalisatie kan op een nader te bepalen moment plaats vinden. Naar verwachting is dat bij het Stedenbouwkundig Plan.

Partijen krijgen elk zeggenschap bij de ruimtelijke invulling van de vliegbasis van 1/3e deel en participeren derhalve voor 1/3e deel in de risico's van de herontwikkeling. De kosten in deze eerste fase zijn ook volgens deze sleutel verdeeld. Zoals gesteld bedragen de kosten in de eerste fase € 18 miljoen, zodat elke partij voor een bedrag van maximaal € 6 miljoen exclusief rente risico loopt. De provincie neemt de voorfinanciering op zich voor de deelgrondexploitatie in fase 1. De risicoparticipatie is aan de orde als in de toekomst zou blijken dat het bestemmingsplan niet of niet geheel in werking kan treden.
De overeenkomst heeft betrekking op de eerste fase totdat het bestemmingsplan voor de herinrichting onherroepelijk is en nadat de kosten uit deze eerste fase verrekend dan wel gedekt zijn. Aangegeven is al dat in fase 2 nog meer kosten moeten worden gemaakt. Met het maken van het merendeel van de uitvoeringskosten kan worden gewacht totdat er zekerheid bestaat over het kunnen realiseren van de opbrengsten uit de woningbouw. In fase 2 worden de totale kosten van het project als geheel gecompenseerd door de opbrengsten. De exploitatie is sluitend.

Doel van het voorstel

Doel is te beschikken over een samenwerkingsovereenkomst voor de eerste fase van de uitvoering van de herinrichting van de vliegbasis Soesterberg conform het Ruimtelijk Plan.

ARGUMENTEN

Borgen van de samenwerking
De overeenkomst regelt de samenwerking in de fase tot aan het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan voor de vliegbasis Soesterberg. Om het Ruimtelijk Plan te kunnen uitvoeren is een gezamenlijk met de gemeente Soest opgesteld bestemmingsplan noodzakelijk. Op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de beide gemeenteraden, ieder voor hun eigen grondgebied. In de stuurgroep Hart van de Heuvelrug is overeengekomen dat de twee gemeenten het voortouw nemen en hierin gezamenlijk op trekken en in overleg met de provincie dit bestemmingsplan gaan voorbereiden. In de stuurgroep vindt afstemming plaats tussen de drie partijen over procedure en inhoud van het bestemmingsplan en wordt de projectgroep aangestuurd, waarin de drie partijen ambtelijk zijn vertegenwoordigd. De gemeente Soest is trekker van het proces.

Raadsbesluit borgt positieve spin off publiciteit vliegbasis naar Zeist
Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is een belangrijke stap in de herinrichting van de vliegbasis. De ontmanteling van en de toekomstige invulling van de vliegbasis is een aansprekend project dat enorm tot de verbeelding spreekt.

Programma Hart van de Heuvelrug is een gezamenlijke verantwoordelijkheid
Met een raadsbesluit over de overeenkomst geeft de gemeente aan haar partners aan dat zij betrokken is en wenst te blijven bij de realisering van de herinrichting van de vliegbasis en de deelname als partner in het samenwerkingsverband Hart van de Heuvelrug serieus neemt.

Mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug is een gezamenlijke verantwoordelijkheid
De gemeente Zeist is volwaardig partner in het samenwerkingsverband Hart van de Heuvelrug en draagt in die zin medeverantwoordelijkheid voor het zoeken naar oplossingen voor het terugdringen van het tekort. In aanloop naar het bereiken van de doelstellingen van het programma Hart van de Heuvelrug op het gebied van natuur is het tekort ontstaan. Het college is zich bewust van het tekort en acht het van belang hiervoor een oplossing te vinden.

Akkoord met de inhoud van de overeenkomst
Over de inhoud van de overeenkomst is intensief overleg gevoerd tussen Soest, Zeist en de provincie. Zeist heeft zich sterk gemaakt voor een eigen gemeentelijke verantwoordelijkheid bij de opstelling van het bestemmingsplan en aandacht gevraagd voor cultuurhistorie, duurzaamheid, toepassing van een verdeelsleutel bij opbrengsten en optimalisatie van de exploitatie. Over de wijze van invulling van de optimalisatie kan op een nader te bepalen moment besluitvorming plaatsvinden. Al deze punten zijn verwerkt en betrokken.

KANTTEKENINGEN

Terugverdienen van investering niet 100% verzekerd
In maart 2009 is een financiële onderbouwing Ruimtelijk Plan opgesteld met daarbij een sluitende grondexploitatie. Deze berekening is opgesteld door het rekenteam Hart van de Heuvelrug en vastgesteld door de stuurgroep. Deze basisberekening levert een dekkende exploitatie op (exclusief kosten buiten het plangebied en exclusief de ontwikkeling van het museumkwartier) als gevolg van woningbouw. Bij ieder ruimtelijk project bestaan risico's. Bij het voorliggende project bedraagt het risico maximaal € 6 miljoen exclusief rente voor de gemeente Zeist en hypothetisch ontstaat dit als de Raad van State de mogelijkheid tot woningbouw volledig zou blokkeren. In het meest ongunstige scenario heeft de gemeente Zeist dan voor € 6 miljoen geïnvesteerd in een qua historie en natuur zeer waardevol stuk grond en genomen beheermaatregelen met het oog op publieke openstelling. Het college acht het risico dat deze situatie zich voordoet echter gering en vindt de voordelen van participatie in de ontwikkeling van de vliegbasis zwaarder wegen. Het project kan op steun rekenen van zowel buurgemeente Soest, de provincie, als het rijk (ministerie van Defensie en van LNV) en partijen voelen zich verbonden met het Ruimtelijk Plan.

FINANCIËLE TOELICHTING

Risicoparticipatie: Het bestemmingsplan is van belang om de functies natuur, recreatie, museum en wonen mogelijk te maken. De woningbouw is de belangrijkste financiële drager van het plan. Met het maken van het merendeel van de uitvoeringskosten kan worden gewacht tot er zekerheid bestaat over het kunnen realiseren van de opbrengsten uit de woningbouw. Een deel van de kosten moet echter hoe dan ook worden gemaakt. De omvang van deze te maken kosten zijn geraamd op € 18 miljoen exclusief rente. De totale exploitatie de vliegbasis voor de hele looptijd van het project bedraagt € 47 miljoen (fase 1 en 2). Door het rekenteam Hart van de Heuvelrug is berekend dat deze exploitatie dekkend is en de gemaakte uitgaven voor de herinrichting kunnen worden terugverdiend met het programma op de vliegbasis.

In fase 1 is sprake van voorfinanciering door de provincie. Omdat de drie partijen elk volwaardig participeren betekent dat ook financiële betrokkenheid. In deze eerste fase gaat het om een bedrag van € 18 miljoen in totaal. In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de drie partijen in deze fase van de uitvoering elk voor 1/3e in het risico participeren van de gemaakte aankoop- en tijdelijk beheer kosten. Dit komt neer op € 6 miljoen. De waarde van het eigendom geldt hierbij als gezamenlijke risicodekking.

Indien u als raad besluit de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, dan besluit u te participeren voor maximaal € 6 miljoen in het risico van de herontwikkeling 1e fase van de vliegbasis Soesterberg, waarvan de provincie de kosten voorfinanciert. De gevolgen van uw besluit zullen betrokken worden bij de risicopositie van de gemeente. Als blijkt dat het programma niet kan worden gerealiseerd, zal u een voorstel worden voorgelegd voor de afwikkeling.

Optimalisatie: In aanloop naar het bereiken van de doelstellingen van het programma Hart van de Heuvelrug is het tekort ontstaan. Er is reeds een aantal maatregelen uitgevoerd die het tekort naar € 10 miljoen hebben terug gebracht. Zoals in de bijlage stand van zaken mastergrondexploitatie staat aangegeven is daarnaast de voorgestelde afwijking één van de mogelijkheden die kan worden benut om het restant tekort op de mastergrondexploitatie te financieren. In april 2010 bent u geïnformeerd over dit tekort en de voorkeursrichting van het college om de mastergrondexploitatie sluitend te krijgen, waarmee recht wordt gedaan aan de doelstellingen van het programma Hart van de Heuvelrug. ~~Indien u als raad besluit de samenwerkingsovereenkomst aan te gaan stemt u in met een extra opbrengst door optimalisering van de grondexploitatie van de vliegbasis met maximaal € 10 miljoen.~~ Besluitvorming door uw raad en die van Soest over de invulling van optimalisatie van de grondexploitatie van de vliegbasis kan op een nader te bepalen moment plaats vinden. Naar verwachting is dat bij het Stedenbouwkundig Plan.

JURIDISCHE ASPECTEN

De beide gemeenten stellen het bestemmingsplan vast, elke gemeente voor haar eigen grondgebied. Met de gemeente Soest worden de momenten voor de besluitvorming van colleges en raden zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Ook de provincie wordt in dit proces betrokken.

UITVOERING

Provinciale Staten hebben reeds ingestemd met ondertekening van de overeenkomst.
Besluitvorming in de gemeente Soest over de SOK is op 17 maart voorzien. Over de wijze van invulling van de optimalisatie kan op een nader te bepalen moment besluitvorming plaats vinden.

Stand van zaken moties Nota van Uitgangspunten en consequenties voor Planning

De Samenwerkingsovereenkomst staat los van het voorontwerp bestemmingsplan op uw agenda. Aanvankelijk was het de bedoeling aan uw raad de onderwerpen voorontwerp bestemmingsplan, SOK en optimalisatie van de exploitatie van de vliegbasis in een keer tezamen voor te leggen. Er bestaat aanleiding om deze planning te wijzigen en de SOK separaat aan uw raad voor te leggen.

In Soest komt de SOK 17 maart ter vaststelling in de raad; Provinciale Staten hebben de SOK op 22 november eind 2010 vastgesteld. Teneinde gezamenlijk in de pas te kunnen blijven lopen is het gewenst de overeenkomst nu aan uw raad aan te bieden; raadsbesluitvorming is op 29 maart 2011 voorzien.
Als partner van Zeist in de herontwikkeling van de vliegbasis financiert de provincie alle uitgaven tot nu toe voor. Elk project kent risico's, maar mocht de Raad van State de mogelijkheid tot woningbouw op de vliegbasis volledig blokkeren, dan is het gezien de zeggenschap bij de ruimtelijke invulling reëel dat partijen gezamenlijk participeren in het risico van de herontwikkeling. Met een separaat raadsbesluit over de SOK zijn de afspraken tussen partijen over de participatie in het risico van de herontwikkeling bekrachtigd.

Bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten vliegbasis Soesterberg in uw raad van 11 november 2010 heeft u per motie aangegeven de vastgestelde woningdifferentiatie als uitgangspunt te willen handhaven en als er redenen zijn om hiervan af te wijken, uw raad te betrekken bij de besluitvorming. Over de wijze van invulling van de optimalisatie van de exploitatie kan op een nader te bepalen moment besluitvorming plaats vinden in uw raad en die van Soest. Naar verwachting is dat bij het Stedenbouwkundig Plan.

Bij behandeling van de SOK in uw vergadering van 29 maart 2011 of zoveel eerder als mogelijk, wordt verwacht een datum bekend te zijn voor het bezoek aan het CNA terrein en wordt u inzicht verschaft in de planning van -behandeling van- het voorontwerp-bestemmingsplan. Gebleken is dat opstelling van het voorontwerp bestemmingsplan meer tijd kost vanwege het laten uitvoeren van de diverse benodigde onderzoeken.

Tijdens een te organiseren gezamenlijke bijeenkomst (voorzien in februari 2011) tussen de beide gemeenteraden kan worden stil gestaan bij het maken van gezamenlijke afspraken over de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de hinderzone op het grondgebied van Soest, in de situatie waarin de hinder veroorzakende bedrijven zijn verplaatst, waarmee gehoor wordt gegeven aan uw motie over dit onderwerp. Op dit moment wordt gezamenlijk verder gewerkt aan de voorbereiding van het bestemmingsplan. Bij behandeling van de SOK in uw vergadering van 29 maart 2011 of zoveel eerder als mogelijk, wordt u inzicht verschaft in de planning van -behandeling van- het voorontwerp-bestemmingsplan.

Communicatie en Informatie en Automatisering

Er bestaat aanleiding tot communicatie op het moment dat alle partijen hebben ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst; het is gewenst deze communicatie dan gezamenlijk af te stemmen.

Bijlagen

- definitief concept samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg
- memo stand van zaken mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug (maart 2010)
- overzicht opties om tekort op mastergrondexploitatie terug te dringen (november 2009)
- beantwoording vragen mastergrex PvdA en VVD (deels GEHEIM)

voor raadsleden in de leeskamer ter inzage
- notitie over optimalisatie van de exploitatie (GEHEIM)
- geheime deel beantwoording vragen mastergrex PvdA en VVD

Evaluatie/controle door de raad

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,

W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0009

GEAMENDEERD

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 januari 2011

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het aangaan van de concept-samenwerkingsovereenkomst vliegbasis Soesterberg tussen de gemeente Zeist en Soest en de provincie Utrecht ten behoeve van de realisering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan, met dien verstande dat voor het oplossen van het tekort van Hart van de Heuvelrug de volgende fasering wordt gebruikt:

    a) In de eerste plaats wordt dekking gezocht binnen de afzonderlijke projecten van Hart van de Heuvelrug door mogelijke versoberingsmaatregelen en opbrengstverhogingen;
    b) In de tweede plaats wordt dekking gezocht in het totaal van de in 2011 geactualiseerde masterexploitatie door bijvoorbeeld scherpere calculaties, uitstel van het aangaan van verplichtingen die niet direct noodzakelijk zijn en een mogelijke aanpassing van de gebruikte rentesystematiek aan die van de provincie;
    c) In de derde plaats wordt gekeken naar mogelijke versoberingen in de exploitatie van het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg die dekking kunnen opleveren voor het tekort van Hart van de Heuvelrug, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van dit plan.
    d) In laatste instantie wordt het (eventueel resterend) tekort betrokken in een optimalisatie van het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg. Dit (eventueel resterend) tekort is maximaal € 10 miljoen groot.
    De gemeenteraad van Zeist wordt intensief betrokken bij dit proces en in een apart raadsvoorstel wordt na dit traject besloten over de woningdifferentiatie.

2. De financiële notitie over de exploitatie van de vliegbasis Soesterberg geheim verklaren in het kader van art 10 van de WOB lid 2 onder b.

Aldus vastgestelde in de openbare raadsvergadering van 29 maart 2011.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter