
Bijlage 1 bij statenvoorstel vaststelling Ruimtelijk plan herinrichting vliegbasis Soesterberg

MEMO

Aan: Staten commissie RGW en Gemeenteraden van Zeist en Soest
Van: College van gedeputeerde Staten, colleges Zeist, college Soest
Datum: 10 maart 2009
Onderwerp: Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg

Inleiding

Met gepaste trots bieden het college van Gedeputeerde Staten en de colleges van Zeist en Soest u het ruimtelijk plan voor de herinrichting van Vliegbasis Soesterberg aan. Bijgevoegde brochure omvat het plan zoals dat gisteravond aan u gepresenteerd is.

In aanvulling op het ruimtelijk plan willen we u tevens een aantal bijlagen aanbieden. In totaal treft u aan in uw postvak:

- Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg (bijlage 1)
- Rapport EHS saldobenadering (bijlage 2)
- Rapport Economische effectrapportage (bijlage 3)
- Rapport Ontsluiting museumkwartier vliegbasis Soesterberg (bijlage 4)
- Notitie verantwoording inspraakreacties (bijlage 5)
- Initiatievenlijst (bijlage 6)
- Uitnodiging hoorzitting raden en staten 7 april (bijlage 7)

Gezien de vertrouwelijke aard van de grondexploitatie is deze uitsluitend in te zien bij uw griffies. Met het oog op het komende ontwikkeltraject en de gevoeligheid van ramingen van kosten en opbrengsten in relatie tot een eventueel aanbestedingstraject is hier voor gekozen.

Vervoltraject

7 april 2009	Hoorzitting Raden en Staten Evenementencentrum Casino	19.30 tot 22.00
22 april 2009	Informatiebijeenkomst over Thema's saldobenadering en financiën Provinciehuis	19.30 tot 22.00
18 mei 2009	Debat in raden Zeist/ Soest en in statencommissie	avond
8 juni 2009	Informeel bijeenkomst raden en staten, gemeentehuis Zeist	19.30
11 juni 2009	Besluitvorming in raden Zeist, Soest en Provinciale staten	avond

- Voor de hoorzitting op 7 april en de informatiebijeenkomst over de saldobenadering en financiën op 22 april ontvangt u een aparte uitnodiging.
- Voor de informatiebijeenkomst kunt u zich tot 13 april aanmelden bij uw griffie.
- Indien u naar aanleiding van bijgevoegde stukken nadere vragen heeft kunt u deze via uw griffie schriftelijk indienen. Gezien de afhandeling van de vragen verzoeken wij u dit z.s.m. maar in ieder geval voor 8 april te doen. De beantwoorde vragen zullen eind april integraal worden toegestuurd aan alle drie partijen..

In de volgende paragrafen treft u een samenvatting van de wijzigingen in het ruimtelijk plan ten opzichte van het concept plan. Tevens wordt een korte toelichting gegeven op de diverse bijlagen bij het plan.

1 Ruimtelijk Plan (bijlage 1)

Naar aanleiding van de bespreking van het concept in raden en staten, de reacties vanuit de bevolking en actuele inzichten is het plan op diverse punten gewijzigd ten opzichte van het concept. De belangrijkste aanpassingen worden hierna themagewijs genoemd.

Natuur en ecologie

- De oppervlakte schraalgrasland is vergroot (noodzakelijk vanuit EHS-saldobenadering). Dit is bereikt door met name rondom de shelters minder nieuw bos aan te planten en ook bestaand bos om te zetten in schraalgrasland. Ook in de noordwesthoek wordt bestaand bos omgezet in schraalgrasland. De te kappen bossen hebben slechts matige ecologische kwaliteit;
- De zonering recreatie-natuurrustgebieden is versterkt. Dit onder meer door meer in te zetten op natuurontwikkeling aan de westzijde van het terrein, waardoor het functioneren van de westelijke corridor is versterkt (noodzakelijk vanuit EHS-saldobenadering);
- De heidecorridor is voor het museum langs gelegd in plaats van dwars door het drukke museumkwartier;
- Een beperkt aantal shelters kan, binnen de kaders van de natuurdoelstelling, worden benut als schaapskooi en voor creatieve activiteiten. Het primaat ligt echter bij de ecologie (versterkt het functioneren van de corridor). Voorzien is in een wandelpad om schaapskooi te bereiken;
- Ten behoeve van het kunnen functioneren van het Prorail-ecoduct is de wandelstructuur in de nabijheid van dit ecoduct aangepast. De afstand van de wandelpaden tot het ecoduct is vergroot.

Museumkwartier

- Behoud van de nieuwste, meest westelijke, hangar (vraag vanuit defensie);
- Het balkon van het museumkwartier is verkleind zodat deze meer in verhouding is met de maat van het landschap, maar nog wel voldoende ruimte biedt voor de buitenactiviteiten van het museum;
- De tunnel als verbinding tussen museumkwartier en shelters is geschrapt (had geen draagvlak bij Defensie);
- Faciliteiten zweefvliegers (opslag, werkplaats, clubhuis) zijn geconcentreerd op één locatie nabij het museumkwartier. Dit is doelmatiger en leidt tot minder verstoring. Zweefvliegers maken gebruik van de hoofdentree en parkeergelegenheid van het museum.
- De veiligheidszone van het zweefvliegen bevindt zich buiten het door Defensie te behouden gebied.

Routes en Entrees

- De OV-lichtrailverbinding is vervangen door een recreatieve verbinding. Invulling van de vervoerswijze wordt nader uitgewerkt;
- Introductie van een 'familie' van markeringspunten, verbonden door een fietsroute. Deze markeringspunten komen bij de entrees Soesterberg, Dolderseweg en bij twee karakteristieke locaties aan de noordzijde. Bij Soesterberg is een horecavoorziening mogelijk. De samenhang in vormgeving verstrekt de herkenbaarheid van het gebied als eenheid.
- Ten zuiden van de centrale runway komt ter hoogte van Soesterberg-Noord en ten noorden van Tammer een ca. 85 meter breed recreatief uitloopgebied (wandelen, fietsen). Dit biedt meer mogelijkheden voor recreatie, in het bijzonder voor de inwoners van Soesterberg én voorkomt ongeleide uitwaaiing van de recreatie over de schraalgraslanden. De overgang tussen deze zone en de schraalgraslanden wordt gevormd door een 'greppel'. Deze voorkomt betreding van de schraalgraslanden zonder visuele aantasting van het landschap.
- De westelijke verbindingssas langs het terrein Dorrestein met daarin het fietspad is in oostelijke richting verschoven (sluit beter aan op cultuurhistorische en verkeerskundige structuur).

Woningbouw

- Om voldoende opbrengsten te genereren uit woningbouw is de oppervlakte hiervoor verruimd van 13 tot 15,5 ha (totaal ca. 440 woningen). Tevens is de woningbouwlocatie ten noorden van Tammer geschrapt. Deze strook heeft namelijk grote ecologische kwaliteiten én realisering van de woningbouw

was alleen mogelijk na verplaatsing Tammer, hetgeen spoedige realisering –i.c. opbrengsten- niet realistisch maakte. De compensatie van de locatie ten noorden van Tammer en de verruiming is gevonden in het gebied tussen de in het conceptplan al opgenomen locatie ten noorden van Soesterberg en Camp New Amsterdam. Het grootste deel van deze gronden heeft minder ecologische waarde dan de strook ten noorden van Tammer.

- De woningbouwdifferentiatie is in overeenstemming gebracht met de gemeentelijk woonvisies.

Zorg

- Voor de locatie aan de Amersfoortsestraat (N237) is nog geen keuze gemaakt voor de invulling. Zowel zorg, werken als wonen is hier mogelijk. Qua opbrengstpotentie wordt uitgegaan van het laagste (zorg). Gemeente Soest en Provincie bekijken samen of er mogelijkheden zijn voor een zorg-locatie binnen de gemeente. De locatie aan de Amersfoortseweg wordt daarbij ook betrokken.

Verkeer

- De strekking van de kruising N237 en Van Weerden Poelmanweg is als ambitie gehandhaafd, maar wordt niet gedekt vanuit de grondexploitatie. Er vindt onderzoek plaats naar de voor de oostelijke corridor noodzakelijke faunavoorzieningen voor de Van Weerden Poelmanweg.

Planexploitatie

In het concept ruimtelijk plan was het saldo op de grondexploitatie -7 MLN. In het huidige plan zijn kosten en opbrengsten in evenwicht gebracht, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het plan. Aan de kostenkant zijn de tunnel (-7 MLN) en de afdracht aan de uitplaatsing van Tammer (-5 MLN) komen te vervallen. Daar tegenover staat een lichte verhoging van de post recreatieve elementen en het opnemen van de rentekosten en de exacte aankoopprijs. Door het opnemen van 2 ha extra woningbouw is de opbrengst toegenomen en ontstaat er een sluitend plan. Bij de woningbouw in Soest is gerekend met 30% sociale woningbouw, 40% woningen tot 350.000 vrij op naam en 30% zelfbouw kavels. In Zeist ligt deze verhouding op 30 – 45 – 25.

Voor een realistische kosteninschatting is tevens een risicoanalyse uitgevoerd met een marge van plus en min 6 miljoen euro.

Verwerving

De verwachting is dat het koopcontract op korte termijn ondertekend kan worden. Op 12 juni zal juridische levering van de gronden aan de provincie plaatsvinden.

Afstemming Masterplan dorp Soesterberg

Parallel aan het Ruimtelijk plan wordt gewerkt aan een Masterplan voor het dorp Soesterberg. De beide planprocessen zijn volledig op elkaar afgestemd. Mochten er desondanks verschillen zijn tussen de plankaarten dan zijn de plangrenzen leidend. Vaststelling van het Masterplan door de raad van Soest is gepland op 23 april a.s..

De inrichting Montgomery-as, voorzover gelegen buiten de basis, is nu ook onderdeel van het Masterplantraject. In het concept was dit nog opgenomen in het ruimtelijk plan.

Samenwerking met Defensie

Defensie gaat de realisering en het beheer van het museumkwartier vormgeven via een PPS-constructie. Ontwikkelingen die de regio wil binnen het museumkwartier (zoals het informatiecentrum, parkeervoorzieningen voor niet-museumbezoekers, boomkronenpad) kunnen worden meegenomen in het PPS-traject. Dat vergt wel dat tijdig voldoende duidelijkheid bestaat over de exacte invulling. In een samenwerkingsovereenkomst tussen Defensie en de drie regiopartijen worden hierover nadere afspraken vastgelegd.

Defensie heeft ook te kennen gegeven aan de oostzijde van Camp New Amsterdam een extra uitgang te willen. Defensie bekijkt op dit moment de te verwachten gebruiksintensiteit van de uitgang. De uitgang vergt uiteraard ook infrastructuur buiten Camp New Amsterdam, door of langs de hier in het ruimtelijk plan geplande woonlocatie. De effecten daarvan kunnen pas worden beoordeeld als de informatie van Defensie over het gebruik bekend zijn. Over de financiële gevolgen van de extra uitgang en infrastructuur (kosten voor aanleg infrastructuur, eventueel mindere inkomsten vanuit woningbouw) zullen goede afspraken moeten worden gemaakt met Defensie. Ook dit kan worden meegenomen in de Samenwerkingsovereenkomst.

2 EHS-saldobenadering (bijlage 2)

Omdat de vliegbasis onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur zijn de beoogde ontwikkelingen alleen mogelijk door toepassing van de EHS-saldobenadering. Dat beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte en het Streekplan. Op grond van dat beleid moet de oppervlakte natuur binnen de EHS ten minste gelijk blijven en de kwaliteit van de natuur toenemen. Het conceptplan was op deze punten al getoetst. Daarbij bleek met name de behoefte om de hoeveelheid schraalgrasland zoveel mogelijk in stand te houden. Daarin voorziet het huidige plan. Verder zijn de aanpassingen van het plan betrokken in de EHS-saldotoets.

Inmiddels heeft LNV schriftelijk laten weten in te stemmen met de toepassing van de saldobenadering zoals is uitgewerkt in bovenstaande bijlage.

3 Economische Effectrapportage (bijlage 3)

Om inzicht te krijgen in de economische gevolgen van het Ruimtelijk plan is –op verzoek van raden en staten- een economische effectrapportage (EER) opgesteld. Het onderzoek is verricht door een extern bureau. Dat is begeleid door een klankbordgroep met vertegenwoordigers van het Soesterbergse bedrijfsleven, VNO-NCW, Kamers van Koophandel, de gemeente Soest en Zeist en de provincie.

In de EER is geconcludeerd dat het uiteindelijke netto-effect van de herinrichting op de werkgelegenheid te ramen valt op circa 205 tot 305 fte's voor Soesterberg en directe omgeving. Hierbij is er –op grond van informatie van het Ministerie van Defensie- van uitgegaan dat het verlies aan banen vanwege uitplaatsing van de luchtmachtactiviteiten volledig wordt gecompenseerd en dat de invulling van het ruimtelijk plan ook haalbaar is.

Gelet op de gehanteerde aannamen en veronderstellingen dienen de geraamde effecten te worden beschouwd als een bovengrens. Omdat de mate van additionaliteit afneemt naarmate een groter gebied in beschouwing wordt genomen (in dat geval moet ook rekening worden gehouden met verdringings-effecten) zal ook het netto werkgelegenheidseffect navenant afnemen.

Om woningbouw in Soesterberg-Noord mogelijk te maken dient bestaande bedrijvigheid te worden verplaatst. Indien deze bedrijven worden verplaatst naar locaties buiten de gemeente neemt het netto-effect van de herichting van de vliegbasis uiteraard evenredig af.

4 Ontsluiting museumkwartier (bijlage 4)

DHV heeft onderzoek verricht naar met name de ontsluiting van het museumkwartier per OV (w.o. haalbaarheid light-rail), gevolgen voor de verkeersstromen in de omgeving en de behoefte aan parkeervoorzieningen. De volgende conclusies zijn getrokken:

- vanwege de te verwachten exploitatiekosten en opbrengsten heeft een lightrailverbinding weinig kans van slagen. In het meest gunstige geval is sprake van een jaarlijks tekort van € 0,56 mln. Het tekort kan echter oplopen tot bijna € 1,5 mln per jaar. De kosten van aanleg van de (rail)infrastructuur is nog niet inbegrepen bij deze bedragen.
- Gezien de Kosten-baten-analyse van een light-rail kan beter worden geïnvesteerd in alternatieve vervoersvorm.

- Het doortrekken van de verbinding naar Soesterberg vormt een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het dorp.
- De parkeercapaciteit kan het beste trapsgewijs worden aangeboden: voor normale dagen is ca. 350 parkeerplaatsen voldoende, voor piekdagen kan een apart terrein worden gereserveerd waardoor de capaciteit kan worden verhoogd tot 600 plaatsen. In geval van grootschalige evenementen met meer dan 5.000 bezoekers zijn aanvullende mobiliteitsmaatregelen nodig.

Naar aanleiding van deze conclusies is de lightrailverbinding vervangen door een recreatieve verbinding. Ook voorziet het plan in voldoende ruimte voor 350-600 parkeervoorzieningen in het museumkwartier. In een samenwerkingsovereenkomst met Defenise (zie onder 10) worden een goede aansluiting van het Museumkwartier op de Van Weerden Poelmanweg geborgd.

Verder beoogt Defensie intensivering van het gebruik van Camp New Amsterdam. Defensie beoordeelt, samen met de milieudienst, of en zo ja welke beperkingen dit heeft voor woningbouw buiten CNA. Zonodig zullen ook daarover afspraken moeten worden gemaakt.

5 Notitie Verantwoording verwerking reacties op het concept Ruimtelijk plan (bijlage 5)

De op het concept ruimtelijk plan ontvangen reacties zijn ten behoeve van de behandeling van het plan in juni 2008 voorzien van een voorlopige reactie. Inmiddels is een notitie opgesteld met daarin een verantwoording van de wijze waarop de reacties zijn verwerkt in het nu voorliggende plan, zie bijlage 5.

6 Initiatievenlijst (bijlage 6)

Een voorlopige beoordeling van de binnengekomen initiatieven van particulieren en bedrijven die gedurende het planvormingstraject van de vliegbasis een idee voor de herontwikkeling hebben ingediend, zijn reeds eerder vastgesteld en aan de raden en staten voorgelegd. Nadien zijn nog diverse nieuwe initiatieven ontvangen. Deze zijn op gelijke wijze beoordeeld. Een totaal overzicht van de initiatieven ligt thans voor ter vaststelling.

7 Plan-m.e.r. (volgt in april)

Voor het Ruimtelijk plan geldt geen wettelijke plicht tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Gelet op het verwachte aantal bezoekers voor het Museumkwartier (meer dan 250.000 per jaar) geldt voor later op te stellen plannen krachtens de Wro (structuurvisie, bestemmingsplan) wel een planm.e.r.-plicht. In overleg met de commissie m.e.r. is het planm.e.r.-traject al gestart, zodat eventuele waardevolle input uit dit traject meegenomen kon worden bij het opstellen van het Ruimtelijk plan. De plan-MER wordt de komende weken afgerond zodat de raden en staten bij hun besluitvorming over het Ruimtelijk plan (juni) kunnen beschikken over de eindversie. Het formele traject van de plan-m.e.r. (ter inzage legging, eind advies van de commissie) zal plaatsvinden als onderdeel van het structuurvisie-traject.