


**College van Gedeputeerde Staten  
statenvoorstel**

Datum : 11 mei 2010  
Afdeling : PRO  
Registratienummer: 80829145

Nummer PS: **PS2010RGW21**  
Commissie : RGW  
Portefeuillehouder : Krol

---

**Titel** : samenwerkingsovereenkomst uitvoeringsorganisatie Herinrichting Vliegbasis Soesterberg

---

**Inhoudsopgave**

Besluit	pag. 3
Toelichting	pag. 5

Bijlage(n): 2

---

Aan Provinciale Staten,

**Inleiding**
*Voorgeschiedenis*

Op 11 juni 2009 hebben uw 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.

*Essentie / samenvatting*

Bij de uitvoering van de herinrichting van de vliegbasis werken de provincie en de gemeenten Soest en Zeist samen. Gedrieën zijn deze partijen verantwoordelijk voor het kunnen beschikken over bijv. RO-instrumentarium, vergunningen en financiële middelen om het vastgestelde Ruimtelijk plan te kunnen uitvoeren.

Het is gewenst om de wijze van samenwerking, de verdeling van de verantwoordelijkheden e.d. vast te leggen in een overeenkomst. Het concept daarvoor ligt voor ter vaststelling. De overeenkomst heeft betrekking op de fase tot dat het bestemmingsplan voor de herinrichting onherroepelijk is.

In de samenwerkingsovereenkomst worden m.n. de volgende afspraken vastgelegd:

- 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;
- de stuurgroep stelt het Inrichtings- en beheerplan voor het natuurdeel van de Vliegbasis vast;
- de drie deelnemende partijen zijn ieder voor een gelijk deel verantwoordelijk voor de kosten gemoeid met de deelgrondexploitatie van de eerste fase (geraamd op € 6 mln. excl. rente per partij);
- de provincie neemt de voorfinanciering op zich voor de deelgrondexploitatie;
- vanuit het programma Hart van de Heuvelrug is er een inspanningsverplichting opgenomen van € 10 miljoen boven op de voor de herinrichting van de vliegbasis noodzakelijke grondexploitatie. Door optimalisatie van de opbrengsten in de beoogde rode ontwikkellocaties moet deze worden verdiend.



De inspanningsverplichting is opgenomen als substantiële bijdrage aan het oplossen van het tekort op de Masterexploitatie Hart van de Heuvelrug. Door een aanpassing van het woningbouwprogramma voor de woonlocatie binnen de Vliegbasis, kan een dergelijke meeropbrengst worden gerealiseerd, zonder uitbreiding van deze rode locatie. De aanpassing past binnen de koopovereenkomst met het Rijk en leidt ook niet tot extra afdrachten aan Domeinen.

Het Utrechts Landschap (toekomstig eigenaar van het natuur/recreatiegedeelte) en Defensie (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.

#### *Meetbaar / beoogd beleidseffect*

Beschikken over een samenwerkingsovereenkomst voor de eerste fase van de uitvoering van de herinrichting van de vliegbasis conform het Ruimtelijk plan.

#### **Financiële consequenties**

De provincie loopt een financieel risico van maximaal € 6 mln. excl. rente in het geval dat geen enkele opbrengst mogelijk is vanuit de herinrichting (woningbouw) of derden financiering (subsidies, bijdragen). De waarde van het eigendom geldt hierbij als gezamenlijke risicodekking.

De rentederving wordt verevend. Dit is meegenomen in de grondexploitatie en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

#### **Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid**

Het besluit over de samenwerkingsovereenkomst ligt ook voor bij de gemeenteraden van Soest en Zeist. De voor de € 10 mln. meeropbrengst noodzakelijke aanpassing van het woningbouwprogramma vraagt besluitvorming van de beide gemeenteraden.

#### **Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven**

In plaats van voorfinanciering door de provincie is overwogen de voorfinanciering te regelen via het Nationaal Groenfonds. Voordeel van voorfinanciering door de provincie is dat we niet afhankelijk zijn van een andere partij. Omdat de rentederving wordt verevend, vloeien uit de voorfinanciering geen kosten voort voor de provincie.

Voorgesteld wordt kennis te nemen van de concept-samenwerkingsovereenkomst, in te stemmen met voorfinanciering tot een maximum van € 18 mln. excl. rente door de provincie en het als risicodekking inbrengen van de eigendom van de vliegbasis.

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma



Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 11 mei 2010, afdeling PRO, nummer 80829145;

Besluiten:

1. kennis te nemen van de concept-samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg;
2. in te stemmen met een voorfinanciering van de uitvoering door de provincie met een maximum van € 18 mln. exclusief rente;
3. in te stemmen met de gelijke risicoverdeling over de drie partijen, te weten gemeenten Soest en Zeist en provincie.

Voorzitter,

Griffier,



*provincie*  *Utrecht*



### 1. Wettelijke grondslag

Provinciewet artikel 158 lid 1 sub e (aangaan privaatrechtelijke overeenkomst) en artikel 176.

### 2. Beoogd effect

Beschikken over een samenwerkingsovereenkomst voor de eerste fase van de uitvoering van de herinrichting van de vliegbasis conform het Ruimtelijk plan.

### 3. Argumenten

#### *Samenwerkingsovereenkomst voor 1<sup>e</sup> fase*

In juni 2009 is het Ruimtelijk plan Vliegbasis Soesterberg vastgesteld. Inmiddels is gestart met de herinrichting. Dit gebeurt uiteraard samen met de gemeenten Soest en Zeist en in overleg met Het Utrechts Landschap (toekomstig beheerder/eigenaar natuurgedeelte) en Defensie (eigenaar museumkwartier). Het is gewenst dat de provincie en de gemeenten Soest en Zeist afspraken vastleggen over de wijze van de uitvoering van de herinrichting. Daarvoor is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze heeft betrekking op de uitvoeringsfase tot het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Nadat er duidelijkheid is over de definitieve besluitvorming over het bestemmingsplan kunnen voor de volgende uitvoeringsfase afspraken worden gemaakt.

#### *Een gezamenlijk bestemmingsplan, aangestuurd door de drie partijen*

Belangrijk is dat er op zo kort mogelijke termijn wordt beschikt over een bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het Ruimtelijk Plan. Op grond van de Wro is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de beide gemeenteraden, ieder voor hun eigen grondgebied. In de stuurgroep is overeengekomen dat de drie overheden in nauwe samenwerking dit bestemmingsplan gaan voorbereiden. Het voortouw ligt bij de beide gemeenten. In de stuurgroep vindt afstemming plaats tussen de drie partijen over procedure en inhoud van het bestemmingsplan. Er is een projectgroep voor het bestemmingsplan waarin de drie partijen ambtelijk zijn vertegenwoordigd. Het feitelijk opstellen van het plan gebeurt door een extern adviesbureau.

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 is in lijn met de door uw Staten vastgestelde Structuurvisie voor de Vliegbasis. De Nota van Uitgangspunten ontvangt u hierbij ter kennisname.

#### *Gezamenlijke financiële verantwoordelijkheid voor 1<sup>e</sup> fase*

Het bestemmingsplan is vooral van belang om de beoogde woningbouw 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 mln. excl. rente (op een totale grondexploitatie van € 47 mln). Het gaat hier om de reeds gemaakte kosten voor de verwerving, beveiliging en sloop (begin 2010 was dit € 8,6 mln) en de komende jaren nog te maken kosten voor o.m. bewaking, (natuur)beheer, onderzoek bodemsanering, niet gesprongen explosieven, sloop van opstallen, nulmeting en monitoring natuur en voor planvorming (w.o. het opstellen van het bestemmingsplan) en de aanleg van een deel van het recreatieve padenstelsel.

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de drie partijen voor een gelijk deel verantwoordelijk zijn voor deze voorfinanciering. Dit betekent dus een risico van maximaal € 6 mln. excl. rente per partij. De waarde van het eigendom geldt hierbij als gezamenlijke risicodekking. In de overeenkomst is verder opgenomen dat de provincie voor de feitelijke voorfinanciering zorgt.

#### *Extra opbrengst door optimalisering woningbouwprogramma als inspanningsverplichting*

De stuurgroep heeft laten onderzoeken of het mogelijk is om de rode locatie op de vliegbasis te optimaliseren teneinde middelen te genereren om het tekort op de Mastergrondexploitatie Hart van de



Heuvelrug te verminderen. Uit dit **vertrouwelijke** onderzoek blijkt dat het mogelijk is de opbrengsten van de woningbouwlocatie met circa € 10 miljoen te optimaliseren, zònder de rode contour op te rekken en met de bouw van een aanmerkelijk lager aantal woningen binnen de Vliegbasis dan waarvan wordt uitgegaan in het Ruimtelijk plan. Dit kan door een deel van het programma (circa 50% van het oppervlak) te realiseren in zelfbouwkavels. Het aantal woningen neemt hierbij af met circa 150 woningen tot circa 350 stuks, waarvan ca. 300 in de woonwijk ten noorden van de kern Soesterberg. Het aandeel sociaal neemt af, maar blijft voor het gehele ruimtelijk plan echter boven de 30% (uitgaande van zorgwoningen op de locatie Amersfoortsestraat en het aanmerken van deze woningen als sociale woningbouw). Door de continu aanwezige behoefte aan zelfbouwkavels in deze regio, heeft het mogelijk maken van zelfbouwkavels in de huidige moeilijke markt voor duurdere woningen ook een positief effect op het afzetrisico.

Voor de beide gemeenten vraagt deze oplossing dat de gemeenteraden willen afwijken van hun reguliere beleid inzake woningbouwdifferentiatie. Dit omdat de beide gemeenten zorgwoningen niet meetellen als sociale woningbouw en omdat –in tegenstelling tot het Ruimtelijk plan- het accent van de sociale woningbouw op het Soester grondgebied van de Vliegbasis ligt. In het Ruimtelijk Plan was uitgegaan van een verdeling die aansluit bij het gemeentelijk beleid.

In de Samenwerkingsovereenkomst is het realiseren van de € 10 mln. extra opbrengsten als inspanningsverplichting opgenomen.

#### **4. Financiën**

De kosten voor de uitvoering van de herinrichting in de periode totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zijn geraamd op €18 mln. excl. rente. Dit is inclusief de reeds gemaakte kosten voor de verwerving.

In de overeenkomst wordt voorgesteld dat de provincie de voorfinanciering op zich neemt voor de deelgrondexploitatie 1<sup>e</sup> fase.

De drie deelnemende partijen zijn voor ieder een gelijk deel verantwoordelijk voor de kosten gemoeid met de deelgrondexploitatie van deze eerste fase. Dit betekent i.c. dat de drie partijen ieder garant staan voor maximaal € 6 miljoen excl. rente. De waarde van het eigendom geldt hierbij als gezamenlijke risicodekking.

Uw Staten hebben bij besluiten van 20 april 2009 en 25 januari 2010 een krediet van totaal € 11,1 mln. beschikbaar gesteld voor voorfinanciering. Op dit moment hoeft niet te worden besloten over het feitelijk beschikbaar stellen van aanvullend krediet voor de voorfinanciering. Dat gebeurt jaarlijks aan de hand van separate besluiten gebaseerd op een jaarlijkse begroting.

#### **5. Realisatie**

Na behandeling in uw Staten en de gemeenteraden kan de overeenkomst feitelijk worden aangegaan.

#### **6. Juridisch**

De samenwerkingsovereenkomst is intern getoetst op juridische juistheid.

#### **7. Europa**

De samenwerkingsovereenkomst is in overeenstemming met Europese wet- en regelgeving.

#### **8. Communicatie**

Geen aanleiding tot communicatie op dit moment. Mogelijk wel nadat alle partijen hebben ingestemd. Eventuele communicatie moet dan in gezamenlijkheid plaatsvinden. Dat is dan een taak van het projectbureau.

#### **9. Bijlagen**

1. Concept-samenwerkingsovereenkomst.
2. Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan