provincie Utrecht

College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Datum	: 15 december 2009	Nummer PS	:
Afdeling	: PMF	Commissie	: RGW
Registratienummer	: 2009INT253341	Portefeuillehouder	: Krol

Titel : Voorfinanciering Vliegbasis Soesterberg

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit	pag. 4
Toelichting	pag. 5
Bijlage(n):	1

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

Voorgeschiedenis
De Provincie Utrecht heeft op 12 juni 2009 de gronden van de Vliegbasis Soesterberg gekocht van Defensie (Domeinen).
Meteen na de aankoop zijn er maatregelen genomen om oneigenlijk gebruik van de Vliegbasis Soesterberg tegen te gaan in de vorm van beveiliging en het onklaarmaken / slopen van gebouwen, die zeker niet gehandhaafd zullen blijven. Op 20 april 2009 hebben de Staten hiervoor naast het budget voor de aankoop ook een budget voor de werkzaamheden 2009 vrijgemaakt (totaal 8,6 miljoen). Onderstaand overzicht geeft aan op welke wijze dit geld is ingezet.

Uitgangspunt nu is dat alle werkzaamheden, die minimaal noodzakelijk zijn om het gebied in te richten om te komen tot een opengesteld kwalitatief natuur en recreatie gebied, worden uitgevoerd.
Hierbij dient natuurlijk ook voldaan te zijn aan de wettelijke eisen ten aanzien van bodemvervuiling en Niet Gesprongen Explosieven (NGE's).

Essentie / samenvatting
Provincie Utrecht heeft op 12 juni 2009 het eigendom van de Vliegbasis Soesterberg verworven. Ter uitvoering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan is afgesproken tussen beide gemeenten (Soest en Zeist) en de provincie Utrecht gezamenlijk de uitvoering op te pakken, in samenwerking met Het Utrechts Landschap en Defensie. De partijen, gemeenten Zeist, Soest en provincie Utrecht hebben besloten om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen voor de 1^{e} fase van de uitvoering met daarin een risicoverdeling van 1/3, 1/3 en 1/3.
Vooruitlopend op de voortgang van de herinrichting en beheer is het nodig om krediet te hebben voor 2010.

provincie Utrecht

College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Dit A-stuk strekt tot het door PS beschikbaar stellen van het benodigde krediet (voorfinanciering) ten behoeve van de uitvoering van benodigde werkzaamheden op de Vliegbasis Soesterberg in 2010.

Meetbaar / beoogd beleidseffect
Realisering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg.

Financiële consequenties
1. De kosten voor het tijdelijk beheer en voor de bovengenoemde werkzaamheden in 2010 zijn voorfinancieringen. Deze kosten maken namelijk deel uit van de grondexploitatie voor de herinrichting van de vliegbasis. Het door uw college vastgestelde Ruimtelijk plan heeft een sluitende grondexploitatie. In die grondexploitatie zijn genoemde kosten opgenomen. De nu beschikbaar te stellen gelden komen dus op termijn terug in de provincie kas. Wanneer dit gebeurt is nog niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de voortgang van het RO traject en de voortgang van de realisatie van de verdienlocaties. In geval de verdienlocaties niet gerealiseerd kunnen worden, wordt met de drie partijen een risicodekking van ieder 6 miljoen afgesproken. Dit wordt in separaat stuk over de samenwerking vastgelegd.
De uitvoeringsorganisatie draagt onder meer zorg voor de masterexploitatie voor de herinrichting van de vliegbasis.
De rentekosten worden jaarlijks toegevoegd aan de exploitatie.
2. De uiteindelijke financiering van de kosten van het tijdelijk beheer en van de benodigde werkzaamheden komt uit de opbrengsten van de herinrichting (mogelijkheid woningbouw). De huidige grondexploitatie van het Ruimtelijk Plan voorziet in deze kosten en de daarvoor nodige opbrengsten. Onvoorziene ontwikkelingen binnen de uitvoering van het Ruimtelijk Plan zouden kunnen leiden tot hogere kosten en/ of minder opbrengsten. Dat zou kunnen leiden tot een tekort op de grondexploitatie. Dit vormt een risico voor de kostendekking van de verwerving. Het Ruimtelijk plan is echter zodanig dat er voldoende mogelijkheden zijn om lopende de uitvoering te sturen op kosten. Dit met name doordat met het maken van diverse kosten gewacht kan worden tot het moment dat er zekerheid is over de daarvoor gewenste baten. Bij het –ondanks optimalisatie- niet sluitend kunnen krijgen van de grondexploitatie kan verder gekozen worden voor verhogen van de opbrengsten of voor het verlagen van de kosten. Het plan biedt nog enige mogelijkheden om, indien daartoe de financiële noodzaak bestaat, aan de opbrengsten kant te sturen. Kostenreductie kan bijvoorbeeld door het afzien van bepaalde ontwikkelingen.
3. Het onderzoek naar NGE's over het gehele terrein moet nog starten. In de koopovereenkomst tussen de provincie Utrecht en de Staat der Nederlanden is afgesproken dat de Staat voor een aanzienlijk deel de kosten van onderzoek en ruimen op zich zal nemen. Er is nog geen duidelijkheid over de eventuele kosten van het ruimen. Wel kunnen de gemeenten een bijdrage vanuit het gemeentefonds voor gemoeide middelen voor het opsporen en ruimen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog krijgen. Hoeveel dit bedrag is, is nog onbekend.
4. Er zijn twee onderzoeken verricht naar bodemverontreiniging. Daarmee is een redelijk beeld aanwezig van de bestaande verontreinigingen, met name in de te ontwikkelen gebieden (woningbouwlocaties). De uit de onderzoeken blijkende te verwachten saneringskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan. Ondanks het onderzoek valt de mogelijkheid dat de gesignaleerde verontreinigingen toch omvangrijker zijn uiteraard niet uit te sluiten. Dit is een risico.
Gezien het verrichte onderzoek is de kans op nieuwe gevallen van ernstige

bodemverontreinigingen zeer gering. Mocht dit zich toch voordoen (binnen een periode van 10 jaar), dan worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van de verontreiniging vergoed door de Staat, onder voorwaarde dat de Staat aantoonbaar verwijtbaar heeft gehandeld en het een spoedeisende sanering betreft.
De aanwezigheid van asbest is eveneens in kaart gebracht. Maar ook hier geldt dat bij de sloop toch nieuwe asbest hoeveelheden gevonden kunnen worden. Ook dit is een risico.
In beginsel zullen onvoorziene kosten voor bodem- en asbestsanering ten laste komen van de grondexploitatie van de herinrichting. Daarmee is het risico voor de provincie afgedekt, met dien verstande dat in geval van hoge onvoorziene saneringskosten de kans op een niet sluitende grondexploitatie toeneemt (zie bovengenoemde punten).

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

1. In het meest sombere scenario sluit besluitvorming van de Raad van Staten woningbouw op de basis uit. De kans hierop is echter zeer gering, vooral omdat het ministerie van LNV de EHS-saldobenadering heeft goedgekeurd.
2. Met de regio partijen, Zeist en Soest, is afgesproken dat de werkzaamheden die plaats vinden voordat op de verdienlocaties de opbrengsten veilig zijn gesteld er niet meer wordt uitgegeven aan de kostenkant dan het bedrag van 18 miljoen. Dit is inclusief de aankoop van de Vliegbasis. De drie partijen staan alle drie voor een risico van 6 miljoen aan de lat. De samenwerkingsovereenkomst wordt opgesteld en moet nog vastgesteld worden in de raden en staten.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven
n.v.t.

Voorgesteld wordt
1. een krediet van € 2.500.000,- beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden 2010 ten behoeve van de herinrichting van Vliegbasis Soesterberg;
2. het totale bedrag van € 2.500.000,- als 'nog te ontvangen' op de balans te plaatsen, waaraan jaarlijks interne rekenrente wordt toegevoegd;

Gedeputeerde Staten,

voorzitter, R.C. Robbertsen

secretaris, Drs. H.H. Sietsma

provincie Utrecht

College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Ontwerp-besluit

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 15 december 2009, afdeling PMF, nummer 2009INT253341;

Overwegende;

Besluiten:

3. een krediet van € 2.500.000,- beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden 2010 ten behoeve van de herinrichting van Vliegbasis Soesterberg;
4. het totale bedrag van € 2.500.000,- als 'nog te ontvangen' op de balans te plaatsen, waaraan jaarlijks interne rekenrente wordt toegevoegd;

voorzitter,

griffier,

provincie Utrecht

College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Toelichting

1. Wettelijke grondslag
n.v.t.

2. Beoogd effect
Realisering van het vastgestelde Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg

3. Argumenten
Het Ruimtelijk Plan is door de Provinciale Staten en de gemeenteraden van de gemeenten Soest en Zeist vastgesteld. Hiermee wordt een duurzaam aantrekkelijke inrichting van een toegankelijk gebied gegarandeerd. Dit is maatschappelijk de meest gewenste ontwikkeling voor de voormalige Vliegbasis Soesterberg.

Om te komen tot een duurzame inrichting wordt er een inrichting en beheerplan opgesteld. Hierin wordt de uitwerking van het Ruimtelijk Plan op uitvoeringsniveau vastgesteld.

Vanaf het moment dat het terrein in eigendom is gekomen bij de Provincie Utrecht is de provincie (met de twee regiopartijen) uiteraard verantwoordelijk voor het beheer. Daarbij gaat het niet alleen om beheer van de natuur maar bijvoorbeeld ook om het voorkòmen dat panden worden gekraakt. Dit laatste vergt intensief toezicht. Om de kans op kraken zoveel mogelijk te beperken is al in 2009 een start gemaakt met het ongeschikt maken van panden zo snel mogelijk na het beëindigen van het huidige gebruik, onbruikbaar te maken voor bewoning (gedeeltelijke sloop) of ontoegankelijk te maken.
Het beheer vindt zoveel mogelijk plaats in samenwerking met Defensie en Het Utrechts Landschap. Relevant is dat Defensie eigenaar blijft van het, als een eiland binnen het gebied gelegen, Museumkwartier. Defensie zal dit uiteraard ook gaan beheren en beveiligen.

4. Kanttekeningen, risico's

1 De uiteindelijke dekking van de kosten van het tijdelijk beheer en van de benodigde werkzaamheden komt uit de opbrengsten van de herinrichting (mogelijkheid woningbouw). De huidige grondexploitatie van het Ruimtelijk plan voorziet in deze kosten en de daarvoor nodige opbrengsten. Onvoorziene ontwikkelingen binnen de uitvoering van het Ruimtelijke plan zouden kunnen leiden tot hogere kosten en/of minder opbrengsten. Dat zou kunnen leiden tot een tekort op de grondexploitatie. Dit vormt een risico voor de kostendekking van de verwerving. Het Ruimtelijk plan is echter zodanig dat er voldoende mogelijkheden zijn om lopende de uitvoering te sturen op kosten. Dit met name doordat met het maken van diverse kosten gewacht kan worden tot het moment dat er zekerheid is over de daarvoor gewenste baten. Bij het –ondanks optimalisatie- niet sluitend kunnen krijgen van de grondexploitatie kan verder gekozen worden voor verhogen van de opbrengsten of voor het verlagen van de kosten. Het plan biedt nog enige mogelijkheden om, indien daartoe de financiële noodzaak bestaat, aan de opbrengsten kant te sturen. Kostenreductie kan bijvoorbeeld door het afzien van bepaalde ontwikkelingen.

2) In het meest sombere scenario sluit besluitvorming van de Raad van State woningbouw op de basis uit. De kans hierop is echter zeer gering, vooral omdat het ministerie van LNV de EHS-saldobenadering heeft goedgekeurd.
3) Met de regio partijen, Zeist en Soest, is afgesproken dat de werkzaamheden die plaats vinden voordat op de verdienlocaties de opbrengsten veilig zijn gesteld er niet meer wordt uitgegeven aan de kostenkant dan het bedrag van 18 miljoen excl rente. Dit is inclusief de aankoop van de Vliegbasis. De drie partijen staan alle drie voor een risico van 6 miljoen aan de lat. De samenwerkingsovereenkomst is opgesteld en moet nog vastgesteld in de raden en staten (voorstel 2009int253502).
4) Er zijn twee onderzoeken verricht naar bodemverontreiniging. Daarmee is een redelijk beeld aanwezig van de bestaande verontreinigingen, met name in de te ontwikkelen gebieden (woningbouwlocaties). De uit de onderzoeken blijkende te verwachten saneringskosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het Ruimtelijk plan. Ondanks het onderzoek valt de mogelijkheid dat de gesignaleerde verontreinigingen toch omvangrijker zijn uiteraard niet uit te sluiten. Dit is een risico.
   Gezien het verrichte onderzoek is de kans op nieuwe gevallen van ernstige bodemverontreinigingen zeer gering. Mocht dit zich toch voordoen (binnen een periode van 10 jaar), dan worden de kosten die het gevolg zijn van het waarde-drukkend effect van de verontreiniging vergoed door de Staat, onder voorwaarde dat de Staat aantoonbaar verwijtbaar heeft gehandeld en het een spoedeisende sanering betreft.
   De aanwezigheid van asbest is eveneens in kaart gebracht. Maar ook hier geldt dat bij de sloop toch nieuwe asbest hoeveelheden gevonden kunnen worden. Ook dit is een risico.
   In beginsel zullen onvoorziene kosten voor bodem- en asbestsanering ten laste komen van de grondexploitatie van de herinrichting. Daarmee is het risico voor de provincie afgedekt, met dien verstande dat in geval van hoge onvoorziene saneringskosten de kans op een niet sluitende grondexploitatie toeneemt (zie punt 1).
5) Het onderzoek naar NGE's over het gehele terrein moet nog starten. In de koopovereenkomst tussen de provincie Utrecht en de Staat der Nederlanden is afgesproken dat de Staat voor een aanzienlijk deel de kosten van onderzoek en ruimen op zich zal nemen. Er is nog geen duidelijkheid over de eventuele kosten van het ruimen. Tevens kunnen de gemeenten een bijdrage vanuit het gemeentefonds voor gemoeide middelen voor het opsporen en ruimen van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog krijgen.

5. Financiën

De kosten voor het tijdelijk beheer en voor de bovengenoemde werkzaamheden in 2010 zijn voorfinancieringen. Deze kosten maken namelijk deel uit van de grondexploitatie voor de herinrichting van de vliegbasis. Het door uw college vastgestelde Ruimtelijk plan heeft een sluitende grondexploitatie. In die grondexploitatie zijn genomende kosten opgenomen. De nu beschikbaar te stellen gelden komen dus op termijn terug in de provincie kas. Wanneer dit gebeurt is nog niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de voortgang van het RO traject en de voortgang van de realisatie van de verdienlocaties.
De uitvoeringsorganisatie draagt onder meer zorg voor de masterexploitatie voor de herinrichting van de vliegbasis.
De rentekosten worden jaarlijks toegevoegd aan de exploitatie.

6. Realisatie
Voor de herinrichting van de Vliegbasis Soesterberg komt er een uitvoeringsorganisatie. De als natuur in te richten en te beheren gronden worden overgedragen aan Het Utrechts Landschap. Het tijdstip waarop dit gebeurt en de concrete begrenzing van die gronden wordt mede bepaald door de uitvoering.
Eind 2009 wordt verwacht dat de structuurvisie wordt vastgesteld door PS. Er wordt een gezamenlijke bestemmingsplan opgesteld. Verwacht wordt dat de RO-procedure medio eind 2012 gereed kan zijn waarnaar direct uitvoering van het Ruimtelijk Plan volgt en de rode locaties kunnen worden uitgewerkt.

7. Juridisch
n.v.t.

8. Europa
Aan de hand van het vastgestelde Ruimtelijk Plan wordt er gekeken naar mogelijke Europese Subsidies.

9. Communicatie
n.v.t.

10. Bijlagen
geen.

provincie Utrecht

College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel

Artikelsgewijze toelichting