

Plan van Aanpak Vliegbasis Soesterberg

Versie 31 mei 2006

Inhoudsopgave

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Korte terugblik
 - 1.2 Doel Plan van Aanpak

- 2 Van Visie naar Realisatie**
 - 2.1 Beoogd resultaat
 - 2.2 Het planproces
 - 2.3 Lerend proces

- 3 Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg**
 - 3.1 Rol van de raden en staten
 - 3.2 Randvoorwaarden voor een Ruimtelijk Plan
 - 3.3 Ruimtelijk Plan op Hoofdlijnen, financiële randvoorwaarden en risico's en ontwikkelingsorganisatie
 - 3.4 Besluitvorming
 - 3.5 Aanpak voor het vervolg

- 4 Organisatie**
 - 4.1 Regieorganisatie
 - 4.2 Taken en bevoegdheden

- 5 Communicatie, tijd, kosten**
 - 5.1 Communicatie
 - 5.2 Tijd
 - 5.3 Kosten

Bijlagen

- belangrijke data voor het komende jaar

1 Inleiding

1.1 Korte terugblik

Ruim een jaar zijn we nu op weg in de gedachtevorming over de toekomst voor de vliegbasis Soesterberg. Er is in dat jaar al veel werk verzet. In eerste instantie is de werkgroep Feniks ingesteld. Deze werkgroep heeft gezorgd voor de beschikbaarheid van veel basismateriaal (bodemgesteldheid, flora- en fauna etc.) en heeft tevens de eerste aanzet gedaan voor de ruimtelijke visie en de planeconomische uitgangspunten.

Rond mei 2005 werd geconstateerd dat er een zekere hindernis was bij het verder uitwerken van de ruimtelijke visie, omdat er aan de tekentafel al onderhandeld werd met de betrokken partijen. Dit is de aanleiding geweest om een verdere uitwerking van de visie in eerste instantie voor te leggen aan de regiobestuurders, te weten de bestuurders van de provincie Utrecht, en de gemeenten Zeist en Soest. Onder leiding van het ontwerpbureau Vista is gewerkt aan een visie waar de bestuurders zich in hoofdlijnen konden vinden. Tevens zijn er een tweetal bijeenkomsten geweest met de staatssecretaris van Defensie. Ook daarmee lijkt op hoofdlijnen overeenstemming te kunnen worden bereikt. Vervolgens zijn in het najaar van 2005 alle partijen van het platform Hart van de Heuvelrug betrokken bij de visie hetgeen heeft geleid tot de Toekomstvisie Soesterberg. Deze is op 19 januari 2006 naar buiten gebracht.

We staan nu op een punt waarbij deze eerste fase kan worden afgesloten en waarbij bestuurlijke afspraken kunnen worden gemaakt om de volgende fase in te gaan. We kunnen nu een piketpaal slaan om het maatschappelijke debat aan te gaan. Het hierbij behorende planproces is erop gericht om de opgave met voortvarendheid op te pakken en het verder te brengen, zodat het niet slechts bij een Toekomstvisie blijft. Het streven is om een op uitvoering gericht plan te maken. In dit Plan van Aanpak worden op basis van een projectmatige aanpak de stappen geschetst om te komen van visie naar realisatie.

1.2 Doel Plan van Aanpak

Dit Plan van Aanpak heeft tot doel het op hoofdlijnen vaststellen van de werkwijze, de uitgangspunten en de fasering van het planproces gericht op realisatie van de locatie. Het Plan van Aanpak gaat uitvoerig in op de activiteiten en organisatie van de tweede fase van het planproces: het opstellen van een Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen.

Op deze manier wordt het voor alle betrokkenen en belanghebbenden duidelijk hoe er gewerkt wordt en kunnen de partijen zich hieraan committeren. Het Plan van Aanpak geeft invulling aan het project- en procesmanagement en is als zodanig:

- een spoorboekje dat inzicht geeft in de wijze waarop het project tot stand wordt gebracht;
- een communicatiemiddel in de richting van de belanghebbenden, belangstellenden en betrokkenen.

Met dit Plan van Aanpak wordt ook invulling gegeven aan de nadrukkelijke wens om het planvormingsproces inzichtelijk te maken. Doel is om in overleg met alle belanghebbende en betrokken partijen te komen tot een gemeenschappelijk gedragen plan en een planproces gericht op samenwerking en wederzijdse beïnvloeding.

2 Van Visie naar Realisatie

2.1 Beoogd resultaat

Dit Plan van Aanpak heeft betrekking op de realisatie van de locatie Soesterberg, en schetst vooral de activiteiten die uitgevoerd worden in de tweede fase van het planproces: het opstellen van een Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen.

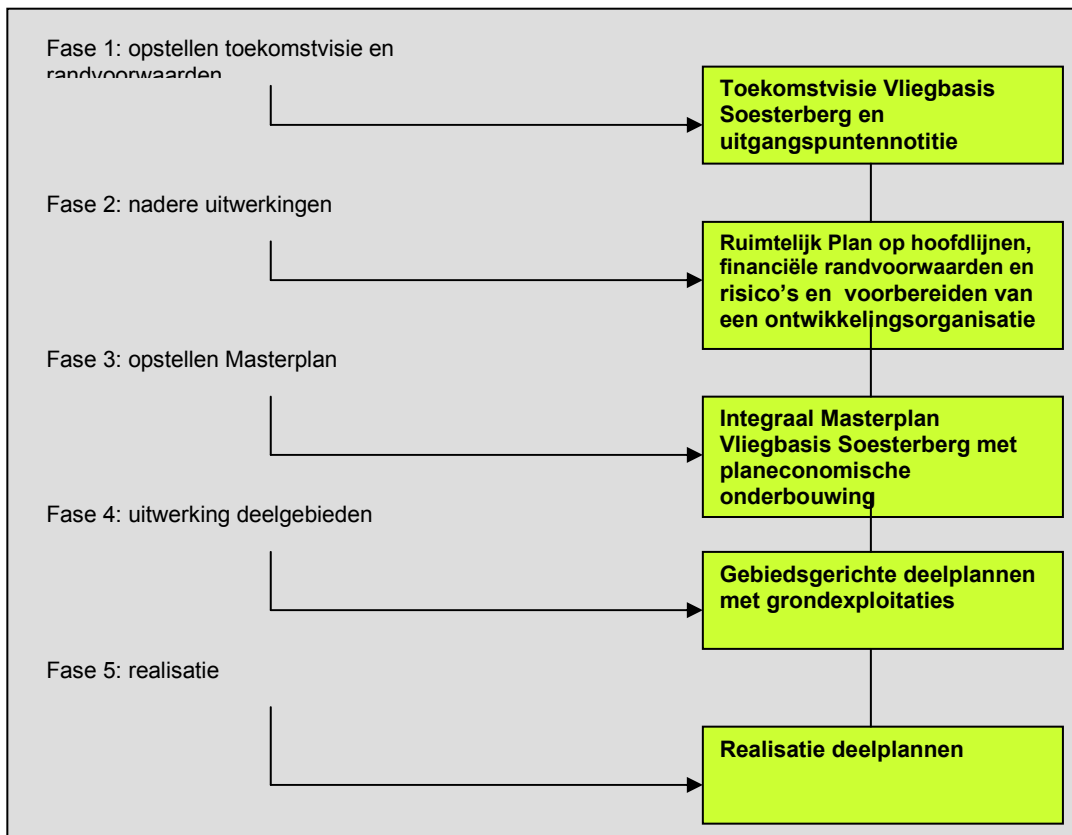
Beoogd resultaat is de daadwerkelijke realisatie van natuur, landschap, woningen en voorzieningen in het plangebied waarin aandacht voor:

- de natuur- en landschapsontwikkeling
- de ontwikkeling van wonen en werken het gebied
- de realisatie van een museale functie
- de intensivering van defensie-onderdelen in het zuid westelijk gedeelte

Voor het gebied is een *ontwerp* op hoofdlijnen (Toekomstvisie) opgesteld. Deze Toekomstvisie vormt het startpunt voor de verdere planvorming.

2.2 Het planproces

Voor de locatie Soesterberg wordt een op uitvoering gericht plan ontwikkeld. Het planproces is gericht op daadwerkelijke realisatie van natuur- en landschapsontwikkeling en op bedrijventerreinen, musea en woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Om dit resultaat te bereiken is een aantal stappen voorzien. Iedere stap bestaat uit een aantal activiteiten en resulteert in afzonderlijke producten.



De te doorlopen stappen zijn:

1. fase 1: Toekomstvisie Vliegbasis Soesterberg en vaststellen uitgangspuntennotitie Ruimtelijk Plan door raden en staten
2. fase 2: opstellen Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen, financiële randvoorwaarden en risico's en voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie (met bijbehorende intentieovereenkomst)
3. fase 3: opstellen Integraal Masterplan Vliegbasis Soesterberg (met bijbehorende samenwerkingsovereenkomst);
4. fase 4: uitwerking van gebiedsgerichte deelplannen (met bijbehorende realisatieovereenkomst);
5. fase 5: realisatie van gebiedsgerichte deelplannen.

2.3 Lerend proces

Het uiteindelijke doel van de planvorming moet leiden tot een gerealiseerde herontwikkeling van de vliegbasis Soesterberg. Hiermee is het doel van de marsroute vastgelegd. Echter, gebiedsontwikkeling is een complexe opgave waarbij vele actoren en factoren een rol spelen. Dit leidt ertoe dat ook het plan van aanpak een groeidocument zal moeten zijn, waar ruimte wordt gelaten voor aanpassing en verandering.

In dit Plan van Aanpak wordt met name fase 2 besproken. De keuzes die gemaakt worden in deze fase bepalen het verdere verloop van het proces.

3 Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg

Met het vaststellen van de Toekomstvisie van de vliegbasis Soesterberg door het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug is een startschot gegeven voor een publiek debat over de herontwikkeling. Het maatschappelijke debat is op het moment van het opstellen van dit plan van aanpak in volle gang. Over de toekomstvisie hebben de raden en staten zich nog niet uitgesproken. Nu ook omwonenden en belangstellenden hun mening hebben laten horen kan worden over gegaan tot het vaststellen van de randvoorwaarden voor een ruimtelijk plan door de bevoegde democratische organen. .

3.1 Rol van de raden van Soest & Zeist en de staten van de provincie Utrecht

Het Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen moet worden vastgesteld door de gemeenteraden van Zeist en Soest en door de provinciale Staten van de provincie Utrecht. Immers: zij hebben de planologische bevoegdheid van het vaststellen van het bestemmingsplan en de herziening van het streekplan. Dit betekent dat de leden van deze raden en staten goed op de hoogte moeten zijn van de randvoorwaarden en de mogelijkheden van de vliegbasis Soesterberg. De huidige staten zijn al op verschillende momenten bijgepraat over de toekomst van de vliegbasis. Na de gemeenteraadsverkiezingen zijn er echter wel veel nieuwe raadsleden benoemd in de gemeenten Zeist en Soest. Het voorstel is daarom om de discussie over het ruimtelijk plan stapsgewijs te voeren. Rond de zomer kan de uitgangspuntennotitie worden vastgesteld. Aan het eind van het jaar kan dat leiden tot een ruimtelijk plan op hoofdlijnen.

Gestreefd wordt naar een intergemeentelijk bestemmingsplan. Dit komt voort uit de gedachte dat de vliegbasis zowel financieel, als ruimtelijk, als uitvoeringstechnisch het betse integraal ontwikkeld kan worden. Dit betekent dat straks het intergemeentelijk bestemmingsplan door beide raden en door de raden geaccordeerd moeten worden. Dit betekent dat ook de kaderstellende notities (de uitgangspuntennotitie en het ruimtelijk plan op hoofdlijnen) door zowel de gemeenteraden van Zeist en Soest als door de provinciale staten van Utrecht simultaan moeten worden vastgesteld.

3.2. Uitgangspunten voor een ruimtelijk plan

Tot op heden hebben de raden en staten zich nog niet uitgesproken over de toekomst van de vliegbasis. Het voorstel is om rond de zomer de uitgangspunten vast te stellen voor het ruimtelijk plan.

Als achtergronddocumentatie is daarvoor beschikbaar:

- de toekomstvisie vliegbasis Soesterberg, zoals vastgesteld door het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug
- de bewonersavonden, vastgelegd in verslagen en in kaartmateriaal
- de werkateliers, gehouden over drie thema's, na de bewonersavonden
- visies van maatschappelijke organisaties
- lijst van initiatieven van ondernemers en particulieren
- het discussieplatform op de website
- de uitslag van de stellingen op de website
- beschikbare studies en onderzoeken

Voordat de uitgangspunten worden vastgesteld door de afzonderlijke raden en staten zal er een gezamenlijke informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

3.3 Ruimtelijk Plan op Hoofdpijnen, financiële randvoorwaarden en risico's en ontwikkelingsorganisatie

Na het vaststellen van de uitgangspunten door de raden en staten zal gewerkt gaan worden aan een ruimtelijk plan op hoofdpijnen. In principe gaan we nu uit van een Ruimtelijk Plan op hoofdpijnen dat een programma van eisen en een getekend kader behelst. Dit ruimtelijk plan op hoofdpijnen zal gepaard moeten gaan met:

- de financiële randvoorwaarden en risico's van het ontwerp op hoofdpijnen;
- een voorstel voor een gewenste ontwikkelingsorganisatie;

Deze drie kwesties (ruimtelijk plan, grondexploitatie en uitvoeringsstrategie) zijn onderling afhankelijk van elkaar. Het ruimtelijk plan bepaalt de grondexploitatie, de risico's van de grondexploitatie bepalen de partners voor de uitvoeringsstrategie en de betrokken partners zullen invloed willen en moeten hebben op het ruimtelijk plan. Dit betekent ook dat het ruimtelijk plan een aanzet is voor een masterplan, een bestemmingsplan en voor een herziening van het streekplan, maar dat er nog voldoende mogelijkheden moeten zijn voor planoptimalisatie en inbreng van (markt)partijen.

Ruimtelijk Plan op hoofdpijnen

Met het Ruimtelijk Plan wordt beoogd de hoofdpijnen vast te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van de vliegbasis. Het Ruimtelijk Plan zal daartoe informatie bevatten op grond waarvan keuzes worden gemotiveerd, de haalbaarheid wordt onderbouwd en de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen wordt getoetst aan beleid, wet- en regelgeving. Het Ruimtelijk Plan zal dienen als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan en een streekplan herziening.

Financiële randvoorwaarden en risico's

Op basis van het ontwerp op hoofdpijnen wordt een normatieve financiële doorrekening gemaakt waaraan de financiële haalbaarheid van het plan wordt getoetst. Daarbij worden alle relevante kosten- en opbrengsten categorieën in de beschouwing betrokken. Het doorrekenen dat in deze fase wordt uitgevoerd betreft een globale grondexploitatie-berekening, op basis waarvan beslissingen kunnen worden genomen voor het vervolg. Het gaat daarbij om te bepalen welke partijen deel willen nemen aan een doorontwikkeling van een ruimtelijk plan, welke risico's worden gelopen en welke financieringsarrangementen noodzakelijk zijn. Om dit goed onderbouwd te kunnen doen zal een marktconsultatie worden gehouden en zal er kennis en kunde van externen worden ingehuurd.

De grondexploitatie wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aankoopkosten van de grond en door de kosten van bodemsanering. Om hier meer zekerheid over te krijgen is een intentieovereenkomst met Defensie over de randvoorwaarden waaronder de grond verkregen kan worden noodzakelijk.

Uitvoeringsstrategie: voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie

Een wezenlijk onderdeel voor de uitvoering is de organisatieopzet en het onderzoek naar mogelijke financiële arrangementen. Om slagvaardig te opereren is het van belang dat er gewerkt wordt naar een ontwikkelingsorganisatie, die zorgt voor het traject van visie naar realisatie. Voor een ontwikkelingsorganisatie kan gekozen worden voor een geheel publiekpublieke samenwerking of voor een publiekprivate samenwerking. Hierbij spelen vier discussiepunten een belangrijke rol:

- de mate van invloed van de kant van de publieke partijen op de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied (mate van grip)
- de behoefte aan kennis en kunde van de markt en van de uitvoering
- de borging van de ruimtelijke kwaliteit, nu en in de toekomst
- het tempo waarin gerealiseerd moet worden

Het antwoord op deze vragen bepaalt de gewenste vorm voor de ontwikkelingsorganisatie. Vooralsnog lijkt er overeenstemming te bestaan van de deelname van de drie direct betrokken partijen, te weten de gemeenten Soest en Zeist en de provincie Utrecht. De discussie over de deelname van private partijen zal nog gevoerd moeten worden.

3.4 Besluitvorming

Vanwege de onderlinge afhankelijkheid zal het ruimtelijk plan, het voorbereidingsbesluit tot het opzetten van een ontwikkelingsorganisatie en de financiële randvoorwaarden en risico's in één vergadering moeten worden genomen. Tevens moet dit een eensluidend besluit zijn van drie democratische organen, te weten de raden van Soest en Zeist en de provinciale Staten van Utrecht. Om dit besluit zo goed mogelijk te nemen zal er gestreefd worden naar een gezamenlijke commissievoorbereiding.

Met het oog op de verkiezingen van de provinciale staten wordt gestreefd naar een besluit in januari van 2007.

3.5 Aanpak voor het vervolg

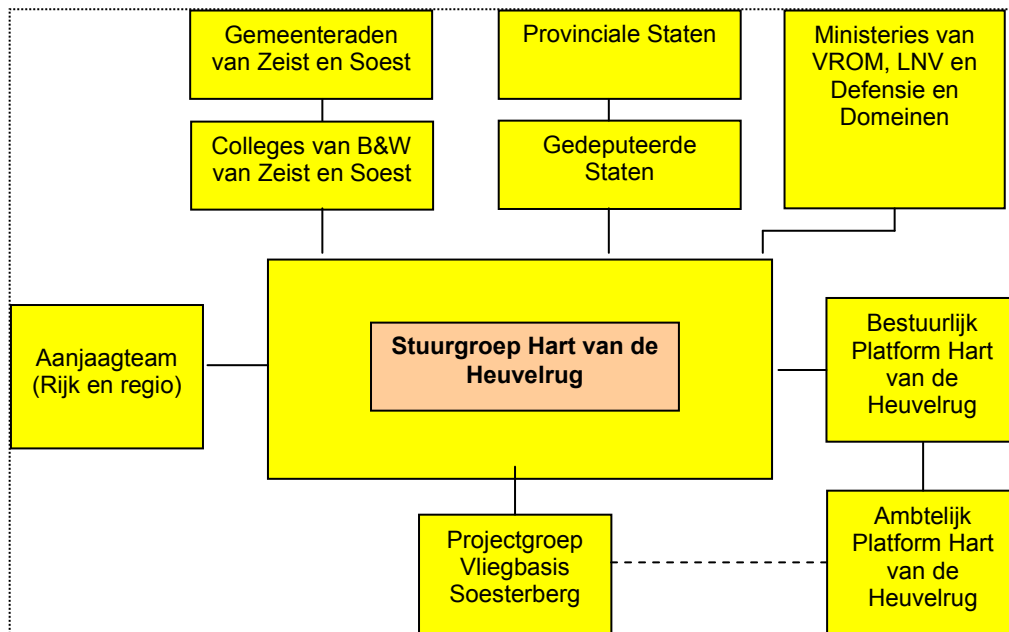
Voor de volgende fases van het planproces zal een geactualiseerde Plan van Aanpak worden opgesteld, dat met name ingaat op de fase van het Masterplan. Dit zal verder worden uitgewerkt door de nieuw op te richten ontwikkelingsorganisatie.

4 Organisatie

4.1 Projectorganisatie

De beslissingsmacht over het ruimtelijk plan ligt bij de regionale partijen. Opdrachtgever voor de planvorming voor de vliegbasis Soesterberg is de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug. De stuurgroep Hart van de Heuvelrug (voorheen Regionaal Spoor genoemd) vormt het bestuurlijk overleg tussen de direct betrokken overheden (gemeente Soest, gemeente Zeist en provincie Utrecht). Opdrachtnemer is het programmabureau Hart van de Heuvelrug.

Ten behoeve van een goede procesarchitectuur is een projectgroep geformeerd bestaande uit de programmacoördinatoren van de drie regiopartijen. Deze projectgroep verzorgt de coördinatie van alle interne en externe activiteiten gericht op het opstellen van het Ruimtelijk Plan, de financiële toets en een voorstel voor de ontwikkelingsorganisatie. Deze projectgroep zal zich laten adviseren door externen met de nodige kennis en kunde vanuit de markt. Het rijk heeft een beslissende stem als het gaat over overdracht van de grond. Om die reden is er (op verzoek van het rijk) een aanjaagteam ingesteld om de onderhandelingen over de overdracht voor te bereiden.



De dagelijkse leiding van het project en de projectorganisatie is in handen van de programmamanager Hart van de Heuvelrug. De verschillende provinciale en gemeentelijke sectoren en afdelingen zullen via de programmacoördinatoren worden gevraagd een bijdrage te leveren. Waar nodig zal externe expertise worden ingehuurd, of gebruik worden gemaakt van reeds aanwezige structuren en kennis. Zo is aan de werkgroep Groen van het bestuurlijk platform Hart van de Heuvelrug een advies gevraagd over de invulling en randvoorwaarden van de ecologie.

4.2 Taken en bevoegdheden

4.2.1 Stuurgroep Hart van de Heuvelrug (voorheen Regionaal Spoor)

De stuurgroep Hart van de Heuvelrug is het bestuurlijk overlegorgaan tussen de portefeuillehouders Hart van de Heuvelrug van de provincie Utrecht, de gemeente Soest en de gemeente Zeist. Aangezien deze stuurgroep slechts uit de drie regiopartijen bestaat, wordt dit gremium gebruikt als opdrachtgever. De stuurgroep is richtinggevend op inhoud en proces en is sturend tot het moment van de formele besluitvorming. Zij treedt daarbij op als opdrachtgever richting derden. De stuurgroep bespreekt alle hoofdproducten uit de verschillende planfasen. De stuurgroep heeft primair de verantwoordelijkheid voor het tot stand komen van het Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen, de financiële randvoorwaarden en risico's en de opzet voor de ontwikkelingsorganisatie.

4.2.2 Aanjaagteam

Het aanjaagteam bestaat uit de gedeputeerde RO van de provincie Utrecht (voorzitter), en de wethouders RO van de gemeenten Zeist en Soest en een afvaardiging van de rijkspartijen Defensie, VROM/LNV en Domeinen. Er wordt uitgegaan van een personele unie tussen het Bestuurlijk Platform en het aanjaagteam. Het aanjaagteam zorgt voor voortgang betreffende de grondoverdracht.

4.2.3 Bestuurlijk Platform

Het Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug voorziet de hoofdproducten van de stuurgroep van advies, alvorens zij voor besluitvorming worden gestuurd naar de raden en staten.

4.2.4 Projectgroep Vliegbasis Soesterberg

De projectgroep Vliegbasis Soesterberg bestaat minimaal uit de ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten Zeist en Soest en de provincie Utrecht. In eerste instantie is dat de managementgroep, gedelegeerd naar de programmacoördinatoren.

De projectgroep zal naast de ambtelijke vertegenwoordigers bestaan uit externe adviseurs met kennis en kunde van gebiedsontwikkeling, planoptimalisatie en marktkennis.

De projectgroep kan expertise vragen van de andere betrokken partners en betrokkenen, waaronder de ministeries van Defensie, LNV, Financiën/Domeinen en VROM. De projectgroep draagt zorg voor een goede afstemming met het Ambtelijk Platform Hart van de Heuvelrug. De projectgroep zorgt voor de documenten op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. De projectgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van de producten behorende bij de eerstvolgende fase van het planproces zoals verwoord in dit Plan van Aanpak. Daarnaast draagt ze zorg voor:

- de organisatie van de procesgang,
- de voortgang van de werkzaamheden,
- de inhoudelijke en procedurele afstemming van ambtelijke adviezen en collegevoorstellen,
- de voorbereiding van de besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg.

5 Communicatie, tijd en kosten

5.1. Communicatie

Aan de ontwikkeling van het plan voor de Vliegbasis Soesterberg is een complexe communicatie opgave verbonden. De regie van de communicatie ligt bij het programmabureau Hart van de Heuvelrug. Dit betekent dat voor het communiceren over de vliegbasis aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande communicatiemiddelen zoals de website, intranet en de nieuwsbrieven. Tevens zal voor de extra activiteiten, zoals de bewonersavonden, actief de pers worden benaderd. Dit heeft reeds geresulteerd in een continue stroom van artikelen met betrekking tot de vliegbasis.

De partners betrokken bij Hart van de Heuvelrug zullen ook de eigen communicatiemiddelen gebruiken om het project nog meer onder de aandacht te brengen.

5.2. Tijd

Een belangrijke randvoorwaarde bij het opstellen van de planning voor het planontwikkelingsproces is de wens om in december 2006/januari 2007 het ruimtelijk plan op hoofdlijnen, de financiële randvoorwaarden en risico's en de ontwikkelingsorganisatie vast te kunnen stellen.

Daarna zal door de ontwikkelingsorganisatie gewerkt worden aan een Masterplan, waar een bestemmingsplan onderdeel van kan uitmaken.

In grote lijnen ziet de planfase er als volgt uit:

Zomer 2006:	Vaststellen randvoorwaarden ruimtelijk plan door de raden van Zeist en Soest en Provinciale Staten
Najaar 2006:	Intentieovereenkomst met Defensie over de randvoorwaarden voor de verkoop
December 2006/ Januari 2007:	Vaststellen door raden en staten van intentieovereenkomst met: - Ruimtelijk Plan op Hoofdlijnen - Voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie - Financiële randvoorwaarden en risico's
Najaar 2007:	Masterplan (inclusief een samenwerkingsovereenkomst) gereed Ondertekening van verkoopcontract van de vliegbasis
Januari 2008:	Vliegbasis wordt in beheer overgedragen
Najaar 2008:	Vaststellen door raden van intergemeentelijk bestemmingsplan vliegbasis Soesterberg
2009:	Start uitvoering

In Bijlage I zijn enkele belangrijke data opgenomen voor het komende jaar.

5.3. Kosten

Het totale bedrag aan planontwikkelingskosten zal vooralsnog worden gedragen door de provincie Utrecht middels de bijdrage aan de programmakosten voor Hart van de Heuvelrug. De mogelijkheid bestaat deze kosten later ten laste te brengen van toekomstige grondexploitatie voor de ontwikkeling van de vliegbasis Soesterberg. De planontwikkelingskosten betreffen hiermee feitelijk voorinvesteringen die gedurende het in exploitatie brengen van de locatie, via de grondopbrengsten, uit het gebied terug verdiend kunnen worden.

Bijlage 1

Lijst met belangrijke overlegdata 2006 inzake proces Vliegbasis Soesterberg

26-06-2006	Gezamenlijke bijeenkomst voor commissie Zeist/ Soest/ PU	Informatiebijeenkomst uitgangspuntennotitie Ruimtelijk Plan (o.v.)
26-06-2006	Commissie REG/PS	Meningsvormend uitgangspuntennotitie Ruimtelijk Plan & Plan van Aanpak ter informatie
04-09-2006	Commissie REG/PS	Adviserend uitgangspuntennotitie Ruimtelijk Plan aan PS
18-09-2006	Provinciale Staten	Vaststellen uitgangspuntennotitie Ruimtelijk Plan
17-11-2006	Bestuurlijk Platform Hart van de Heuvelrug	Adviseren Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen
23-11-2006	Gezamenlijke commissie Zeist/ Soest/ Provincie Utrecht	Informatiebijeenkomst (o.v.); - Ruimtelijk Plan op hoofdlijnen - Financiële randvoorwaarden en risico's - Voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie
04-12-2006	Commissie REG/PS	Meningsvormend; - Ruimtelijk plan op hoofdlijnen - Financiële randvoorwaarden en risico's - Voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie
11-12-2006	Provinciale Staten	Besluitvormend; - Ruimtelijk plan op hoofdlijnen - Financiële randvoorwaarden en risico's - Voorbereiden van een ontwikkelingsorganisatie

Na het vaststellen van het ruimtelijk plan op hoofdlijnen komt de partiële herziening van het streekplan alsmede de bestemmingsplannen aan de orde.