

Raadvragen n.a.v. ruimtelijk plan vliegbasis Soesterberg

- 1 Hoe wordt het gebied van 15,5 ha ontsloten waar de 440 woningen worden gebouwd?

De ontsluiting van het woningbouwgebied zal in het in de volgende fase op te stellen stedenbouwkundig plan nader worden uitgewerkt. Vooral nog wordt uitgegaan van ontsluiting via Soesterberg noord en een nieuw te realiseren ontsluitingsweg die aan de westkant van Soesterberg Noord.

- 2 In hoofdstuk 13 is sprake van programma en financiën. Daar lees ik informatie over de financiën, maar waar is het programma?

Het programma betreft de te realiseren planelementen zoals weergegeven op grondexploitatie op blz. 64 van het ruimtelijk plan. Het programma omvat de realisatie van 440 woningen, de ontwikkeling van zorg/werken/wonen op de aanvliegroute, een informatiecentrum, recreatieve routes en elementen, groenontwikkeling en een recreatieve aansluiting vanaf station Den Dolder via het defensiemuseum naar Soesterberg.

- 3 In de saldobenadering neemt de oppervlakte natuur toe met 61,1 ha. Welke functies worden waar omgezet naar de natuurfunctie?

De nieuwe natuur ontstaat door sloop/afdekking van verharding en sloop van gebouwen. Voor meer informatie over de locaties waar sloop/afdekking plaats vindt wordt verwezen naar de kaarten in het ruimtelijk plan op bladzijde 62, 66 en 67.

- 4 In de EER wordt de uitvoering van het plan niet als effect meegenomen. Waarom niet? Is nagegaan hoe groot dat effect is en zo ja in welke omvang van fte`s ligt dat effect? (toelichting: Ook de uitvoering van het plan schept over een aantal jaren werkgelegenheid.)

Gedurende de herontwikkelingsfase zal tijdelijke werkgelegenheid ontstaan bij met name de bouwnijverheid en aanverwante sectoren. Vanwege het tijdelijke karakter, en het feit dat voor de werkzaamheden mogelijk ook bedrijven van buiten de regio worden ingeschakeld is dit type effecten in deze rapportage buiten beschouwing gelaten.

- 5 Graag een nadere uitleg over de opbrengst van de woningbouw. In het verleden, een eerdere planfase, was de opbrengst ca € 26.000 per woning bij 1500 woningen; nu bij 440 woningen is de opbrengst ca € 100.000 per woning. Hoe is dit verschil uit te leggen?

De opbrengst per woning van 26.000 euro is afkomstig uit een inspraakreactie. In deze inspraakreactie zijn echter de woningbouwopbrengsten uit het concept ruimtelijk plan (39 MLN) gedeeld door de woningaantallen uit het vista plan (1000-1400) dat twee jaar eerder was opgesteld. Hierdoor is de vertekening ontstaan.

- 6 De kosten en de baten zijn nu sluitend. Wanneer de opbrengst van de woningen lager zijn, dan wel de sanering en sloop meer kosten, zal het aantal te ontwikkelen woningen dan toenemen? En omgekeerd als de sanering en sloop meevalt worden er dan minder woningen ontwikkeld?

Tijdens het uitvoeringstraject zal er zorgvuldig gestuurd moeten worden op de balans tussen kosten en opbrengsten. Aangezien de grond in eigendom is en de fasering zelf bepaald kan worden zijn hier ook goede mogelijkheden voor.

Bijlage 3

Indien er financiële tegenvallers zijn kan gestuurd worden op kostenverlaging (investeringen achterwege laten of later uitvoeren) of opbrengstverhoging. Opbrengstverhoging kan ondermeer gerealiseerd worden door de woningdifferentiatie bij te stellen (naar verhouding meer dure woningen) of door meer woningen te bouwen. Daarbij is het echter niet mogelijk om buiten de nu aangegeven rode bouwvlakken te bouwen omdat dan niet meer wordt voldaan aan de EHS-saldobenadering.

De keuze over de wijze waarop met financiële tegenvallers wordt omgegaan ligt in beginsel bij de op te richten uitvoeringsorganisatie die ook het financiële risico draagt. Het opzetten van een uitvoeringsorganisatie en bij behorende kaderstelling vormt de volgende processtap die door de drie partijen gezamenlijk wordt opgepakt.

- 7 Hoe ziet het vervolg traject eruit?
- Is er nog een Masterplan nodig voordat er een bestemmingsplan wordt opgesteld?
 - Welke planvorm doorloopt de MER-procedure? Met welke planning.
 - Komt er een uitvoeringsprogramma?, zo ja wanneer?

Na vaststelling van het ruimtelijk plan door raden en staten zal er een uitvoeringsorganisatie worden opgericht. Deze uitvoeringsorganisatie draagt de verantwoordelijkheid en het risico voor de herontwikkeling van de vliegbasis conform het vastgestelde ruimtelijke plan. Het licht in de lijn der verwachtingen dat voorafgaand aan de oprichting van de uitvoeringsorganisatie er een bestuursvereenkomst wordt opgesteld waarin de drie partijen de kaders voor de uitvoeringsorganisatie met elkaar vaststellen. Het streven is om dit traject laatste kwartaal 2009 te hebben afgerond.

Parallel hieraan zal gestart worden met de voorbereidingen voor de te doorlopen juridisch planologische procedures. De vaststelling van de planmer zal onderdeel uitmaken van de op te stellen provinciale structuurvisie.

Een Masterplan is niet noodzakelijk. Een uitvoeringsprogramma is geen vereiste. Het is aan de uitvoeringsorganisatie om de wenselijkheid daarvan te beoordelen.

- 8 Wanneer kunnen de omwonenden via de wandel en fietspaden toegang krijgen tot het gebied. Moeten er eerst woningen ontwikkeld worden voordat er voor de natuur of recreatie wordt ingericht?

Deze keuzen zullen gemaakt worden door de uitvoeringsorganisatie mede op basis van het op te stellen beheer en inrichtingsplan. Onmiddellijk na de overdracht zal gestart worden met het "hufferproof" en beheersbaar maken van het terrein. In deze periode blijft de beveiliging volledig in tact. Hierna wordt toegewerkt naar een geleidelijke openstelling van het gebied.

- 9 In het ruimtelijk plan voor de vliegbasis Soesterberg zijn, ten noorden van het terrein van Dorrestein en van het woonwagencamp Beukbergen, op het terrein van de vliegbasis en tevens grotendeels op Zeister grondgebied, 440 woningen gepland. Daarnaast zijn in het Ruimtelijk plan nog twee kleine woningbouwlocaties mogelijk. De woningbouw moet het Ruimtelijk plan grotendeels bekostigen. De opbrengst van eerstgenoemde woningbouw zal naar schatting 44 mln. Euro bedragen. Die opbrengst is gebaseerd op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid van Zeist en Soest. In Zeist voorziet dat beleid in 30 % sociale huur- en koopwoningen. Soest hanteert een vergelijkbare woningdifferentiatie.
- Kunt u ons aangeven hoe de genoemde opbrengst is te genereren gegeven de differentiatieafspraken in Zeist (Woonvisie) en Soest?
 - Zijn er al contacten gelegd met gemeentelijke woningcorporaties voor de realisering van woningbouw in het plangebied? Zo nee, wanneer zal dat gebeuren?

Aangezien er nog een aanbestedingstraject doorlopen moet worden voor de uitvoering van de herontwikkeling is vertrouwelijkheid van gegevens van groot belang. Financiële achtergronden worden

Bijlage 3

vertrouwelijk toegelicht tijdens de informatiebijeenkomst over planeconomie en ecologie op 22 april. De financiële achtergronden zijn vanaf eind april tevens vertrouwelijk in te zien bij uw griffie.

Er is nog geen contact met corporaties over de realisatie van de woningbouw. Dit zal onderdeel uitmaken van het uitvoeringstraject (volgende fase).

- 10 Verder is op de hoorzitting van gisteren 7 april door milieugroeperingen nog eens aandacht gevraagd voor de ecologische waarde, mede als steppingstone voor de westelijke ecologische verbindingszone, van het groengebied op de basis direct ten noorden van Dorrestein/Beukbergen, waarop de bouwlocatie van 440 woningen is gepland.

Hoe waardeert u de huidige natuurwaarde van het betreffende gebied en welke argumenten zijn er om ter plekke toch een woonwijk te bouwen?

De huidige natuurwaarden zijn gedetailleerd in beeld gebracht door bureau Bakker in het rapport "Ecologische randvoorwaarden vliegbasis Soesterberg". Bij de uitwerking van de saldobenadering is deze informatie als 0-meting gehanteerd. In het rapport van bureau bakker wordt aangegeven dat op de beoogde bouwlocatie aan de westkant van Soesterberg Noord sprake is van de aanwezigheid van bos met een hoge kwaliteit. Het kwaliteitsverlies wat hierdoor ontstaat wordt elders binnen het gebied gecompenseerd door een toename van ecologische kwaliteit (methodiek saldobenadering). In totaal leidt realisatie van dit plan tot een positief effect op de natuurkwaliteit.

De keuze om hier woningbouw te plannen hangt ook samen met de wens om zoveel mogelijk aansluitend aan bestaand verstedelijkt gebied te bouwen.