



DATUM 16 januari 2018
NUMMER 81C5DA84
UW BRIEF VAN 04-12-2017
UW NUMMER 81C4961E
BIJLAGE -

AFDELING LFO
REFERENTIE Carla Bisseling
DOORKIESNUMMER 2750
E-MAILADRES carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Beantwoording schriftelijke vervolgvragen ex. Art 47 RvO aan het college van GS, gesteld door dhr. R. Dercksen van de PVV betreffende verkoop kavels Amersfoortsestraat, Soesterberg (d.d. 03-12-2017)

Geachte heer Dercksen,

U heeft vragen gesteld over de verkoop van een bouw perceel aan de Amersfoortsestraat te Soesterberg. Hierbij ontvangt u onze reactie op uw vragen hierover.

1. Is het perceel aan de Amersfoortsestraat 47-49 te Soesterberg verkocht in het kader van de rood voor groen regeling van de Hart van de Heuvelrug?

Antwoord:

Nee. De verkoop van dit perceel maakt onderdeel uit van het Project Vliegbasis Soesterberg en niet van het programma Hart van de Heuvelrug. Het betreffende perceel is onderdeel van de voormalige Vliegbasis Soesterberg en is daarmee onderdeel van de gebiedsontwikkeling die hier vanaf 2009 in gang is gezet. Om deze gebiedsontwikkeling te bekostigen, zijn er bouw mogelijkheden toegestaan, welke zijn vastgelegd in de bestemmingsplannen van de gemeenten Zeist en Soest. Dit betreft de nieuwe woonwijk aan de zuidkant van de vliegbasis en twee bouwlocaties, waarvan dit betreffende perceel aan de Amersfoortsestraat er één is. De ander betreft de bouw kavels aan de Dolderseweg te Huis ter Heide. De afspraken over deze bouwlocaties zijn later tevens vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (2015).

2. Op welke wijze is dit perceel naar de markt gebracht? Is het publiekelijk aangeboden? Zo ja op welke wijze en hoe lang? Is er sprake geweest van een (correcte) inschrijving (dus niet met een vraagprijs)? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De verkoop van de kavel is niet via een openbare verkoopprocedure verlopen. De Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg heeft, binnen de context van de afspraken van de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (2015) en passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, gekozen voor verkooponderhandelingen met zorginstelling Stichting Philadelphia Zorg.

3. Is er (wederom) slechts met één partij gesproken over de verkoop van dit perceel? Zo ja, hoe is dit tot stand gekomen? Graag een gedetailleerd verslag.

Antwoord:

De Provincie Utrecht en de gemeenten Soest en Zeist werken al jaren samen aan de herinrichting van de voormalige Vliegbasis Soesterberg. In het Ruimtelijk Plan 2009 is de basis voor deze herinrichting gelegd. Voor de locatie Amersfoortsestraat is in dit plan aangegeven dat er meerdere bestemmingen mogelijk zijn: zorgwoningen, bedrijvigheid of reguliere woningbouw. Het bestemmingsplan heeft deze gemengde bestemming over genomen. Ook in de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (2015) is deze gemengde bestemming genoemd als doel van dit project. De stuurgroep Vliegbasis Soesterberg heeft voor deze locatie bewust gekozen voor zorgwoningen voor mensen met een beperking omdat het invulling geeft aan een maatschappelijke doelstelling.

Het past bovendien goed binnen de context van de gebiedsontwikkeling binnen zowel de Vliegbasis als het gebied er omheen (Hart van de Heuvelrug). Woningbouw en bedrijven waren immers elders in de regio al mogelijk gemaakt.

De keuze voor verkoop aan een zorginstelling betekent een andere procedure dan verkoop voor woningbouw. Eén op één contacten liggen dan meer voor de hand.

De kopende partij, Stichting Philadelphia Zorg was als zorginstelling al vanaf ca 2013 in beeld voor invulling van de bestemming. De gemeente Soest heeft destijds de eerste kennismaking met deze stichting gedaan. De gemeente Soest heeft de stichting in verbinding gebracht met de provincie als grondeigenaar van het perceel. Na vaststelling van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Vliegbasis Soesterberg (juni 2015) zijn de verkoopgesprekken met Philadelphia voortgezet, wat uiteindelijk geleid heeft tot ondertekening van het verkoopcontract op 2 december 2016 en actepassing op 30 december 2016. De verkoopprijs paste binnen de financiële kaders van de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg.

4. Is het perceel onafhankelijk getaxeerd? Zo ja, graag een afschrift van het taxatierapport?

Antwoord:

Ja, het perceel is onafhankelijk getaxeerd door Van Kendes Rentmeesters in juni 2015. Deze taxatie is gebaseerd op de bestemming zorg en afgestemd op het aantal vierkante meters die de Stichting Philadelphia Zorg voornemens was te bouwen. In de koopovereenkomst is met de stichting vastgelegd dat zij op basis van de overeengekomen koopprijs een bebouwingsoppervlak van maximaal 4410 m² mag benutten. Daarnaast is in de koopovereenkomst vastgelegd dat ingeval de stichting een groter oppervlak wenst te bouwen binnen de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, de economische meerwaarde daarvan wordt vergoed aan de provincie. In de leveringsakte is dit via een kettingbeding als verplichting vastgelegd voor de rechtsopvolgers.

Omdat het hier gaat om bedrijfsgevoelige informatie is het taxatierapport op verzoek geheim in te zien in de griffiekamer.

5. Is het perceel al geleverd? Zo ja aan wie en tegen welke prijs?

Antwoord:

Ja, op 30 december 2016 heeft de levering plaats gevonden aan Stichting Philadelphia Zorg tegen een prijs van 1,1 miljoen euro (exclusief overdrachtsbelasting). Zie ook het antwoord op vraag 4.

6. Klopt het dat u bij de verkoop van het kavel een deel van de uitrit welke toebehoorde aan de eigenaar van het naastgelegen kavel, abusievelijk heeft mee verkocht of wilde verkopen? Of is er bij de verkoop van het onderhavig kavel abusievelijk van uitgegaan dat men een recht van overpad zou hebben? Zo ja, hoe kan dat?

Antwoord:

De provincie heeft uitsluitend de haar in eigendom toebehorende gronden, zoals vastgelegd in de registers, in eigendom overgedragen aan Stichting Philadelphia Zorg. De erfgrans (eigendomsgrens) van het verkochte loopt daarbij over de uitrit: een klein deel van de uitrit op private grond was eigendom van de provincie en daarmee onderdeel van het verkochte perceel aan Stichting Philadelphia Zorg.

Stichting Philadelphia Zorg is momenteel de verschillende opties aan het verkennen voor de verkeerskundige ontsluiting van de zorgwoningen. Bij de verkoop van het perceel is niet uitgegaan van een ontsluiting via een 'recht van overpad'.

7. Zijn er bij het sonderingsonderzoek bomen gesneuveld en/of gekapt zonder kapvergunning? Zo ja, wat gaat u daar aan doen?

Antwoord:

Er is door de provincie geen sonderingsonderzoek gedaan. Mogelijk dat dat in opdracht van de Stichting Philadelphia Zorg is gebeurd ná de levering van de grond. Omdat het hier gaat om het buitengebied is de provincie hier bevoegd gezag. Ons is echter niets bekend hierover, er is geen melding binnen gekomen.

8. Hoe is de nieuwe bestemming tot stand gekomen? Wie heeft daartoe het initiatief genomen en waarom is gekozen voor de huidige bestemming? In hoeverre is bij deze herbestemming rekening gehouden met de verkeerssituatie?

Antwoord:

De bestemming is onderdeel van de totale herinrichting van de voormalige vliegbasis waarbij we nauw samen werken met de gemeenten Zeist en Soest. De genoemde bestemming is vastgelegd in het vigerende Bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg (2012) van de gemeente Soest (onherroepelijk juni 2013). Het

betrokken perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "gemengd" gekregen. Op basis van deze bestemming kunnen op het perceel lichte vormen van bedrijvigheid, woningen of een woonzorgvoorziening worden gerealiseerd. De basis hiervoor was het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (2009). Zie ook het antwoord bij vraag 3.

9. Klopt het dat er een rapport is over de verkeersveiligheid ter plekke, meer in het bijzonder de uitrit van dit kavel en het naastgelegen kavel, zoals ambtelijk al is bevestigd? Graag een afschrift van dat rapport.

Antwoord:

Stichting Philadelphia Zorg heeft een verkeerskundig advies uitgevraagd of, als gevolg van het ontsluiten van de zorgwoningen op de bestaande in- en uitrit op de Amersfoortsestraat, nadere maatregelen noodzakelijk zijn ter verbetering van de verkeersveiligheid. Dit verkeerskundige advies is nog niet afgerond en niet in onze opdracht uitgevoerd.

10. 80% van het kavel mag bebouwd worden. Hoe is dat bepaald en detoneert dat niet met de omgeving? Waarom is op zo'n groot kavel er voor gekozen om de mogelijkheid te bieden om tot op de erfgrans te mogen bouwen? Is e.e.a. beoordeeld? In hoeverre zijn hierbij de belangen van de omwonenden en de omgeving meegewogen en op welke wijze?

Antwoord:

De gemeente Soest is bevoegd gezag voor het bestemmingsplan. In dat kader zijn door de gemeente Soest de afwegingen gemaakt voor de bebouwingsmogelijkheden. Daaronder is begrepen het te hanteren bebouwingspercentage voor het bouwvlak dat op het perceel is aangegeven. Het genoemde bebouwingspercentage in het bestemmingsplan is bedoeld om, vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, te voorkomen dat het gehele perceel wordt bebouwd.

11. Hoe bent u van plan het kavel te ontsluiten en hoe verhoudt zich dat met de kwaliteit die aan de Weg der Weegen wordt toebedeeld?

Antwoord:

De ontsluiting van het perceel is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De provinciale rol beperkt zich tot bevoegd gezag voor de beoordeling van de uitweg op basis van de provinciale Wegenverordening. Philadelphia is voornemens om de bestaande in- en uitrit op de Amersfoortsestraat te gebruiken. Wanneer Philadelphia de uitweg op publiek terrein wil veranderen dan dient ze hiervoor een aanvraag in te dienen bij de provincie. De provincie in haar rol als wegbeheer zal dit verzoek beoordelen. Philadelphia werkt momenteel aan het bouwplan en aan de vormgeving van de aansluiting op de Amersfoortsestraat. Zij betreft daarbij een verkeerskundig bureau, mede met het oog op de veiligheid van de in-/uitrit. Er is naar huidig inzicht uitsluitend sprake van aanpassing op eigen terrein, hetgeen niet ingrijpt op de kwaliteit die aan Wegh der Weegen wordt toebedeeld.

12. Is het juist dat de communicatie vanuit de provincie met de omwonenden thans zeer stroef verloopt? Hoe kan dat?

Antwoord:

Stichting Zorg Philadelphia is als eigenaar van de grond verantwoordelijk voor de planontwikkeling en voor de communicatie daarover. Indien aan de orde verwijzen we om die reden ook altijd door naar deze stichting. De gemeente Soest is bevoegd gezag voor het bestemmingsplan en de procedure Omgevingsvergunning. Daarin worden de belangen van omwonenden geborgd. Onze rol als provincie beperkt zich sinds de verkoop aan de Stichting Philadelphia tot de rol van 'bevoegd gezag' voor de beoordeling van de uitweg op basis van de provinciale Wegenverordening. Zie ook het antwoord bij vraag 11.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,