

**College van Gedeputeerde Staten
statenbrief**

Aan Provinciale Staten

DATUM	8-12-2020	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	Stedelijke Leefomgeving	COMMISSIE	Ruimte, Groen, Water
STELLER	Arne Swart	TELEFOONNUMMER	0610935286
DOCUMENTUM NUMMER	8219771D	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom

BIJLAGEN

1. Advies ruimtelijke kwaliteit kavels Westflank, Paul Roncken d.d. september 2020

Onderwerp Statenbrief:

Ruimtelijke kaders en uitgangspunten en verkoopstrategie kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

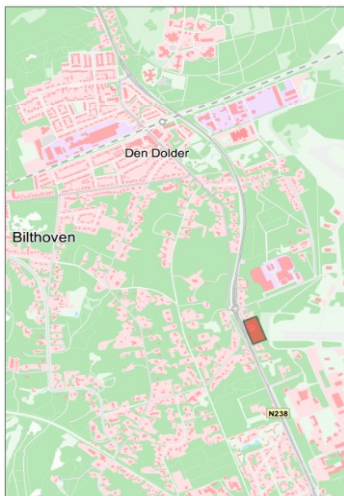
Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting

Middels deze statenbrief wordt u geïnformeerd over de vastgestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten voor de verkoop, de wijze van borging van de uitgangspunten en de wijze van uitgifte van de kavels Westflank, te Huis ter Heide.

Inleiding

De 4 kadastrale percelen aan de Dolderseweg te Huis ter Heide zijn in eigendom van de provincie gekomen als onderdeel van de aankoop van de voormalige vliegbasis Soesterberg (figuur 1). De betrokken overheden (gemeente Soest, gemeente Zeist en provincie Utrecht) hebben destijds besloten om de kosten van verwerving en herinrichting van de voormalige vliegbasis zoveel mogelijk te dekken vanuit de verkoop van grond voor woningbouw. De 4 kadastrale percelen maken onderdeel uit van het programma Vliegbasis Soesterberg. Dit programma bestaat uit de ontwikkeling van Park Vliegbasis Soesterberg enerzijds, de Woonwijk Vliegbasis Soesterberg en de kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg.



*Figuur 1: Situatie kavels Westflank
Vliegbasis Soesterberg*

Het voorgaande niet voltooide verkoopproces is inmiddels afgesloten. Hierover bent u op in oktober 2019 geïnformeerd. In oktober 2019 hebben wij het plan van aanpak voor de verkoopprocedure van de kavels Westflank vastgesteld waarover u destijds geïnformeerd bent. Hierop volgend is de planvorming opgestart. Het vaststellen van de kaders en uitgangspunten is een vervolg hierop. Onderdeel hiervan is het advies van de provinciaal onafhankelijk adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Dit advies is voorgelegd aan omwonenden, de bewonersverenigingen en belanghebbende partijen door middel van digitale participatie en een bewonersbrief. Deze participatie heeft vertraging opgelopen door de coronamaatregelen. Bestuurlijk is door het vorige college van GS als uitgangspunt een maximum vastgesteld van 8 woningen, waarbinnen het advies van de ARK is uitgebracht. Het advies van de ARK vormt de basis voor de vastgestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten.

Op dit moment is het pand aan de Dolderseweg 54 gekraakt. Over de voortgang van dit dossier wordt u via aparte berichten geïnformeerd.

Wij hebben aangegeven de aanbevelingen van de Randstedelijke Rekenkamer (RRK) uit november 2018 over te nemen. Deze aanbevelingen zijn in dit verkoopproces geïmplementeerd. Het betreft hier vijf aanbevelingen over de borging van de uitgangspunten:

- a) *Zorg bij verkoop van bouwlocaties voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval een privaatrechtelijke borging van bestuurlijke ruimtelijke uitgangspunten:* Dit is opgenomen in onderhavig voorstel onder punt 2. 'de keuze voor publiekrechtelijke borging'.
- b) *Stel richtlijnen op voor de verkoop van bouwlocaties waarin de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de ambtelijk en bestuurlijk betrokkenen duidelijk worden vastgelegd:* opgenomen in het recent aangenomen grondbeleid.
- c) *Zorg voor een zorgvuldige inhuurprocedure en borg een juiste toepassing van deze procedure:* dit is nagegaan voor de inhuur bij de ontwikkeling van de kavels Westflank betrokken zijn en akkoord bevonden.
- d) *Benut naast formele communicatie en procedures ook informele communicatie en bevorder dat de provincie oplossingsgericht handelt:* dit gebeurt onder andere via een webpagina, mail, filmpjes, digitale storymap en telefonische bereikbaarheid.
- e) *Bevorder dat de provincie de principes van een lerende organisatie volgt:* door te laten zien dat de aanbevelingen uit het RRK-onderzoek zorgvuldig meegenomen worden gedurende het gehele ontwikkel- en verkoopproces en de open communicatie hierover, wordt aangetoond dat er gereflecteerd is op de manier waarop het oude verkoopproces is verlopen en we ernaar streven de principes van een lerende organisatie te volgen.

Toelichting

1. Ruimtelijke kwaliteit

Nadat het plan van aanpak voor de nieuwe verkoopprocedure van de kavels Westflank in oktober 2019 is vastgesteld, is er gewerkt aan de uitwerking van de planvorming van de kavels. Hiervoor is de ARK ingegaan op ons verzoek op 15 maart 2019 om een advies te geven over welke ruimtelijke kwaliteitskaders er bij een volgende verkoop van de kavels Westflank kunnen worden meegegeven om uiteindelijk een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen (laten) realiseren (bijlage 1). Dit omdat de bestaande beleidsdocumenten (Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg, PRS Vliegbasis, bestemmingsplan Vliegbasis gemeente Zeist) onvoldoende inzicht geven in het type en aantal woningen waarbij sprake is van een ruime mate van ruimtelijke kwaliteit. Het bestuurlijk uitgangspunt (uitgesproken door ons in de PS-vergadering van december 2018) is dat er niet meer dan 8 woningen kunnen worden gerealiseerd op de kavels. De ARK adviseert echter niet alleen over een maximaal aantal woningen en de bestaande woning, maar ook breder over andere ruimtelijke bouwstenen die belangrijk zijn om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen. Dit advies vormt de basis voor de door ons vastgestelde ruimtelijke kaders en uitgangspunten.

Het hoofdadvisie van de ARK is als volgt:

“Er zijn twee verkavelingsvarianten die in ruime mate de ruimtelijke kwaliteit borgen: ofwel 4 vrijstaande woningen op vier kavels van 40 meter breed; dan wel 5 vrijstaande woningen op vijf kavels met een afwisselende breedte van 30 tot 40 meter.”

Bij beide varianten is er een goede continuïteit van bomen mogelijk en zijn er goede mogelijkheden voor wettelijk toegestane bijge- en aanbouwen. Daarbij is in beide varianten het mogelijk om het bestaande pand te behouden. Dit is wenselijk omdat het gunstig is voor het bebouwingsbeeld om de breedte van de bestaande kavel met woning maatgevend te laten zijn. De bouwkundige staat van het bestaande pand op dit moment onveilig, echter door een koper – na een forse verbouwing – weer goed bewoonbaar te maken. Of dit gebeurt zal aan de uiteindelijke koper van deze kavel worden overgelaten.

De ruimtelijke kwaliteit wordt in lijn met het advies van de provinciaal onafhankelijk adviseur Ruimtelijke Kwaliteit behouden door de genoemde kaders/uitgangspunten op te nemen in de voorbereiding en/ of de verkoopstukken:

- a. Het behoud van zo veel mogelijk bomen op de kavels;
- b. Vier ruimtelijke bouwstenen
 - o Het realiseren van maximaal 5 vrijstaande woningen
 - o Verspringende rooilijnen binnen het bouwvlak
 - o Centraal op de kavel bouwen
 - o Behoud van cultuurhistorische elementen zoals de historische aarden wal
- c. Het - in overleg met Het Utrechts landschap - verzorgen van een landschappelijke overgang van bos (op de kavels) naar de heide op het bestaande 'Natuurpark Vliegbasis Soesterberg'.

De richtlijn van de ARK voor circulair bouwen wordt als 'wens' opgenomen en bij het uitgangspunt voor duurzaam en energiezuinig bouwen wordt aangesloten bij de geldende wet- en regelgeving vanuit het Rijk (waaronder het bouwbesluit).

Bewonersparticipatie; voorkeur voor 4 woningen, financiële afweging

Bij een planontwikkelingsproces hoort ook bewonersparticipatie waarbij omwonenden, bewonersverenigingen en belanghebbende partijen worden betrokken. Zoals vastgesteld in het Plan van Aanpak geldt voor de kavels Westflank de derde trap van de participatieladder: 'richtinggevend adviseren'. Het advies van de omwonenden is niet bindend, maar betekent dat de omwonenden wel hun mening kunnen geven middels advies op de vast te stellen ruimtelijke kaders en uitgangspunten.

Het advies over de ruimtelijke kwaliteitskaders van de ARK is door middel van digitale participatie en bewonersbrieven voorgelegd aan omwonenden, bewonersverenigingen en belanghebbende partijen. Hierbij zijn meer dan 60 reacties binnengekomen. De omwonenden prefereren – in grote meerderheid – 4 vrijstaande woningen op 4 kavels van 40 meter breed. Een kleine minderheid vindt de verkaveling van de 4 huidige percelen naar 5 kavels nog goed. De optie met 8 woningen (welke ook door de ARK niet goed is bevonden) wordt door geen omwonende aangemerkt als een optie. De omwonenden en de belanghebbende partijen staan daarnaast achter de overige randvoorwaarden die volgens de ARK bepalend zijn voor het behouden en realiseren van een ruime mate van ruimtelijke kwaliteit (de te behouden bomen en de overige ruimtelijke bouwstenen in het op te stellen kavelpaspoort). Ze gaven daarbij een aantal tips over de exacte bebouwingsvoorwaarden van de kavels. In het vervolgtraject - bij de uitwerking van deze bebouwingsvoorwaarden - wordt gekeken of deze verwerkt kunnen worden.

De ARK heeft geconcludeerd dat de voorkeuren van de omwonenden passen binnen zijn advies. Zowel de optie voor 4 woningen op 4 afzonderlijke kavels als de optie met 5 woningen op 5 afzonderlijke kavels blijft in het advies van de ARK opgenomen. Wel is het advies van de ARK bijgewerkt aan de hand van de input van het Utrecht Landschap waardoor de overgang van Park Vliegbasis Soesterberg door middel van de toepassing van struweel naar de kavels Westflank nog beter is opgenomen in het advies.

Wij kiezen ervoor om - ondanks dat een meerderheid van de omwonenden voor 4 kavels kiest - vanuit financiële overwegingen 5 kavels met op elk kavel 1 vrijstaande woning toe te staan. Met de uitgifte van 5 kavels wordt verwacht dat de beoogde opbrengst in de grondexploitatie gehaald gaat worden. Met de uitgifte van 4 kavels wordt een tekort verwacht. Door de ARK worden beide varianten als 'goede ruimtelijke kwaliteit' beschouwd.

2. Borging ruimtelijke kwaliteit

Provinciale Staten hebben aan Gedeputeerde Staten tijdens de PS-vergadering van 17 december 2018 verzocht om te zorgen voor een publiekrechtelijke en/of in ieder geval privaatrechtelijke borging van de ruimtelijke kaders uitgangspunten bij de verkoop. Hiervoor is Van Benthem & Keulen gevraagd een advies uit te geven over de wijze van borging van de ruimtelijke kaders en uitgangspunten.

Het woningaantal en de diverse andere ruimtelijke randvoorwaarden zijn nog niet planologisch beschermd in het bestemmingsplan. Dit betreft de te behouden bomen en vier verschillende ruimtelijke bouwstenen zoals onder 1. benoemd. Deze randvoorwaarden kunnen alsnog publiekrechtelijk of privaatrechtelijk worden vastgelegd. De kwaliteitseisen voor duurzaam bouwen zijn in principe geen kwesties die via een planologisch instrument kunnen worden geregeld omdat deze reeds in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen. Het gemeentebestuur controleert via de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Kaders voor circulair bouwen zullen als wens worden meegenomen in de verkoopdocumentatie.

Wij hebben na overweging ervoor gekozen om de borging van de ruimtelijke kwaliteit in een herzien (deel) bestemmingsplan op te nemen. Dit omdat het bestemmingsplan het meest geëigende instrument is in Nederland om dit in te borgen. Wel is hier een tijdsspanne van minimaal 1 jaar mee gemoeid en eventueel langer als er beroep en bezwaar wordt aangetekend.

3. Uitgiftemethode en wijze van organiseren

Wij hebben ervoor gekozen om de kavels Westflank conform het recent vastgestelde grondbeleid via een transparante, openbare en marktconforme procedure te gaan verkopen. Hierbij zullen zowel particulieren als ontwikkelende partijen de mogelijkheid krijgen om 1 van de 5 kavels te kopen. De kavels worden per stuk op de markt gezet en via een notaris door middel van 'inschrijving met bieding' aan zowel particulieren als bedrijven aangeboden. Zij krijgen gelijke kansen en er wordt duidelijk gecommuniceerd richting de markt over het in verkoop brengen van de kavels. Indien de kavels niet verkocht zijn via de biedingprocedure worden de kavels door middel van een regulier verkoopproces van de makelaar aan de markt verkocht. Er wordt nog nader bekeken hoe de verkoop organisatorisch vorm krijgt. Hierover wordt u nog geïnformeerd.

4. Financiële consequenties

De kosten en opbrengsten van de verkoop van de kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg zijn opgenomen in de grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg. Het financieel kader (toetsing) is opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie Vliegbasis Soesterberg Woonwijk actualisatie 2020.

De totale, verwachte grondwaarde bij het in verkoop brengen 5 van kavels voldoet aan de uitgangspunten van de grondexploitatie. Er is een aannemelijke kans dat bij de verkoop van 4 kavels de opbrengst uit de grondexploitatie niet gehaald worden waardoor deze variant niet de voorkeur heeft.

Vervolgprocedure / voortgang

Naar aanleiding van ons besluit om de borging via een herziening van het bestemmingsplan te laten verlopen is de verwachting dat deze procedure minimaal 1 jaar in beslag neemt. Afhankelijk van eventueel bezwaar en beroep kan dit circa 2 jaar langer duren. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal met de verkoop worden aangevangen. Ook de gevolgen van de gekraakte woning aan de Dolderseweg zullen worden meegenomen in het verkoopproces.

Wij zullen u middels statenbrieven gedurende het planproces blijven informeren.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen