



BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Van	: Het college
Aan	: De raad
Datum	: dinsdag 12 april 2022
Betreft	: Intentieovereenkomst Langesteeg Tabaksteeg

In een brief van 28 maart 2022, stelt de fractie van de VVD een aantal vragen over intentieovereenkomst Langesteeg Tabaksteeg Zuid. Hieronder vindt u de gestelde vragen met de tekst over de aanleiding en de bijbehorende antwoorden.

Aanleiding voor de vragensteller

“De VVD-fractie heeft kennisgenomen van de intentie om een grondruil aan te gaan in de gebieden Langesteeg en Tabaksteeg-Zuid.

U geeft aan dat u met Stichting De Boom en de ontwikkelaars Heijmans/Osinga en Schoonderbeek een grondruil bent overeengekomen. Zo'n vier jaar geleden hebben wij hier met u uitvoerig over gediscussieerd, temeer omdat Schoonderbeek boos was en hier niet in gekend was. Het ging ook niet over het stuk grond wat in handen van Schoonderbeek was. De betrokken wethouder ontkende meerdere keren dat Schoonderbeek hierbij betrokken was en gaf aan dat Schoonderbeek niet of nauwelijks grond bezat.

De gemeenteraad is daarna niet meer geïnformeerd over dit onderwerp. Het is bijna vier jaar stil geweest en dan ontvangt de raad opeens dit bericht. Het lijkt de VVD goed om de gemeenteraad nu vooraf te informeren over hoe deze intentie tot stand gekomen is en daarmee niet te wachten tot bij het raadsvoorstel.”

Vraag

1. Wanneer is de ontwikkelaar Schoonderbeek wel betrokken en wat is er toen precies afgesproken?
2. Hoeveel groter is het oppervlak (voor bebouwing) waarover de grondruil nu gaat aan de Langesteeg nu precies geworden? Dus inclusief de positie van Schoonderbeek.
3. In hoeverre heeft u alle andere (agrarische) grondeigenaren betrokken bij deze ruil? Hoe zijn hun belangen geborgd, ook naar de toekomst toe?
4. Staat het college de ontwikkelaars nu toe de landhuizen te bouwen op de plek waar vier jaar geleden over gesproken werd? In hoeverre kan deze ontwikkeling een goede inpassing van woningbouw in het hele gebied Tabaksteeg-Zuid belemmeren?
5. Is bij de vaststelling van het voorkeursrecht voor geheel Tabaksteeg-Zuid het gebied waar nu over gesproken wordt een onderdeel daarvan geweest of staat dit hier los van?
6. Kan de gemeenteraad nu voor het hele gebied Tabaksteeg-Zuid een stedenbouwkundig plan (laten) ontwikkelen of is het voorkeursrecht voor het hele gebied alsnog ingeleverd?
7. In hoeverre heeft de gemeente(raad) nu nog de vrijheid om een goed plan te ontwikkelen voor Tabaksteeg-Zuid als geheel?

Zaaknummer: L25679



Vooraf.

Door recente ontwikkelingen is de door ons gewenste realisatie van een groenblauwe inrichting van de Langesteeg dichterbij gekomen. Om dit daadwerkelijk mogelijk te maken en de woningbouw op termijn in Tabakssteeg-Zuid een stap dichterbij te brengen heeft het college door middel van de intentieovereenkomst een stap kunnen zetten met behoud van onze rechtspositie. En door deze intentieovereenkomst aan te gaan geven we ook de andere partijen meer zekerheid over hun posities waardoor zij ook stappen kunnen zetten. Meer concreet: door aan te geven dat de gemeente onder nader te formuleren voorwaarden bereid is af te zien van de rechten op basis van de Wet Voorkeursrecht gemeenten hebben Stichting De Boom en de grondeigenaren en Langesteeg de relatieve zekerheid dat een grondruil van gronden in Langesteeg en Tabaksteeg bespreekbaar is.

Hiermee wordt een belangrijke stap gezet in zowel de groene inrichting van Langesteeg als de beoogde woningbouw in het door de gemeenteraad aangewezen grootste zoekgebied voor woningbouw na 2025; Tabaksteeg-Zuid. Zonder deze stap zouden beide doelstellingen naar verwachting niet op korte termijn invulling krijgen.

Gesteld wordt dat de gemeenteraad sinds 2017 niet meer is geïnformeerd over de voortgang in het dossier Langesteeg/Tabaksteeg. Op in ieder geval de navolgende momenten is de gemeenteraad hierover geïnformeerd:

1. De raad (en de omwonenden Tabaksteeg-Zuid) ontving in 2019 een memo over het onderzoek naar een eventueel alternatieve locatie voor de maximaal 28 woningen in de strook direct aan de zuidkant van de wijk Tabaksteeg en een memo over de procesaanpak voor Rood voor Groen
2. In 2020 ontving de raad een memo en een email over de vertraging in de planvorming voor het Langesteeggebied en de onzekerheid of de initiatiefnemers Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed BV nog een haalbaar plan voor Rood voor Groen zouden gaan realiseren. Dit doordat de initiatiefnemers geen of veel minder financiële ondersteuning door de provincie voor de natuuropgave mochten verwachten dan werd aangenomen.
3. In oktober 2020 besloot de raad om drie zoekgebieden voor woningbouw na 2025 aan te wijzen en in het verlengde hiervan motie M.6.1. aan te nemen (oproep aan het college om te bevorderen “ruimte te bieden om in het zoekgebied Tabaksteeg-Zuid woningbouw te realiseren als alternatief voor de maximaal 28 woningen direct ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg”).

Met de aanwijzing van het zoekgebied voor woningbouw Tabaksteeg-Zuid (dat voor het overgrote deel op gronden van Stichting De Boom is gelegen) en de motie M.6.1. ontstond voor Stichting De Boom en Heijmans Vastgoed BV een nieuwe werkelijkheid. Dit mondde uit in het verzoek van de grondeigenaren Heijmans Vastgoed BV, Osinga Holding BV en Bouwbedrijf Schoonderbeek BV aan de gemeente om een grondruil mogelijk te maken ten dienste van de groenblauwe versterking van het Langesteeggebied en de woningbouwopgave na 2025 in het zoekgebied Tabaksteeg-Zuid. Een grondruil die het in 2017 bedachte Rood voor Groen-concept, waar de raad in principe en onder voorwaarden planologische medewerking aan wilde verlenen, niet meer noodzakelijk maakt. Dit maakte de weg vrij voor de provincie Utrecht om de realisatie van nieuwe natuur in het Langesteeggebied te subsidiëren.

4. In november 2021 is aan de gemeenteraad het Ontwikkelbeeld 2030 – 2040 regio Amersfoort ter besluitvorming voorgelegd. In het Raadsvoorstel is vermeld dat in het Ontwikkelbeeld wordt aangegeven dat het aantal te realiseren woningen (conform de update van de Woonvisie) en (impliciet) de locaties waar deze te realiseren (zoekgebieden voor



woningbouw na 2025) worden “gehonoreerd”.

Antwoord

1. Op 2 februari j.l. hebben de wethouders Vos en Van der Vegte met de voorzitter van de Regenten van Stichting De Boom gesproken over de stand van zaken met betrekking tot de dossiers Langesteeggebied en Tabaksteeg-Zuid. Bij dit overleg was ook de heer Van Duijn, directeur van Heijmans Vastgoed BV aanwezig, mede namens Osinga Holding BV en Bouwbedrijf Schoonderbeek BV. In dit overleg is geconstateerd dat, met uitzondering van de grondeigendommen, er geen onoverkomelijke beletselen zijn te komen tot de door Stichting De Boom, de provincie Utrecht, het waterschap Vallei en Veluwe en ons gewenste blauwgroene inrichting van Langesteeg. Stichting De Boom wil met de grondeigenaren in Langesteeg Heijmans Vastgoed BV, Osinga Holding BV en Bouwbedrijf Schoonderbeek BV gronden ruilen met eigendommen in Tabaksteeg-zuid. Daar waar de gronden in Tabaksteeg-zuid onder de Wet Voorkeursrecht Gemeenten vallen is hiervoor de medewerking van de gemeente nodig. Geconstateerd is dat er in beginsel geen bezwaar is tegen een dergelijke grondruil. Afsproken is daarom dat de gemeente onder nader te bepalen voorwaarden een intentieovereenkomst wil aangaan. Heijmans neemt de andere twee grondeigenaren hierin mee.
2. Alle gronden van de drie genoemde partijen worden in de overeenkomst betrokken. In totaal betreft het ongeveer 55 ha (waarvan ongeveer 14 ha van Bouwbedrijf Schoonderbeek BV) in het Langesteeggebied. In het Langesteeggebied zal op de gronden van Heijmans Vastgoed BV, Osinga Holding BV en Bouwbedrijf Schoonderbeek BV geen woningbouw worden gerealiseerd. Mogelijk zal wel de zgn. Ruimte voor Ruimte-regeling (sloop agrarische opstallen in ruil voor 1 of meer extra woningen) worden toegepast op het huidig agrarisch bouwperceel aan de Langesteeg (tegen Valleikanaal aan) dat eigendom is van Bouwbedrijf Schoonderbeek BV.
3. Op dit moment zijn andere grondeigenaren in het Langesteeggebied nog niet betrokken bij de gesprekken; zij zijn ook niet betrokken in de grondruil. Het gaat vooralsnog om een intentieovereenkomst tussen de genoemde partijen. De grondeigenaren Heijmans Vastgoed BV, Osinga Holding BV en Bouwbedrijf Schoonderbeek BV gaan/zijn met hun pachters in gesprek over het toekomstperspectief. Stichting De Boom gaat in gesprek met de belanghebbenden in het Langesteeggebied over haar plannen voor de groenblauwe inrichting. Door ons college zijn de overige eigenaren en belanghebbenden bij m.n. de ontwikkelingen in Tabaksteeg geïnformeerd. Op het daartoe geschikte moment in de planvorming gaan wij met de belanghebbenden in gesprek over de voorgenomen inrichting van Tabaksteeg-Zuid.
4. Het college gaat voor de ontwikkeling van het hele gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor woningbouw na 2025 (inclusief de strook ten zuiden van het fietspad Tabaksteeg) kaders en randvoorwaarden opstellen. Bij de uitwerking van de plannen wordt uiteraard ook inhoud gegeven aan de motie M.6.1. bij het raadsbesluit van 1 oktober 2020.
5. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is mede gevestigd op de onderhavige gronden van Stichting De Boom.
6. De gemeente is aan zet voor het bepalen van de kaders en randvoorwaarden voor het hele plangebied. Het college gaat de gemeenteraad daar medio 2022 een



voorstel voor doen. Het voorkeursrecht is niet ingeleverd, wel de intentie om dat t.z.t. tijd te doen in het belang van de grondruil.

7. Met het mogelijk wijzigen van de eigendomssituatie verandert de rol en positie van de gemeente met betrekking tot een te ontwikkelen plan niet. We hebben de vrijheid om een goed plan te ontwikkelen'