

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gebiedsvisie Zuilense Vecht

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

6 maart 2018

Datum commissievergadering

20 februari 2018

Commissie

Fysiek Domein

Portefeuillehouder

F. Živković-Laurenta

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

wieke.van.mourik@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346 25 44 79

Registratie nummer

Z/17/106660-VB/17/09123

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. de gebiedsvisie Zuilense Vecht vaststellen;
2. de financiële opzet gebiedsvisie Zuilense Vecht vaststellen;
3. de uitgangspunten in de Kadernota Niemand Buitenspel ten aanzien van buitensportaccommodaties uitbreiden door een vergoeding mogelijk te maken voor het opheffen van sportvelden en voor het verdwijnen van opstallen voor een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de bijbehorende investering in de buitensportaccommodatie bestemd is voor instandhouding van de huidige spelcapaciteit en niet ter uitbreiding;
4. De door het college opgelegde geheimhouding op de bijlage 4 Globale financiële berekening gebiedsvisie en bijlagen 5 tot en met 8 Financiële uitgangspunten van 4 sportclubs op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet bekrachtigen.

Samenvatting

Eind maart 2017 is onze gemeente een samenwerking aangegaan met de gemeente Utrecht om te komen tot een gezamenlijke gebiedsontwikkeling van de aan elkaar grenzende sportparken Daalseweide (gemeente Stichtse Vecht) en Elinkwijk/Zuilen (gemeente Utrecht). De participatief tot stand gekomen gebiedsvisie is klaar en vormt het onderwerp van dit besluit. De gebiedsvisie geeft invulling aan de geformuleerde ambitie voor het project Zuilense Vecht. De woningbouw in het gebied draagt daarmee bij aan de realisatie van de woonvisie door realisatie van 100 – 125 woningen. De gebiedsvisie heeft voldoende draagvlak onder belanghebbenden. De haalbaarheid van een school binnen de gebiedsvisie wordt in de volgende fase nog nader onderzocht. De gebiedsvisie is financieel haalbaar. De sportnota "Niemand Buitenspel" behoeft wel nadere uitwerking bij een gebiedsontwikkeling door een vergoeding mogelijk te maken voor het opheffen van sportvelden en opstallen voor een ruimtelijke ontwikkeling in combinatie met investering in de buitensportaccommodatie ter instandhouding van de huidige spelcapaciteit. Het financiële uitgangspunt blijft een kostenneutrale gebiedsontwikkeling.. In de vervolgfase wordt inzichtelijk gemaakt welke bezuinigingen in de gebiedsvisie mogelijk zijn afhankelijk van gekozen kwaliteitsniveaus van inrichting van het sportief park, woningdifferentiatie en inperken risico's. De

structurele besparing op de beheerlasten na realisatie van de gebiedsvisie zijn beschikbaar voor andere sportclubs. Met deze gebiedsvisie wordt het sportief park gerealiseerd dat toekomstbestendig is en samen met de gemeente Utrecht verder tot ontwikkeling kan komen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Gebiedsvisie Zuilense Vecht
3. Geheim: Bijlage 4 Financiële opzet gebiedsvisie Zuilense Vecht
4. Geheim: Bijlage 5 Financiële uitgangspunten VV Maarssen
5. Geheim: Bijlage 6 Financiële uitgangspunten DWSM
6. Geheim: Bijlage 7 Financiële uitgangspunten Luck Raeck
7. Geheim: Bijlage 8 Financiële uitgangspunten OVVO
8. Overzicht financiering sportclubs

Doel en beoogd maatschappelijk effect

In onderstaand schema zijn de belangrijkste doelen en het beoogd maatschappelijk effect voor dit project in beeld gebracht.



Bij de start van het project is samen met de gemeente Utrecht op basis hiervan de volgende ambitie voor de gebiedsvisie bepaald: *het ontwikkelen van een gezamenlijk duurzaam, toekomstbestendig sportpark Zuilense Vecht met sterke en vitale (sport)verenigingen. Een sportpark dat (beheerstechnisch) efficiënt(er) gebruik maakt van (sport)voorzieningen, een vernieuwend sportaanbod kent en een (veel) grotere bijdrage gaat leveren aan de behoefte van (on)georganiseerde sporten & bewegen voor de inwoners van Stichtse Vecht en Utrecht. Hiermee wordt de sociale verbinding met de buurt verbeterd en beweging gestimuleerd. Er wordt verbinding gelegd met de omringende woon- en groengebieden, waarbij de groene beleving en structuur tussen Utrecht en Maarssen behouden blijft.*

Duurzaamheid is verder een belangrijk speerpunt voor het project Zuilense Vecht. Beide gemeentes kiezen voor een duurzame transitie die past bij het gemeentelijke streven om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Beide gemeenten willen in het kader van duurzame gebiedsontwikkelingen tevens aardgasloos bouwen. Ook voor de nieuwe sportaccommodaties is het de ambitie om aan de hoge ambities ten aanzien van energie te voldoen. In de volgende fase zal een energievisie worden opgesteld om nader te onderzoeken wat de kansen en mogelijkheden zijn voor de warmtevoorziening. Voor de hele herontwikkeling wordt uitgegaan van een GPR norm van minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De ambitie is om hiermee zo'n energieneutraal mogelijk sportpark te realiseren.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

De woningbouw in het gebied draagt bij aan de realisatie van de woonvisie

Door een compactere opzet van de sportvelden ontstaat er ruimte, aansluitend aan de bestaande bebouwing, om nieuwe woningen toe te voegen. De nieuwe woningen maken de aansluiting tussen de bestaande woongebieden en het sportieve park. Gedacht wordt aan toevoeging van zo'n 180—225 woningen aan Utrechtse zijde en zo'n 100-125 aan Maarssense zijde. Aan de kant van Stichtse Vecht is de ambitie om 30% sociale koop- en/of huurwoningen te realiseren.

De sportnota "Niemand Buitenspel" heeft nadere uitwerking bij een gebiedsontwikkeling

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de uitgangspunten in de Kadernota Niemand Buitenspel ten aanzien van buitensportaccommodaties uit te breiden door een vergoeding mogelijk te maken voor het opheffen van sportvelden en opstellen voor een ruimtelijke ontwikkeling in combinatie met investering in de buitensportaccommodatie ter instandhouding van de huidige spelcapaciteit.

Argumenten

Ad. 1.1. De gebiedsvisie geeft invulling aan de geformuleerde ambitie voor het project Zuilense Vecht

Op basis van de doelstellingen is de volgende ambitie voor de gebiedsvisie bepaald: *het ontwikkelen van een gezamenlijk duurzaam, toekomstbestendig sportpark Zuilense Vecht met sterke en vitale (sport)verenigingen. Een sportpark dat (beheerstechnisch) efficiënt(er) gebruik maakt van (sport)voorzieningen, een vernieuwend sportaanbod kent en een (veel) grotere bijdrage gaat leveren aan de behoefte van (on)georganiseerde sporten & bewegen voor de inwoners van Stichtse Vecht en Utrecht. Hiermee wordt de sociale verbinding met de buurt verbeterd en beweging gestimuleerd. Er wordt verbinding gelegd met de omliggende woon- en groengebieden, waarbij de groene beleving en structuur tussen Utrecht en Maarssen behouden blijft.* De onderstaande gebiedsvisie voldoet aan deze ambitie.



Ad 1.2. De gebiedsvisie heeft voldoende draagvlak onder belanghebbenden

Op het weblog www.zuilensevecht.nl zijn de sfeerimpressies en opbrengst van de openbare avonden te bekijken. Dit weblog is gebruikt voor communicatie met de omgeving en belangstellenden kunnen zich abonneren op de nieuwsbrief. Op 18 september is op een brede informatieavond de concept gebiedsvisie gepresenteerd en was er ruimte voor informatieve vragen. Dit heeft geleid tot enkele nadere keukentafelgesprekken met direct omwonenden. Tevens is met de betrokken sportclubs gesproken over hun positie en inbreng. Het participatieverslag is een weergave van de opbrengst van de participatie. Uit het participatieverslag blijkt dat er voldoende draagvlak is voor de ontwikkeling. Uitzondering hierop is de dorpsraad Oud-Zuilen. Zij waarderen de investering in het sportpark, maar stellen dat extra woningbouw rondom Oud-Zuilen niet strookt met de dorpsvisie Oud-Zuilen.

Oud Zuilen is voorstander van het behoud van een 'groene buffer' rondom, zodat het eigen karakter van het dorp bewaard blijft en de plaatsen Utrecht, Maarssen en Oud Zuilen niet verder aan elkaar vastgroeien. Bovendien is men beducht voor nog verdere toename van de verkeersdruk in de omgeving.

Ad. 1.3. De haalbaarheid van realisatie van een school binnen de gebiedsvisie wordt in de volgende fase nader onderzocht

De extra woningen in Stichtse Vecht zijn meegenomen in de reguliere prognoses voor leerlingaantallen ten aanzien van planning schoolaccommodaties. De mogelijke toestroom vanuit de nieuwe woningbouw in deel Utrecht en aanpalende wijken is nog niet afdoende in beeld. Deze toestroom in combinatie met verlaging van toestroom naar de scholen in Maarssen-dorp, kan mogelijk voldoende leerlingen opleveren voor het vestigen van een nieuwe school in het plangebied. In het plangebied is ruimte voor een dergelijke ontwikkeling op de locatie ten noorden van de OVVO-hal. Een school op deze locatie verkleint ook de afstand tot bestaande scholen aanzienlijk voor leerlingen uit de wijk Op-Buuren en het dorp Oud-Zuilen. Vanuit de nieuwe woningen naar de bestaande scholen in Maarssen-dorp is de afstand naar drie van de scholen ca 2 tot 2,5 kilometer. Een school op kortere afstand vormt een veiliger fietsverbinding en beperkt ongewenst autoverkeer. De haalbaarheid van een school wordt verder onderzocht.

Ad 1.4 De verlaging van de snelheid van 50 naar 30 km/uur op de Sportparkweg wordt in de uitvoering meegenomen

De Sportparkweg is een gebiedsontsluitingsweg en in het GVVP Deel A is vastgelegd dat deze weg daarom 50km/uur blijft. Door de toevoeging van de woningbouw aan de zijde andere zijde van de Sportparkweg verandert het karakter van de Sportparkweg van een randweg naar een weg binnen de bebouwde kom. Tijdens de diverse participatiemomenten hebben we de wens van de bewoners opgehaald om de snelheid van de Sportparkweg te verlagen ter verbetering van het leefomgeving voor de huidige maar ook toekomstige bewoners. Bij de uitvoering zal daarom een verkeersbesluit worden genomen om de maximale snelheid te verlagen. De Sportparkweg wordt aangepast aan de nieuwe maximale snelheid door het verbeteren van de fietsoversteekplaats bij ingang van het sportpark. Ook wordt de snelheid indirect afgeremd door de nieuwe verkeersontsluiting voor de nieuwe woningen.

Ad 2.1. De gebiedsvisie is financieel haalbaar

Voor de verdere planontwikkeling wordt het financiële uitgangspunt gehanteerd dat het te verwachten resultaat van de nog te openen grondexploitatie woningbouw project Zuilense Vecht voor zover nodig via de algemene middelen ten gunste komt van het nog aan te vragen uitvoeringskrediet project Zuilense Vecht. Dit financiële uitgangspunt is in uw commissie Fysiek gepeild en hier was draagvlak voor. De gebiedsvisie is met dit financieel uitgangspunt haalbaar zoals blijkt uit de vertrouwelijke financiële opzet van de gebiedsvisie.

Ad.2.2. De structurele besparing op de beheerlasten zijn beschikbaar voor andere sportclubs

Het effect van de gebiedsvisie op de gemeentebegroting (structurele beheer- en onderhoudslasten) is in beeld gebracht. Op dit moment is jaarlijks in de reserve groot onderhoud buitensport € 80.000 - € 100.000 beschikbaar voor het sportpark Daalseweide. Vooruitlopend aan de harmonisatie van de buitensportaccommodaties is op basis van kengetallen een inschatting gemaakt wat het huidige sportpark structureel zou moeten kosten (zie vertrouwelijke financiële opzet gebiedsvisie en bijgaand overzicht over de financiering van de sportclubs). In dit project is aansluiting gezocht bij de reeds lopende gesprekken over de harmonisatie, waar ook het uitgangspunt is beheer door de sportclubs. Voor de verschuiving van beheer in dit project zal naar verwachting een verruiming van de

begroting noodzakelijk zijn. Door verschuiving van onderhoud van de gemeente naar een nieuw op te richten beheerorganisatie is er een structurele besparing op het in de toekomst noodzakelijke gemeentelijk onderhoudsbudget mogelijk. Deze verschuiving kan alleen plaatsvinden vanuit een gezonde startsituatie met een goed onderhouden sportpark, wat nu niet het geval is. Door het doen van een eenmalige investering op basis van de gebiedsvisie kan een gezonde nieuwe nul situatie worden gemaakt, onder welke voorwaarden overdracht van beheer wel mogelijk is. Het beschikbare budget blijft dan beperkt tot jaarlijks circa € 70.000 tot € 90.000. Deze besparing komt dan beschikbaar voor andere sportclubs.

Ad.2.3. Clustering van accommodaties leidt tot een moderne uitstraling en gezondere verenigingsbegrotingen

Binnen het sportieve park worden de gebouwde voorzieningen zoals clubgebouwen zoveel mogelijk geclusterd, zodat er zo min mogelijk losse gebouwen in het park staan. Onderdeel van het plan is de verplaatsing van voetbalvereniging VV Maarssen en DWSM naar een nieuw te bouwen multifunctioneel sportgebouw naast de te ontwikkelen recreatieve verbinding door het park. Luck Raeck levert daarnaast 3 tennisvelden in, die nodig zijn om het lint te kunnen realiseren conform de gebiedsvisie. De opstallen die verdwijnen zijn getaxeerd voor het bepalen van een vergoeding. Per club is in een vertrouwelijke bijlage het financieel effect van de gebiedsvisie in beeld gebracht. Deze investeringen zijn in relatie gebracht met een vernieuwde gezonde exploitatie van de sportclub waar nodig.

Ad 3 De sportnota "Niemand Buitenspel" heeft nadere uitwerking bij een gebiedsontwikkeling

De kadernota Niemand Buitenspel is geschreven vanuit de gedachte dat een kunstgrasveld op een bestaand grasveld of omliggend grondgebied wordt aangelegd. Met als doel om de capaciteit van het aantal velden te verhogen om ledenaanwas een plek te kunnen geven. In dat geval dient de sportvereniging te zorgen voor een substantiële eigen bijdrage in het realiseren van de nieuwe voorziening. Dit is niet vergelijkbaar met een gebiedsontwikkeling. Onder een gebiedsontwikkeling wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ontwikkeling niet wordt gedreven door ledenaanwas van de sportverenigingen maar door de wens tot realisatie van woningbouw of een andere ontwikkeling op de huidige sportvelden. De investeringen bij deze gebiedsontwikkeling overstijgen de investeringsruimte van de betrokken sportverenigingen. Mede omdat er geen sprake is van ledenaanwas. Ook verdwijnen er opstallen, die herbouwd dienen te worden. Dit blijkt ook uit de vertrouwelijke bijlage waar per sportclub de investeringsruimte is bepaald. Daarom wordt voorgesteld de uitgangspunten in de Kadernota Niemand Buitenspel ten aanzien van buitensportaccommodaties uit te breiden door een vergoeding mogelijk te maken voor het opheffen van sportvelden en opstallen voor een ruimtelijke ontwikkeling in combinatie met investering in de buitensportaccommodatie ter instandhouding van de huidige spelcapaciteit.

Ad 4. Het uitgangspunt van het project Zuilense Vecht blijft een kostenneutrale gebiedsontwikkeling

Afwijken van het kostenneutrale uitgangspunt kan, maar gaat mogelijk ten koste van de kwaliteit en afgesproken ambitie. Dit wordt nu niet voorgesteld. Wel zal in de vervolgfase op basis van het inrichtingsplan van het sportieve park inzichtelijk worden gemaakt hoe de kwaliteit en de kosten zich met elkaar verhouden. De omvang hiervan wordt mede bepaald door nog te nemen keuzes in realisatie van het woningbouwprogramma, kwaliteit van het sportief park en het meer zicht hebben op de omvang en/of uitkomen van de nu in beeld zijnde risico's. Zodra dit meer duidelijk is, kan een zorgvuldige bestuurlijke afweging worden gemaakt. Nu reeds een voorschot nemen op mogelijke toekomstige opbrengsten strookt niet met een zuivere projectbeheersing.

Kanttekeningen

Bij de invulling van de gebiedsvisie verdwijnen twee voetbalvelden uit het sportareaal

In de gebiedsvisie is onderbouwd dat de twee voetbalvelden ook op langere termijn niet nodig zijn voor het opvangen van de sportbehoefte in de gemeente Stichtse Vecht. Onvoorziene ontwikkelingen in de toekomst, waardoor extra buitensportaccommodaties op deze locatie nodig zijn, kunnen na realisatie van dit project niet meer worden opgevangen. Door toevoeging van een parkachtig lint, verbreding en verbetering van doorstroming van sloten en het toevoegen van groen in de tussenruimte op het park, zal de kwaliteit en de gebruikswaarde van het groen en mogelijkheden voor ongeorganiseerde sporten en bewegen voor omliggende buurten sterk toenemen. Dit compenseert het verdwijnen van deze strategische restcapaciteit afdoende.

Het sportpark Daalseweide blijft een lage kwaliteit houden als de gebiedsvisie niet wordt vastgesteld

De gebiedsvisie kan niet worden gerealiseerd, indien de nadere duiding aan de sportnota niet wordt vastgesteld. Dit zal geen positief effect hebben op het ledenaantal en motivatie van de vrijwilligers. Ook is het de vraag in hoeverre dan nog de gewenste ambities uit de sportnota kunnen worden behaald zoals versterking van de zelfredzaamheid en bijdrage aan maatschappelijke sociale doelstellingen. Tevens is er dan geen win-win te realiseren in de vorm van realisatie van woningen, een toekomstbestendig sportief park met nieuwe verbindingen en/of mogelijke bijdrage vanuit de gebiedsvisie aan de reserve buitensportaccommodaties. Ook kan dan ook de gemeente Utrecht geen invulling geven aan haar deel van de gebiedsvisie. Bovendien dient de gemeente op termijn op basis van de harmonisatie structureel extra beschikbaar te stellen voor het onderhoud van het sportpark Daalseweide (zie vertrouwelijke financiële bijlage)

Sportclubs die geen ledenaanwas hebben en/of waar geen ruimtelijke ontwikkeling kan, kunnen dit besluit als niet evenwichtig zien

Sportverenigingen waar geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en/of sprake is van extra investeringsruimte door een wachtlijst van nieuwe leden, kunnen het bestemmen van de opbrengsten van woningbouw voor een extra vergoeding voor het opheffen van sportvelden en/of opstallen van de gemeente voor realisatie van buitensportaccommodaties als niet evenwichtig zien. Dit kan worden opgelost door in de begroting (structureel) meer middelen beschikbaar te stellen voor sport in het algemeen. Deze beleidswens kan worden meegenomen in het overdrachtsdossier als input voor de komende coalitieonderhandelingen.

Sportclubs die reeds een substantiële bijdrage hebben betaald voor realisatie van kunstgras zien de nieuwe nadere uitgangspunten van de Kadernota Niemand Buitenspel als niet fair

De sportclubs die afgelopen jaren zelf een substantieel deel hebben geïnvesteerd in nieuw kunstgras zijn niet te vergelijken met deze gebiedsontwikkeling. Bij de investering voor nieuw kunstgras in sportpark De Heul en bij hockeyvereniging MHV Maarssen was in beide gevallen sprake van een wachtlijst voor nieuwe leden. De te verwachte extra inkomsten van deze nieuwe leden, maakt dat dit niet te vergelijken is met dit project. Ook is er bij deze clubs geen sportareaal ingeleverd. In het project Zuilense Vecht is geen sprake van een uitbreiding van bespeelbare velden, waardoor een ledenaanwas kan worden opgevangen. Met dito extra inkomsten. Het aantal bespeelbare velden blijft gelijk, doordat ingeleverde sportareaal wordt opgevangen met kunstgras. Bij NITA werd een bestaand natuurgras omgezet in kunstgras, waardoor de capaciteit en bespeelbaarheid is verdubbeld. Hiermee heeft deze vereniging hun activiteitenaanbod kunnen verbreden waardoor multifunctioneel gebruik mogelijk is gemaakt. Tevens is de concurrentiepositie van een voetbalclub in een kleine kern anders.

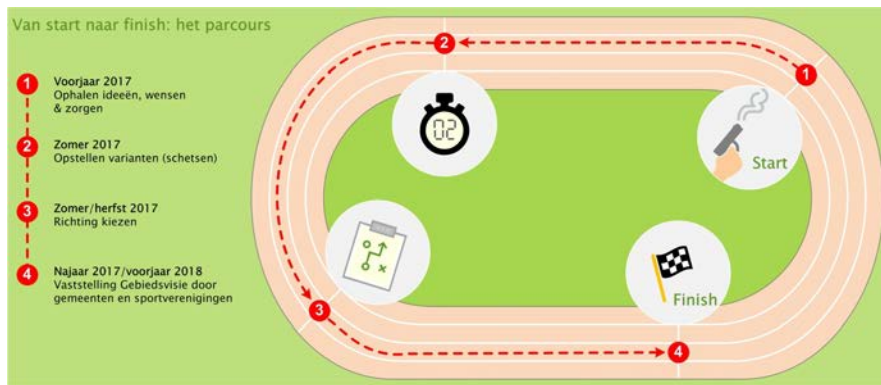
Kondor Wessels projecten B.V (lees: KWP) wil samen met Maarssens Bouwbedrijf (MBB) de woningbouw realiseren

KWP geeft aan vanaf OpBuuren betrokken te zijn geweest bij de mogelijke planvorming/ ontwikkeling van het huidige plangebied, wat zij ook wel aanduiden als OpBuuren 2. Dit heeft geleid tot het eerder samen met Maarssens Bouwbedrijf (MBB) op eigen kosten ontwikkelde initiatief van de 4 sportclubs

op sportpark Daalseweide. Dit vanuit de verwachting dat zij de woningbouw ook gaan realiseren. De ontwikkelstrategie voor de uitvoering van de woningbouw en het sportpark is echter nog niet bepaald. Het is nog niet bekend welke partij de ontwikkeling gaat realiseren.

Communicatie

De gekozen participatievorm in dit project is mede gebaseerd op de Interne Handreiking Participatie (17 december 2014). Dit betekent concreet het tijdig en op een interactieve manier betrekken van belanghebbenden bij de planontwikkeling vanaf het begin. Hiervoor is o.a. een weblog geopend. Voor het opstellen van de gebiedsvisie is toen een planning opgesteld die aanhaakt bij de participatiemomenten. De globale planning is weergegeven in onderstaand schema.



In de bijlage van de gebiedsvisie is het participatieverslag opgenomen op basis van deze participatiemomenten.

De in de bijlagen opgenomen financiële onderbouwing van de gebiedsvisie en financiële uitgangspunten van de 4 sportclubs zijn niet openbaar. Openbaarmaking zou tot gevolg kunnen hebben dat financiële gegevens van de gemeente en/of sportclubs bekend worden. Hiermee wordt de onderhandelingspositie ten opzichte van sportclubs en bij de toekomstige aanbesteding verzwakt. Het belang van openbaarheid weegt daarom niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Bovendien bevatten de bijlagen ook financiële gegevens van gemeente Utrecht waar vertrouwelijk mee moet worden omgegaan.

Financiën, risico's en indicatoren

Binnen de gebiedsvisie lopen verschillende geldstromen van verschillend karakter. Onderstaand schema is hiervan een overzicht. In bijlage 2 is de bijbehorende vertrouwelijke globale financiële berekening van de gebiedsvisie opgenomen. Elk van deze geldstromen kent zijn eigen knoppen ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Aandachtspunt is daarbij dat afhankelijk van de uiteindelijke fiscale positie, de gemeente mogelijk te maken krijgt met het betalen van vennootschapsbelasting over de fiscale winst. Nadat zekerheid is verkregen over de verwachte fiscale positie van gemeente en sportverenigingen, en na afstemming met de Belastingdienst, wordt de financiële opzet hierop nader ingevuld.



In de gebiedsvisie en in de vertrouwelijke financiële bijlage worden de risico's omschreven. Hieronder de belangrijkste relevante risico's:

De gemeente Utrecht dient ook akkoord te gaan met de gebiedsvisie

De gebiedsvisie betreft een gemeente-overstijgende gebiedsontwikkeling, waar ook de gemeenteraad van Utrecht akkoord op moet geven. De besluitvorming in de raad van Utrecht staat gepland op donderdag 8 maart. Dus na de geplande besluitvorming in de gemeente Stichtse Vecht. De gebiedsvisie kan niet worden uitgevoerd als de raad van Utrecht niet instemt.

Marktontwikkelingen kunnen invloed hebben op de residuele grondopbrengst

Tegenvallende opbrengsten uit woningbouw door bv conjuncturele neergang of andere tegenvallende marktomstandigheden. De herontwikkeling van de sportvelden vindt plaats voorafgaand aan de realisatie van woningbouw, waardoor bijsturingmogelijkheden (op omvang investeringen) dan beperkt zijn.

Onvoorziene omstandigheden leiden tot hogere kosten

Hogere kosten dan verwacht, door significante onvoorziene omstandigheden, zoals onverwachte bodemverontreiniging, archeologische vindplaatsen, extra wateropgave of tegenvallende bouwkosten (sportaccommodaties, sportvelden).

Vertraging kan leiden tot hogere kosten

Vertraging (en dus oplopende kosten) doordat planologische procedures langer duren of doordat samenwerking tussen beide gemeenten dan wel met de sportverenigingen niet volgens plan verloopt.

De haalbaarheid van woningen door geluidsbelasting industrie en verkeerslawaaï is aandachtspunt

Nadere geluidsberekeningen in de vervolgfase laten zien dat de nieuwe woningen niet in voldoende mate beschermd kunnen worden tegen blootstelling van hoge geluidswaarden. Dit kan betekenen dat het aantal woningen omlaag moet (en daarmee dus ook tegenvallende inkomsten) of bijvoorbeeld in hoogte beperkt zal moeten worden. De huidige eerste berekening laten zien dat de woningen haalbaar zijn, maar wel hogere grenswaarden nodig zijn en een aandachtspunt vormen voor het vervolg. Bij de verdere uitwerking dient daarom de geluidsberekening vanaf begin integraal meegenomen te worden in het ontwerpproces.

Landelijke discussie over kunstgras kan tot andere inzichten leiden van gebruik kunstgras.

Landelijk speelt een discussie bij de KNVB met voetbalclubs over de toekomst van spelen op kunstgras. Deze discussie beperkt zich tot op heden alleen tot betaalde voetbalclubs en niet tot amateurclubs. De inschatting is dat deze discussie zich ook alleen beperkt tot de topsport, omdat het gaat om een verschillende kijk naar en visie op talentontwikkeling. Dit zou op kunstgras wezenlijk

anders zijn dan op natuurgras. Voor lokale verenigingen en de lokale overheid speelt deze discussie daarom niet of nauwelijks. Deze landelijke discussie wordt vanuit het project gevolgd en gezien als een onvoorziene ontwikkeling zoals verwoordt bij eerste kanttekening.

Interpretatie voorkeursrecht parkeerterrein is nog onderwerp van gesprek

In het verleden is met projectontwikkelaar KWP een voorkeursrecht afgesproken voor het parkeerterrein in het plangebied aan de Sportparkweg, indien het wordt verkocht of de bestemming van het parkeerterrein en/of omliggende sportvelden wijzigt. De interpretatie van de reikwijdte van dit voorkeursrecht en effect op realisatie van de gebiedsvisie wordt, in het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de tender woningbouw en de aanbesteding van het sportpark, nog nader onderzocht. De reikwijdte van deze Interpretatie heeft effect op de financiële haalbaarheid van het project.

Positie KWP en MBB bij toekomstige aanbesteding nog niet helder

Op dit moment zitten KWP en MBB als door de sportclubs aangewezen adviseurs in de werkgroep voor het project Zuilense Vecht. Ambtelijk is gemeld dat hun aanwezigheid mogelijk effect heeft op een toekomstige aanbesteding met het advies te kiezen tussen adviseur zijn en blijven of stoppen met deelname aan de werkgroep. KWP en MBB en de sportclubs worden over hun positie geïnformeerd om zo hier meer helderheid over te krijgen.

Vervolg

Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie is dat beide gemeenten dit afzonderlijk doen waar dat kan en gezamenlijk blijven optrekken waar dit nodig is of voordelen oplevert (bijv. door aanbestedingen te combineren).

Voor de uitwerking van het vervolg wordt het gebied opgeknipt in drie deelgebieden:

1. Deelgebied Wonen Stichtse Vecht;
2. Deelgebied Sportief Park;
3. Deelgebied Wonen Utrecht.

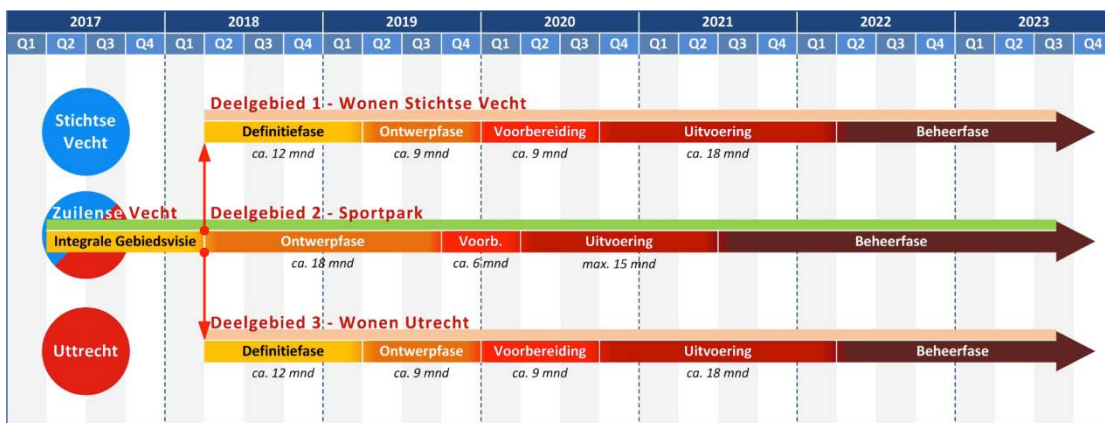
Figuur 1: schematisch overzicht van knip deelgebieden



De gemeenten gaan zelf aan de slag met de uitwerking en realisatie van de woningbouwplannen in de betreffende gemeenten. Beiden met een eigen planproces (uitwerking ontwerp, marktbenadering/aanbestedingsstrategie, planologische procedures, participatieproces, etc.). De precieze invulling van deze planprocessen moet de komende periode vorm krijgen.

Voor het deelgebied Sportief Park wordt de bestaande samenwerking tussen beide gemeenten vervolgd. In gezamenlijke aanpak wordt eerst een Voorlopig Ontwerp (VO) Inrichtingsplan uitgewerkt. Dit vormt de basis voor de verdere ontwerpogave en evt. planologische procedure en uitvoeringsfase. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt hiervoor een hernieuwde samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

Vooruitlopend op de woningbouwontwikkeling zal voorfinanciering van delen van de gebiedsvisie nodig zijn om ruimte te kunnen maken voor de woningbouw. Aandachtspunt daarbij vormt de noodzaak om de kantine van VV Maarssen gerealiseerd te hebben voorafgaand aan de start van de woningbouw. Daarnaast bestaat de wens om de realisatie van 1 kunstgrasveld voor VV Maarssen naar voren te halen. Noodzakelijke voorfinanciering is mede afhankelijk van de verwachte planning van de opbrengsten vanuit de woningbouw in relatie tot planning van de start van de kapitaallasten van een dergelijke voorinvestering.



Na vaststelling van deze gebiedsvisie zal in de volgende fase een gedetailleerde planning worden opgesteld, waarin dit verder wordt uitgewerkt.

16 januari 2018

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester