

Portefeuillehouder

H.J. Veneklaas

Organisatie onderdeel

E-mail opsteller

jurgen.prins@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254772

Registratie nummer

Z/19/169006-VB/19/95439

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gebiedsplan Zuilense Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Deel A van het GebiedsPlan Zuilense Vecht (de hoofdlijnen en leidende principes) vaststellen als gemeenschappelijk kader voor de nadere uitwerking tot Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Stichtse Vechtse woningbouwlocatie en tot Inrichtings Programma van Eisen (IPvE) voor het gezamenlijke sportief park en lint.
2. De geheimhouding op bijlage 5 "Globale grondexploitatie Zuilense Vecht" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te laten bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Samenvatting

In de op 6 maart 2018 door uw raad vastgestelde GebiedsVisie Zuilense Vecht is het doel van het project omschreven. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten kan een nieuwe groenstructuur worden gecreëerd die bijdraagt aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren (ook buiten verenigingsverband om) en die bijdraagt aan de ontmoetingsfunctie. De min of meer verouderde sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. Woningen worden, buiten de rode contour, toegevoegd vanwege de behoefte hieraan, om de bestaande wijken te verbinden en om de plannen financieel mogelijk te maken. Woningbouw is geen doel op zich, maar een afgeleide van de wens het sportpark te moderniseren.

De provincie keurt dit bouwen buiten de rode contour alleen goed als aan de voorwaarde wordt voldaan dat er naast een modern sportpark óók de genoemde kwalitatief goede verbinding komt tussen de beide gemeenten. Als dat niet gebeurt, en bezuinigd wordt op de kwaliteit van lint en sport zal men niet meewerken aan het bouwen buiten de rode contour.

De plannen worden gezamenlijk door de gemeente Stichtse Vecht en gemeente Utrecht ontwikkeld. De gebiedsvisie is ook door de gemeenteraad van gemeente Utrecht vastgesteld.

Bijlagen

1. Gebiedsplan Zuilense Vecht
2. Proefverkaveling Zuilense Vecht
3. Beleidsoverzicht
4. Energieplan Zuilense Vecht
5. Globale grondexploitatie Zuilense Vecht SV (geheim)

1. Doel en beoogd maatschappelijk effect

Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten kan een nieuwe groenstructuur worden gecreëerd die bijdraagt aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren (ook buiten verenigingsverband om) en die bijdraagt aan de ontmoetingsfunctie. De min of meer verouderde sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. Woningen worden, buiten de rode contour, toegevoegd vanwege de behoefte hieraan, om de bestaande wijken te verbinden en om de plannen financieel mogelijk te maken. Woningbouw is geen doel op zich, maar een afgeleide van de wens het sportpark te moderniseren.

2. Argumenten

2.1. Het GebiedsPlan is een uitwerking van, en geeft invulling aan, de doelstellingen van de vastgestelde GebiedsVisie.

De in de Gebiedsvisie vastgelegde uitgangspunten betreffen onder andere: het ruimtelijk concept, de nieuwe verbinding tussen Utrecht en Stichtse Vecht, de verkeersontsluiting, parkeren, woonlocaties en de duurzaamheidsambities. Deze zijn als uitgangspunt voor het voorliggende GebiedsPlan gebruikt.

Om de haalbaarheid van het plan te toetsen, is een tussenstap ingebouwd met dit planproduct. Dit zogenaamde GebiedsPlan (bijlage 1), laat zien dat alle belangen afwegende een (financieel) haalbaar plan te realiseren is. Dit GebiedsPlan vormt de basis voor de uitwerking tot een SPvE van de woningbouwlocatie en het IPvE van het sportief park en lint. Het is noodzakelijk als gemeenschappelijk kader dat als uitgangspunt gaat dienen bij beide gemeentes voor de verdere ontwikkeling van het project.

Een extern stedenbouwkundig bureau heeft de GebiedsVisie uitgewerkt tot een maatvast GebiedsPlan, waarin inzicht wordt gegeven in het uiteindelijke woningbouwprogramma, de kosten en opbrengsten en de gemeenschappelijke ruimtelijke uitgangspunten voor de hoofdonderdelen Sportief Park, het lint en de woningbouwvlekken.

In het GebiedsPlan is het gebied uitgewerkt tot een samenhangend geheel. Het gebied vormt zowel een groene buffer als een aantrekkelijke verbinding tussen beide gemeentes. Het sportieve park wordt open en toegankelijk gemaakt. De nieuwe woongebieden sluiten op een vanzelfsprekende manier aan op de bestaande bebouwing én op het sportieve park en vormen zo een sociale en ruimtelijke schakel. Het GebiedsPlan bevat een nieuwe langzaam verkeer verbinding met voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting. In het GebiedsPlan is duurzaamheid een speerpunt: Het gaat hier om energie, materiaalgebruik en ecologie.

Deel A van het GebiedsPlan bevat de hoofdlijnen en leidende principes. Wij stellen u voor deze vast te laten stellen als gemeenschappelijk kader voor de verdere uitwerking door beide gemeentes.

Deel B van het plan bevat de toelichting en de eerste uitwerking van het integraal gebiedsplan inclusief concept beeldkwaliteit en inrichtingselementen, en een uitwerking van de woonlocaties

(proefverkaveling, bijlage 2). Om de haalbaarheid van het plan vast te kunnen stellen en als onderbouwing van de hoofdlijnen en leidende principes was het nodig om deze meer gedetailleerde uitwerking te maken. Daarnaast wordt deze uitwerking ook gebruikt als basis om te komen tot een integraal SPvE en IPvE. Echter de plannen worden op dit detailniveau pas vastgesteld door de raad bij de volgende fase (SPvE en IPvE) en na formele inspraak daarop.

Gekoppeld aan de ontwerpogave is in het GebiedsPlan aandacht voor sport en bewegen, wonen, verkeer, parkeren, langzaam verkeer, water, groen, ecologie, sociale veiligheid, energie en milieu. Geconcludeerd kan worden dat er in dit planstadium voornamelijk geen belemmeringen zijn die een realiseerbaar plan in de weg staan. Sterker, het plan sluit aan op onze gemeentelijke doelstellingen, zie ook bijlage 3 met een overzicht van het beleid van beide gemeentes. Wel dient e.e.a. verder uitgewerkt te worden.

3. Kanttekeningen

3.1. Niet alle ambities van de GebiedsVisie en het Gebiedsplan zijn (op dit moment) realiseerbaar.

De ambitie om een energieneutraal sportpark te realiseren blijkt niet haalbaar. De energiebehoefte bestaat uit een behoefte aan warmte (62%) en een behoefte aan elektriciteit (38 %). Aan de behoefte aan warmte kan in de voorkeursvariant uit het energieplan Zuilense Vecht (bijlage 4) worden voldaan door een combinatie van Thermische Energie uit Oppervlaktewater in combinatie met Warmte Koude Opslag. Voor de behoefte aan elektriciteit geldt dat deze niet geheel binnen het gebied is op te wekken. Met een maximale inzet van zon-PV op daken en gevels kan maximaal 56% van de benodigde elektriciteit worden opgewekt. Wanneer we de elektriciteitsbehoefte van de warmtevoorziening meenemen is dit maximaal 36%. Een windmolen is niet wenselijk in Zuilense Vecht.

De realisatie van een met name door de gemeente Utrecht gewenste ecologisch verbindingszone zal in de volgende planfase worden vormgegeven.

3.2. Het Gebiedsplan moet ook door de Gemeente Utrecht worden vastgesteld.

Het project wordt in samenwerking met de gemeente Utrecht op grondgebied van beide gemeentes ontwikkeld. Dat betekent dat beide gemeenteraden moeten instemmen met het GebiedsPlan. Dit gebiedsplan wordt besproken in de raadsvergadering van Utrecht op 19 december 2019.

4. Communicatie

Met de betrokken sportverenigingen zijn de mogelijkheden voor onder andere situering van velden en accommodaties besproken. In vervolg op de afgesloten intentieovereenkomsten wordt met hen nu intensief toegewerkt naar samenwerkingsovereenkomsten.

Op 11, 12 en 13 februari 2019 zijn avonden georganiseerd voor direct betrokken aanwonenden. Eerste schetsen en denkrichtingen zijn daarbij met hen besproken.

De inbreng van clubs, omwonenden en andere belanghebbenden is betrokken bij de verdere uitwerking van het GebiedsPlan.

Op 24 september jl. is er een bijeenkomst gehouden waar ca. 35 direct aanwonenden op afkwamen. Hier is een presentatie gegeven door de Landschapsarchitect en is het GebiedsPlan verder toegelicht, middels informatiepanelen, door de projectgroep. Tijdens de presentatie zijn de aandachtspunten genoemd uit de vorige participatieronde; bij elk van de punten is vervolgens aangegeven of en wat er met deze punten gedaan is. Hierop is voor het overgrote deel positief gereageerd.

Op 25 september is er een brede inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omliggende wijken en andere belanghebbenden. Hier hebben circa 100 geïnteresseerden zich laten informeren. Veel mensen hebben hier rond een grote maquette uitleg gekregen. Ook hier was de respons positief. Op deze avond zijn ook raads- en commissieleden van de twee gemeentes aanwezig geweest.

De opmerkingen en suggesties die op beide avonden zijn ingebracht worden meegenomen bij de volgende fase van uitwerking.

5.Financiën

De plankosten voor de vervolgfase na vaststelling van de gebiedsvisie worden voorlopig gedekt uit het reeds verstrekte voorbereidingsbudget. Er moeten plankosten gemaakt worden om te komen tot uitwerking van het gebiedsplan (SPvE, IPvE). Dit betreft de apparaatskosten, onderzoeks- en ontwerpkosten, participatie en communicatie. Er is veel betrokkenheid van belanghebbenden bij de planvorming en die zal in de volgende fase voortgezet worden.

Met dit gebiedsplan is er nu nog beter zicht op financiële haalbaarheid van realisatie van het plan. Uitgangspunt is het realiseren van een financieel haalbare ontwikkeling.

6.Juridisch

6.1. Permanente geheimhouding opleggen op de bijlage 5 “Globale grondexploitatie Zuilense Vecht” op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Openbaarmaking van de financiële paragraaf kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Zuilense Vecht en toekomstige ontwikkelingen schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente (artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob)).

29 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester