gemeente Stichtse Vecht

ARCHIEF

B&W Voorstel

Agendapunt nummer
5
Portefeuillehouder
L.J. van Dort
Registratienummer
VB/19/94620
Zaaknummer
Z/19/154105
Registratiedatum
15 februari 2019
Uiterste datum behandeling in raad

Datum collegevergadering
19 maart 2019

Onderwerp
Startnotitie project Zogwetering

Paraaf + datum:

Team
Ruimtelijke ontwikkeling

Opsteller
Ymke Harmens

Programmamanager
Gerrit Jan Leunenberg

Openbaar Openbaar

Ondernemingsraad nee

Bijlagen 1. Startnotitie project Zogwetering

Besluit college CONFORM ADVIES

Advies te nemen besluit

1. De startnotitie project Zogwetering vaststellen.
2. De eerste kosten voor het project ten laste brengen van het ontwikkeldeel van de algemene reserve grondexploitatie.
3. Portefeuillehouder Ruimte, Milieu en Duurzaamheid aanwijzen als projectwethouder.

94620_1/GM1

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

TOELICHTING

Inleiding

Vanaf 1 februari 2019 is de Wet voorkeursrecht Gemeenten van kracht op de kadastrale percelen Maarsseveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814. Het vestigen van het voorkeursrecht (WVG) heeft tot doel sturing te hebben op de ontwikkeling van deze locatie. Het uiteindelijke doel is om deze locatie in de toekomst te ontwikkelen tot woonwijk en hier een deel van de woningbouwopgave van de gemeente te realiseren. Hiervoor wordt een project opgezet om deze ontwikkeling voor te bereiden. Het project Zogwetering (werktitel) bestaat uit twee delen, enerzijds het opstellen en vaststellen van het ruimtelijk kader, anderzijds het onderdeel grondzaken voor aankoop gronden. In bijgevoegd startdocument wordt het proces uitgeschreven voor het ruimtelijk kader, de projectkaders beschreven, de projectsturing, de processtappen en de benodigde capaciteit en middelen weergegeven.

Argumenten

0. Dit besluit draagt bij aan een duurzame gemeente waar je prettig kan wonen, werken, winkelen en wandelen (Programma 5 Samenleving CWP). Het biedt de mogelijkheid om te voorzien in de woningbehoefte binnen de gemeente Stichtse Vecht (Programma 3 Fysiek CWP).
1. Op 1 februari heeft de raad het voorkeursrecht op de genoemde percelen bestendigd. De wet schrijft voor dat de gemeente na het vestigen van een voorkeursrecht binnen een termijn van drie jaar een structuurplan vaststelt. Gebeurt dit niet binnen een termijn van drie jaar, dan vervalt het voorkeursrecht. Om binnen drie jaar een structuurplan te kunnen vaststellen moet het project opgestart worden. In het startdocument is het proces om te komen tot een structuurplan weergegeven.
2. Het betreft een ruimtelijk ontwikkelingsproject waar de gemeente zelf opdrachtgever voor is. Voor het project wordt een grondexploitatie opgesteld. In de toekomst worden gronden door de gemeente verkocht voor ontwikkeling. Het project valt binnen de portefeuille Ruimte, Milieu en Duurzaamheid, derhalve wordt voorgesteld de portefeuillehouder Ruimte, Milieu en Duurzaamheid aan te wijzen als projectwethouder.

Kanttekeningen

1. Uitvoering geven aan dit project vraagt veel capaciteit van de gemeente. Deze capaciteit is slechts beperkt beschikbaar. Een deel van de benodigde capaciteit moet worden ingehuurd. De kosten hiervoor drukken op het project. Een grondexploitatie moet worden opgesteld om de kosten en opbrengsten voor dit project inzichtelijk te maken.

Uitvoering

In het startdocument staat het proces omschreven om te komen tot een stedenbouwkundig structuurplan. De eerste stap is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Hierin worden de beleidskaders en uitgangspunten omschreven. Dit kaderstellend document moet uiteindelijk door de raad worden vastgesteld. Op basis van de nota van uitgangspunten wordt er een stedenbouwkundig plan (structuurplan) opgesteld. Dit plan moet binnen een termijn van drie jaar door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Communicatieparagraaf

Na vaststelling door het college van deze startnotitie wordt de raad geïnformeerd over het proces. De Bewonersvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen en de scouting hebben eerder hun zorgen geuit. Vooruitlopend op de verdere inrichting rondom de participatie, worden ze nu ook geïnformeerd over deze startnotitie.

94620_1/GM2

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Raadsinformatiebrief
Voorgesteld wordt de raad te informeren via een raadsinformatiebrief met de volgende inhoud:

Op 29 januari 2019 heeft u ingestemd met het vestigen van een voorkeursrecht op de kadastrale percelen Maarsseveen sectie A nummer 4048, 2904 en 4814. De wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat de gemeente na het vestigen van een voorkeursrecht binnen een termijn van drie jaar een structuurplan vaststelt. Gebeurt dit niet binnen een termijn van drie jaar, dan vervalt de WVG. Om binnen drie jaar een structuurplan te kunnen vaststellen moet het project opgestart worden. Het college heeft op 12 maart het startdocument vastgesteld waarin het proces voor het project Zogwetering staat omschreven.
De eerste stap is het maken van een Nota van Uitgangspunten (NvU). Uw raad moet uiteindelijk het NvU vaststellen als ruimtelijk kader. De volgende stap is het vertalen van de NvU in een stedenbouwkundig structuurplan. Dit plan moet binnen drie jaar worden vastgesteld door uw gemeenteraad.
De gemeente is trekker van dit project. Dit geeft kansen om creatieve vormen van participatie in te zetten. Te denken valt aan: nieuwe digitale vormen van participatie, aansluitend bij de participatie try-out van de Omgevingswet. Mogelijk kan dit project dienen als een voorbeeld pilot.
Een aantal stakeholders heeft al kennisgenomen van het voorkeursrecht en hierover hun zorgen geuit.
Dit zijn de Bewonersvereniging Zogwetering, Dichters en Lanen en de scouting. In het kader van de participatie worden zij naast de andere nog vast te stellen stakeholders in ieder geval in vroeg stadium betrokken bij de toekomstige invulling. Portefeuillehouder Ruimte, Milieu en Duurzaamheid is door het college als projectwethouder aangewezen.

Financiële paragraaf
Het project Zogwetering is een nieuw initiatief. Hiervoor is geen geld begroot. Bij de begroting 2019 wordt voorgesteld om een deel van de kosten voor dit project te financieren uit het budget algemene reserve grondexploitatie. Een deel van de benodigde capaciteit voor dit project moet extern ingehuurd worden.
Voor dit project wordt uiteindelijk een grondexploitatie opgesteld. Om in een vroegtijdig stadium in beeld te krijgen wat de verwachte kosten en opbrengsten zijn, wordt er een proefgrondexploitatie opgesteld. Op basis van deze proefgrex kan onder andere ook een keuze gemaakt worden over de voorwaarden voor gronduitgifte.

Juridische paragraaf
Onderdeel van het project Zogwetering betreft de eventuele aankoop van gronden die worden aangeboden. De aankoop en onderhandeling doorloopt volgens een door de wet beschreven aanbiedingsprocedure. Hierbij biedt de eigenaar de grond te koop aan, aan het college van B&W. Binnen een termijn van zes weken moet B&W de eigenaar schriftelijk mededelen dat zij in beginsel wel of niet bereid is de grond (tegen een nader over een te komen prijs) aan te kopen.

Risicoparagraaf
Binnen het project worden risicoanalyses uitgevoerd. Voor de risico's die hieruit naar voren komen worden tegenmaatregelen geformuleerd om het risico te verkleinen.

Duurzaamheidsaspecten
Als uiteindelijk de vestiging van het voorkeursrecht uitmondt in verwerving is de gemeente als eigenaar van de grond, in staat om strengere eisen te stellen op het gebied van duurzaamheid en is zij bepalend in het woningbouwprogramma dat gerealiseerd moet worden.

Overige aspecten
Er zijn geen overige aspecten.

94620_1/GM3