

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststellen definitief IPvE/FO en SPvE Zuilense Vecht

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

6 juli 2021

Portefeuillehouder

H.J. Veneklaas

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke ontwikkeling

E-mail opsteller

jurgen.prins@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254772

Registratie nummer

Z/21/225925-VB/21/97210

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) voor Zuilense Vecht voor de gezamenlijke ontwikkeling met de Gemeente Utrecht van het Sportief Park (het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuuren), met inachtneming van de reactienota IPvE/FO, vast te stellen.
2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Stichtse Vechtse woonbuurt Zuilense Vecht, met de randvoorwaarden voor de realisatie van 125 tot 150 woningen, met inachtneming van de reactienota SpvE, vast te stellen.
3. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage "Concept grondexploitatie Zuilense Vecht" op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Er is inspraak geweest op het concept IPvE/FO Zuilense Vecht (dat gaat over het programma van eisen en functioneel ontwerp van het Sportief Park, het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuuren, dat wij samen met de gemeente Utrecht ontwikkelen).

Gelijktijdig is er inspraak geweest op het concept SPvE voor de in Stichtse Vecht gelegen woonbuurt Zuilense Vecht (dat gaat over het programma van eisen van de Stichtse Vechtse woonbuurt). Het college heeft een reactienota voor beide plannen vastgesteld. Dit heeft geleid tot een beperkt aantal aanpassingen in het concept IPvE/FO. Het SPvE behoefde geen wijzigingen. Wij stellen voor het IPvE/FO en het SPvE vast te stellen.

Voor het deel van het IPvE/FO en het SPvE dat betrekking heeft op Stichtse Vecht, is een financiële toelichting met concept grondexploitatie (GREX) opgesteld. Het project heeft een positief saldo. De definitieve GREX zal u met het ontwerp bestemmingsplan in Q3 ter vaststelling worden aangeboden.

Onderdeel van de financiële toelichting is een subsidie € 1.000,- per woning van de provincie Utrecht van € 440.000,-, waarvan € 140.000,- voor de woonbuurt in Stichtse Vecht.

Bijlagen

1. Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) voor Zuilense Vecht;
2. Reactienota op inspraak IPvE/FO;
3. Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Stichtse Vechtse woonbuurt Zuilense Vecht;
4. Reactienota op inspraak SPvE;
5. Concept grondexploitatie Zuilense Vecht SV (geheim).

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Aanleiding

De gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht gaan het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Begin 2017 hebben de gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht de handen ineen geslagen om te onderzoeken of de verouderde sportparken Daalseweide, Zuilen en Elinkwijk tussen Maarssen en Zuilen herontwikkeld kunnen worden. Beide sportcomplexen zijn gedateerd, kennen een monofunctioneel gebruik en de opstallen zijn verouderd.

De provincie Utrecht heeft ruimte gegeven voor woningbouwontwikkeling in de 'kernrandzone', voorheen buiten de rode contour, onder de voorwaarde dat beide gemeentes samenwerken aan een gezamenlijke integrale visie voor dit gebied (Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, december 2016).

Op 17 december 2019 is het GebiedsPlan door uw gemeenteraad vastgesteld. Dit is ook door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld. In het GebiedsPlan zijn de hoofdlijnen en leidende principes als gemeenschappelijk kader voor de uitwerking van het SPvE voor de (Stichtse Vechtse) woningbouwlocatie en het IPvE/FO voor het gezamenlijke Sportief Park opgenomen. Wij verwachten met dit SPvE ca. 138 woningen (maximum is 150) te kunnen realiseren in het Stichtse Vechtse deel van Zuilense Vecht, aangesloten op een collectief warmtekoudeopslag systeem met aquathermie.

Er is, net als de gemeente Utrecht, gestart met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Er is een open, groene recreatieve (langzaam verkeer) verbinding met meer en gevarieerde sport- en spelgelegenheden tussen de bestaande wijken OpBuuren (Stichtse Vecht) en Zuilen (Utrecht). De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt zijn compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. Het gebied is breder toegankelijk dan de huidige sportvelden. Er zijn woningen toegevoegd, waarmee de bestaande wijken Zuilen en OpBuuren worden verbonden. De woonbuurt in het verlengde van OpBuuren is duurzaam en heeft een woningbouwdifferentiatie met 30% sociale woningen, 14% middeldure koop en 56% vrij sector.

Realisatie van het project Zuilense Vecht draagt onder ander bij aan de doelstellingen van het collegewerkprogramma om voldoende en geschikte woningen voor inwoners te realiseren, het vergroten van de toegang tot sport en de ontwikkelmogelijkheden voor de jeugd.

Beslispunten, argumenten en kanttekeningen/risico's

Beslispunt

1. Het Integraal Programma van eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) voor Zuilense Vecht voor de gezamenlijke ontwikkeling met de gemeente Utrecht van het Sportief Park (het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuuren), met inachtneming van de reactienota IPvE, vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het IPvE/FO is, als een volgende stap, een noodzakelijke uitwerking van de hoofdlijnen en leidende principes van het vastgestelde Gebiedsplan.

In het Gebiedsplan zijn de hoofdlijnen en leidende principes vastgesteld op het gebied van thema's als sporten en bewegen, wonen, verkeer en parkeren, ecologie, wateropgave, milieu, energie en sociale veiligheid. Deze thema's zijn, in veel gevallen met nader onderzoek uitgewerkt tot een programma van eisen. Dit programma van eisen is ruimtelijk vertaald naar een ontwerp. Het IPvE/FO is gemaakt voor beide gemeentes, zodat dit gebied in beide gemeentes een zelfde vormgeving zal krijgen.

1.2. De plannen dragen bij aan onze ambitie van gezond stedelijk leven.

Naast bewegen en ontmoeten draagt Zuilense Vecht bij aan een gezond, woon- en leefklimaat. Zuilense Vecht wordt een robuust openbaar park, met gevarieerde beplanting die aantrekkelijk is voor mens en dier. Het nieuwe park, de bomen, het bloemrijke gras en de plas-dras oevers vormen de basis voor het ontwerp en zorgen voor nieuwe ecologische verbindingen. Het aanbod aan sport- en spelactiviteiten zal de bezoeker stimuleren om meer te bewegen en met hun gezondheid en welzijn bezig te zijn.

1.3. Inspraakreacties op het IPvE/FO zijn waar wenselijk en mogelijk in het definitieve IPvE/FO verwerkt.

In de reactienota IPvE/FO zijn de inspraakreacties, onze antwoorden hierop en de aanpassingen te vinden. De aanpassingen zijn beperkt. De belangrijkste zijn:

- Een aantal uitvoeringsaspecten van de herinrichting bij de sportclubs, waaronder lichtmasten, reclameborden, hekwerken, clubhuis, bijgebouwtjes voor opslag en beeldkwaliteit;
- De mogelijkheden voor Urban Sports;
- Actualisering van verkeers- en parkeergegevens.

Kanttekeningen/risico's

1.1. Beide gemeenteraden (Stichtse Vecht en Utrecht) moeten het IPvE/FO vaststellen.

De plannen worden in uitstekende samenwerking gemaakt, maar beide gemeenteraden moeten over vaststelling van de plannen beslissen. In die zin zijn wij van elkaar afhankelijk. De gemeenteraad van Utrecht heeft in de vergadering van 20 mei jl. unaniem ingestemd.

Beslispunt

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Stichtse Vechtse woonbuurt Zuilense Vecht, met de randvoorwaarden voor de realisatie van 125 tot 150 woningen, met inachtneming van de reactienota SPvE, vast te stellen.

Argumenten

2.1. Het SPvE is, als een volgende stap, een noodzakelijk uitwerking van de hoofdlijnen en leidende principes van het Gebiedsplan.

In het Gebiedsplan zijn de hoofdlijnen en leidende principes vastgesteld. Deze zijn, in veel gevallen met nader onderzoek, uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woonbuurt met daarbij een proefverkaveling en voorbeelduitwerkingen voor de openbare ruimte.

2.2. Woningbouwdifferentiatie wordt met dit SPvE mogelijk.

Woningbouwdifferentiatie van 30% sociale huur, 14% middeldure koop en 56% vrije sector kan worden gerealiseerd.

2.3. De opbrengsten van de woningbouw maken de realisatie van het gehele plan Zuilense Vecht mogelijk.

De opbrengsten van de woningbouw en subsidies zijn nodig voor de realisatie van het gehele plan, in het bijzonder de woningbouwdifferentiatie en het Sportief Park. De benodigde opbrengsten kunnen in principe worden gerealiseerd. Dit is mede mogelijk door de toegekende subsidie van de provincie Utrecht. Om de woningbouwproductie aan te jagen is door de provincie Utrecht een subsidie van € 440.000,- ter beschikking gesteld waarvan € 300.000,- voor de Utrechtse- en € 140.000,- voor de Stichtse Vechtse woonbuurt. Het gaat om € 1.000,- per woning en het bedrag is gerelateerd aan voorgenomen aantal te realiseren woningen.

2.4. De woningbouw in Zuilense Vecht draagt bij aan de invulling van de grote behoefte aan woningen in Stichtse Vecht.

Wij gaan in het voorliggende SPvE uit van het realiseren van 138 woningen. Uitgaande van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen is dat thans het maximaal haalbare. In het bestemmingsplan is een bandbreedte van 125 – 150 opgenomen.

2.5. Inspraakreacties op het SPvE zijn waar mogelijk in het definitieve SPvE verwerkt.

In de reactienota SPvE zijn de inspraakreacties en onze antwoorden hierop te vinden. De reacties op het SPvE hebben niet geleid tot wijzigingen daarin.

2.6. Er is draagvlak voor de plannen bij de sportverenigingen.

De sportverenigingen staan positief tegenover de herontwikkeling van het sportpark. In goed overleg met de verenigingen die worden verplaatst of ruimte inleveren zijn de plannen tot in detail uitgewerkt. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten die parallel aan het vaststellen van het IPvE en SPvE bestuurlijk worden vastgesteld.

Kanttekeningen/risico's

2.1. De opbrengst van de woningbouw wordt pas in een later stadium zeker.

Het tenderen voor de woningbouw wordt zo gedaan dat de gewenste kwaliteit, duurzaamheid en opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Echter, pas na gunning van de woningbouw zijn de opbrengsten zeker. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden door een extra risicovoorziening op te nemen.

2.2. Stikstofproblematiek.

Voor de aanlegfase wordt een stikstofdepositiebijdrage als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied Zuilense Vecht berekend van 0,04 mol N/ha/jr op (bijna) overbelast gebied gedurende één jaar. Op Rijksniveau is een redeneerlijn vastgesteld voor depositie afkomstig van mobiele werktuigen en ander materieel in de aanlegfase van projecten. Voor het aspect stikstof is geen vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk wanneer de stikstofdepositie kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal twee jaar (of een equivalent hiervan in één of meer jaren) op een overbelast stikstofgevoelig habitat. Significante gevolgen kunnen dan op voorhand worden uitgesloten. Voor de gebruiksfase wordt een stikstofdepositie berekend van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen om het Bestemmingsplan Zuilense Vecht te kunnen vaststellen.

2.3. Mogelijk verkrijgen wij geen onherroepelijk bestemmingsplan cq omgevingsvergunning.

Indien een van beide gemeente geen onherroepelijk bestemmingsplan cq omgevingsvergunning verkrijgt voor haar woningbouwlocatie kan dit tot vertraging en in het uiterste geval niet doorgaan van de plannen leiden. Er is geen directe aanleiding om te vermoeden dat dit het geval is.

Beslispunt

3. Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op “Concept grondexploitatie Zuilense Vecht ” op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b en g Wet Openbaarheid van bestuur. De raad wordt hierbij gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

- 3.1. Openbaarmaking van de grondexploitatie 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 aanhef en onder b en g Wet openbaarheid van bestuur Wob).

4. Participatie

Op 27 oktober 2020 heeft het College van Utrecht en op 3 november 2020 heeft het College van Stichtse Vecht het IPvE/FO en het SPvE vrijgegeven voor inspraak. Het was mogelijk daarop te reageren van 12 november 2020 tot en met 9 december 2020. Omwonenden zijn hier vooraf per brief toe uitgenodigd. In verband met de Coronapandemie heeft er geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden, maar stond het IPvE/FO en het SPvE met een filmpje ter toelichting op de website.

In de reactie nota's (bijlagen 2 en 4) reageren beide gemeenten op de opmerkingen, suggesties en wensen naar aanleiding van de beschikbaar gestelde informatie. Voor alle reacties geldt dat is bekeken of dit vraagt om nader onderzoek en om wijzigingen in het IPvE/FO en SPvE. De aanpassingen zijn beperkt.

De belangrijkste wijzigingen zijn een aantal uitvoeringsaspecten van de herinrichting van de sportclubs (o.a. lichtmasten, reclameborden, hekwerken, bijgebouwtjes voor opslag en beeldkwaliteit) en mogelijkheden voor urban sports. Voorts zijn er beperkte tekstaanpassingen van de mobiliteit- en parkeergegevens en een correctie van een aantal kaarten.

5. Communicatie

Communicatie gebeurt via de projectwebsite www.zuilensevecht.nl, wijkberichten en (digitale) overleggen

6. Financiën

De financiën van het project zijn beschreven in de "Concept GREX Zuilense Vecht". Voor het veiliger maken van de Sportparkweg zijn de kapitaallasten voor deze investering vanaf 2025 opgenomen in de Kadernota 2022 die op 13 juli in uw raad wordt behandeld.

7. Juridisch

7.1 Geheimhouding opleggen op de bijlage 5 "Globale grondexploitatie Zuilense Vecht" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Openbaarmaking van de grondexploitatie 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 aanhef en onder b en g Wet openbaarheid van bestuur Wob). Daarom wordt de raad verzocht de door het college opgelegde geheimhouding op bijlage "Concept grondexploitatie Zuilense Vecht" op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

8. Vervolg

De vervolgstappen na de vaststelling van het IPvE/FO en SPvE, inclusief bijbehorende financiële toelichting zijn:

- Opstellen van een Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het woningbouwdeel.
- In samenwerking met Utrecht opstellen van een Voorlopig en Definitief Ontwerp inrichtingsplan (VO/DO) van het Park inclusief het Lint.
- In samenwerking met Utrecht voorbereiding van de aanbesteding van de diverse hierboven genoemde onderdelen.
- In samenwerking met Utrecht voorbereiding van de duurzame energievoorziening, waaronder een warmteplan.
- Vrijgave voor inspraak van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is gepland 3^e kwartaal 2021.
- De realisatie van de revitalisering van de sportcomplexen.

Planning op hoofdlijnen

Inspraak bestemmingsplan	Q3 2021
Vaststelling bestemmingsplan	Q2 2022
Publicatie/voorselectie woningbouwvelden	Q3/4 2022
Start inrichting lint deel zuid (grondgebied SV)	Q3/2022
Start bouw woningen	Q3/2024
Start inrichting lint deel noord (grondgebied SV)	Q2/2025

8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders