

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gebiedsfonds Ruimtekwartier (Planetenbaan)

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

27 september 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

E-mail opsteller

Maarten.school@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254520

Registratie nummer

107450

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het Stand van zaken document buro Maan d.d. 16 augustus 2022 en de Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 16 augustus 2022 vast te stellen.
2. De door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 1 Stand van zaken document buro Maan d.d. 16 augustus 2022 en bijlage 2 Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 16 augustus 2022 op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Voor het project Ruimtekwartier (voorheen Planetenbaan) wordt een gebiedsfonds opgericht. Hierin wordt beschreven hoe de kostendekking van de gemeente is geregeld en welke financiële bijdragen worden verwacht.

Bijlagen

1. Stand van zaken document buro Maan d.d 16 augustus 2022 (geheim)
2. Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 16 augustus 2022 (geheim)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Voor 'Planetenbaan en het Kwadrant' (hierna te noemen Ruimtekwartier) is een aantal plannen in verschillende stadia gereed voor verdere uitwerking. Momenteel vindt afstemming plaats met ontwikkelaars over het stedenbouwkundig plan, de ruimtelijke ordeningsprocedure en de anterieure overeenkomsten. De keuze om te werken op basis van een integrale gebiedsontwikkeling is bekend alsmede het daaraan gekoppelde gebiedsfonds.

De nieuwbouw van de (deel)ontwikkeling 'Het Kwadrant' kan nu vooruitlopend op de integrale ontwikkeling van 'Ruimtekwartier' gerealiseerd worden. Daarvoor zijn met de ontwikkelaar van de nieuwbouw afspraken gemaakt over de bijdrage aan het gebiedsfonds. Om nu de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te kunnen verlenen en aansluitend de anterieure overeenkomst te kunnen aangaan met de initiatiefnemer voor de nieuwbouw wordt uw raad gevraagd om bijlagen 1 en 2 vast te stellen om vervolgens de planontwikkeling van het 'Ruimtekwartier' voort te zetten.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Voor 'Planetenbaan en het Kwadrant' zijn randvoorwaarden opgesteld om de ontwikkeling te toetsen op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, leefbare, samenhangende en op de toekomstgerichte woon- werkomgeving. Op 3 juni 2020 is hiertoe het document 'Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden Planetenbaan en Het Kwadrant' (randvoorwaardendocument) vastgesteld door uw raad.

In het randvoorwaardendocument zijn maatregelen in de openbare ruimte opgenomen waar de gehele ontwikkeling 'Ruimtekwartier' aan moet voldoen. De onderhandelingen over de bijdrage gebiedsfonds met de overige ontwikkelaars zijn inmiddels gestart. Daarnaast vinden gesprekken plaats met de provincie Utrecht over bijdragen ontwikkeling 'Ruimtekwartier' en over de mogelijke te verstrekken subsidies. Ook is het 'Ruimtekwartier' aangemeld voor een bijdrage op basis van de 4^e tranche WBI (sluitingsdatum 17 september 2022).

De meest concrete (deel)ontwikkeling van 'Ruimtekwartier' betreft de ontwikkeling van 'Het Kwadrant'. De ontwikkelaar heeft voor het transformeren van de Fujitsu-toren (Het Kwadrant 1) naar (260 studenteneenheden) een anterieure overeenkomst getekend. Voor de nieuw te bouwen woontorens (499 appartementen) is overeenstemming over de anterieure overeenkomst. De omgevingsvergunning is aangevraagd in twee fasen namelijk fase-1 voor planologische deel en fase-2 voor technische deel van de aanvraag omgevingsvergunning.

Door het bovenstaande verzoek om in te stemmen met de planologische en financiële uitgangspunten voor de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier' wordt uw raad vroegtijdig meegenomen. Vervolgens wordt uw raad in het 4^e kwartaal van 2022 verzocht om de

wijzigingen ten opzichte van het randvoorwaardendocument en de grondexploitatie 'Ruimtekwartier' vast te stellen. Hiervoor wordt een apart voorstel gemaakt.

Argumenten

1.1 Uw raad vroegtijdig betrekken bij de financiële kaders voor de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier'

Door uw raad nu het stand van zaken document van buro Maan en de notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier voor te leggen wordt uw raad vroegtijdig meegenomen in de planologische en financiële uitgangspunten die worden gehanteerd voor de planontwikkeling met de ontwikkelaars. Hierdoor is het mogelijk om de nieuwbouw van 2 gebouwen met totaal 499 appartementen Het Kwadrant vooruitlopend op de integrale ontwikkeling van 'Planetenbaan' te ontwikkelen en realiseren.

1.2 In overeenstemming met de financiële verordening van de gemeente Stichtse Vecht
Vanuit de financiële verordening zijn art. 4 lid 5 (investeringen in loop begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen) en art. 5 (informatieplicht) relevant. Het college sluit in dit geval een anterieure overeenkomst, vooruitlopend op het definitieve besluit de investeringen te gaan uitvoeren. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt dus de bijdrage verzekerd, maar is nog geen definitief besluit genomen over daadwerkelijk uitvoeren van de investering. De anterieure overeenkomst wordt gesloten nadat uw raad een positief besluit genomen heeft over de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het initiatief voor 499 appartementen in Het Kwadrant.

Kanttekeningen

1.1 Specifieke afspraken over de bijdrage voor het gebiedsfonds

Na instemming van uw raad met het stand van zaken document en de Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier wordt door het college een anterieure overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar van Het Kwadrant-nieuwbouw. In deze anterieure overeenkomst zijn specifieke afspraken gemaakt over afdrachten aan het gebiedsfonds.

Communicatie

Er vind geen communicatie plaats.

Financiën, risico's en indicatoren

In de huidige begroting zijn de kosten en opbrengsten binnen het gebiedsfonds nog niet meegenomen. In de kaderbrief 2023 is voor de buitenruimte een bedrag van € 3,0 miljoen gereserveerd. De bijdrage voor het gebiedsfonds vanuit de gemeente wordt nu ingekaderd binnen een bandbreedte (zie bijlage 2). Daarvan komt een deel ten laste van de reservering in de kaderbrief. Ook wordt het 'Ruimtekwartier' aangemeld voor een bijdrage op basis van de 4^e tranche WBI (sluitingsdatum 17 september 2022). Na het besluit van de raad op bijgaand raadsvoorstel inclusief bijlagen wordt de anterieure overeenkomst met de

ontwikkelaar van Het Kwadrant-nieuwbouw gesloten en wordt eind 2022 de grondexploitatie definitief vastgesteld. Daarna worden de anterieure overeenkomsten aangegaan met de overige ontwikkelaars van 'Planetenbaan'. Wordt geen overeenstemming bereikt met een of meerdere ontwikkelaars dan word teruggevallen op een exploitatieplan.

Met het openbaar maken van het Stand van zaken document van buro Maan en de Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier worden de financiële gegevens alsmede de tussen partijen gemaakte afspraken bekend. Dit kan nadelig zijn voor de positie van betrokken partijen. Daarom heeft het college geheimhouding op deze stukken gelegd. Uw raad wordt voorgesteld de geheimhouding op grond van artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

De risico's zijn beschreven in de Notitie gebiedsfonds. De bijdragen van de ontwikkelaars (inclusief ontwikkelaars van Het Kwadrant) zullen, naar verwachting, overeenkomen met de bijdragen die nu in de notitie gebiedsfonds zijn opgenomen. De consequenties zullen met name in de planning (realisatie) tot uiting komen

23 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Loco-gemeentesecretaris
M. Rommers

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