

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Vorbereidingskrediet Zuilense Vecht

## Begrotingswijziging

Nee

## Datum raadsvergadering

30 mei 2023

## Portefeuillehouder

D.R. Polman

## Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

## E-mail opsteller

Else.Gerritse@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

+31346254901

## Registratie nummer

239635

# Aan de gemeenteraad

## Voorgesteld Besluit

1. Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen van € 400.000 voor werkzaamheden voor project Zuilense Vecht.
2. In te stemmen met garantstelling voor de risicoafdekking van € 100.354 tot 20 december 2023 voor voorbereidingen voor realisatie van nieuw clubgebouw van Tennisvereniging Luck Raeck.
3. In acht nemen van de door het college op grond van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding (oud: artikel 25, lid 3; nieuw: hoofdstuk Va) op de bijlagen grondexploitatie en brief TV Luck Raeck.

## Samenvatting

De gemeenteraad heeft voor het project Zuilense Vecht het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woonvelden en het Integraal Programma van Eisen voor het sportieve park in combinatie met een concept grondexploitatie (GREX) vastgesteld in juli 2021. Om de nieuwe integrale gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht mogelijk te maken moeten voorbereidende werkzaamheden worden gedaan waaronder het verwijderen van een aantal tennisbanen, voetbalvelden en de verplaatsing van accommodaties van VV Maarssen en DWSM. Ook moeten voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van het nieuwe clubgebouw van tennisvereniging Luck Raeck. Vooruitlopend op de definitieve GREX is er een voorbereidingsbudget nodig van € 400.000 en een garantstelling voor het risicoafdeckingsbedrag van € 100.354 om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren.

## Bijlagen

1. Raadsbesluit

2. Concept grondexploitatie Zuilense Vecht SV (geheim)
3. Brief tennisvereniging Luck Raeck (geheim)

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

### *Inleiding*

De gemeenteraad heeft voor het project Zuilense Vecht het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de woonvelden en het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor het sportieve park in combinatie met een concept grondexploitatie (GREX) vastgesteld in juli 2021. Het kostenverhaal hiervan is gebaseerd op het uitgangspunt dat de opbrengsten uit de woningbouwontwikkeling worden aangewend om de kosten van de verplaatsing van de sportaccommodaties en de aanleg van een openbaar toegankelijk sportlint te dekken.

Vooruitlopend op de definitieve GREX moeten voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd om de nieuwe integrale gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht mogelijk te maken. Om de kosten van deze werkzaamheden te dekken en voortgang in het project te behouden is een voorbereidingsbudget nodig van € 400.000 en is een garantstelling voor het risicoafdeckingsbedrag van € 100.354. De definitieve GREX zal u met het bestemmingsplan in Q3 2023 ter vaststelling worden aangeboden.

### *Beoogd effect*

Gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht draagt bij aan een gezond stedelijk toekomstig bestendig woon-leefklimaat, waar sporten, bewegen en ontmoeten centraal staan. Door het beschikbaar stellen van het voorbereidingsbudget en de risicoafdekking kunnen de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd: het bouwrijp maken van de gezamenlijke nieuwbouwlocatie van de voetbalclubs v.v. Maarssen en DWSM, voorbereidende werkzaamheden voor het verleggen van een voetbalveld, voortgang van het ontwerptraject van het nieuwe clubhuis en het bouwrijp maken van een deel van het tenniscomplex, ontwerpfase van het nieuwe clubhuis van de tennisvereniging en werkzaamheden op het gebied van kabels en leidingen.

Door bovenstaande werkzaamheden moet ook rekening worden gehouden met maatregelen voor tijdelijke bereikbaarheid van de gebieden. Deze maatregelen worden bekostigd uit het voorbereidingsbudgetkrediet. Tot slot moet gestart worden met de civieltechnische begeleiding van het realiseren van de Sportieve strip.

Het effect van de werkzaamheden is dat de gebiedsontwikkeling sneller en beter kan worden gerealiseerd en hiermee een tijdige beschikbaarheid van de (renderende) woningbouwgronden niet in het geding komt.

## **Relatie met bestaand beleid en regelgeving**

Het project Zuilense Vecht draagt bij aan diverse opgaven uit het coalitieakkoord.

- Opgave 1: Voldoende betaalbare en passende woningen: het plan draagt bij aan het realiseren van voldoende passende en betaalbare woningen. Daarnaast wordt het project benaderd als een gebiedsontwikkeling met aandacht voor een goede bereikbaarheid, openbaar groen, maatschappelijke voorzieningen en speelvoorzieningen.
- Opgave 2: Iedereen doet mee en hoort erbij: het plan stimuleert sport, beweging en ontmoeting en biedt de gelegenheid om te investeren in toekomstbestendige sportaccommodaties.
- Opgave 3: Een klimaatbestendige leefomgeving en duurzame energievoorziening: bij de realisatie van het project zullen hoge eisen gesteld worden ten aanzien van duurzaamheid, energievoorziening, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. Dit geldt zowel voor de woonvelden als het sportief park.
- Opgave 4: bereikbare, duurzame en verkeersveilige mobiliteit: in het plan is veel aandacht voor de verkeersstromen en de parkeerbehoefte. Bestaande Pagina 2 van 7 parkeerplaatsen zullen verbeterd worden terwijl ook aanvullende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.
- Opgave 6: Veilige en leefbare buurten, dorpen en landelijk gebied: het plan is gericht op het revitaliseren van het bestaande sportpark. We willen het gesloten karakter van het bestaande sportpark veranderen in een beleefbaar sportief park van hoge kwaliteit. Dit is niet alleen een kwaliteitsimpuls voor de aanwezige sportverenigingen maar ook voor de directe omgeving. Het sportpark zal zo onderdeel uit gaan maken van het leefomgeving van de omliggende buurten.

## **Argumenten**

1. Nakomen van de samenwerkingsovereenkomsten  
De uitvoering van de eerder vastgelegde afspraken in de samenwerkingsovereenkomsten met Luck Raeck en met VV Maarssen en DWSM nakomen. De sportverenigingen wachten al jarenlang op het moment dat de eerste spa de grond in kan.
2. Geen vertraging oplopen in het project en de bijhorende kosten  
De herontwikkeling van het plangebied heeft enige vertraging opgelopen door onder andere onduidelijkheid over het wel of niet voldoen aan de stikstofvereisten in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan en personele inzet. Met het gevraagde voorbereidingsbudget wordt verdere vertraging voorkomen.

Door komende maanden verder te kunnen met het ontwerptraject van de nieuwe sportfaciliteiten en terreinen bouwrijp te maken kan begin 2024 worden gestart met de realisatie van de nieuwe sportfaciliteiten. Eind 2024 kunnen dan de gronden beschikbaar komen voor de woningbouwontwikkeling en kan worden gestart met de aanleg van de sportieve strip.

Wanneer er geen voorbereidingsbudget beschikbaar komt en geen garantstelling wordt gegeven voor en het risico-afdekkingsbedrag, schuiven alle voorbereidingen door naar begin 2024 en zullen de sportclubs naar verwachting pas medio 2025 verhuizen naar het nieuwe sportcomplex. Ook start aanleg sportieve strip schuift dan door.

3. Veiligheid van schoolgaande kinderen

Wanneer er geen garantstelling afgegeven wordt voor het afdekkingsbedrag, schuiven alle voorbereidingen door naar begin 2024 voor de werkzaamheden voor het nieuwe clubhuis van Luck Raeck. Pas begin 2026 komen dan de gronden vrij voor de aanleg van het sportieve strip. Hierdoor moeten de toekomstige leerlingen van de Pionier en de kinderen die sporten op de rest van het sportterrein langer gebruik maken van een tijdelijke verkeerssituatie.

### **Kanttekeningen**

1. Het verhalen van de kosten is verbonden aan het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan en bijhorende GREX. Er is geen directe aanleiding om te vermoeden dat dit geval gaat zijn, gezien de gedegen onderzoeken en de betrokkenheid van de partijen en de omgeving bij het bestemmingsplan, maar het is mogelijk dat wij wellicht geen onherroepelijk bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning krijgen. Indien een van beide gemeenten geen onherroepelijk bestemmingsplan verkrijgt voor haar woningbouwlocatie kan dit tot vertraging en in het uiterste geval niet doorgaan van de plannen leiden en hiermee het verhalen van de kosten op de ontwikkelaar en het dekken van het voorbereidingsbudget.

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 en worden de kosten van het voorbereidingsbudget en het risico-afdekkingsbedrag hiermee gedekt.

### **Communicatie**

Met alle betrokken partijen waaronder de sportclubs op Daalseweide, het schoolbestuur van de Pionier en gemeente Utrecht vinden periodieke overleggen plaats. Communicatie over het gehele project Zuilense Vecht gebeurt via de projectwebsite [www.zuilensevecht.nl](http://www.zuilensevecht.nl), wijkberichten en (digitale) overleggen. Voordat de werkzaamheden starten worden de belanghebbenden hierover geïnformeerd.

### **Financiën, risico's en indicatoren**

De financiën van het project zijn beschreven in de "Concept GREX Zuilense Vecht – versie 20230406". Met het aangaan van dit voorstel wordt € 400.000 beschikbaar gesteld als voorbereidingsbudget. Ook wordt met het instemmen met dit voorstel € 100.354 in de risicoafdekking voor de ontwerpkosten van tennisvereniging Luck Raeck voor hun

toekomstige clubhuis voorzien. Op dit risicoafdeckingsbedrag zal de tennisvereniging alleen aanspraak maken als het bestemmingsplan niet vastgesteld wordt door de gemeenteraad in tweede halfjaar 2023. Zoals beschreven onder 'kanttekeningen' is hier geen directe aanleiding voor.

Het kostenverhaal wordt verzekerd door middel van de definitieve GREX. Zoals uit de concept GREX blijkt is het nu voorliggende plan financieel haalbaar. De kosten die worden gedekt uit het voorbereidingsbudget zijn meegenomen in de definitieve GREX, het risicoafdeckingsbedrag komt dan te vervallen. Het verhalen van de kosten van de GREX is verzekerd door verkoop van bouwrijpe grond. De definitieve GREX wordt u in tweede halfjaar 2023 met het vaststellen van het bestemmingsplan aangeboden. De bijhorende risico's zijn omschreven onder 'kanttekeningen'.

#### **Juridische paragraaf**

De beschikbaarstelling van budgetten is krachtens de gemeentewet een bevoegdheid van de raad en dit voorstel past binnen die bevoegdheid en de geldende voorschriften.

Het college heeft besloten een verplichting tot geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlage "Concept grondexploitatie Zuilense Vecht – versie 20230406" en "Brief TV Luck Raeck" op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1, lid 2, aanhef en onder b en f van de Wet open overheid (Woo). Openbaarmaking van de grondexploitatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Zuilense Vecht en toekomstige ontwikkelingen namelijk schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente. Door wijziging van de Gemeentewet per 1 april 2023 geldt het vereiste dat de raad de geheimhouding moet bekrachtigen om het vervallen daarvan te voorkomen, niet meer. De geheimhoudingsplicht ten aanzien van de aan de raad verstrekte stukken blijft gelden, totdat de raad besluit deze op te heffen (artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet)

30 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris  
drs. M.J.J. Rommers

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