

Raadsvoorstel

Onderwerp

Ontwikkelkaders Ruimtekwartier

Begrotingswijziging

Nee

Datum raadsvergadering

30 mei 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

Maarten.School@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

Registratie nummer

290666

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De 'Ontwikkelkaders' (bijlage 2 a t/m d) voor de deelgebieden, als onderdeel van de Welstandsnota 'Welstand Stichtse Vecht 2013' vast te stellen.
2. Het 'Voorlopig ontwerp Openbare ruimte' (bijlage 3) vast te stellen.
3. De 'Plintenstrategie Planetenbaan en Het Kwadrant' (bijlage 4) als ambitiedocument vast te stellen.
4. Het 'Mobiliteitskader Ruimtekwartier' inclusief toelichting (bijlage 5 a en b) vast te stellen.
5. Het kader 'Klimaatadaptatie en Duurzaamheid' (bijlage 6) vast te stellen.
6. Het kader 'Beantwoording Amendement Ruimtekwartier' (bijlage 7) vast te stellen voor het niveau van het woon- en leefklimaat.

Samenvatting

Inmiddels is er een aantal plannen voor 'Ruimtekwartier' (Planetenbaan en Het Kwadrant) in verschillende stadia gereed voor verdere uitwerking. Met de ontwikkelaars heeft afstemming plaats gevonden over het stedenbouwkundig plan, de ontwikkelkaders per deelgebied, de ruimtelijke ordeningsprocedure en de anterieure overeenkomsten. Dit vanuit een integrale gebiedsontwikkeling alsmede het daaraan gekoppelde gebiedsfonds. Deze plannen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Bijlagen

1. Randvoorwaardendocument d.d. juni 2020.
2. Ontwikkelkaders Neptunus, Mars, Venus en Saturnus d.d. april 2023.
3. Voorlopig ontwerp Openbare ruimte d.d. september 2022.
4. Plintenstrategie Planetenbaan en Het Kwadrant d.d. 19 september 2022.
5. Mobiliteitskader Ruimtekwartier d.d. 22 maart 2023 en toelichting 11 april 2023.

6. Klimaatadaptatie en Duurzaamheid d.d. 1 april 2023.
7. Beantwoording Amendement Ruimtekwardier d.d. april 2023.

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Voor 'Planetenbaan en het Kwadrant' (hierna te noemen Ruimtekwardier) zijn randvoorwaarden opgesteld om de ontwikkeling te toetsen op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, leefbare, samenhangende en op de toekomst gerichte woon-werkomgeving. Op 3 juni 2020 is hiertoe het document 'Stedenbouwkundig kader en randvoorwaarden 'Planetenbaan en Het Kwadrant' (randvoorwaardendocument) vastgesteld door u (zie bijlage 1).

Over de 'Ontwikkelkaders' (zie bijlage 2 a t/m d) is nu overeenstemming met de ontwikkelaars. Per deelgebied is een kader opgesteld. Deze ontwikkelkaders zijn opgesteld met als doel om afstemming en samenhang te creëren tussen de individuele ontwikkelingen, deelgebieden en de totale gebiedsontwikkeling 'Ruimtekwardier' alsmede het woningbouwprogramma op basis van de beleidskaders. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om in Maarssenbroek een leefomgeving te creëren met hoogwaardige woon- en leefkwaliteit.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Ontwikkelkaders

De ingebrachte plannen ten behoeve van de ontwikkelkaders vormen de basis voor het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken, zoals verkeer en geluid. De uitkomsten hiervan hebben geleid tot gebiedsmaatregelen voor het gehele plangebied en randvoorwaarden per deelgebied.

Per deelgebied zijn tevens stedenbouwkundige randvoorwaarden, beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte (Voorlopig ontwerp Openbare ruimte; zie bijlage 3) en architectuur opgenomen. Het 'Ontwikkelkader' vormt het geheel aan randvoorwaarden voor de ruimtelijke en planologische procedure, de nadere uitwerking, de planbegeleiding door het kwaliteitsteam en het welstandstoezicht. Het Voorlopig ontwerp Openbare ruimte borgt de samenhang tussen het openbare gebied en het privaat eigendom (dwaalgebied) om de integraliteit te bewaken.

Het woningbouwprogramma voldoet aan de volkshuisvestelijke uitgangspunten. In totaal worden circa 2637 eenheden gerealiseerd waarmee een belangrijke stap wordt gezet om te voldoen aan de ondertekende 'Woondeal'. De studentenwoningen (Fujitsu-toren) zijn inmiddels gereed. Met de nieuwbouw op 'Het Kwadrant' wordt (naar verwachting) Q3 2023 gestart. In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma gespecificeerd naar deelgebied en categorie. De studenteneenheden zijn als een specifieke categorie gedefinieerd.

Tabel: Woningbouwprogramma:

Deelgebied	Aantal (excl. student)	Student	Sociale huur	Midden duur (huur)	Vrije sector
Neptunus (Het Kwadrant) (Fujitsu)	260	260			
Neptunus (Het Kwadrant)	499		215	158	126
Mars 1	490		152	165	173
Mars 2	178		54	77	47
Saturnus	275		0	47	228
Saturnus (Park Avenue)	294		250	44	0
Venus	641		192	192	257
Totaal eenheden	2637	260	863	683	831
Totaal eenheden exclusief studenten	2377 (100%)		863 (36%)	683 (29%)	831 (35%)

Plintenstrategie

Specifiek voor de plint van de gebouwen op maaiveldniveau is onderzoek gedaan door Bureau Stedelijke Planning naar een passende invulling. 'Levendige plinten' geven een belangrijke impuls aan een succesvolle transformatie voor 'Ruimtekwartier' en Maarssenbroek in zijn geheel. Bijgaand document 'Plintenstrategie Planetenbaan en Het Kwadrant' (zie bijlage 4) geeft een aanzet als ambitedocument naar de ontwikkelaars voor de verdere uitwerking.

Ruimtelijke en planologische procedure

Als reeds gememoreerd zijn de ontwikkelkaders als uitgangspunt gehanteerd voor de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de ruimtelijke- en planologische procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. De beantwoording op de ingezonden zienswijzen alsmede het ontwerpbestemmingsplan inclusief ontwerp MER wordt begin Q3 aan het college voorgelegd om vrij te geven voor ter inzage legging. In het ontwerpbestemmingsplan zullen naast de wijzigingen afkomstig uit vooroverleg- en inspraakreacties, ook de wijzigingen van de ontwikkelkaders verwerkt worden. Vaststelling bestemmingsplan door u eind Q4 2023/begin Q1 2024.

Mobiliteitskader

Voor de ontwikkeling heeft Goudappel B.V. een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5a). Dit onderzoek biedt de basis voor een mobiliteitskader. Voorliggend mobiliteitskader gaat in op de parkeerbehoefte van zowel de bovengenoemde ontwikkelpercelen als het transformatiegebied als geheel. De resultaten van dit onderzoek zijn in dit kader opgenomen. In bijgaande toelichting (zie bijlage 5b) is vanuit het perspectief duurzaamheid, vervoer op maat, leefbaarheid en bereikbaarheid beknopt verslag gedaan hiervan.

Duurzaamheid en leefkwaliteit

In de raadsvergadering van 2 juni 2020 zijn de amendementen van Groen Links 14.a8 en 14.a9 vastgesteld. In deze amendementen is respectievelijk aangegeven dat:

- Het is belangrijk dat het plangebied Planetenbaan klimaatadaptief wordt ontwikkeld met het oog op de toekomst.
- Stichtse Vecht hecht aan een gezond woon - en leefklimaat voor al haar inwoners.

Daarnaast heeft de gemeente Stichtse Vecht samen met andere regionale partners het Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht (10 maart 2022) getekend. Hierin is de ambitie verwoord om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie.

In bijgaand document 'Klimaatadaptatie en duurzaamheid Ruimtekwartier' d.d. 1 april 2023 (zie bijlage 6) zijn bovenstaande thema's vastgelegd voor de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier'. Daarmee maken ze integraal onderdeel uit van de kaders waarbinnen ontwikkelaars 'Ruimtekwartier' moeten realiseren.

Er worden diverse maatregelen genomen om de geluidsbelasting terug te brengen. Dit betreft onder andere geluidsvoorzieningen aan de bron (stil asfalt en snelheidsbeperkingen) en geluidsschermen langs de N230, Amsterdamse slag, Maarssenbroekse slag en de wijk Bloemendaal. Deze maatregelen resulteren uiteindelijk in een gezond woon- en leefklimaat als opgenomen in bijgaand document (bijlage 7). De kosten van deze voorzieningen worden opgenomen in het gebiedsfonds.

Gebiedsfonds en anterieure overeenkomsten

Op 23 augustus 2022 is door het college en in vervolg daarop op 27 september 2022 door de gemeenteraad de 'Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier' d.d. 16 augustus vastgesteld. In lijn met het hetgeen hierin is opgenomen vindt de verdere uitwerking van het gebiedsfonds plaats op basis van bijgaande ontwikkelkaders. Eind Q2, begin Q3 wordt aan het college en u de definitieve uitwerking van het gebiedsfonds alsmede de grondexploitatie voorgelegd voor besluitvorming. Hetgeen in het gebiedsfonds en de grondexploitatie is opgenomen wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars waarover inmiddels vergevorderde gesprekken plaatsvinden. Besluitvorming over de anterieure overeenkomsten door het college is gepland begin Q3 2023.

Argumenten

1.1 In overeenstemming met het randvoorwaardendocument de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier' uitwerken.

Door u is op 3 juni 2020 het randvoorwaardendocument (inclusief onderliggende amendementen van Groen Links) vastgesteld. Op basis van bijgaande ontwikkelkaders is het 'Ruimtekwartier' nu verder uitgewerkt. Deze ontwikkelkaders worden taakstellend (met uitzondering van 'Plintenstrategie Planetenbaan en Het Kwadrant') opgelegd aan de ontwikkelaars door middel van een anterieure overeenkomst.

1.2 Bewaken van ruimtelijke en architectonische samenhang

De ontwikkelkaders worden gebruikt als onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan "Ruimtekwartier" en de daarbij horende onderzoeken. Wij adviseren u om de ontwikkelkaders na uw besluit onderdeel uit te laten maken van de vastgestelde Welstandsnota. Toekomstige initiatieven worden dan direct getoetst aan de uitgangspunten van de ontwikkelkaders.

Middels de ontwikkelkaders wordt gestuurd op de ruimtelijke en architectonische samenhang van de verschillende ontwikkellocaties en de openbare ruimte daartussen. De ontwikkelkaders zijn er op gericht lopende en toekomstige ontwikkelingen in te bedden in een nieuwe ruimtelijke structuur. De ontwikkelkaders vormen voor onder andere de Welstandscommissie het toetsingskader voor de (her)ontwikkeling van Ruimtekwartier

1.3 In overeenstemming met volkshuisvestelijke beleidskaders van de gemeente Stichtse Vecht.

Het woningbouwprogramma is overeenkomstig de volkshuisvestelijke kaders van de gemeente Stichtse Vecht verder uitgewerkt. Met andere woorden aan de randvoorwaarden om minimaal 30% sociale huur, minimaal 30% midden dure (huur)woningen en maximaal 40% vrije sector woningen te realiseren wordt voldaan. Hierbij aangetekend dat het percentage sociale huurwoningen ruimschoots het tekort aan midden dure (huur) woningen compenseert.

De toewijzing van de sociale huurwoningen vindt plaats op basis van de vigerende Huisvestingsverordening; waarbij de woningen worden aangeboden door Woningnet. Ontwikkelaar dient te borgen dat verhuurder bij de eerste verhuur en vervolgens jaarlijks aan de gemeente een overzicht verstrekt van de verhuurde woningen met een overzicht van de in rekening gebrachte huurprijs. Voor een deel van de woningen vindt nog overleg plaats met woningcorporatie Portaal om de sociale huurwoningen (of een deel daarvan) over te nemen.

Kanttekeningen

1.1 Op onderdelen wordt afgeweken van het randvoorwaardendocument.

Op onderdelen wordt afgeweken van het randvoorwaardendocument dat is vastgesteld door de raad. Echter alle afwijkingen zijn op stedenbouwkundige-, ruimtelijke- en programmatische aspecten beoordeeld waarbij het uitgangspunt om een gezond woon- en leefklimaat te realiseren maatgevend is. Indien het onderdeel voldoet wordt dit aangegeven door een: V. Anders wordt een: O (oplossingsrichting) beschreven.

1.2 Er wordt afgeweken van de parkeernormering in het randvoorwaardendocument.

Ten aanzien van de parkeernormering wordt afgeweken van hetgeen is vastgelegd in het randvoorwaardendocument. In dat document is echter ruimte om af te wijken van die normering 'indien slimme mobiliteitsconcepten dan wel doelgroepen daar aanleiding toe geven'. Dit is nu uitgewerkt in het Mobiliteitskader Ruimtekwardier.

1.3 Ontwikkelkaders Saturnus zijn in afstemming met (Bouwhuis/Catella) ontwikkelaar/belegger Park Avenue.

Voor de deellootatie Saturnus is de ontwikkelaar akkoord met de Ontwikkelkaders. Hierbij is de woningdifferentiatie beoordeeld op basis van het gehele deelgebied waardoor extra investeringen vanuit het toe te voegen woningbouwprogramma mogelijk zijn in de woon- en leefkwaliteit op maaiveld. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de belegger van de appartemententorens Park-Avenue om medewerking te verlenen. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen is het terugval scenario binnen het randvoorwaardendocument van toepassing. De afspraken hierover zullen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Op 29 juni 2022 heeft de gemeente samen met de vijf ontwikkelaars een informatiemarkt georganiseerd over de stand van zaken van het project. Bij de ter inzage legging van het Voorontwerp bestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden (22 september 2022). Daarnaast zijn een drietal overleggen georganiseerd met klankbordgroepen vanuit diverse onderwerpen en disciplines (verkeer, stedenbouwkundige opzet en groen-blauw casco, invulling plint). Als het Ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, vindt opnieuw een informatieavond plaats. Op de website is meer informatie terug te vinden over de ontwikkeling 'Ruimtekwardier': www.ruimtekwardier.nl.

Financiën, risico's en indicatoren

Er zijn geen financiële consequenties.

De kaderstellende documenten alsmede ambitiedocument(en) worden als bijlage toegevoegd aan de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. In de anterieure overeenkomsten wordt vastgelegd hoe de uitgangspunten worden geborgd.

Op onderstaande risico's wordt gestuurd in de verdere planuitwerking van 'Ruimtekwartier':

- Geen overeenstemming anterieure overeenkomst/gebiedsfonds met ontwikkelaars: Het Ontwerp bestemmingsplan wordt pas ter inzage gelegd als er overeenstemming is over de anterieure overeenkomst inclusief bijdrage aan het gebiedsfonds. Binnen de randvoorwaarden wordt gezocht naar technische-, financiële en/of (fiscaal) juridische oplossingen.
- Bezwaar tegen het bestemmingsplan: Binnen de randvoorwaarden wordt gezocht naar technische oplossingen. Met de bezwaarmakers wordt overleg gevoerd over de oplossingsrichting(en).

18 april 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

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

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