

## **Raadsvoorstel**

### **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Zuilense Vecht in Maarssen

### **Begrotingswijziging**

Nee

### **Datum raadsvergadering**

19 december 2023

## **Portefeuillehouder**

D.R. Polman

### **Organisatie onderdeel**

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

### **E-mail opsteller**

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

### **Telefoonnummer opsteller**

+31346254681

### **Registratie nummer**

342682

## **Aan de gemeenteraad**

### **Voorgesteld Besluit**

1. De grondexploitatie voor project Zuilense Vecht (Bijlage Grondexploitatie Zuilense Vecht – versie 231102) voor het openbare deel vast te stellen en te openen.
2. Investeringskrediet beschikbaar stellen van € 5,7 miljoen voor verplaatsing en aanleg van sportpark Zuilense Vecht.
3. De zienswijzen die opgenomen zijn in de “Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zuilense Vecht” ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
4. Het bestemmingsplan “Zuilense Vecht” met IDN NL.IMRO.1904.BPzuilensevechtMRS-VG01 gewijzigd vast te stellen.

### **Samenvatting**

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw, sport- en maatschappelijke functies (onderwijsvoorziening) en een park, bestaande uit een sportief Lint ("de Strip"), sportvelden en verenigingsgebouwen. De ontwikkelingen op het grondgebied van Stichtse Vecht zijn gelegen binnen het huidige sportpark Daalseweide. Het betreft een project met de gemeente Utrecht met als doel om gezamenlijk een multifunctioneel sportief park te realiseren dat de gemeentegrenzen overstijgt. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het planologisch-juridisch kader voor de uiteindelijke vergunningverlening en realisatie van de verschillende onderdelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 mei 2023 tot en met 6 juli 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Hiertegen zijn vier zienswijzen ingediend. In de zienswijzen zijn in hoofdlijnen bezwaren naar voren gekomen zoals;

- Bezwaren tegen het gebruik van klinkers op de Sportparkweg;
- Bezwaren tegen de kap van bomen;
- Bezwaren met betrekking tot de situering van bouwvlakken bij diverse sportverenigingen.

De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen zoals bijgevoegd bij dit advies. Wij adviseren uw college in te stemmen met de beantwoording in de Nota van zienswijzen en het bestemmingsplan conform de daarin opgenomen “Staat van Wijzigingen” aan te passen. Voor de volledige zienswijzen, de beantwoording en de Staat van Wijzigingen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen

## **Bijlagen**

1. Nota zienswijzen d.d. 7 november 2023 Inclusief Staat van Wijzigingen;
2. Vast te stellen bestemmingsplan "Zuilense Vecht" met IDN NL.IMRO.1904.BPzuilensevechtMRS-VG01, inclusief bijlagen;
3. Grondexploitatie Zuilense Vecht – versie 20231102 GEHEIM

### **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het bestaande juridisch planologisch kader te wijzigen voor de bouw van woningen en de herinrichting van sportpark Daalseweide tot sportief park met sport- en maatschappelijke voorzieningen.

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

Het bestemmingsplan sluit aan bij de ruimtelijke opgaven uit de Omgevingsvisie waarbij het gaat om het realiseren van prettige, bereikbare en gezonde omgeving en het behouden wat typisch Stichtse Vecht is.

### **Argumenten**

De behoefte aan woningen is enorm. De gemeente wil medewerking verlenen aan initiatieven die een bijdrage leveren aan het realiseren van een passende woningvoorraad. Wij willen daarnaast het woon- en leefklimaat in onze gemeente versterken. Met het voorliggende plan krijgt sportpark Daalseweide een nieuwe kwaliteitsimpuls en kan het transformeren in een park dat in verbinding staat met de directe omgeving. Naast woningbouw richt het plan zich ook op het versterken van de aanwezige recreatieve en sportfuncties, het oprichten van een onderwijsvoorzieningen en het realiseren van een fiets en wandelverbinding.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Voor dit plan is onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken laten zien dat het plan voldoet. Indien nodig zijn in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen om te kunnen waarborgen dat blijvend voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Zienswijzen*

De ingekomen zienswijzen geven wat ons betreft aanleiding het bestemmingsplan op verschillende punten aan te scherpen. Zonder dat dit het plan wezenlijk wijzigt zien wij daarmee wel kans om tegemoet te komen aan aandachtspunten van in het bijzonder de sportverenigingen en kunnen we de (inmiddels) gemaakte afspraken nog beter vastleggen. In de Nota van Zienswijzen en de daarin opgenomen Staat van wijzigingen zijn alle aanpassingen beschreven.

### **Kanttekeningen**

Het is een gezamenlijk plan met gemeente Utrecht en ook het bestemmingsplan is in overleg opgesteld. Om de procedure daadwerkelijk te kunnen afronden zal ook de gemeenteraad van de gemeente Utrecht moeten instemmen met het bestemmingplan dat betrekking heeft hun grondgebied. De besluitvorming loopt gelijk op. Onze gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast voor ons grondgebied.

### **Communicatie**

Voor deze ontwikkeling worden het wettelijke proces, het “spoorboekje” en waar mogelijk alsnog de participatieleidraad gevolgd. Ten aanzien van de participatieleidraad geldt dat een groot deel van de participatie al plaatsgevonden heeft voordat de leidraad is opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is formeel gepubliceerd en heeft het ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het bestemmingsplan is ook kenbaar gemaakt via een wijkbericht en de digitale nieuwsbrief. Op 12 juni 2023 hebben de gemeente Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht gezamenlijk een informatieavond

georganiseerd, waarvoor o.a. alle omwonenden waren uitgenodigd.. De gemeenteraad wordt voorgesteld om deze aanpassingen met de vaststelling mee te nemen.

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

De financiën van het project zijn beschreven in de "Grondexploitatie Zuilense Vecht – versie 231102". Zoals blijkt uit de Grondexploitatie is het voorliggende plan financieel haalbaar en sluit de ontwikkeling van het openbaar gebied met een positief saldo. Het positieve saldo voegen we, op grond van de door uw raad vastgestelde kaders, naar rato van de voortgang vanaf 2026 toe aan de algemene reserve grondexploitaties. Het positieve saldo zal ten goede komen aan investeringen ten behoeve van sport gemeente breed. De kapitaallasten van het investeringskrediet voor de verplaatsing en aanleg van de sportvelden vanaf 2027 zijn nog niet opgenomen in het meerjarenperspectief 2025 – 2027 van de begroting 2024. Deze kapitaallasten (ongeveer € 410.000) kunnen worden gedekt uit de stelpost vrijval kapitaallasten die beschikbaar is in 2027. Dit verwerken we in de kadernota 2025.

De gemeente heeft ter dekking van de plankosten in voorgaande jaren het gemeentelijke budget 'Versnelling grote projecten' ingezet. Het resterende bedrag is als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen. Inmiddels zijn diverse planproducten gerealiseerd. In de restantraming is daarom de boekwaarde van de berekende plankosten afgetrokken.

### *Marktsituatie*

Het verhalen van de kosten van de GREX is verzekerd door verkoop van bouwrijpe grond. 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. De uiteindelijke opbrengsten worden sterk afhankelijk van de marktsituatie op het moment dat de tender wordt uitgezet. Echter, pas na gunning van de woningbouw zijn de opbrengsten en de dekking van de kosten zeker. Dit staat nu gepland in 2027.

In de kostenramingen is een voorziening van 10% opgenomen om onvoorziene tegenvallers te voorkomen. Hiermee beperken we de financiële risico's maar zijn we nog niet bestand tegen grote wisselingen op de markt. In de grondexploitatie zijn ook sturingsmogelijkheden opgenomen. Het advies is om deze sturingsmogelijkheden zo lang als mogelijk open te houden. Formeel is de Regeling Simulering bouw en onderhoud van sportaccommodaties (Bosa-regeling) 2024 nog niet door het rijk opengesteld.

### *Warmtenet*

In 2019 is het referentie energieconcept bepaald voor het project: een collectief, duurzaam warmtesysteem voor zowel de ontwikkelingen aan de kant van Gemeente Utrecht als Gemeente Stichtse Vecht. Het beoogde concept voor het hele gebied is 1 WKO doublet in het 2e watervoerende pakket, regeneratie door gebruik te maken van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO) en technische ruimtes (in iedere gemeente één) met warmtepompen. Uit de markconsultatie is gebleken dat er twijfels zijn over de financiële haalbaarheid en Netbeheerder Stedin heeft aangegeven dat het referentie energieconcept van Zuilense Vecht niet in aanmerking zal komen voor een uitzonderingspositie op de wachtrij voor aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Dit betekent dat de potentiële concessiehouder, het warmtebedrijf, zeer waarschijnlijk, niet eerder dan 2029 een elektra-

aansluiting kan verkrijgen voor zijn warmtesysteem. Het verkrijgen van de opbrengsten uit verkoop bouwrijpe grond zullen hierdoor twee jaar later dan gepland verkregen worden. Op dit moment worden het bovenstaande omschreven warmteconcept en alternatieven hiervoor onderzocht.

### **Vervolg**

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening.

De indieners van zienswijzen worden op de hoogte gesteld van uw besluit. Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De publicatie wordt kenbaar gemaakt in het Gemeenteblad, op onze website en in de nieuwsbrief.

Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State. Als er geen beroep of verzoek om voorlopige voorziening wordt aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dan is het bestemmingsplan een dag na de beëindiging van de beroepstermijn onherroepelijk.

7 november 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. R.C.L. Heijdra

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