

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10

www.stichtsevecht.nl

info@stichtsevecht.nl

Raadsvoorstel

Onderwerp

Gebiedsfonds Ruimtekwartier

Begrotingswijziging

Ja

Datum raadsvergadering

31 oktober 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Ontwikkeling

E-mail opsteller

Maarten.school@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254520

Registratie nummer

337861

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Het Gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 14 september (bijlage 1) inclusief bijlage (bijlage 1a) en de planning d.d. 7 september 2023 (bijlage 2) vast te stellen.
2. Een investeringskrediet voor het Gebiedsfonds Ruimtekwartier beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 17,9 miljoen, dat voor € 14,9 miljoen wordt gedekt uit bijdragen derden.

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, de anterieure overeenkomsten en het gebiedsfonds. De ontwikkelkaders zijn d.d. 30 mei 2023 door u vastgesteld. Nu ligt het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 14 september 2023 inclusief bijlagen voor ter besluitvorming. Dit vooruitlopend op het aangaan van de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars en het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 14 september 2023 inclusief bijlage 1a. Toelichting maatregelen gebiedsfonds (geheim).
2. Planning d.d. 7 september 2023.
3. Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 16 augustus 2022 (geheim).

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Met de ontwikkelaars heeft afstemming plaats gevonden over de ontwikkelkaders per deelgebied, de inrichting van het openbaar gebied, het mobiliteitskader, de plintenstrategie, duurzaamheid en leefkwaliteit binnen het plangebied. Dit is vastgelegd in de zogenaamde 'Ontwikkelkaders'. Deze documenten zijn op 30 mei 2023 door de raad vastgesteld.

Op basis van bovenstaande plannen zijn de omgevingsonderzoeken verder uitgevoerd voor verkeer, geluid en inrichting openbare ruimte. De uitkomsten hiervan hebben geleid tot gebiedsmaatregelen voor het gehele plangebied. Dit betreft onder andere geluidsvoorzieningen aan de bron (stil asfalt en snelheidsbeperkingen) en geluidsschermen. Ook zijn er voorzieningen opgenomen om de openbare ruimte rond de planontwikkeling in te richten en de noodzakelijke maatregelen te nemen voor het gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om in Maarssenbroek een leefomgeving te creëren met hoogwaardige woon- en leefkwaliteit.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Gebiedsfonds

D.d. 23 augustus 2022 is door het college en in vervolg daarop d.d. 27 september 2022 door de gemeenteraad de 'Notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier' d.d. 16 augustus (bijlage 2) vastgesteld. In lijn met hetgeen hierin is opgenomen heeft de verdere uitwerking van het gebiedsfonds plaats gevonden op basis van de ontwikkelkaders. Nu wordt aan u de definitieve uitwerking van het gebiedsfonds voorgelegd door het vaststellen van het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier. Uitgangspunten vanuit het gebiedsfonds worden opgenomen in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars waarover inmiddels vergevorderde gesprekken plaats hebben gevonden. Besluitvorming over de anterieure overeenkomsten door het college is gepland november 2023.

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 voorontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. De beantwoording op de ingezonden zienswijzen alsmede het ontwerp bestemmingsplan inclusief ontwerp MER wordt eveneens in november 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 de raad Q1 2024.

Argumenten

1.1 De raad op basis van hun bevoegdheid conform de financiële verordening laten besluiten over de financiële kaders voor de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier'.

De raad wordt nu voorgesteld een besluit te nemen over de financiële kaders van de ontwikkeling van 'Ruimtekwartier' in lijn met de door de raad vastgestelde notitie gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 16 augustus 2022 en vanuit de financiële verordening art. 4 lid 5 (investeringen in loop begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen). Uitvoering van de maatregelen vangt aan nadat de anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars zijn aangegaan en de ruimtelijke ordeningsprocedure(s) is (zijn) afgerond.

1.2 Na vaststelling van het gebiedsfonds kunnen de vervolgstappen genomen worden voor de ontwikkeling van Ruimtekwartier.

Het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier en de reeds vastgestelde ontwikkelkaders staan aan de basis voor het aangaan van de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars. Besluitvorming hierover is gepland in november 2023. Daarna kan het ontwerp bestemmingsplan door het college worden vrijgegeven voor ter inzage legging. Dit is gepland voor 1 januari 2024 in verband met het inwerking treden van de Omgevingswet.

1.3 Overige kosten Bestemmingsplan/MER worden separaat in rekening gebracht.

De plankosten voor het bestemmingsplan/MER worden volledig in rekening gebracht bij ondertekening van de anterieure overeenkomsten en maken geen onderdeel uit van het gebiedsfonds.

Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen overeenstemming met de ontwikkelaars over de anterieure overeenkomsten.

Zoals elders al gememoreerd is er met de ontwikkelaars nog geen overeenstemming over de anterieure overeenkomsten. Desalniettemin is nu toch gekozen om het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier inclusief bijlagen vast te stellen aangezien per 1 januari 2024 de omgevingswet in werking treedt. Naar verwachting zullen de bijdragen van de ontwikkelaars dan niet significant afwijken ten opzichte van de bijdragen zoals nu is meegenomen in het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier. Mogelijk dat de onderhandelingen elders tot financiële consequenties lijden. Indien geen overeenkomst wordt bereikt wordt teruggevallen op het exploitatieplan. Dit zal consequenties hebben voor de planning.

1.2 Ruimtelijke ordeningsprocedure beïnvloed de planning en dekking.

De eerste termijn van de bijdrage aan het Gebiedsfonds is niet eerder opeisbaar dan nadat de aan Initiatiefnemer verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van diens Initiatief onherroepelijk is geworden. De laatste betaling vindt plaats bij de bouwkundige oplevering van de laatste woning behorend tot het bouwprogramma behorend bij het Initiatief.

1.3 Risico van overschrijding ligt bij de gemeente.

Met de ontwikkelaars wordt een bijdrage vastgesteld en worden de kaders waarbinnen de voorzieningen worden gerealiseerd vastgelegd. Het risico van overschrijding ligt bij de gemeente. Uit voorzorg zijn de nodige budgetten opgenomen als risicodekking in de SSK-ramingen (beschikbaar voor inzage). Verrekening vindt plaats na afronding van de werkzaamheden.

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 klankbordgroepleden vanuit diverse onderwerpen en disciplines (verkeer, stedenbouwkundige opzet en groenblauw 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 'Ruimtekwartier': www.ruimtekwartier.nl.

Financiën, risico's en indicatoren

In de Begroting 2023 is voor de investeringen in de buitenruimte een bedrag van € 3,0 miljoen gereserveerd. De kapitaallasten zijn in het meerjarenperspectief 2024-2025 al verwerkt. Hierdoor is dekking beschikbaar voor het nu te verstrekken krediet voor het Gebiedsfonds Ruimtekwartier. De bijdrage voor het gebiedsfonds vanuit de gemeente is nu netto contant per 1-1-2023 vastgesteld op € 2.710.313 (nominaal € 3,0 miljoen).

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat het gebiedsfonds een eigen afzonderlijke (project)begroting krijgt die strikt genomen geen onderdeel is van de gemeentelijke begroting. Na de vaststelling van het gebiedsfonds zal de administratie hiervan, net als bij een grondexploitatie, worden geopend. Via de planning en controlcyclus zullen wij u op hoofdlijnen informeren over de voortgang binnen het gebiedsfonds. Deze informatie nemen wij op in de paragraaf Grondbeleid.

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).

Overige risico's zijn beschreven in het document Gebiedsfonds Ruimtekwartier in de paragraaf 'Risico's en sturingsmogelijkheden'. De bijdragen van de ontwikkelaars zullen overeenkomen met de bijdragen in het bovengenoemde document.

Juridische paragraaf

Het college heeft besloten op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid (1 of 2) aanhef en onder b van de Wet Open Overheid van bestuur een verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 1; Gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 14 september 2023 inclusief bijlagen en op bijlage 3: Notitie gebiedsfonds d.d. 16 augustus 2022.

Geheimhouding opleggen is nodig omdat met het openbaar maken van deze documenten financiële gegevens alsmede de tussen partijen gemaakte afspraken bekend zouden worden. Dit kan nadelig zijn voor de positie van betrokken partijen. Door wijziging van de Gemeentewet per 1 april 2023 is bekrachtiging van de geheimhouding door de raad ten aanzien van stukken die aan hem voorgelegd worden niet meer nodig. De raad moet de door uw college opgelegde geheimhouding in acht nemen. De raad kan de geheimhouding op grond van artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet echter wel opheffen. Zolang de raad daartoe echter niet besluit, blijft de geheimhoudingsplicht gelden.

19 september 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. R.C.L. Heijdra

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



Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Raadsbesluit

Registratie nummer
336871

Onderwerp

Gebiedsfonds Ruimtekwartier

Begrotingswijziging

Ja

Datum raadsvergadering

31 oktober 2023

Commissie

10 oktober 2023

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 10 oktober 2023;

Besluit

1. Het Gebiedsfonds Ruimtekwartier d.d. 14 september (bijlage 1) inclusief bijlage (bijlage 1a) vast te stellen.
- 1a. De planning d.d. 7 september 2023 (bijlage 2) **gewijzigd** vast te stellen, waarbij het uitgangspunt is de planning en aanbesteding van de genoemde geluidswallen nog vóór de start van de bouwwerkzaamheden te laten beginnen, en zo snel als mogelijk daarna met de aanleg en uitvoering van de geluidswallen te starten. Daarbij gaat het om de geluidswallen rondom Bloemstede.
2. Een investeringskrediet voor het Gebiedsfonds Ruimtekwartier beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 17,9 miljoen, dat voor € 14,9 miljoen wordt gedekt uit bijdragen derden.

31 oktober 2023

Griffier

B. Espeldoorn-Bloemendal

Voorzitter

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

Origineel besluit is ondertekend

Met in achtneming van aangenomen amendement A12.1 (sub 1a) gewijzigd besloten.