

Voorstel aan de gemeenteraad

Definitief Integraal Programma van Eisen (IPvE) en Functioneel Ontwerp (FO), definitief Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en GREX Zuilense Vecht

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Bob van Dijck
Kenmerk	8573005
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, bijlage "Financiële toelichting bij SPvE en IPvE-Utrechtse deel"

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) voor Zuilense Vecht voor de gezamenlijke ontwikkeling met de Gemeente Stichtse Vecht van het Sportief Park (het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuren) vast te stellen, met als kenmerken:
 - a. een open, groene recreatieve (langzaam verkeer) verbinding met meer en gevarieerde sport- en spelgelegenheden tussen de bestaande wijken OpBuuren (Stichtse Vecht) en Zuilen (Utrecht);
 - b. de sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt zijn compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht;
 - c. het gebied is breder toegankelijk dan de huidige sportvelden.
2. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Utrechtse woonbuurt Zuilense Vecht vast te stellen, met als kenmerken:
 - a. toevoeging van 200 tot 300 woningen, waardoor de bestaande wijken Zuilen en OpBuuren met het Sportief Park worden verbonden;
 - b. de woonbuurt is duurzaam en heeft de gewenste woningbouwdifferentiatie met 35% sociale woningen, 25 % middelduur en 40 % vrij sector.
3. Het financieel kader voor het Utrechtse plandeel van het project Zuilense Vecht, zoals opgenomen in de financiële bijlage, vast te stellen door middel van:
 - a. het openen van een grondexploitatie Zuilense Vecht voor woningbouwlocaties en het lint en park met een geraamd positief eindsaldo van € 2.344.558,- en dit eindsaldo ten goede te laten komen van de reserve grondexploitatie;
 - b. het vaststellen van een netto uitvoeringskrediet à € 2.323.371,- voor het nieuwe sportpark en hiervoor de reserve grondexploitatie ter dekking aan te wijzen.En vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Zuilense Vecht:
 - a. de reeds voor dit project verstrekte voorbereidingskredieten hiermee te verrekenen;
 - b. de openbare gronden binnen het Utrechtse plandeel in te brengen in deze grondexploitatie.
4. Uit de opbrengsten van de erfpachtsconversieregeling 2017, onderdeel reserve investeringsimpuls RSU, een bijdrage van € 1,7 mln. beschikbaar te stellen voor het plan Zuilense Vecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage "Financiële toelichting bij SPvE en IPvE- Utrechtse deel" tot het moment van sluiting van de grondexploitatie Zuilense Vecht of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren, op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet, om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet Openbaarheid van bestuur. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

De financiële GREX bevat een kostenraming van het project. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente tijdens de aanbesteding en uitvoering van het project schaden. De geheimhouding kan vervallen op het moment dat de het project is voltooid en de grondexploitatie wordt gesloten.

Samenvatting

Er is inspraak geweest over het concept IPvE/FO Zuilense Vecht (dat gaat over het programma van eisen en functioneel ontwerp van het Sportief Park, het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuren, dat wij samen met de gemeente Stichtse Vecht ontwikkelen).

Gelijktijdig is er inspraak geweest over het concept SPvE Woonbuurt Zuilense Vecht (dat gaat over het programma van eisen van de Utrechtse woonbuurt). Het college heeft een reactienota voor beide plannen vastgesteld. Dit heeft geleid tot een beperkt aantal aanpassingen in het concept IPvE/FO en het concept SPvE. Wij stellen voor het IPvE/FO en het SPvE vast te stellen.

Voor het Utrechtse deel van het IPvE en het SPvE is een financiële toelichting met grondexploitatie (GREX) en een kredietaanvraag (voor het nieuwe sportpark) opgesteld. Het project (de GREX en de kredietaanvraag tesamen) is sluitend en heeft een bijna neutraal resultaat. Wij stellen voor het financieel kader vast te stellen.

Onderdeel van de financiële toelichting is een bijdrage van € 1,7 mln uit de opbrengsten erfpachtsconversie 2017, onderdeel investeringsimpuls RSU en een subsidie van de provincie Utrecht van € 300.000,-

Context

Aanleiding

De gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht willen het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Begin 2017 hebben de gemeentes Stichtse Vecht en Utrecht de handen ineen geslagen om te onderzoeken of de verouderde sportparken Daalseweide, Zuilen en Elinkwijk tussen Maarssen en Zuilen herontwikkeld kunnen worden. Beide sportcomplexen zijn gedateerd, kennen een monofunctioneel gebruik en de opstallen zijn verouderd.

De provincie Utrecht heeft ruimte gegeven voor woningbouwontwikkeling in de 'kernrandzone', voorheen buiten de rode contour, onder de voorwaarde dat beide gemeentes samenwerken aan een gezamenlijke integrale visie voor dit gebied (Herijking Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, december 2016).

Op 23 januari 2020 is het GebiedsPlan door de Utrechtse gemeenteraad vastgesteld. Het Gebiedsplan is ook door de gemeenteraad van Stichtse Vecht vastgesteld. In het GebiedsPlan zijn de hoofdlijnen en leidende principes op het gebied van thema's als sporten en bewegen, wonen, verkeer en parkeren, ecologie, wateropgave, milieu, energie en sociale veiligheid opgenomen als gemeenschappelijk kader voor de uitwerking van het SPvE voor de (Utrechtse) woningbouwlocatie en het IPvE/FO voor het gezamenlijke Sportief Park opgenomen. Deze thema's zijn, in veel gevallen met nader onderzoek, uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woonbuurt met daarbij een proefverkaveling en voorbeelduitwerkingen van de openbare Ruimte. Dit programma van eisen is ruimtelijk vertaald naar een ontwerp. Het IPvE/FO voor het Sportief Park is gemaakt voor beide gemeentes, zodat dit gebied in beide gemeentes eenzelfde vormgeving zal krijgen.

In het IPvE/FO is ook de volledige herinrichting van het Theo Thijssenplein opgenomen. De gemeente Utrecht verwacht met dit SPvE ca 290 woningen (maximum is 300) te kunnen realiseren in het Utrechtse deel van Zuilense Vecht, aangesloten op een collectief WKO-systeem met aquathermie.

De gemeente Utrecht is, net als de gemeente Stichtse Vecht, gestart met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Er is een open, groene recreatieve (langzaam verkeer) verbinding met meer en gevarieerde sport- en spelgelegenheden tussen de bestaande wijken OpBuren (Stichtse Vecht) en Zuilen (Utrecht).

De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt zijn compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. Het gebied is breder toegankelijk dan de huidige sportvelden. Er zijn woningen toegevoegd, waarmee de bestaande wijken Zuilen en OpBuren worden verbonden. De woonbuurt is duurzaam en heeft de gewenste woningbouwdifferentiatie met 35% sociale woningen, 25 % middelduur en 40 % vrij sector.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 12 november 2020 [Raadsbrief Vrijgave voor inspraak IPvE/FO en SPvE Zuilense Vecht en samenwerkingsovereenkomst 3e fase Gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht](#)
- 27 oktober 2020 [Collegebesluit](#) vrijgave voor inspraak IPvE/FO en SPvE Zuilense Vecht en samenwerkingsovereenkomst 3e fase Gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht
- [7 juli 2020 raadsbrief Gebiedsplan Zuilense Vecht](#)
- [23 januari 2020 Raadsbesluit Gebiedsplan Zuilense Vecht](#)
- [14 januari 2020 Raadsbrief Gebiedsplan Zuilense Vecht](#)
- [1 november 2018 Raadsbrief Samenwerkingsovereenkomst Zuilense Vecht](#)
- [30 oktober 2018 Samenwerkingsovereenkomst Zuilense Vecht](#)
- [7 juni 2018 Motie 82 Milieuvriendelijkst Kunstgras](#)
- [7 juni 2018 Motie 83 Multifunctioneel gebruik sportaccommodaties Zuilense Vecht](#)
- [7 juni 2018 Motie 84 Groencompensatie Zuilense Vecht](#)
- [7 juni 2018 Amendement 23: Ruimte voor iedereen in Zuilense Vecht](#)
- [7 juni 2018 Raadsbesluit Gebiedsvisie Zuilense Vecht](#)
- [12 maart 2017 brief aan de raad over vaststelling intentiedocument Zuilense Vecht](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Het Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) voor Zuilense Vecht voor de gezamenlijke ontwikkeling met de Gemeente Stichtse Vecht van het Sportief Park (het groene middengebied tussen Zuilen en OpBuren) vast te stellen, met als kenmerken: a. een open, groene recreatieve (langzaam verkeer) verbinding met meer en gevarieerde sport- en spelgelegenheden tussen de bestaande wijken OpBuuren (Stichtse Vecht) en Zuilen (Utrecht); b. de sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt zijn compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht; c. het gebied is breder toegankelijk dan de huidige sportvelden.
Argumenten	
1.1	<u>De plannen dragen bij aan de gemeentelijke ambities van Gezond stedelijk leven</u> Naast bewegen en ontmoeten draagt Zuilense Vecht bij aan een gezond, stedelijk woon- en leefklimaat. Zuilense Vecht wordt een robuust openbaar park, met gevarieerde beplanting die aantrekkelijk is voor mens en dier. Het nieuwe park, de bomen, het bloemrijke gras en de plas-dras oevers vormen de basis van het ontwerp en zorgen voor nieuwe ecologische verbindingen. Het aanbod aan sport- en spelactiviteiten zal de bezoekers stimuleren om meer te bewegen en met hun gezondheid en welzijn bezig te zijn.
1.2	<u>De volledige herinrichting en vergroening van het Theo Thijssenplein is onderdeel van dit IPvE/FO</u> In het IPvE/FO is de herinrichting nu volledig opgenomen en is een gedeeltelijke inrichting niet meer aan de orde. Het plein is op dit moment onaantrekkelijk met veel verharding. Met de volledige aanpak wordt het Theo Thijssenplein: - Verbonden met- en onderdeel van het Park. - Aantrekkelijker en groener ingericht. De woonomgeving wordt vergroend, met minder verharding. - Doordat het Park als het ware de wijk Zuilen wordt ingetrokken, kunnen ook kinderen uit de wijk hier optimaal gebruik van maken. In de vorige fase van het GebiedsPlan was de herinrichting en vergroening van het Theo Thijssenplein nog slechts voor een deel opgenomen in de plannen, vanwege onvoldoende budget. Inmiddels is het benodigde budget gevonden, zie hiervoor de geheime financiële bijlage.

	Een ingediende motie bij behandeling van het GebiedsPlan riep op tot het voorleggen aan de gemeenteraad van een aantal varianten voor de nieuwe inrichting van het Theo Thijssenplein inclusief de financieringsmogelijkheden.
1.3	<u>Inspraakreacties op het IPvE/FO zijn waar wenselijk en mogelijk in het definitieve IPvE/FO verwerkt</u>
	In de reactienota IPvE/FO zijn de inspraakreacties, onze antwoorden hierop en de aanpassingen aan het IPvE/FO te vinden. De aanpassingen aan het IPvE/FO zijn beperkt. De belangrijkste zijn: -Een aantal uitvoeringsaspecten van de herinrichting bij de sportclubs, waaronder lichtmasten, reclameborden, hekwerken, clubhuis, bijgebouwtjes voor opslag en beeldkwaliteit. -De mogelijkheden voor Urban Sports (pumptrack). -Actualisering van verkeers- en parkeergegevens.
Kanttelingen/Risico's	
1.1	<u>Beide gemeenteraden (Utrecht en Stichtse Vecht) moeten het IPvE vaststellen</u>
	De plannen worden in uitstekende samenwerking gemaakt, maar beide gemeenteraden moeten over vaststelling van de plannen beslissen. In die zin zijn wij van elkaar afhankelijk. We streven naar gelijktijdige behandeling in beide raden.
Beslispunt	
2	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Utrechtse woonbuurt Zuilense Vecht vast te stellen, met als kenmerken: a. toevoeging van 200 tot 300 woningen, waardoor de bestaande wijken Zulen en OpBuuren met het Sportief Park worden verbonden; b. de woonbuurt is duurzaam en heeft de gewenste woningbouwdifferentiatie met 35% sociale woningen, 25 % middelduur en 40 % vrij sector.
Argumenten	
2.1	<u>Met dit SPvE worden extra woningen toegevoegd waarbij de gewenste woningbouwdifferentiatie mogelijk wordt, net als een aantal bijzondere initiatieven</u>
	De gewenste woningbouwdifferentiatie van 35% sociale huur, 25 % middelduur en 40 % vrije sector kan worden gerealiseerd. Bovendien verwachten wij bij de verdere uitwerking van de plannen de mogelijkheid om een aantal bijzondere initiatieven een plaats te kunnen geven, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en/of een wooncoöperatie.
2.2	<u>De opbrengsten van de woningbouw maken realisatie van het gehele plan Zuilense Vecht mogelijk.</u>
	De opbrengsten van de woningbouw en subsidies zijn nodig voor realisatie van het gehele plan, in het bijzonder de woningbouwdifferentiatie en het Sportief Park inclusief Theo Thijssenplein. De benodigde opbrengsten kunnen in principe worden gerealiseerd. Dit is mede mogelijk door de bijdrage "betaalbaar wonen" en door een toegekende subsidie van de provincie Utrecht. Om de woningbouwproductie aan te jagen is door de provincie Utrecht een subsidie van € 440.000,- ter beschikking gesteld, waarvan € 300.000,- voor de Utrechtse woonbuurt en € 140.000 voor de woonbuurt in Stichtse Vecht.
2.3	<u>De woningbouw in Zuilense Vecht draagt bij aan de invulling van de grote behoefte aan woningen in Utrecht.</u>

	In een eerdere planfase gingen wij uit van het realiseren van maximaal 225 woningen. Bij behandeling van het GebiedsPlan in de gemeenteraad is een bandbreedte van 200-300 woningen gevraagd. Het voorliggende SPvE geeft binnen deze bandbreedte van 200-300 woningen ruimte voor circa 290 woningen. Vanwege de grote behoefte aan woningen en omdat 290 woningen goed in het plan kunnen worden ingepast is dit een verbetering.
2.4	<u>Inspiraakreacties op het SPvE zijn waar wenselijk en mogelijk in het definitieve SPvE verwerkt</u>
	In de reactienota SPvE zijn de inspraakreacties, onze antwoorden hierop en de aanpassingen aan het SPvE te vinden. De aanpassingen aan het SPvE zijn beperkt, de belangrijkste zijn: -De levensloopbestendigheid van de woningen, de rolstoeltoegankelijkheid en rolstoelbewoonbaarheid is wellicht niet voor de kleinste woningen realiseerbaar. -In plaats van zelfbouwkavels komt er een tender van het rijtje grondgebonden woningen aan een ontwikkelaar met voor nieuwe bewoners maximale vrijheid cq medeopdrachtgeverschap -De ruimtelijke verdeling van de sociale woningbouw is aangepast en nu in één bouwblok ondergebracht zodat het naar verwachting mogelijk zal zijn een bouwkveld vooruitgifte aan een STUW-corporatie af te zonderen.
2.5	<u>Er is draagvlak voor de plannen bij sportverenigingen</u>
	De sportverenigingen staan positief tegenover de herontwikkeling van het sportpark. De ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met voetbalvereniging U.S.V. Elinkwijk heeft plaatsgevonden op 10 mei 2020. Wij zijn nu samen met de club bezig met voorbereiding van de realisatie van het nieuwe clubhuis. Er is ook draagvlak bij de andere verenigingen (die niet verplaatst hoeven te worden). De gesprekken over verplaatsing van de American footballclub Utrecht Dominators verlopen positief en zijn in een afrondend stadium.
Kanttelingen/Risico's	
2.1	<u>De opbrengst van de woningbouw wordt pas in een later stadium zeker</u>
	Het tenderen van de woningen wordt zo gedaan dat de gewenste kwaliteit, duurzaamheid en opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. Echter, pas na gunning van de woningbouw zijn de opbrengsten zeker.
2.2	<u>De stikstofproblematiek is zo goed als opgelost</u>
	Uit de laatste berekeningen van de stikstofdepositie als gevolg van dit project in het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen, blijkt dat er voor de gebruiksfase geen (significante) stikstofdepositie wordt berekend (>0,00 mol N/ ha/jaar). Daardoor vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de gebruiksfase van deze woonwijk. In de op 9 maart 2021 door de 1 ^e kamer vastgestelde wijziging van de Wet natuurbescherming en de Omgevingswet (stikstofreductie en natuurverbetering) wordt stikstofdepositie tijdens de bouwfase vrijgesteld. De hierop gebaseerde AMvB (Besluit stikstofreductie en natuurverbetering) is nog niet vastgesteld, waarin de vrijstelling tijdens de bouwfase wordt geconcretiseerd. Naar verwachting zal dit op korte termijn gebeuren, zodat de geringe stikstofdepositie in de bouwfase eveneens geen belemmering vormt voor de bouw van deze woonwijk.
2.3	<u>Mogelijk verkrijgt een van beide gemeenten geen onherroepelijk of bestemmingsplan cq omgevingsvergunning</u>
	Indien een van beide gemeenten geen onherroepelijk bestemmingsplan cq omgevingsvergunning verkrijgt voor haar Woningbouwlocatie kan dit tot vertraging en in het uiterste geval niet doorgaan van de plannen leiden. Er is geen directe aanleiding om te vermoeden dat dit het geval is, al moet de stikstofproblematiek wel worden opgelost voor het bestemmingsplan.
Beslispunt	

3	Het financieel kader voor het Utrechtse plandeel van het project Zuilense Vecht, zoals opgenomen in de financiële bijlage, vast te stellen door middel van: - Het openen van een grondexploitatie Zuilense Vecht voor woningbouwlocaties en het lint en park met een geraamd positief eindsaldo van € 2.344.558,- en dit eindsaldo ten goede te laten komen van de reserve grondexploitatie; - Het vaststellen van een netto uitvoeringskrediet à € 2.323.371,- voor het nieuwe sportpark en hiervoor de reserve grondexploitatie ter dekking aan te wijzen. En vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Zuilense Vecht: - De reeds voor dit project verstrekte voorbereidingskredieten hiermee te verrekenen; - De openbare gronden binnen het Utrechtse plandeel in te brengen in deze grondexploitatie.
Argumenten	
3.1	<u>Beide onderdelen van het financiële kader - een grondexploitatie en een uitvoeringskrediet - zijn nodig om het project (met een nagenoeg neutraal resultaat) ten uitvoer te kunnen brengen.</u> Het project heeft een bijna neutraal financieel eindresultaat (nu begroot op € 21.187,- grondexploitatie en krediet samen). Dit resultaat, en de onderbouwing ervan worden toegelicht in de (geheime) financiële bijlage. - In de grondexploitatie zijn de ramingen van grondkosten en grondopbrengsten van het Utrechtse woningbouwdeel en het Utrechtse deel van het Lint en het Park verwerkt, met bijbehorende rente en indexeringseffecten. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2028 en een verwacht positief eindsaldo. Dit positieve eindsaldo zal naar verwachting eind 2028 kunnen worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Indien tijdens de looptijd van de grondexploitatie sprake is van tussentijdse winstnemingen, dan worden deze reeds eerder toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. - In het krediet zijn de kosten voor het realiseren van het nieuwe sportpark opgenomen. Het krediet kan volledig worden gedekt door de opbrengsten uit, en de bijdragen aan het project. De dekking wordt tijdelijk ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie. De reserve wordt uiterlijk bij het afsluiten van de grondexploitatie aangevuld met het even grote positieve eindresultaat van de grondexploitatie.
3.2	<u>Hiermee voert de gemeente het besluit om de voorbereidingskredieten te verrekenen met de grondexploitatie Zuilense Vecht uit.</u> Er is reeds voor € 940.000,- aan voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de plankosten. De tijdelijke dekking hiervoor was de reserve grondexploitatie. De boekwaarde van deze voorbereidingskredieten zal direct na openen van de grondexploitatie hierin worden opgenomen, waarmee de tijdelijke dekking komt te vervallen. Verdere plankosten zullen rechtstreeks op de grondexploitatie worden geboekt.
3.3	<u>Het toekomstig beheer van de (openbare) gronden zal goed geregeld worden.</u> De openbare gronden worden nu beheerd door stadsbedrijven. Te zijner tijd zal de nieuw gemaakte openbare ruimte worden overgedragen aan stadsbedrijven. De niet openbare gronden (de huidige sportvelden) die nodig zijn voor woningbouw en het Lint zullen worden overgedragen van UVO Sport naar de grondexploitatie (Ruimte) op het moment dat ze niet meer in gebruik zijn als sportveld.
Kanttelingen/Risico's	
3.1	<u>Het Utrechtse deel en het Stichtse Vechtse deel kunnen alleen samen worden ontwikkeld.</u>

	De plannen kunnen alleen gerealiseerd worden wanneer beide gemeentes IPvE, SPvE en bijhorend financieel kader hebben vastgesteld.
3.2	<u>Aan de ramingen van de grondexploitatiebegroting en de kredietbegroting zijn risico's verbonden.</u>
	Er zijn risico's op het gebied van de grondopbrengsten, het bouwprogramma, onvoorziene kosten en milieuwetgeving. Zie hiervoor ook de risicoparagraaf van de financiële toelichting. De beide begrotingen houden rekening met jaarlijks kostenstijging door inflatie. Tijdens de looptijd van het project is er gelegenheid voor tussentijdse bijsturing.
Beslispunt	
4	Uit de opbrengsten van de erfpachtsconversieregeling 2017, onderdeel reserve investeringsimpuls RSU, een bijdrage van € 1,7 mln. beschikbaar te stellen voor het plan Zuilense Vecht.
Argumenten	
4.1	<u>Met een bijdrage van € 1,7 mln. voor het plan Zuilense Vecht is de in het amendement "Ruimte voor iedereen in Zuilense Vecht (A23/2018)" gewenste woningdifferentiatie haalbaar.</u>
	Met een bijdrage van € 1,7 mln. is een woningbouwdifferentiatie van 35 % sociale huur, 25 % middelduur en 40 % vrije sector conform het coalitieakkoord mogelijk. In het amendement wordt gevraagd om "in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)(Zuilense Vecht) significant hogere percentages voor te stellen voor midden- en sociale huur, in lijn met de ambities uit het coalitieakkoord 2018-2022". Hoger dus dan de eerder vanuit de GebiedsVisie geplande 30% sociaal en 10 % middenhuur
4.2	<u>De bijdrage past binnen de doelstelling van deze reserve.</u>
	In 2017 heeft de gemeenteraad motie 191/2017 'Betaalbaar wonen' aangenomen. Hierin worden de kosten en opbrengsten van de conversieregeling erfpacht 2017 gekoppeld aan de opgave om meer betaalbare woningen te realiseren. In de voorjaarsnota 2019 is € 13,083 miljoen van de opbrengst van de conversieregeling erfpacht gestort in de reserve Investeringsimpuls RSU. Dit bedrag wordt bestemd voor projecten die bijdragen aan betaalbaar wonen. In het "overzicht voorstellen conversieregeling erfpacht" behorende bij het raadsbesluit over het Meerjaren Perspectief Ruimte bij de voorjaarsnota 2019 is Zuilense Vecht als een van de potentiële projecten voor een bijdrage uit de beschikbare middelen in de reserve Investeringsimpuls RSU opgenomen. In de raad van 23 januari 2020 is bij besluitvorming over het Gebiedsplan Zuilense Vecht deze bijdrage al gereserveerd maar is hierover nog niet besloten. Met de bijdrage worden de verwervingskosten van het project verlaagd. Doordat hiermee een deel van de schadeloosstelling aan Elinkwijk wordt gedekt, kan dit deel buiten de grondexploitatie worden gehouden en verbetert het saldo van de grondexploitatie. Hiermee wordt het saldo van de grondexploitatie gelijk aan de benodigde dekking van het uitvoeringskrediet sport en kan dit saldo (met voorfinanciering door de reserve grondexploitatie) worden ingezet om het krediet te dekken. Door de bijdrage aan het project, wordt het project dus financieel haalbaar met een nagenoeg financieel neutraal resultaat (nu begroot op € 21.187,- positief).

Financiën

De financiën van het project zijn beschreven in de "Financiële toelichting bij SPvE en IPvE-Utrechtse deel".

Vervolg

De vervolgstappen na de vaststelling van het IPvE/FO en SPvE, inclusief bijbehorende financiële toelichting zijn:

- Opstellen van een Stedenbouwkundig Plan (SP) en kavelpaspoorten voor het woningbouwdeel.
- Opstellen van een Voorlopig en Definitief Ontwerp inrichtingsplan (VO/DO) van het Park inclusief het Lint.
- Voorbereiding van de aanbesteding van de diverse onderdelen.
- Voorbereiding van de duurzame energievoorziening, waaronder een warmteplan
- Vrijgave voor inspraak van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is gepland of 3^e kwartaal 2021.
- De realisatie aan Utrechtse kant behelst ook de revitalisering van de sportcomplexen.
- Zie bijlage planning in hoofdlijnen.

Participatie

Het IPvE/FO en het SPvE zijn tot stand gekomen na inspraak, zie de reactienota's in de bijlage. Eerdere stappen in het planproces zijn na consultatie van betrokkenen en omwonenden gezet. Er wordt nauw samengewerkt met de betrokken sportverenigingen. In verband met Corona hebben overleggen en inspraak digitaal plaats gevonden.

Communicatie

Communicatie gebeurt via de projectwebsite www.zuilensevecht.nl, wijkberichten en (digitale) overleggen.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO) Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
- Financiële toelichting bij SPvE en IPvE-Utrechtse deel (geheime bijlage)

Bijlagen informatief

- Reactienota SPvE woonbuurt Zuilense Vecht
- Reactienota IPvE Zuilense Vecht
- Planning op hoofdlijnen
- Beheerparagraaf Zuilense Vecht