



Kaders Masterplan Voorzieningen Maarn

1. Inleiding

In de afgelopen jaren is er een plan gemaakt voor het realiseren van een multifunctionele accommodatie en woningen op het Trompplein en Breeschotenlaan in Maarn. De gemeenteraad heeft gevraagd om, volgend op een burgerinitiatief, het plan voor dorpsvoorzieningen in Maarn / Maarsbergen in breder perspectief te bezien. Het burgerinitiatief ziet onder andere kansen voor voorzieningen op de (sport)locaties van de Planetenbaan en Buurtsteeg.

In opvolging hiervan en anticiperend op de omgevingswet, zal er komende maanden een co-creatie proces worden uitgevoerd. Een co-creatie is een vergaande vorm van participatie, waarin diverse betrokkenen gezamenlijk een plan ontwikkelen binnen gestelde kaders, zonder dat één van de betrokkenen (bijv. de gemeente) de lead heeft.

Het onderwerp van de co-creatie is het opstellen van een masterplan voorzieningen voor Maarn. Zodra dit plan is vormgegeven en door de stakeholders is geaccordeerd, zullen de onderdelen van het masterplan als deelplannen/projecten gerealiseerd gaan worden.

Door de diverse partijen kunnen kaders aan het Masterplan worden gesteld. De bedoeling is dat deelnemers deze kaders van te voren kennen en accepteren. De gemeente zal als deelnemende partij haar kader inbrengen. Doel van dit document is dit kader vast te leggen.

2. Afbakening

De gemeente kent op vele terreinen beleidsdocumenten, voorschriften, verordeningen, leidraden en (politieke) besluiten.

Het is ondoenlijk om alle voorwaarden in detail bijeen te brengen en tevens ongewenst (vanwege o.a. benodigde tijdsinzet) om de deelnemers van de co-creatie met al deze detailinformatie te belasten.

In dit document zijn de gemeentelijke hoofdkaders voor de co-creatie vastgelegd.

3. Voorwaarden aan proces

3.1. Participatie

De participatie van de "Maarnse Gemeenschap" is een voorwaarde.

Hier aan wordt invulling gegeven door het co-creatie proces. Op dit moment is de voorbereidingsgroep actief die bestaat uit de gemeente, burgerinitiatief perimeter en een onafhankelijk procesbegeleider. De voorbereidingsgroep bereid het co-creatieproces voor tot de startbijeenkomst.

Vanaf de startbijeenkomst, het daadwerkelijk begin van de co-creatie, bestaat de mogelijkheid dat er anderen toetreden tot de regiegroep. De regiegroep verzorgt de procesmatige kant van de co-creatie.



3.2. Doorlooptijd

Aan het proces wordt een tijdslimiet gesteld. De randvoorwaarde is dat het proces na de startbijeenkomst binnen 6 maanden een masterplan moet opleveren.

Achtergrond is het limiteren van tijdsinzet/resources/kosten voor alle partijen (waaronder de gemeente).

3.3. Commitment

Randvoorwaarde is dat deelnemers aan het proces zich committeren aan de vooraf gestelde kaders.

Achtergrond is dat de tijdsinzet van velen tot een haalbaar en uitvoerbaar masterplan moet leiden.

4. Hoofdvoorwaarden aan Masterplan

Op basis van het raadsbesluit voor de *gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA*, vigerend beleid en de geformuleerde startscenario's wil de gemeente voorafgaande aan het proces expliciet randvoorwaarden vast leggen op de volgende aspecten:

1. Plangebied Buursteeg en Planetenbaan
2. Parkeren
3. Binnensportfaciliteit
4. Dorpshuisfaciliteit
5. Bibliotheekfaciliteit
6. Woningbouw
7. Scholen
8. Financieel (met gevolgen voor eigendom en exploitatie)

4.1 Buurtsteeg en Planetenbaan

De gemeente is akkoord om, naast het Trompplein en Breeschotenlaan, andere gebieden bij het opstellen van het masterplan in ogenschouw te nemen.

Hierbij wordt momenteel gedacht aan Planetenbaan en de Buurtsteeg.

De gemeente wil in principe de bouw van maatschappelijke voorzieningen (sporthal, scholen, dorps huis) toestaan in de kernrandzone.

De argumentatie hiervoor is o.a. scholen verder van de snelweg, meer woningbouw en verminderen van parkeerdruk in centrum Maarn.

De (noodzakelijke) randvoorwaarde is dat de Provincie Utrecht de bouw van maatschappelijke voorzieningen toestaat in de kernrandzone.

Provincie staat onder voorwaarden (o.a. verbeteren ruimtelijke kwaliteit) bouwen in kernrandzone beperkt toe.

4.2 Parkeren

Voor het parkeren geldt als randvoorwaarde de (normale) eis dat het aantal functie gerelateerde parkeerplaatsen op de terreinen worden gerealiseerd conform het vigerend *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan*.

4.3 Binnensportfaciliteit

De randvoorwaarde is dat er minimaal een binnensportfaciliteit voor het gymnastiek onderwijs van de scholen, conform de hiervoor geldende normen, in het masterplan wordt opgenomen.

Wettelijke taak van de gemeente.

De randvoorwaarden aan een binnensportfaciliteit zijn gesteld in paragraaf 2.2.2 van de *Sportaccommodatienota 2018-2022*.



4.4 Dorpshuisfaciliteit

Conform de intentie afspraken met de Stichting 2 Marken dient het Masterplan te voorzien in een dorpshuisfaciliteit voor dorpsgebonden activiteiten ter versterking van de leefbaarheid op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie. De demografisch toekomstbestendige dekkende exploitatie is hierin leidend.

4.5 Bibliotheekfaciliteit

De randvoorwaarde is de aanwezig van voldoende bibliotheekfaciliteiten in de gemeente.
De specifieke wens voor bibliotheekfaciliteit in Maarn is opgenomen in paragraaf 5.

4.6 Scholen

De randvoorwaarden aan de scholen zijn opgenomen in de *Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Utrechtse Heuvelrug*.

4.7 Woningbouw

De randvoorwaarde voor de woningbouw is de gemeentelijke *Woonvisie 2018-2022*.
De eis is dat er conform het raadsbesluit *gebiedsontwikkeling Breeschotenlaan en Trompplein, inclusief MFA (2019-124)* minimaal 30 - 49 woningen in het Masterplan worden opgenomen en naar rato meer woningen indien er extra oppervlakte vrijkomt als gevolg van verplaatsen van voorzieningen van Trompplein naar de Planetenbaan of andere locatie.

4.8 Financieel

Zoals bekend verkeert de gemeente financieel in zwaar weer en zijn er maatregelen getroffen om de schuldquote van de gemeente te verminderen.

Het gevolg hiervan is dat als randvoorwaarde het financieel resultaat "Masterplan Voorzieningen Maarn" structureel gelijk of groter dan 0 € moet zijn en de gemeente alleen noodzakelijke investeringen kan doen

5 Wensen aan Masterplan

Een wens is om de parkeerdruk in het centrum van Maarn te verminderen.

De wens is een volwaardige sporthal op voorwaarde van een structureel dekkende exploitatie. De demografisch toekomstbestendige dekkende exploitatie is hierin leidend.

De wens is een bibliotheekfaciliteit met ontmoetingsfunctie binnen de financiële kaders van de Regio Bibliotheek Zuid Oost Utrecht in combinatie met dorpshuisfaciliteit en/of scholen.

Gezien de woningbouwopgave is de wens om het aantal woningen te maximaliseren binnen de vigerende RO kaders en ruimtelijke kwaliteit.

6 Detaillering financiële kaders.

6.1 De gemeente moet gezien haar wettelijk taak zorg dragen voor de **scholen**.

De wens is deze extern te laten financieren. De eis is om in beginsel een Design & Build methode bij aanbesteding toe te passen.

6.2 Geen investeringen en exploitatie bijdrage door gemeente in **sportfaciliteit/dorpshuis**.

- wel vergoeding klokuren sportbasisonderwijs
- wel subsidie aan RB ZOUT conform vigerend beleid



6.3 Sportfaciliteit / dorps huis dienen zelfstandige structureel dekkende exploitatie (incl. kapitaallasten, beheer en onderhoud) te hebben.

6.4 Ontwikkeling, eigendom & exploitatie van sporthal/dorps huis door externe partijen.
Dit is gevolg van combinatie eis 6.2 en 6.3

6.5 Ontwikkeling en realisatie **woningbouw** door externe partijen.

6.6 **Grondinbreng** van gemeente conform grond- en vastgoed en financieel beleid.

6.6.A Functioneel grondprijnsbeleid

Daar waar de gemeente gronden niet in eigendom houdt, worden gronden cf. het functionele grondprijnsbeleid uit de nota Grondbeleid verkocht.

Door het functionele grondprijnsbeleid te volgen, is er geen sprake van staatssteun of precedentwerking.

note 1: Omdat woningbouw in Kernrandzone slechts bij uitzonderingen en onder strikte condities door provincie wordt toegestaan, ligt het in de verwachting dat de gemeentelijke gronden op locaties Planetenbaan en Buurtsteeg bij eventuele verkoop niet met de waarde voor woningbouw kunnen worden gewaardeerd.

note 2: De gebieden Planetenbaan en Buurtsteeg hebben bestemming sport, archeologie en hoogspanning (deels); bij Buurtsteeg ook de bestemming milieuzone- infiltratie gebied. Voor eventuele realisatie van andere sociaal-maatschappelijke voorzieningen dan sport is een bestemmingswijziging nodig.

note 3: Het Trompplein en de schoollocatie op de Breeschotenlaan hebben momenteel de bestemming Maatschappelijk. Bij eventuele woningbouw op deze locaties is een bestemmingswijziging nodig.

6.6B Grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie voor het Masterplan Voorzieningen dient nul of positief te zijn.

Onder de grondexploitatie van het Masterplan Voorzieningen wordt verstaan een integrale grondexploitatie van de in het Masterplan benodigde gebieden (Trompplein, evt. Breeschotenlaan, evt. Planetenbaan en evt. Buurtsteeg). Voor de uitbreiding van de grondexploitatie is een raadsbesluit nodig; deze kan (pas) met het vaststellen van het Masterplan genomen worden, omdat dan duidelijk is om welke gebieden het gaat.

In de grondexploitatie worden meegenomen de opbrengsten van de verkoop van de gronden, de afschrijving van boekwaardes en eventueel (oninbare regres) vorderingen, kosten tijdelijk voorzieningen, sloopkosten, kosten bouwrijp maken, kosten woonrijp maken en aanleg openbaar gebied, kosten evt. bodemsanering, kosten bestemmingsplanwijzigingen inclusief benodigde onderzoeken en advies, plankosten en legeskosten.

6.6C Voorfinanciering

Noodzakelijke voorfinancieringen (bijvoorbeeld voor tijdelijke voorzieningen) in kader van de grondexploitaties door de gemeente zijn mogelijk.

6.6D Batig saldo in grondexploitatie.

Een (eventueel) batig saldo van de gemeentelijke grondexploitatie, kan niet ingezet worden voor de dekking van de exploitatie (tekorten).

De gemeente is hieraan gebonden omdat de Provincie en het "Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten" (BBV) deze constructie niet (meer) accepteert .



Een (eventueel) batig saldo van de gemeentelijke grondexploitatie wordt conform eerdere raadsbesluiten aangewend ter afbouw van de schuldenlast van de gemeente en kan derhalve niet ingezet worden voor investeringen in onderdelen van het Masterplan.

Tevens zijn er strikte eisen t.a.v. de wijze van winstneming (aanwending van het batig saldo) cf BBV notitie 2019.

Bronnen:

- Raadsprogramma 2018 – 2022
- Motie design & Build , 2018
- Amendement schuldafbouw - kadernota 2019-2022
- Motie investeringsstop – kadernota 2019-2022
- Besluit noodzakelijke investering voorleggen aan raad - programmabegroting 2019
- Raadsbesluit R19.001 d.d. 27 juni 2019



Toelichting punt 6.6D batig saldo grondexploitatie

In essentie is de grondslag van de kaderstelling van de gemeente voor de winstneming als volgt:

- De BBV schrijft voor dat uit de winst geen exploitatie(tekort) mag worden gedekt.
- De BBV schrijft voor dat de gemeenteraad bevoegd is de winsten aan te wenden. De gemeenteraad heeft eerder besloten dat winsten primair voor de schuldafbouw worden aangewend.

Relevante paragrafen uit de BBV:

Paragraaf 6.1. Winst of verlies

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit gebeurt per bouwgrond in exploitatie. Dit houdt in dat in de jaarrekening voorziene verliezen van een grondexploitatie of het totaal van de grondexploitaties niet kunnen worden gecompenseerd door verwachte toekomstige (nog niet gerealiseerde) winsten. Bij grondexploitaties met deelcomplexen is het belangrijk dat de verschillende deelcomplexen wat betreft (verwachte) opbrengsten en kosten goed worden gedefinieerd en afgebakend, om de mogelijke verwachte verliezen en winsten te kunnen bepalen en op de juiste wijze te verwerken. In hoeverre (deel)complexen tot één grondexploitatie behoren hangt af van eerdere keuzes met betrekking tot locaties, bestemmingsplannen, raadsbesluiten etc. Waar de (tussentijdse) winsten voor worden aangewend is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Paragraaf 6.2 Winst (tussentijds) nemen

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode te worden gevolgd. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

Voor deze POC-methode (tussentijdse winstneming) zijn rekenregels opgesteld die rekening houden met de financiële voortgang van het project en de risico's die daarmee verband houden.

Paragraaf 3.4 Onderbouwing en uitgangspunten bij (tussentijdse) winstneming

In de paragraaf grondbeleid kan aandacht worden besteed aan de aanwending van de (tussentijdse) winsten. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

(Tussentijdse) winsten kunnen worden ingezet om:

- risico's in vooral de bouwgronden in exploitatie te kunnen opvangen;
- toekomstige bouwgronden in exploitatie met verwachte tekorten op te vangen;
- het weerstandsvermogen van de gemeente te versterken;
- incidentele uitgaven van de gemeente te dekken.

Een gemeente kan de (tussentijdse) winstneming **niet** duurzaam inzetten voor het opvangen van structurele lasten in de begroting.