



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 18 april 2023	Datum raadsvergadering 3 juli 2023	Nummer raadsvoorstel 2023-109
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad Rob Jorg	
Wettelijke basis		
Onderwerp Plan van Aanpak gebiedsvisie Driebergen-Zeist		
Samenvatting De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist hebben gezamenlijk een plan van aanpak opgesteld om tot een gebiedsvisie te komen voor het gebied rondom het station. De afgelopen jaren is het station Driebergen-Zeist vernieuwd en het is nu een compacte duurzame OV-knoop. De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist zien kansen voor het gebied rondom het station: in Zeist en Utrechtse Heuvelrug is – net als in de gehele regio Utrecht - een grote behoefte aan woningen, kantoorlocaties en werkruimtes die goed bereikbaar zijn via het openbaar vervoer. Het stationsgebied Driebergen-Zeist biedt hier ruimte voor. Ook biedt de ontwikkeling van dit gebied kansen om het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen te vergroten en een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente.		
Voorgesteld besluit 1. Het plan van aanpak voor de gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist vast te stellen. 2. Het benodigde budget te verwerken in de begroting 2024-2027		
Duurzaamheid We streven naar een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling in navolging van het door beide gemeenten ondertekende convenant duurzame woningbouw. In de gebiedsvisie wordt een energievisie opgesteld en een ambitiedocument duurzaamheid waarin specifiek naar het gebied Driebergen-Zeist gekeken wordt.		
Werkgelegenheid N.v.t.		

Financiële consequenties / wijze van dekking

Om het planproces voor de gebiedsvisie te doorlopen is betrokkenheid van interne medewerkers nodig uit beide gemeenten, waardoor er plankosten worden gemaakt. Ook worden er gezamenlijk externe adviseurs en bureaus ingehuurd.

Uitgangspunt is dat de kosten gelijk worden gedragen door beide gemeenten (ieder 50% van externe kosten) en dat elke gemeente eigen interne uren bekostigt. Uitgangspunt hierbij is dat beide gemeenten evenveel uren beschikbaar stellen. Voor het planproces na de vaststelling van de gebiedsvisie volgt een nieuw advies op basis van de ontwikkelstrategie. Hierin kunnen nieuwe uitgangspunten gedefinieerd worden.

Met de provincie is overleg gevoerd over subsidiemogelijkheden. Hieruit is gekomen dat aanspraak gemaakt kan worden op de subsidieregeling 'Versnelling Woningbouw 2021-2024'. Op basis hiervan kan een bijdrage van tenminste €150.000,- tot €250.000,- verwacht worden voor het gehele project. Een definitief uitsluitsel is echter nog niet gegeven. Dit gebeurt pas zodra het project gestart is en er offertes beschikbaar zijn voor de verschillende (deel)opdrachten. In de tussentijd blijven we in gesprek met de provincie over cofinanciering.

De kosten voor het proces worden geraamd op € 470.000,- aan externe kosten (waarvan 50% voor rekening van gemeente Utrechtse Heuvelrug). Daarnaast worden kosten gemaakt voor de inhuur van een extern projectmanager.

Rekening houdend met een minimale cofinanciering door de Provincie Utrecht, bedragen de totale kosten voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug € 219.000,-. In de begroting 2023-2026 is in totaal € 135.000,- gebudgetteerd voor de gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist.

Voorgesteld het resterende bedrag te verwerken in de begroting 2024-2027. Het voor 2023 reeds begrote bedrag dekt de inzet voor de resterende periode van 2023. Dit zou betekenen dat het budget in 2024 met € 84.000,- verhoogd moet worden van €75.000,- naar €159.000,- met de kanttekening dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug kan rekenen op cofinanciering vanuit de provincie, maar dat de hoogte nog ongewis is. Zodra hier duidelijkheid over ontstaat, wordt dit via de eerstvolgende bestuursrapportage verwerkt.

Eerdere raadsbesluiten

Begroting / raadsprogramma: <https://www.heuvelrug.nl/uitvoeringsprogramma-2023-2026>

IRP: <https://heuvelrug.notubiz.nl/modules/4/Raadsvoorstellen/672972>

Concept-Omgevingsvisie (definitieve omgevingsvisie is nog niet vastgesteld):
<https://heuvelrug.notubiz.nl/modules/4/Raadsvoorstellen/800599>

Reacties van derden / communicatie

Na vaststelling wordt het plan van aanpak op de website van beide gemeenten gepubliceerd.

Voor het project is een speciale projectpagina ingericht op onze website. Hier wordt gedurende het proces de voortgang van het project gecommuniceerd: <https://www.heuvelrug.nl/start-gebiedsontwikkeling-station-driebergen-zeist>

Ook is er een digitale nieuwsbrief, waar geïnteresseerden zich voor kunnen inschrijven. De eerste nieuwsbrief is recent verstuurd.

Participatie

De beiden gemeenten hebben in de aanloop naar het Plan van Aanpak gezamenlijk oriënterende gesprekken gevoerd met een groot aantal eigenaren en stakeholders in het gebied. Ook zijn de beiden gemeenten gezamenlijk in overleg met partners en overheden. Inwoners van het gebied zijn in een participatieve informatieavond geïnformeerd over het proces.

In het plan van aanpak wordt het niveau van communicatie en participatie aangegeven, gebaseerd op de uitgangspunten van de beide gemeenten. Wij sluiten hierbij aan op onze participatieaanpak Sluit je Aan. De precieze invulling hiervan volgt in de samenwerking met de gemeente Zeist. Er wordt in de uitvoering een extern communicatie- en participatiebureau ingezet. Zij zullen het communicatie- en participatieproces verder uitwerken. De gemeenteraad zal geïnformeerd worden over de vorm van het participatietraject zodra de participatie-aanpak is opgesteld.

Uitgangspunt voor de communicatie is: transparant en tijdig.

In de participatie willen wij graag kennis, ervaring en creativiteit uit de samenleving benutten. Participatie vindt plaats op het niveau van meedenken en adviseren. Alle input die we ophalen wordt betrokken bij de totstandkoming van het eindproduct.

Vervoltraject

Na vaststelling van het plan van aanpak wordt de projectorganisatie ingericht en zal d.m.v. ruimtelijke analyse en scenario's vanuit verschillende perspectieven inzicht worden verkregen in de kansen en potenties van het gebied. Vervolgens wordt toegewerkt naar één scenario welke besluitvormend aan de raad wordt voorgelegd in het tweede kwartaal van 2024.

Bijlage(n):

1. Plan van Aanpak gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist

Nadere informatie te verkrijgen bij

Maarten van Leeuwen, maarten.vanleeuwen@heuvelrug.nl , 06-27167895

Jan van der Aa, jan.vanderaa@heuvelrug.nl, 06-54796629

Kamila Kersten, kamila.kersten@heuvelrug.nl, 0628646644

Toelichting op gevraagde beslissing

Inleiding

De gemeente Zeist heeft in de Propositie van Zeist een onderzoeksrichting opgenomen om de kansen voor de ontwikkeling van een unieke nieuwe kern met een eigen identiteit in de nabijheid van een prachtig landschappelijk ingepast station, nader te onderzoeken.

Een vergelijkbare onderzoeksrichting is beschreven in de concept-omgevingsvisie van Utrechtse Heuvelrug. Hierin is opgenomen dat de potentie van een gemengd woon-werk gebied rond het hoogwaardige OV-knooppunt Driebergen-Zeist wordt onderzocht. Daarnaast wordt de ambitie meegenomen om de intercity-status van het station te behouden. Functieverrijking met bijvoorbeeld woningen, kantoren en verdichting van de directe omgeving is hiervoor een voorwaarde.

Op regionaal niveau zijn er ook ambities voor Driebergen-Zeist. Het station is onderdeel van het programma U Ned. Binnen dit programma wordt gewerkt aan 'het wiel met spaken' om zo de mobiliteitsopgaven binnen de regio Utrecht een plek te geven. Station Driebergen-Zeist is als één van de acht regiopoorten opgenomen in dit netwerk rondom de stad Utrecht. Daarnaast hebben de Utrechtse regiogemeenten (U10) het Integraal Ruimtelijk Perspectief opgesteld. Hierin is naast de ontwikkeling van dit station tot regiopoort ook de woningbouwopgave rondom het station geadresseerd.

Zeist en Utrechtse Heuvelrug willen uitvoering geven aan deze ambities. Als eerste stap hiervoor is een Plan van Aanpak opgesteld voor een Gebiedsvisie. De Gebiedsvisie wordt de onderlegger voor de gebiedsontwikkeling.

Argumenten

Het Plan van Aanpak start de uitwerking van de propositie van Zeist en de concept omgevingsvisie.

Het Plan van Aanpak is een vervolgstap op de ambitie zoals vastgelegd in de propositie van Zeist en de concept omgevingsvisie van Utrechtse Heuvelrug om een nieuwe kern Driebergen-Zeist te realiseren.

De op te stellen gebiedsvisie vormt de onderlegger voor meer gedetailleerde plannen, planologische besluiten en samenwerkingsafspraken tussen partijen. De gebiedsvisie bevat het ruimtelijke beleid van beide gemeenten voor het gebied Driebergen-Zeist en zal ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en uitvoeringselementen bevatten.

De gebiedsvisie geeft op regionaal niveau input aan de ontwikkeling van de regiopoorten.

Parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie vindt op regionaal niveau planvorming plaats m.b.t. de regiopoorten. Het lokale proces van de gemeenten moet hier leidend in zijn. Door te starten met de planvorming van de gebiedsvisie doen wij ons huiswerk om input te geven in het regionale proces.

In het Plan van Aanpak worden voorstellen gedaan hoe te komen tot een gebiedsvisie

In het Plan van Aanpak wordt aangegeven hoe we komen tot een gebiedsvisie. Er wordt aangegeven welk proces doorlopen wordt, hoe de organisatie wordt ingericht, hoe participatie plaats gaat vinden en welke kosten gemaakt gaan worden.

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug werken samen aan de planvorming voor de gebiedsvisie

De gebiedsvisie zullen we in nauwe samenwerking vorm en inhoud geven. Zowel het Plan van Aanpak als de gebiedsvisie worden ter besluitvorming voorgelegd aan beide gemeenteraden. De gemeenten zijn eigenaar van het proces, onder verantwoordelijkheid van de beide gemeenteraden. Bestuurlijke aansturing zal door beide colleges plaatsvinden.

Ook de provincie Utrecht zal nauw betrokken worden bij het opstellen van de Gebiedsvisie. De provincie zal actief deelnemen in de projectorganisatie. Het Plan van Aanpak is met de provincie afgestemd en de samenwerking met de provincie wordt via vaststelling van het Plan van Aanpak door Gedeputeerde Staten vastgelegd.

De samenwerkingsafspraken zijn gemaakt voor de fase van het opstellen van de gebiedsvisie. De formele verantwoordelijkheidsstructuren worden niet doorbroken.

Inhoudelijke uitgangspunten

Omdat we het gebied centraal stellen, wordt met het Plan van Aanpak ruimte gevraagd om te werken aan een gebiedsvisie voor het gebied, waarbij niet wordt uitgegaan van een optelsom van (lokaal) vastgestelde kaders. Dit creëert kansen om tot vernieuwende inzichten te komen, passend bij een gebied dat in kwaliteiten en uitstraling afwijkt van overige dorpskernen binnen de gemeenten. In het Plan van Aanpak zijn op hoofdlijnen inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd en wordt aansluiting gezocht op ambities uit de toekomst- en omgevingsvisies van beide gemeenten.

Het Plan van Aanpak is gebaseerd op informatie die we hebben opgehaald in de oriëntatiefase

Het afgelopen jaar hebben de beiden gemeenten zich georiënteerd op het gebied en de opgave. Er zijn gesprekken gevoerd met eigenaren en stakeholders, er is een eerste informatieavond voor bewoners georganiseerd en de beide gemeenteraden hebben door middel van een wandeling en gesprek nader kennis gemaakt met het gebied. Ook hebben wij veel informatie over het gebied verzameld. Alle opgedane kennis is benut om te komen tot het bijgaande Plan van Aanpak.

Kanttekeningen

Gezamenlijke besluitvorming

Het gebied rondom station Driebergen-Zeist bevat delen van de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist. Om te komen tot het beste plan voor het gebied is het van belang om gezamenlijk op te trekken. Daarom is dit plan van aanpak ook tot stand gekomen door nauwe samenwerking tussen beide gemeenten op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Daarbij worden nu ook beide gemeenteraden hetzelfde voorstel ter besluitvorming voorgelegd en wordt het resultaat van het voorgestelde proces opnieuw, in dezelfde vorm, aan beide raden voorgelegd.

Eenduidige besluitvorming is belangrijk om zo een gezamenlijk vertrekpunt te markeren. Om dit te faciliteren wordt in ieder geval een gezamenlijke beeldvormende raadsvergadering georganiseerd. Mogelijk volgt ook nog gezamenlijke oordeelsvorming. Besluitvorming blijft ten alle tijden een eigen verantwoordelijkheid voor de betreffende raden, nu en ook bij toekomstige voorstellen.

Grondeigendom

Beide gemeenten hebben vrijwel geen grondeigendom in het gebied. Uitvoering van op te stellen plannen is mede afhankelijk van grondeigenaren. Daarom is voorafgaand aan uitwerking van dit Plan van Aanpak al contact gezocht met een groot aantal eigenaren. De benodigde bereidheid om mee te denken in het planproces is er. Richting de realisatie van de gebiedsvisie zullen met hen afspraken gemaakt moeten worden over uitvoering hiervan.

Particuliere initiatieven

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie zullen nog geen op de realisatie gerichte acties ondernomen worden. Realisatie van plannen zal pas gestart worden na besluitvorming over de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie door beide gemeenteraden. In de tussenliggende periode kunnen wel veranderingen in het gebied plaatsvinden. We proberen dit zoveel mogelijk te voorkomen, of af te stemmen in lijn met de gebiedsvisie, maar bij particuliere initiatieven die momenteel al voldoen aan de vigerende ruimtelijke kaders, is het niet altijd mogelijk om realisatie van nieuwe plannen te voorkomen.

Cofinanciering door de provincie

Zoals in de financiële paragraaf al toegelicht, is nog onduidelijk in welke mate de provincie gaat bijdragen aan dit proces. Bestuurlijk is de toezegging gedaan dat de provincie dit traject gaat

cofinancieren, maar de hoogte is nog onduidelijk en afhankelijk van de uiteindelijke uitgaven. Voor besluitvorming gaan we hier nog geen definitieve duidelijkheid in krijgen. Om het risico op een financieel tekort te vermijden is voor de cofinanciering in de (project)begroting uitgegaan van een minimale bijdrage.