

## Een Nieuwe Kern voor Driebergen-Zeist

Plan van Aanpak Gebiedsvisie

---



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opgave en doelstelling	6
1.3 Samenwerking	7
1.4 Studiegebied	8
1.5 Leeswijzer	8
<b>2. Context</b>	<b>9</b>
2.1 Lokale Visies	9
2.2 Regiopoorten	10
2.3 Relatie regionaal, provinciaal en lokaal proces	12
<b>3. Wat hebben we al gedaan</b>	<b>14</b>
3.1 Eigenaren en stakeholders	14
3.2 Bewoners	14
3.3 Overheden en partners	14
3.4 Gebiedsscan ODRU	15
3.5 Interne experts en raad	15
<b>4. Inhoudelijke uitgangspunten</b>	<b>17</b>
<b>5. Proces</b>	<b>19</b>
5.1 Op te leveren planproduct	19
5.2 Projectmatige aanpak	20
5.3 Planning	20
5.3 Projectorganisatie	22
5.4 Communicatie	23
5.5 Samenspel/participatie	24
<b>6. Benodigde middelen</b>	<b>26</b>

## Samenvatting

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 en de fiets. De omgeving rond het vernieuwde station Driebergen-Zeist biedt hiervoor kansen.

Zowel in de Propositie van Zeist als in de concept-omgevingsvisie van Utrechtse Heuvelrug is deze potentie beschreven en is opgenomen dat de mogelijkheid van een integrale gebiedsontwikkeling onderzocht zou moeten worden.

Daarnaast is de stationsomgeving ook opgenomen in regionale en provinciale ontwikkelingen. Als één van de acht regiopoorten op korte afstand van de stad Utrecht, biedt het ruimte aan verstedelijking in samenhang met groen- en landschapsopgaven.

Dit plan van aanpak geeft de uitgangspunten voor en richting aan inhoud en proces voor het opstellen van een gebiedsvisie, de eerste stap naar een integrale gebiedsontwikkeling rond het station Driebergen – Zeist. De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist trekken hierin samen op: We zien het als één opgave en voelen ons samen verantwoordelijk om het beste voor het gebied te realiseren. Samen voeren we de regie. Ook de provincie is nauw betrokken.

Het doel van de gebiedsvisie is tweeledig:

- het bieden van een toekomstperspectief en afwegingskader voor de diverse initiatieven en ingrepen die nodig zijn om het gebied succesvol met alle betrokken stakeholders te ontwikkelen
- het bieden van inzicht in de kansen en haalbaarheid op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het wel of niet overgaan tot gebiedsontwikkeling

De gebiedsvisie bestaat in ieder geval uit de volgende elementen:

1. Een ruimtelijke visie op het gebied met inzicht in de potentie en kansen op basis van de kwaliteiten, in de vorm van scenario's en uiteindelijk één voorkeursscenario
2. Betrokkenheid van de samenleving bij het opstellen van de gebiedsvisie door het organiseren van samenspel/participatie op het niveau van meedenken en mee-adviseren. Bij de besluitvorming van de gebiedsvisie worden de uitkomsten van dit proces samengevat
3. Inzicht in de (investerings)kosten, de potentiële baten/opbrengsten en een risicoanalyse
4. Een globale ontwikkelstrategie die aangeeft hoe realisatie kan plaatsvinden en hoe samenwerking met partijen in het gebied eruit kan zien.

We vragen ruimte om te komen tot het optimale plan voor het gebied met zo veel mogelijk landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde. Hierbij houden we rekening met een aantal inhoudelijke uitgangspunten voor:

- Landschap als basis
- Duurzame bereikbaarheid
- Uitwerken op basis van knooppuntontwikkeling
- Uitwerken bijdrage aan woningbouwdoelstellingen.
- Specifieke aandacht voor doelgroepen en community
- Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit

De gemeenten zijn eigenaar van het proces, onder verantwoordelijkheid van de gemeenteraden. Bestuurlijke aansturing zal door de colleges plaatsvinden. We richten een gezamenlijke projectorganisatie in met een stuurgroep, projectgroep en werkgroepen. Daar wordt de provincie nauw bij betrokken. Ook huren we op de verschillende expertises externe adviseurs/adviesbureaus in.

Naast het lokale proces, participeren we in U Ned verband in het programma regiopoorten. Hiertoe wordt dit jaar een ontwikkelstrategie opgesteld die antwoord geeft op de vaag hoe de kansrijke

verstedelijkingslocaties in samenhang tot ontwikkeling kunnen komen. De meerwaarde en kansen in dit traject, integreren we in het proces van de gebiedsvisie. We zoeken koppelkansen, ook met andere (boven) lokale (plan)ontwikkelingen zoals multimodale knooppuntontwikkeling, het Kromme Rijn Linielandschap, de concretisering van Groen Groeit mee en de Stichtse Lustwarande. Het lokale proces blijft leidend.

De planning ziet er globaal als volgt uit:

t/m Q2 2023	Opstellen plan van aanpak en besluitvorming
Q2 – Q3 2023	Inrichten projectorganisatie
Q3 – Q4 2023	Ontwikkelen scenario's
Q1 2024	Opstellen voorkeurscenario
Q2 – Q3 2024	Gebiedsvisie

De gebiedsvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan beide colleges en gemeenteraden. Daarna stellen we een plan van aanpak op voor de projectfase erna: de Ontwerpfase.

Indien nodig wordt de gebiedsvisie in het kader van regionaal programmeren met een voorstel voor besluitvorming aan de Provinciale Staten van Utrecht voorgelegd.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de grens van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug ligt station Driebergen Zeist. Recent is het station opnieuw vormgegeven tot een moderne, compacte OV-knoop: het aantal sporen is uitgebreid, de Driebergseweg-Hoofdstraat loopt onder het spoor door, het busstation is vernieuwd, er is een duurzame parkeergarage gebouwd en de fietsverbindingen in het gebied zijn verbeterd. Het geheel is landschappelijk fraai ingepast en ingericht; Deze kwaliteiten worden gewaardeerd!



Figuur 1. Bron: AD 10 februari 2021

Het stationsgebied is de best bereikbare plek in de omgeving door de combinatie van treinen, bussen, snelweg A12 en (voormalige) provinciale weg. Bovendien is het station ook per fiets en wandelend goed bereikbaar. Het station is gelegen in een omgeving met een rijke cultuurhistorie van o.a. de Stichtse Lustwarande, en in de directe nabijheid van zowel de Heuvelrug als de Kromme Rijnvallei en de Langbroekerwetering. Deze kwaliteiten maken het stationsgebied erg aantrekkelijk; voor bedrijven en kantoren is het een goed bereikbare vestigingsplaats, voor recreanten een uitvalsbasis van waaruit de omgeving te bezoeken is, en voor reizigers uit de omliggende dorpen een opstapplaats om snel en makkelijk naar de stad Utrecht of elders te reizen met het OV en vice versa.

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 volop kansen voor, zeker omdat het station net geheel vernieuwd is. Bovendien biedt de ontwikkeling van dit gebied tal van mogelijkheden om het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen te vergroten.

In de Propositie van Zeist<sup>1</sup> is 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.

---

<sup>1</sup> Propositie van Zeist, vastgesteld door de raad van Zeist d.d. 6 oktober 2020

Eenzelfde 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.

Naast de ambities van beide gemeenten is de stationsomgeving ook opgenomen in regionale en provinciale ontwikkelingen. 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<sup>2</sup>. Naast de ontwikkeling van dit station tot regiopoort wordt hierin ook de woningbouwopgave rondom het station geadresseerd. In verschillende documenten worden ten aanzien van het woningaantal uiteenlopende inschattingen gemaakt die nog nader onderbouwd moeten worden. Geen van deze aantallen wordt als uitgangspunt voor de gebiedsvisie gehanteerd.

## 1.2 Opgave en doelstelling

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug onderzoeken gezamenlijk de ontwikkelkansen voor een nieuwe kern: Een nieuwe kern die een bijdrage levert aan het goede leven in Zeist en Utrechtse Heuvelrug, en die bijdraagt aan de opgaven van de regio. Dit alles in relatie tot onze waarden en kwaliteiten zoals geformuleerd in de propositie van Zeist en de toekomstvisie Utrechtse Heuvelrug.

Met dit **plan van aanpak** geven we uitgangspunten voor en richting aan inhoud en proces voor dit onderzoek; het opstellen van een gebiedsvisie, de eerste concrete stap naar een gebiedsontwikkeling.

Het doel van de **gebiedsvisie** is het schetsen van een toekomstperspectief en dient onder andere als afwegingskader voor de diverse initiatieven en biedt inzicht in wat er op gebiedsniveau aan ingrepen nodig is om het gebied succesvol met alle betrokken stakeholders te ontwikkelen. Ook geeft het inzicht in de kansen en haalbaarheid op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het wel of niet overgaan tot gebiedsontwikkeling.

De gebiedsvisie bestaat uit verschillende componenten:

- Ruimtelijk/Inhoudelijk: Wat zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied? Wat wordt het plangebied voor de verdere uitwerking? In welke mate kan worden voldaan aan de (maatschappelijke) ambities die we hebben? Welke kansen kunnen we benutten en onder welke randvoorwaarden? Hoe groot is de capaciteit van de gebiedsontwikkeling? En met welke (ruimtelijke) kwaliteiten? Welke omvang is nodig voor een zelfstandige kern, een goed functionerend gebied met een toereikende verblijfskwaliteit en passende voorzieningen? Hoe gaan we om met de natuurkwaliteiten en de cultuurhistorische waarden van het gebied?
- Maatschappelijk: Hoe kijken samenleving, partners en stakeholders aan tegen de gebiedsontwikkeling? Hoe betrekken we partijen bij de ontwikkeling?
- Financieel: Hoe financieren we de gewenste ontwikkeling? Hoe verhouden zich investeringsbudgetten ten opzichte van opbrengsten en baten? Wat zijn de risico's? Welke partijen/eigenaren spelen een rol? En hoe zorgen we ervoor dat baten en lasten goed verdeeld worden?
- Realisatie: Met welke ontwikkelstrategie komt realisatie het beste van de grond? Welke planning en fasering houden we aan? Wie is betrokken? Wat is de rol van de gemeenten? Hoe kunnen de

---

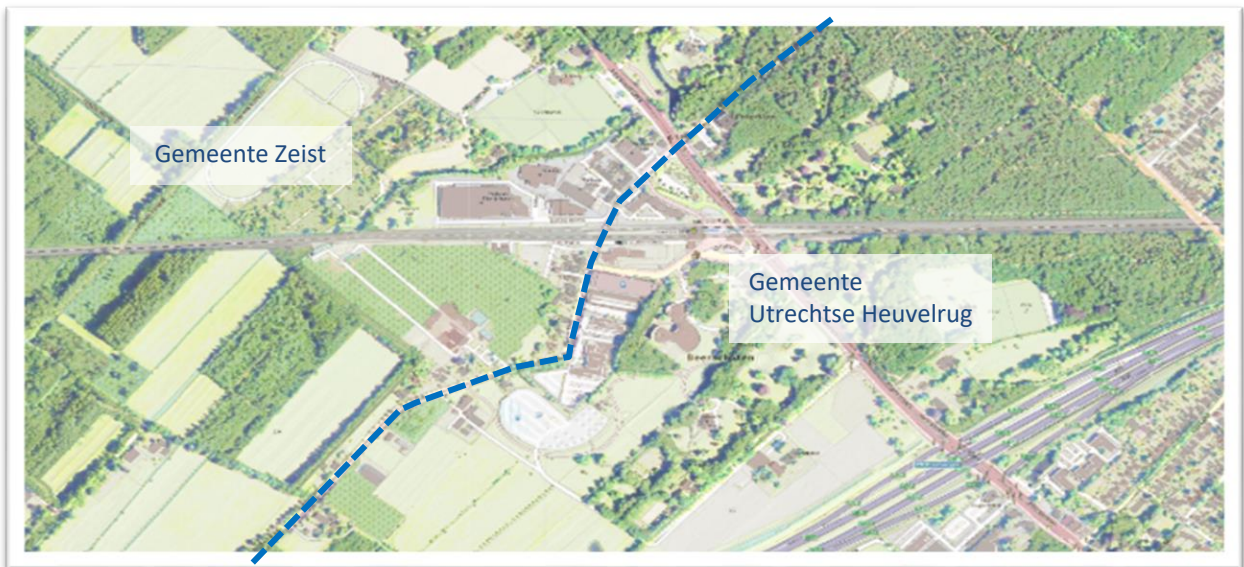
<sup>2</sup> Integraal Ruimtelijk Perspectief (U10), vastgesteld door de raad van Zeist d.d. 14-12-2021 en door de raad van Utrechtse Heuvelrug d.d. 20-12-2021

gemeenten bij de uitvoering invloed uitoefenen/regie voeren op ruimtelijke kwaliteit, planning, maatschappelijke meerwaarde, etc.?

De gebiedsvisie is in het verdere planproces de onderlegger voor bestemmingsplan(nen)/omgevingsplan(nen) en -vergunningen, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige uitwerkingen en te maken afspraken / te sluiten overeenkomsten. Dit is de fase waarin de beide gemeenten het ruimtelijk speelveld vastleggen waarop later gestuurd kan worden.

### 1.3 Samenwerking

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug pakken de gebiedsontwikkeling van Driebergen - Zeist gezamenlijk op. We zien het als één opgave en voelen ons samen verantwoordelijk om het beste voor het gebied te realiseren, samen voeren we de regie. Vanwege de aanwezigheid van een aantal provinciale belangen is ook de provincie nauw betrokken in dit proces.



Figuur 2. Stationsgebied en ligging gemeentegrens

Het stationsgebied Driebergen-Zeist ligt op de grens van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Beide gemeenten willen in de gebiedsontwikkeling optimaal gebruik maken van de potentie van het gebied. Die potentie staat dan ook centraal en niet de gemeentegrens. Door samen op te trekken en gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen wordt het gebied als één geheel benaderd en kan er één integraal plan opgesteld worden. Dit plan van aanpak hebben we gezamenlijk opgesteld, en ook 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. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe we de samenwerking vormgeven en de projectorganisatie inrichten.

Met het gezamenlijk vaststellen van dit plan van aanpak bekrachtigen de beide gemeenten de samenwerking. Hiervoor is (op dit moment) geen separate contractvorming noodzakelijk.

De provincie Utrecht is ambtelijk en bestuurlijk betrokken bij het opstellen van de gebiedsvisie. Het plan van aanpak is met de provincie afgestemd.

We stellen het gebied centraal en vragen met dit plan van aanpak ruimte om te werken aan één gebiedsvisie, waarbij niet wordt uitgegaan van een optelsom van lokaal vastgestelde kaders. Dit creëert kansen en ruimte om tot vernieuwende inzichten en meerwaarde te komen, passend bij een

gebied dat in kwaliteiten en uitstraling afwijkt van de omliggende dorpskernen binnen de gemeenten.

## 1.4 Studiegebied

Er is nog geen exacte plangrens voor de gebiedsvisie. We kiezen voor een relatief groot studiegebied. De onderzoeken en scenario studie in het kader van de gebiedsvisie moeten duidelijk maken welke ontwikkelingen er mogelijk zijn op welke locaties. Hiermee zal ook de afbakening van het plangebied concreter worden. Onderstaand is het studiegebied indicatief weergegeven.



Figuur 3. Studiegebied gebiedsvisie

## 1.5 Leeswijzer

Dit plan van aanpak is als volgt opgebouwd:

In **hoofdstuk 2** wordt de lokale en regionale context beschreven. Het gaat hierbij om besluiten die al genomen zijn voor het gebied en planvorming die plaatsvindt en van invloed is op dit gebied.

In **hoofdstuk 3** wordt beschreven welke activiteiten zijn ondernomen in de oriënterende fase voor het opstellen van het plan van aanpak. Er is informatie over het gebied verzameld, er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen gemeenten en provincie en er hebben gesprekken plaatsgevonden met stakeholders: eigenaren, gebruikers, bewoners en belanghebbenden.

In **hoofdstuk 4** wordt beschreven welke inhoudelijke uitgangspunten worden meegegeven voor het opstellen van de gebiedsvisie. Belangrijk hierbij is dat er ruimte wordt gevraagd om te komen tot het optimale plan voor het gebied.

In **hoofdstuk 5** wordt aangegeven hoe het planproces voor de gebiedsvisie eruit komt te zien. Hoe ziet de projectorganisatie eruit, hoe gaan partijen met elkaar samenwerken, hoe gaat communicatie en participatie plaatsvinden, en hoe ziet het planproduct gebiedsvisie er straks uit?

Het plan van aanpak wordt in **hoofdstuk 6** afgesloten met een overzicht van benodigde uren en middelen.



## 2. Context

### 2.1 Lokale Visies

In 2007 is een gebiedsvisie voor het stationsgebied Driebergen-Zeist opgesteld in samenwerking met betrokken partijen (gemeente Zeist, gemeente Utrechtse Heuvelrug, provincie Utrecht, Prorail). Omdat het destijds nog onduidelijk was hoe het station zelf eruit moest zien - laat staan in combinatie met gebiedsontwikkeling van de omgeving - is gekozen voor een gefaseerde uitwerking. Als eerste is het infrastructurele deel (het station) opgepakt en uitgevoerd. Het stationsgebied is inmiddels een compacte OV-knoop geworden. Het aantal sporen is uitgebreid naar 4. De Driebergseweg-Hoofdstraat loopt in beide richtingen met dubbele rijbanen onder het spoor door met een tunnel. Er is een nieuw busstation en een nieuwe duurzame parkeergarage. Een mooi uitgangspunt voor de omliggende gebiedsontwikkeling.

Als tweede stap hebben de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug de visie uit 2014 opgesteld: **Gebiedsvisie Stationsomgeving Driebergen-Zeist 2030: Kader voor organische gebiedsontwikkeling**, in nauwe afstemming met het infraproject (voor het station) en samen met bewoners en grondeigenaren. De visie is in beide gemeenteraden vastgesteld. Hiermee is invulling gegeven aan de gezamenlijke ambitie om het stationsgebied herkenbaar in te richten als een “parel aan de Stichtse Lustwarande, een monument voor de toekomst, met een duurzame gebruikswaarde”. De gebiedsvisie dient als kader en geeft uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Niet strak en rigide, maar richtinggevend en kansen biedend. Een belangrijk aspect van de gebiedsvisie uit 2014 is dat de uitwerking en uitvoering ervan niet vanuit de gemeenten, maar aan de markt wordt overgelaten. Redenen voor deze keuze waren de grote dynamiek in het stationsgebied en de onzekerheid van het moment waarop planinitiatieven tot stand zouden kunnen komen. Dit maakte het onmogelijk om de gemeentelijke kosten die betrekking zouden hebben op door gemeenten gewenste voorzieningen in kaart te brengen. Deze “organische ontwikkeling” is tot nu toe onvoldoende van de grond gekomen.

De visie uit 2014 is tot op heden het leidende document. De visie is integraal en participatief opgepakt. Hoewel verscheidene waarden en uitgangspunten nog steeds van kracht zijn (bijvoorbeeld de landgoederenstructuur, natuurwaarden, de groene inpassing van het station en het aanwijzen van plekken voor mogelijke toevoeging van woningen), is de visie als geheel achterhaald door nieuw geformuleerde ambities op zowel regionaal als lokaal niveau.

#### **Propositie van Zeist**

De propositie van Zeist geeft aan hoe we nu en in de toekomst het goede leven in Zeist kunnen blijven leven, en waar kansen zijn voor ontwikkeling die hieraan bijdragen. Hierbij kijkt Zeist niet alleen naar zichzelf maar ook naar de regio en de bijdrage die Zeist kan leveren aan de grote opgaven die hier spelen. In de propositie wordt stationsgebied Driebergen-Zeist als kans gezien voor de ontwikkeling van een nieuwe kern met ruimte voor wonen, nieuwe vormen van werken en duurzame mobiliteit, aandacht voor natuur en landschap en sociale cohesie. Opgenomen is te onderzoeken hoe economische groei rondom station Driebergen Zeist mogelijk te maken is, passend binnen de structuur, waarden en vraagstukken van Zeist.

Meer specifiek is benoemd:

- Ontwikkeling van een nieuwe, unieke zesde kern met eigen identiteit in de nabijheid van het station
- Met een aanvullend woon- en werkprogramma dat Zeist versterkt, zoals de ontbrekende woonruimte voor de middencategorie en ruimte voor startup ondernemingen
- Passend binnen de waarden van Zeist: stadse allure met dorpse waarden
- Een kern met menging van functies en een eigen centrum met een sociale structuur voor alle doelgroepen om prettig met elkaar te kunnen leven

- Natuurinclusief en duurzaam ingebed in de kwaliteiten van de omgeving
- Met gevoel voor de historie
- De aanwezigheid van water wordt versterkt
- Fietsverbinding langs het spoor, vanaf station Driebergen-Zeist westwaarts richting Bunnik

De ambities en ontwikkelkansen voor het gebied Driebergen-Zeist zijn overgenomen in de Omgevingsvisie Zeist.

### **Toekomstvisie Utrechtse Heuvelrug**

De toekomst van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is omschreven in de Toekomstvisie. Hierin wordt vooruitgeblikt op het jaar 2040. Duurzame bereikbaarheid maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. De stations Driebergen-Zeist en Maarn spelen een grote rol in de bereikbaarheid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en sluiten daarom steeds aan bij nieuwe behoeften. Ook als ontwikkellocatie voor wonen en werken en als startpunt voor bezoekers zijn deze knooppunten van belang.

De nabijheid van het station Driebergen-Zeist en de rijksweg A12 maken Driebergen-Rijsenburg een aantrekkelijke plek om te wonen. Nieuwe inwoners zorgen ervoor dat het dorp vitaal, de sfeer levendig en de voorzieningen in stand blijven. Door de jaren heen zijn verschillende leegstaande panden in Driebergen getransformeerd tot kleinschalige woningen. Ook op een aantal nieuwe locaties in het dorp zijn compacte woningen gebouwd. Jong en oud kan hier terecht, op een comfortabele loop- of fietsafstand van de voorzieningen. Eventuele nieuwe woningen op locaties aan de randen van het dorp bieden plaats aan bijvoorbeeld gezinnen of tweeverdieners. Het stationsgebied is een aantrekkelijke plek om te wonen, elkaar te ontmoeten én te werken.

De ambities en ontwikkelkansen voor het gebied Driebergen – Zeist zijn overgenomen in **de concept Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug**. In deze visie is een aantal uitgangspunten opgenomen dat relevant is voor de uitwerking van de gebiedsvisie. Meer specifiek is benoemd:

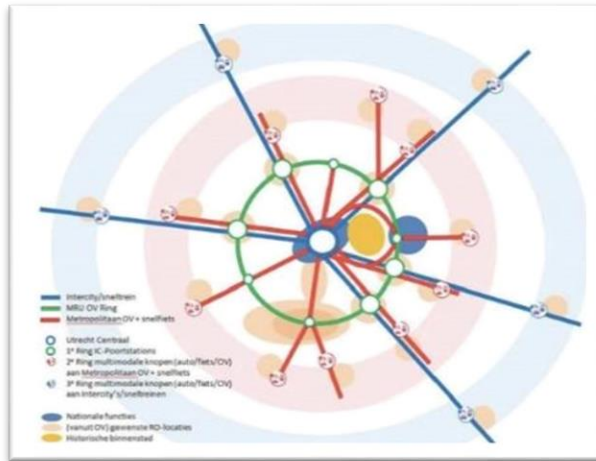
- Stationsgebieden zijn cruciaal voor ontsluiting van de gemeente. We zetten in op hoogfrequent treinvervoer en het behoud van de IC-status.
- Driebergen-Zeist is als ontwikkellocatie van belang waarbij wonen en werken gecombineerd worden om het wegennet te ontlasten. We onderzoeken ontwikkeling van een gemengd woon-werkgebied rond het hoogwaardig OV-knooppunt Driebergen-Zeist. Op deze locatie geldt geen hoogtegrens voor bouwen.
- Woningen op toekomstige ontwikkellocaties voor wonen en werken dienen natuurinclusief, klimaatadaptief en energieneutraal te zijn. Om de omgeving zo groen mogelijk te houden, wordt ingezet op compacte bouw.
- We stimuleren ketenmobiliteit waarbij de bus/trein als hoofdvervoermiddel gelden en voor- en natransport per (elektrische) fiets wordt gefaciliteerd.
- Naast inzet op wonen en werken wordt ingezet op 'Groen groeit mee'. Dit betekent dat groen- en landschapsopgaven randvoorwaardelijk gekoppeld zijn aan bouwontwikkelingen. Binnen de bebouwde kom betekent dit een kwaliteitsverbetering van de groen-blauwe structuren
- Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt gestuurd op de bouw van diverse wijken met voldoende sociale huur en middeldure woningen.

## 2.2 Regiopoorten

De regio Utrecht is een groeiende metropoolregio waar mensen graag willen wonen, werken, studeren en recreëren. Dat succes heeft ook een keerzijde: een overbelast mobiliteitssysteem en een afnemende kwaliteit van leven. Voor de komende twee decennia zijn grote opgaven vastgelegd in de **Nationale Omgevingsvisie**. De regio Utrecht is hierin één van de verstedelijkingsgebieden met focus op wonen en werken; het realiseren van circa 80.000 arbeidsplaatsen en ruim 100.000 woningen, een energie-opgave en zoeken naar ruimte voor duizenden hectares landschappelijk groen. Dit alles

heeft enorme gevolgen voor de bereikbaarheid, niet alleen binnen de regio maar ook daarbuiten. Want Utrecht wordt gezien als de draaischijf van Nederland.

Om gezonde groei mogelijk te maken is het “wiel met spaken” bedacht. Dit is een netwerk van bus-, tram- en treinverbindingen en bestaat uit 'spaken' die de stad en de regio verbinden. Daarnaast zijn er 'wielverbindingen' tussen grotere regionale OV-knooppunten; regiopoorten.



Figuur 4. Wiel met spaken



Figuur 5. De 8 regiopoorten (met reisafstand tot Utrecht CS)

In **Utrecht Nabij** (U Ned, 2020) staat aangeven dat de regiopoorten (Woerden, Breukelen, Biltoven, Zeist-Noord, Driebergen-Zeist, Bunnik, Houten en Vianen) niet alleen goed verbonden zijn, maar ook ontwikkelruimte hebben in de nabijheid van de OV-knopen en bestaande voorzieningen. De aard en omvang van de mogelijke ontwikkeling varieert per regiopoort en sluit aan op de lokale ruimtelijke structuren. Wat ze gemeenschappelijk hebben is een stedelijk gemengd leefmilieu, grotendeels in bestaand bebouwd gebied waar nabijheid, fietsen, lopen en openbaar vervoer bepalend zijn voor de ruimtelijke opbouw. Ze vormen daarnaast een belangrijke basis voor het ontwikkelen van P+R-locaties en groene landschapspoorten.

Het **Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021-2040** (U10) omschrijft de regiopoorten, die op korte afstand van de stad Utrecht liggen, als steden en dorpen die uitstekend met de stad, de regio en het landschap verbonden zijn en die bij hun OV-knooppunten ruimte hebben voor verstedelijking in de vorm van transformatie en verdichting nabij stations. Daarnaast liggen er koppelkansen om regiopoorten te ontwikkelen in samenhang met de groen- en landschapsopgave.

De **Provinciale Omgevingsvisie** (Provincie Utrecht) beschrijft de regiopoortlocaties als specifieke potentiële locaties voor integrale ontwikkeling van wonen en werken rondom OV-knooppunten. Knooppuntontwikkeling stimuleert OV- en fietsgebruik en benut het bestaande netwerk van spoor en hoogwaardig ov al dan niet in combinatie met nieuwe parkeervoorzieningen. Een regionaal netwerk van (snel)fietsroutes tussen woon-, werk- en leefgebieden ondersteunt deze ontwikkeling. Er wordt mee ontwikkeld met de kernkwaliteiten van het landschap.

De regiopoorten liggen verspreid rondom de stad Utrecht en hebben elk een eigen identiteit en gebiedskwaliteiten die uniek zijn ten opzichte van de andere regiopoorten. De diversiteit aan locaties en het netwerk van de locaties maakt ze juist zo krachtig. Hierdoor kunnen de regiopoorten een bijdrage leveren aan de diverse regionale opgaven in combinatie met lokale opgaven van de betreffende gemeenten.

### **Programma regiopoorten U Ned**

Vanuit U Ned is in samenwerking met de regiopoort-gemeenten, U Ned partners en experts (mobiliteit, groen, wonen, economie) verkend wat de toegevoegde waarde is van de 8 regiopoorten

tezamen voor de verstedelijkings- en mobiliteitsopgave van de regio Utrecht. Op basis van drie bouwstenen is de kracht van de regiopoorten belicht:

1. De bijdrage van de afzonderlijke regiopoorten aan de groeiopgave  
Hierbij is integraal gekeken, dus naar woningbouw, mobiliteit, groen en landschap, energie, werken en voorzieningen. Per regiopoort is verkend wat de bijdrage kan zijn aan de integrale groeiopgave.
2. De gezamenlijke kracht van de regiopoorten  
De regiopoorten samen kunnen een vuist maken en elkaar helpen, zowel inhoudelijk als procesmatig. Inhoudelijk om een goede verdeling te maken tussen de programma's die een plek kunnen krijgen op de poorten en de verschillende bijdragen aan het ontlasten en verfijnen van het mobiliteitssysteem.
3. De regiopoort in brede context, het nationaal perspectief  
De regiopoorten zijn noodzakelijk voor een bereikbare, vitale en gezonde regio, gelegen in het hart van Nederland. Daarmee is ontwikkeling van de regiopoorten niet alleen noodzakelijk voor het functioneren van Metropool Utrecht en de regio maar ook voor het gehele land.

***In deze verkenning worden de volgende kansen gezien voor ontwikkeling van Driebergen-Zeist:***

- Doorpakken op de OV-bereikbaarheid van het landschap
- Het station ligt op afstand van de dorpen Zeist en Driebergen. Er ligt een kans om echt iets nieuws te creëren wat bijdraagt aan de opgaven van beide gemeenten én de regio
- Het station ligt in de nabijheid van een afrit van de A12 en naast het station met een nieuwe P&R, die nog niet optimaal wordt benut. Er liggen kansen om door te bouwen op deze faciliteiten
- Rond het station wordt op kleine schaal gewoond en er zijn diverse werkgebieden. Voor een deel van deze werklocaties wordt nagedacht over transformatie naar een gemengd woon-werkprogramma
- De bijzondere gebiedskwaliteiten in de omgeving bieden kansen om hier bijzondere woonmilieus toe te voegen.

Momenteel wordt de groeipotentie van de regiopoorten verder in beeld gebracht en worden vervolgstappen, inclusief de invulling van randvoorwaarden, opnieuw geagendeerd. Hiertoe wordt in het programma regiopoorten een ontwikkelstrategie opgesteld; hoe kunnen de kansrijke verstedelijkingslocaties in samenhang tot ontwikkeling komen.

De regionale schaal is daarin een mooie intermediair tussen provincie, rijk en de individuele gemeenten. Met een regionaal overzicht ontstaat inzicht waar welke programma's het beste kunnen landen en hoe de optelsom leidt tot een compleet aanbod. Ook wordt verkend hoe de regio Amersfoort kan worden aangehaakt.

### 2.3 Relatie regionaal, provinciaal en lokaal proces

In dit plan van aanpak geven wij aan hoe wij de komende periode het planproces doorlopen en welk(e) planproduct(en) we opleveren. Uitgangspunt is dat het lokale planproces voor Driebergen-Zeist leidend is. De gemeenteraden van Utrechtse Heuvelrug en Zeist zullen uiteindelijk de gebiedsvisie vaststellen en daarmee de toekomst van het gebied vastleggen.

We zoeken aansluiting bij het programma regiopoorten van U Ned. De meerwaarde en kansen die dit traject biedt, integreren we in het proces van de gebiedsvisie. We zoeken continu koppelkansen, niet alleen met regionale planvorming rondom de regiopoorten, maar ook met andere (boven) lokale (plan)ontwikkelingen zoals multimodale knooppuntontwikkeling, het Kromme Rijn Linielandschap, de concretisering van Groen Groeit mee en de Stichtse Lustwarande. Ons lokale proces blijft daarin leidend.

Het programma regiopoorten biedt onder meer kansen op het gebied van kennisuitwisseling, het vergroten van draagvlak en het benutten van expertise van U Ned partners. We zien toegevoegde waarde van de regiopoorten voor het gebied zelf en in relatie tot de andere regiopoorten, en leveren – door hierbij aan te sluiten – een bijdrage aan regionale opgaven. Bovendien vinden we via dit programma aansluiting met het programma U Ned en het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT). In dit overleg worden de financiële middelen vanuit het Rijk verdeeld over grote projecten. De uiteindelijke programmatische en ruimtelijke keuzes worden lokaal gemaakt en daar zijn besluiten door beiden gemeenteraden bepalend.

Daar waar programmatische en ruimtelijke keuzes afwijken van beleid van de provincie Utrecht dienen er besluiten voorgelegd te worden aan de provinciale staten van Utrecht in het kader van regionaal programmeren<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 3e cyclus: maart 2024 zekerheid over omvang en aantallen, 4e cyclus: start medio 2025

### 3. Wat hebben we al gedaan

De keuze om dit gebied nader te onderzoeken en een aanzet voor de ambities zijn bepaald in de propositie van Zeist en de toekomstvisie Utrechtse Heuvelrug. Hiermee hebben beide gemeenteraden besloten iets te willen in het gebied.

De afgelopen periode is benut om het vraagstuk beter te verkennen en ons te oriënteren; wat willen we precies, welke informatie ligt er al, hoe liggen de verhoudingen en ambities in het gebied, hoe werken we samen?

Met deze oriënterende fase hebben we erkenning gegeven aan de complexiteit van het gebied en de opgave. Het heeft inzichten gegeven die we nodig hadden voor dit plan van aanpak en de gebiedsvisie hierna. Daarnaast was de oriënterende fase belangrijk voor het opbouwen van relaties met partijen in het gebied.

Hieronder wordt een korte opsomming gegeven van de opgedane inzichten.

#### 3.1 Eigenaren en stakeholders

De beiden gemeenten hebben gezamenlijk oriënterende gesprekken gevoerd met een groot aantal eigenaren en stakeholders in het gebied. In deze gesprekken is enerzijds uitleg gegeven over de gezamenlijke ambities en het voorgenomen planproces. Anderzijds is opgehaald hoe partijen aankijken tegen een mogelijke gebiedsontwikkeling en welke wensen zij daarbij hebben.

De rode draad die uit de gesprekken naar voren is gekomen is dat veel eigenaren en stakeholders binnen afzienbare tijd eigen belangrijke keuzes willen maken over vernieuwing, verhuizing, uitbreiding, verkoop, of anderszins. Veel van hen staan positief tegenover ontwikkeling omdat zij hierin kansen zien. Zij vragen om concrete ambities om hun eigen plannen op af te kunnen stemmen.

#### 3.2 Bewoners

Op 2 februari jl. heeft een bewonersavond<sup>4</sup> plaatsgevonden waarbij omwonenden en belanghebbenden in het gebied zijn uitgenodigd. Zij zijn deze avond geïnformeerd over het proces tot dan toe en het voorgenomen proces met participatiemomenten. Daarbij hebben zij vragen kunnen stellen en hun denkbeelden (kansen en zorgen) kunnen delen. Zo zien zij onder meer mogelijkheden voor sociale woningbouw en starters en kansen om het gebied mooier en veiliger te maken. Zorgen liggen er op het gebied van de verkeersveiligheid en -drukke, de natuur en de volkstuinen. Ook hebben bewoners zorgen over wat de planontwikkeling betekent voor hun individuele situatie. Veel bewoners hebben aangegeven het heel belangrijk te vinden op tijd betrokken te worden en dat het planproces transparant plaats vindt.

#### 3.3 Overheden en partners

Beide gemeenten overleggen gezamenlijk met partners en overheden.

Met de provincie Utrecht overleggen we, zowel in U Ned en U10-verband als apart, ten behoeve van het planproces. Een gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist raakt provinciale programma's en ambities. Wij betrekken de provincie aan de voorkant bij de planvorming, zodat zij niet alleen als plantoetsers fungeert maar ook als participant in het planproces. Met de provincie is overlegd hoe deze samenwerking eruit komt te zien. Het resultaat hiervan is verwerkt in dit plan van aanpak: de provincie neemt actief deel aan de projectorganisatie (zie paragraaf 5.3).

---

<sup>4</sup> Zie ook de gezamenlijke projectwebsite: <https://www.zeist.nl/stationsgebied>

Daarnaast zijn we met partners als NS, HDSR<sup>5</sup>, OMU<sup>6</sup> en U10 in gesprek over ambities en mogelijkheden. Ook om elkaar aangesloten te houden op wederzijdse ontwikkelingen. Vanzelfsprekend worden zij, en andere partners, nauw betrokken in het vervolg van het planproces.

### 3.4 Gebiedsscan ODRU

De ODRU heeft in opdracht van beide gemeenten een gebiedsscan uitgevoerd rondom station Driebergen-Zeist. Hierin is de beschikbare informatie op een groot aantal thema's gebundeld en wordt aangegeven welke vervolgstappen en benodigde onderzoeken nodig zouden zijn voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast is een scenario dat uitgaat van volledige bebouwing in het gebied (hiervoor gelden de hoogste normen) getoetst aan vigerende regelgeving. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de voornaamste onderwerpen.

#### *Bodem*

Voor grote delen van het gebied geldt een kans op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierdoor zijn deze momenteel nog niet geschikt voor de bestemming wonen. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Wanneer hieruit blijkt dat sanerende maatregelen nodig zijn, heeft dit impact op de financiële haalbaarheid van de plannen.

#### *Geluid*

Het gebied wordt gekenmerkt door diverse hoofdwegen en de spoorweg. De effecten hiervan moeten onderzocht worden in een akoestisch onderzoek. Vermoedelijk leidt dit onderzoek tot het inzicht dat de gecumuleerde geluidsbelasting hoger is dan 53 dB wat betekent dat er ook een geluwlweringsonderzoek uitgevoerd moet worden.

Daarnaast liggen in het gebied diverse bedrijven met milieucategorie 3.1. Door deze bedrijfsactiviteiten kan het ook mogelijk zijn dat aanvullend akoestisch onderzoek nodig is.

#### *Luchtkwaliteit*

De huidige concentraties voldoen aan de wettelijke normen. Daarbij is het project dusdanig kleinschalig dat het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Archeologie*

Een deel van het gebied kent een zeer hoge archeologische waarde. Andere delen weer een lage of middelhoge archeologische waarde. Duidelijkheid over de exacte archeologische waarde is wenselijk in een vroegtijdig stadium. Dit vraagt om een archeologisch vooronderzoek.

#### *Ecologie*

Ten aanzien van stikstofdepositie worden geen beperkingen verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Wel ligt het gebied deels in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarmee dient in de planvorming rekening gehouden te worden. Geadviseerd wordt om een quickscan voor flora en fauna en mogelijke ecologische vervolgonderzoeken in een latere fase uit te voeren.

### 3.5 Interne experts en raad

Dit plan van aanpak bevat naast een omschrijving van het te doorlopen planproces ook een overzicht van inhoudelijke uitgangspunten voor de planvorming. Deze zijn mede tot stand gekomen door input van de inhoudelijke experts van beide gemeenten. In de aanloop tot dit plan van aanpak zijn zij betrokken en om advies gevraagd. Belangrijkste vragen hierbij waren: Welke beleidsdoelstellingen

---

<sup>5</sup> Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

<sup>6</sup> NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

zijn voor dit gebied hard en waar is het mogelijk om ruimte te bieden? Tevens is men onderling in gesprek gegaan over het ambitieniveau: wat streven we gezamenlijk na om tot het beste plan voor dit gebied te komen?

In dit stadium van het planproces is de raad voornamelijk op de hoogte gehouden en meegenomen in het proces dat loopt. Zo is in november 2022 een gezamenlijke raadsinformatiebrief (RIB) verstuurd aan beide raden en is een gezamenlijke informele bijeenkomst georganiseerd voor raadsleden. Deze bijeenkomst bestond uit een wandeling in het gebied. Doel was de raadsleden te vertellen en te laten zien wat er speelt. Tevens was dit een mooie - eerste - gelegenheid om met elkaar kennis te maken en elkaar te spreken over deze gezamenlijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de besluitvorming over het plan van aanpak wordt een gezamenlijk besluitvormingsproces georganiseerd waarin de beeldvorming (ronde tafel) en oordeelsvorming (debat) plaatsvindt door de raadsleden van beide gemeenten. Besluitvorming zal ook in een gezamenlijke bijeenkomst plaatsvinden, waarbij uiteraard de beide gemeenteraden afzonderlijk een eigen besluit gevraagd wordt.



## 4. Inhoudelijke uitgangspunten

Beide gemeenten hebben ambities voor het gebied en eigen beleid op tal van thema's. Daarnaast zijn er ook regionale en provinciale ambities en (provinciaal) beleid. Op voorhand is al aan te geven dat niet alle ambities kunnen worden ingevuld en dat niet al het vigerende beleid kan worden gevolgd.

Driebergen-Zeist is een uniek gebied en we hebben nu de unieke kans om iets nieuws te creëren dat voor beide gemeenten én de regio bijdraagt aan maatschappelijke opgaven.

**Bij het opstellen van de gebiedsvisie vragen we ruimte om het goede te doen en te onderzoeken, met als doel om te komen tot het optimale plan voor het gebied met zo veel mogelijk landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde.**

Uiteraard hebben we daarbij oog voor wat belangrijk is in beide gemeenten en zullen we daar zoveel mogelijk invulling aan geven. Hiertoe hebben wij onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

### Landschap als basis

- Het landschap en zijn natuur- en cultuurhistorische kwaliteit vormen een belangrijke inspiratiebron als basis voor de gebiedsvisie. Hier wordt ook de gebiedsanalyse uit 2014 voor benut
- We verbinden het Kromme Rijngebied met de Utrechtse Heuvelrug door een ecologische en recreatieve verbindingzone, waarbij natuur de ruimte krijgt en het landschap op een aangename manier te bereiken en te beleven is. We zoeken naar slimme combinaties waarbij functies elkaar versterken
- Klimaatadaptatie en -bestendigheid en water: we streven naar het in stand houden van en waar nodig herstellen van de natuurlijke waterhuishouding en goede verwerking van het hemelwater in samenhang met de groen-blauwe ecologie van de bredere omgeving
- We onderzoeken hoe we de doelstellingen van Natuurnetwerk Nederland<sup>7</sup> (NNN) in het gebied kunnen bewaken binnen onze zoektocht van integrale gebiedsontwikkeling.

### Duurzame bereikbaarheid

- We onderzoeken hoe we de huidige en toekomstige mobiliteitsvraag verder kunnen verduurzamen. Hiervoor laten we onder andere de parkeernormering los, geven we voorrang aan de fiets(verbindingen) en het openbaar vervoer, en passen we deelsystemen integraal in
- De effecten van nieuwe ontwikkelingen op het bestaande mobiliteitsnetwerk worden in de gebiedsvisie weergegeven en voorzien van een voorstel voor mogelijke oplossingen (denk aan het maken van een extra langzaam verkeer verbinding om het gebied met de omgeving te verbinden).
- We bewaken de waarde van station Driebergen-Zeist voor de als belangrijke mobiliteitshub voor de bestaande woonkernen en haar inwoners.
- We stemmen het programma af op wat nodig is voor hoogfrequent treinvervoer en behoud van de IC-status op station Driebergen-Zeist.

### Uitwerken op basis van knooppuntontwikkeling

- We ontwikkelen het gebied op basis van de principes van de regiopoorten en knooppuntontwikkeling. We onderzoeken hoe verstedelijking kan plaatsvinden rondom

---

<sup>7</sup> Zie hiervoor: <https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/natuur/natuurnetwerk-nederland-nnn#bescherming>

de OV-knoop en functies een plek kunnen krijgen. Het vernieuwde station en de bestaande OV-verbindingen bieden hierin meerwaarde.

- Verstedelijking betekent verdichting rondom de knoop. Voor de gebiedsvisie onderzoeken we de mate van verdichting en laten we daartoe beperkingen in bouwhoogtes en dichtheden los om tot het best passende plan te kunnen komen
- We zoeken naar creatieve oplossingen, o.a. in meervoudig ruimtegebruik en functiemenging. We creëren ruimte voor innovatie en houden daarbij rekening met de leefomgeving van de toekomst
- We onderzoeken nieuwe/innovatieve vormen van wonen, voorzieningen en werkgelegenheid en creëren ruimte door o.a. het uitplaatsen van niet passende bedrijven.

### **Specifieke aandacht voor doelgroepen en community**

- De gebiedsvisie doet uitspraken over welke doelgroepen specifieke aandacht krijgen, waarbij het uitgangspunt is dat 70% van de woningen valt in de categorieën sociaal en middelduur
- Thema's als verbinding, inclusie, communitybuilding en gezond stedelijk leven worden uitgewerkt in de gebiedsvisie. Bij communitybuilding denken we ook aan deelfaciliteiten (zoals deelauto, deelgereedschap, gezamenlijke schuur e.d.)
- Bij doelgroepen kijken we niet alleen naar prijsdifferentiatie, maar ook naar aansluiting van verschillende leefstijlen/huishoudenssamenstellingen op de specifieke gebiedskenmerken.

### **Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit**

- We onderzoeken wat nodig is om een prettig en toekomstbestendig woon- en leefklimaat te realiseren met aandacht voor welzijn en gezondheid en betrekken hierin de principes van gezond stedelijk leven
- Aanvullende functies (o.a. werken, recreëren, ontmoeten, bewegen, energie) worden opgenomen in samenhang met en zo mogelijk ter versterking van het omliggende gebied en de omliggende kernen
- Een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is voorwaarde. Hierbinnen zorgen we voor een passende uitwerking van de cultuurhistorische waarden (Stichtse Lustwarande) en geven invulling aan het Pact Groen Groeit Mee
- We creëren een beweegvriendelijke leefomgeving; een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. De omgeving nodigt nadrukkelijk uit tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), ontmoeten en gezond eten
- We versterken de functie als recreatieve (groene) toegangspoort, ook om de druk op de natuurgebieden beter te kunnen reguleren en te beheersen
- Uitgangspunt is 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. Het gaat hierbij om de thema's natuurinclusiviteit, gezondheid, klimaatadaptatie, circulariteit, energie en mobiliteit. In de energievisie en het ambitiedocument wordt op basis van de ruimtelijke scenario's gekeken welk ambitieniveau realiseerbaar is. Bij het kijken naar wat haalbaar en realiseerbaar wordt ook gekeken naar waardecreatie op de langere termijn. Een duurzame beoordeling van wat mogelijk is, kijkt niet alleen naar financiën op de korte termijn maar kijkt ook naar maatschappelijke waarde en impact op de lange termijn.

## 5. Proces

### 5.1 Op te leveren planproduct

Na vaststelling van dit plan van aanpak zal gestart worden met het opstellen van een gebiedsvisie. De gebiedsvisie is het globale ruimtelijke plan waarin beide gemeenten het toekomstbeeld voor het gebied vastleggen. De gebiedsvisie is in het verdere planproces de onderlegger voor meer gedetailleerde plannen, planologische besluiten en samenwerkingsafspraken tussen partijen. De gebiedsvisie bevat kort samengevat het gewenste ruimtelijke beleid van beide gemeenten voor het gebied Driebergen-Zeist.

Naast de gebiedsvisie zal een ontwikkelstrategie opgesteld worden. Deze geeft een proces- en planmatige en financiële uitwerking van de gebiedsvisie weer. Verder zal hierin de haalbaarheid van diverse onderdelen beschreven worden met een advies hoe de gebiedsvisie het best tot uitvoering gebracht kan worden. Fasering van de realisatie kan hier onderdeel van uitmaken. De ontwikkelstrategie zal – gezien de planfase waarin we zitten – nog globaal van aard zijn en in het vervolg steeds concreter gemaakt worden.

De gebiedsvisie zal in ieder geval bestaan uit de volgende elementen:

#### Ruimtelijk / Inhoud

- Gebiedsanalyse van bestaande , te behouden en te versterken kwaliteiten van het gebied. Hierbij geven we eveneens een vervolg aan de gebiedsscan van de ODRU en inzicht in de benodigde vervolgonderzoeken op gebied van o.a. milieu en geluid
- Programmatische, landschappelijke en stedenbouwkundige visie op het gebied en een **beoordeling op hoofdlijnen van de effecten op o.a. mobiliteit, natuur en ecologie**
- Visie op de identiteit van het gebied en inzicht in de potentie en kansen op basis van de kwaliteiten
- Meerdere scenario's en uiteindelijk één voorkeursscenario voor mogelijke gebiedsontwikkeling zowel in woord als in beeld
- Notitie reikwijdte en detailniveau (in het kader van de m.e.r.<sup>8</sup>).

#### Maatschappelijk

- Verslag van het planproces en het samenspel met de samenleving: de visie wordt in samenspel / met participatie vormgegeven op het niveau van meedenken en mee-adviseren. Bij de besluitvorming van de gebiedsvisie zullen de uitkomsten van dit proces samengevat worden.

#### Financieel

- Planeconomische exploitatieopzet op basis van kengetallen die inzicht geeft in de (investerings)kosten en de potentiële baten/opbrengsten
- Een risicoanalyse.

#### Uitvoering ontwikkeling

- Ontwikkelstrategie die aangeeft op welke wijze de gebiedsvisie gerealiseerd kan worden en hoe samenwerking met partijen in het gebied eruit kan zien (onder andere haalbaarheid en bekostiging, verrekening en kostenverhaal, realisatiemogelijkheden, financiële sturing en governance).

---

<sup>8</sup> Milieu effect rapportage

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.

## 5.2 Projectmatige aanpak

Bij de planvorming volgen we de systematiek van Projectmatig Werken/Creëren zoals we gewend zijn toe te passen bij projecten van enige omvang die niet routinematig zijn. Het biedt structuur en geeft inzicht in de fasen van planvorming, de deelnemers en het te behalen resultaat.

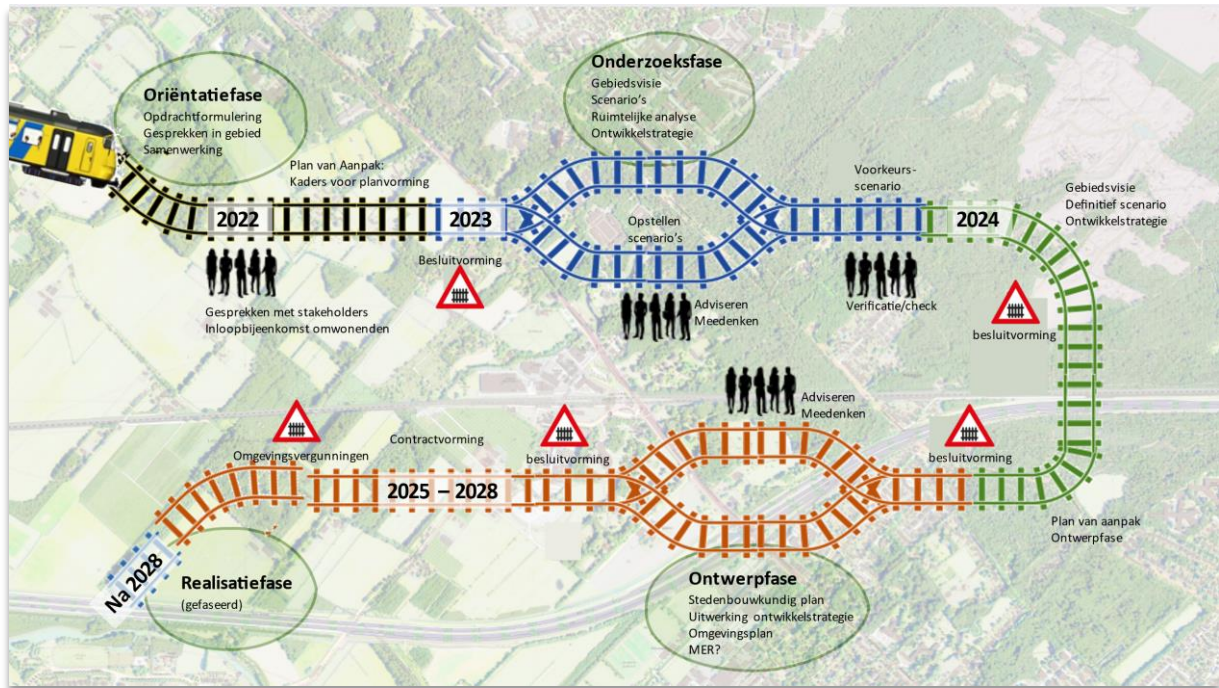


*Figuur 6. Vereenvoudigde weergave fasen bij Projectmatig Werken/Projectmatig Creëren*

Zoals figuur 6 laat zien, kent projectmatig werken verschillende fasen. Met dit plan van aanpak ronden we de oriëntatiefase af. We hebben ons een beeld gevormd van wat de opgave precies wel (en niet) inhoudt, van het gebied en zijn gebruikers en van de wijze waarop we deze opgave gezamenlijk ter hand willen nemen. Voor een samenvatting van de oriëntatiefase zie ook hoofdstuk 4. Dit plan van aanpak vormt eveneens de aanzet voor de volgende fase: de onderzoeksfase. In deze fase maken we een gebiedsvisie op basis van ruimtelijke scenario's, verrichten we onderzoek ten behoeve van deze visie en stellen we een ontwikkelstrategie op. Meestal wordt een ontwikkelstrategie pas in een latere projectfase opgesteld. Gezien de complexiteit van het gebied en de verdeeldheid van het grondeigendom, kiezen we er hier voor om parallel aan de gebiedsvisie al een globale ontwikkelstrategie op te stellen.

## 5.3 Planning

Als we de bovengenoemde projectfasen in de tijd zetten komen we tot de onderstaande globale tijdsplanning. Globaal, omdat de planning aan verandering onderhevig zal zijn. Regelmatig zal bijstelling plaatsvinden.



Figuur 7. Globale route tot aan realisatie

### Stappen in de onderzoeksfase nader omschreven

De onderzoeksfase - de fase waarin de gebiedsvisie wordt opgesteld - verloopt in verschillende stappen. Hieronder worden deze stappen nader in de tijd beschreven, waarbij eveneens wordt aangegeven wat het doel is van de betreffende stap, hoe de uitvoering ervan plaatsvindt, op welke wijze de raden betrokken worden en hoe participatie plaatsvindt.

#### Stap 1: Plan van aanpak onderzoeksfase: Uitgangspunten voor planvorming en gebiedsvisie: t/m Q2 2023 (reeds afgerond)

- Doel: Inzicht geven in uitgangspunten, proces, planning, financiering en samenwerking voor het opstellen van een gebiedsvisie en doorkijk naar vervolg
- Hoe: Ambtelijke uitwerking van de resultaten uit de oriëntatiefase en ter vaststelling aanbieden aan de raad
- Betrokkenheid raad: Informerend via RIB, informele raadsbijeenkomst (wandeling in gebied) en besluitvormend over het plan van aanpak (voorbereiding door beide raden gezamenlijk)
- Samenspel/participatie: verwerking van opgehaalde informatie uit gesprekken met stakeholders in gebied in het plan van aanpak, informatieve bewonersbijeenkomst en mogelijkheid tot inspreken bij ronde tafel/beeldvorming.

#### Stap 2: Inrichten projectorganisatie: Q2 – Q3 2023

- Doel: Een doelmatige gezamenlijke projectstructuur (deels samen met provincie Utrecht) met projectleden die weten wat hun rol is, heldere afspraken over samenwerking en financiën, en een gezamenlijke keuze voor externe partijen die ons gaan helpen (stedenbouwkundig bureau, communicatie- en participatiebureau, adviseur ontwikkelstrategie en externe procesbegeleider)
- Hoe: Ambtelijke voorbereiding in overleg en afstemming met ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers
- Betrokkenheid raad: geen, aangezien dit uitvoering van het plan van aanpak betreft
- Samenspel: geen

#### Stap 3: Ontwikkelen ruimtelijke en programmatische scenario's: Q3 – Q4 2023

- Doel: Inzicht krijgen in de kansen en potenties van het gebied (in extremen)

- Hoe: Het opstellen van een ruimtelijke analyse en scenario's vanuit verschillende perspectieven door een stedenbouwkundig bureau in samenwerking met de inhoudelijke experts (een gezamenlijk ontwerpproces) en participatie
- Betrokkenheid raad: informerend via RIB en inhoudelijk betrokken bij participatie
- Samenspel/participatie: gericht (met stakeholders en belangenorganisaties en raadsleden) over de kwaliteiten en kansen (informatie ophalen) en over de scenario's (adviserend).

#### **Stap 4: Opstellen voorkeursscenario: Q1 2024**

- Doel: Komen tot één voorkeursscenario
- Hoe: Zoveel mogelijk kansen samenbrengen tot één scenario (integrale afweging) met input uit participatie en interne experts
- Betrokkenheid raad: informerend via RIB en inhoudelijk betrokken bij participatie
- Samenspel/participatie: verificatie/check bij betrokken groep participanten en eventueel bijstellen scenario.

#### **Stap 5: Gebiedsvisie Q2 – Q3 2024**

- Doel: Samenvoegen informatie tot gebiedsvisie inclusief een ontwikkelstrategie als basis voor volgende projectfasen (ontwerp en realisatie).
- Hoe: ambtelijk met hulp van externe bureaus
- Betrokkenheid raad: besluitvormend
- Samenspel/participatie: mogelijkheid tot inspreken bij ronde tafel/beeldvorming.

De gebiedsvisie en bijbehorende stukken worden voorgelegd aan beide colleges en de gemeenteraden ter afronding van de onderzoeksfase. Daarna zullen we een plan van aanpak opstellen voor de projectfase erna: de Ontwerpfase.

Ook wordt, indien nodig, de gebiedsvisie in het kader van regionaal programmeren met een voorstel voor besluitvorming aan de Provinciale Staten van Utrecht voorgelegd.

Het proces van het programma regiopoorten van U Ned, waarin toegewerkt wordt aan een gezamenlijke ontwikkelstrategie, loopt tot eind 2023.

### **5.3 Projectorganisatie**

De gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het organiseren en begeleiden van het voorgenomen proces. Samen voeren wij de regie. De betrokken ambtenaren en wethouders stemmen hier onderling over af. Daarnaast wordt de provincie ook nadrukkelijk aangehaakt, zowel in projectgroep als stuurgroep.

#### **Projectgroep en onafhankelijk procesbegeleider**

Om de planvorming te begeleiden wordt er één gezamenlijke projectgroep ingericht. Deze wordt aangestuurd door een onafhankelijk procesbegeleider. In de projectgroep zit een afvaardiging van beide gemeenten (projectmanagement, strategische adviseurs en projectondersteuning), de ontwikkelstrategie en een afvaardiging van de verschillende werkgroepen (ontwerp & programma, communicatie & participatie).

De provincie neemt deel aan het projectteam als er relevante inhoudelijke onderwerpen op de agenda staan.

#### **Werkgroepen en experts**

Inhoudelijke voorbereiding van het projectteam vindt plaats in de werkgroepen ontwerp & programma en communicatie & participatie. De werkgroepen worden bemenst met deelnemers van beide gemeenten en waar nodig externe adviseurs. Daarnaast worden inhoudelijke experts van beide gemeenten op verschillende momenten in het planproces betrokken voor inhoudelijke input, vragen

en kruisbestuiving. Ook zullen we daar waar nodig en/of gewenst samenwerken met de provinciale experts. De voorzitters van de werkgroepen nemen deel aan het projectteam.

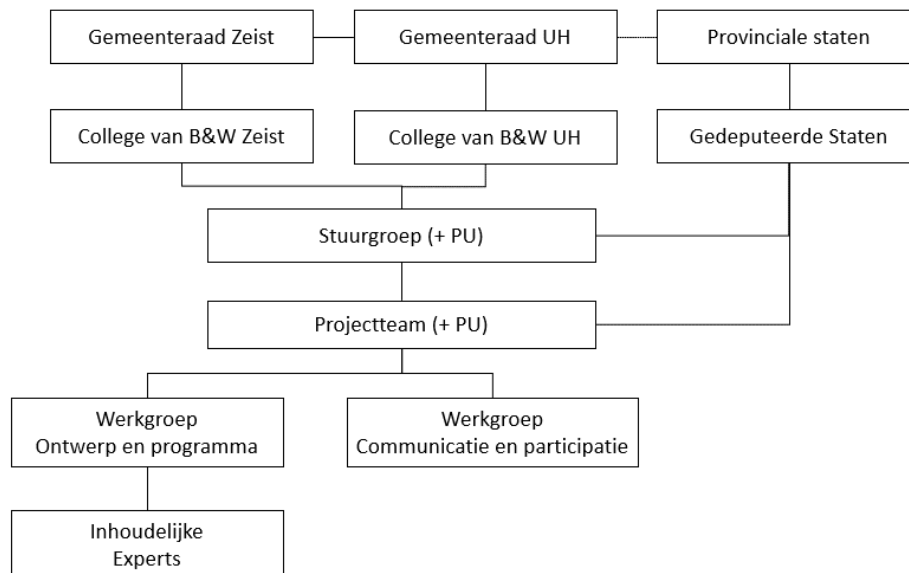
### **Stuurgroep**

De projectgroep rapporteert aan de in te richten stuurgroep. Hierin zit namens iedere gemeente één wethouder en één ambtelijk opdrachtgever. De provincie wordt altijd uitgenodigd voor de stuurgroep. Ambtelijk wordt voorbereid of en zo ja, bij welke agendapunten provinciale aanwezigheid van de gedeputeerde wenselijk is.

Ambtelijk opdrachtnemers zijn als luisterend oor/adviseur aanwezig. De procesbegeleider bereidt de stuurgroep voor, de wethouders zijn alternerend voorzitter.

### **Externe adviseurs**

- Extern stedenbouwkundig bureau voor opstellen en begeleiden gebiedsvisie (meervoudige selectie met presentaties van bureaus)
- Extern communicatie- en participatiebureau
- Externe procesbegeleider
- Externe ontwikkelstrategie/ planeconomisch bureau



Figuur 8. Organigram projectorganisatie

## 5.4 Communicatie

De beide gemeenten trekken samen op in de communicatie. Uitgangspunt voor de communicatie is: transparant en tijdig.

We onderscheiden diverse externe en interne doelgroepen (belanghebbenden):

- Extern: (potentiële) bewoners en ondernemers in en rondom het gebied, vastgoedeigenaren, gebruikers van het gebied, belangenorganisaties, (lokale, regionale en landelijke) partners en geïnteresseerden (waaronder pers en media)
- Intern: gemeenteraden, colleges en collega's.

Beide doelgroepen vragen andere vormen van communicatie.

Het doel van de communicatie ten aanzien van deze doelgroepen (in het bijzonder in het kader van samenspel/participatie) is dat zij:

- *tijdig* geïnformeerd zijn over proces, inhoud en besluitvorming; zij zijn op de hoogte van alle voor hen relevante informatie (*transparant*) en weten wat er in elke stap van hen verwacht wordt (*hun rol*)
- vertrouwen hebben in het proces (ook als ze inhoudelijke bezwaren hebben) en zijn bereid om vanuit hun rol op een constructieve manier aan het project bij te dragen; zij voelen zich betrokken en gehoord
- een actieve bijdrage leveren aan het project.

Kortom, de communicatie is bedoeld om alle relevante interne en externe doelgroepen bij het project te betrekken en hen te bewegen om vanuit hun rol datgene te doen wat nodig is om het tot een succes te maken.

We stellen een communicatieplan op in samenwerking met een extern communicatie- en participatiebureau, waarin we nader uitwerken hoe de communicatie vorm krijgt: de doelen, de doelgroepen, de kernboodschap, de communicatiestrategie en de distributie: de communicatiekalender en de off- en online kanalen en middelen die we inzetten, waaronder een gezamenlijke webpagina, een digitale nieuwsbrief, social media en informatiebijeenkomsten. Ook besteden we daarin aandacht aan de vraag hoe we het effect van de communicatie gaan meten.

## 5.5 Samenspel/participatie

We betrekken samenleving en stakeholders graag bij de planvorming. De gezamenlijke kennis, kunde en creativiteit hebben we nodig om te komen **tot het beste plan voor het gebied**, waarbij alle van belang zijnde waarden en kansen op een integrale wijze afgewogen kunnen worden.

Participatie maakt het mogelijk om te komen tot een kwalitatief betere analyse en gezamenlijk gedragen visie.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug kent de aanpak participatie Sluit je aan #verbinden #doen<sup>9</sup> en gemeente Zeist kent het Handvat Participatie Zeist<sup>10</sup>. Beide worden betrokken bij het opstellen van een participatieplan waarin wordt uitgewerkt hoe aan de participatie vorm wordt gegeven. Het is belangrijk dat er een overzicht is van alle stappen en de momenten waarbij de samenleving wordt betrokken.

Hiervoor zullen we de hulp inschakelen van een extern communicatie- en participatiebureau.

Voor het samenspel/de participatie hanteren we de volgende uitgangspunten, naast de in dit plan van aanpak opgenomen inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten:

- De gemeenten voeren de regie in het plan- en participatieproces voor de gebiedsvisie. Dit houdt in dat wij de uitgangspunten en spelregels bepalen. Bijvoorbeeld over thema's die niet in de participatie worden betrokken (zoals financiën), en over de participatiemomenten en -vormen. Hierover communiceren we tijdig en transparant
- Participatie vindt plaats op het niveau van meedenken en adviseren. Alle input die we ophalen wordt betrokken bij de totstandkoming van het eindproduct
- Uitgangspunt is dat participatie off- en online wordt ingericht
- In het kader van transparantie worden de raadsleden van beide gemeenten actief betrokken bij de participatie. Zij worden uitgenodigd om deel te nemen aan de participatiebijeenkomsten, en/of hebben een actieve (begeleidende) rol
- De gebiedsvisie komt tot stand door van grof/abstract naar fijn te werken; via meerdere scenario's komen we tot een voorkeursscenario. Uitgangspunt is dat de participatie deze lijn volgt. Met behulp van participatie beogen we inzicht te krijgen in:
  1. de aanwezige waarden en kwaliteiten, kansen en belangen

<sup>9</sup> [guh-aanpak-participatie-sluit-je-aan.pdf \(heuvelrug.nl\)](#)

<sup>10</sup> <https://www.zeist.nl/projecten/participatie> (Handvat Participatie)



2. de verschillende kanten, meningen en gezichtspunten hierover
  3. verificatie of we de opgehaalde informatie goed hebben verwerkt
- We willen de kennis, ervaring en creativiteit gebruiken die er in de samenleving is. We denken bijvoorbeeld aan het actief betrekken van creatieve geesten als kunstenaars en vragen de mening van de jongerenraad (gemeente Zeist). Daarnaast dagen we het communicatiebureau uit om stakeholders te betrekken die minder makkelijk te bereiken zijn, zoals potentiële nieuwe bewoners
  - Uitgangspunt is dat iedereen welkom is; kracht en tegenkracht. Voorstanders en kritische tegengeluiden, generalisten en detaillisten, amateurs en deskundigen, alle meedenkers zijn welkom. We komen tot verbinding vanuit creativiteit en denken in mogelijkheden.

Naast de participatiemomenten binnen het project zijn er officiële momenten in de voorbereiding van de besluitvorming door de gemeenteraden, de Ronde Tafel (Zeist) en Beeldvorming (Utrechtse Heuvelrug), waar de samenleving kan inspreken.

## 6. Benodigde middelen

Om het planproces voor de gebiedsvisie te doorlopen zijn middelen nodig.

Er zijn uren van interne medewerkers nodig van beide gemeenten, waardoor er plankosten worden gemaakt. Ook worden er gezamenlijk externe adviseurs en bureaus ingehuurd.

Gedachte 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 ná de vaststelling van de gebiedsvisie volgt een nieuw advies op basis van de realisatiestrategie.

In overleggen in regioverband en met de provincie wordt bekeken of er subsidie voor deze plankosten mogelijk is.

Voor het opstellen van een gebiedsvisie worden gezamenlijke externe kosten (voor Zeist en Utrechtse Heuvelrug gezamenlijk) gemaakt. Het gaat hierbij om kosten voor een stedenbouwkundig bureau, een landschapsarchitect, een bureau voor communicatie en participatie, een onafhankelijk procesbegeleider, een adviseur ontwikkelstrategie, een assistent projectmanager en diverse onderzoeken.

Deze kosten zijn in totaal geraamd op € 470.000. Voor cofinanciering van provincie Utrecht, wordt aanspraak gemaakt op de subsidieregeling ten behoeve van woningbouwversnelling<sup>11</sup>. De hoogte van de subsidie is nog niet bekend, er is in de begroting uitgegaan van een subsidie van € 150.000.

Naast de externe kosten worden bij beide gemeenten door diverse medewerkers uren besteed aan het project. Bij Zeist is het gebruikelijk om zowel uren van interne als externe medewerkers op een project te boeken, bij Utrechtse Heuvelrug worden alleen uren van externe medewerkers op projecten geboekt. De nodige interne uren zijn beschikbaar vanuit de lijnorganisatie.

Bij zowel Zeist als Utrechtse Heuvelrug wordt voor de planvorming gebruik gemaakt van een interim projectmanager. Voor deze kosten wordt een subsidieaanvraag bij de provincie ingediend.

In bovenstaande urenraming is ook uitgegaan van een inzet voor deelname aan regionale planvorming (waaronder programma Regiopoorten U Ned).

De provincie zet waar nodig inhoudelijke expertises voor het projectteam in.

---

<sup>11</sup> [Uitvoeringsverordening Subsidie Versnelling Woningbouw 2021-2024 | provincie Utrecht](#)