

RAADSVORSTEL

Plan van Aanpak gebiedsvisie Driebergen-Zeist



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Angèle Welting	Ontvangst griffie	19 april 2023
Opsteller	A. Brokkaar / B. Silvester	Ronde Tafel	11 mei 2023
Zaak/stuknummer	23RV024/167064	Debat	15 juni 2023
Besluit college	18 april 2023	Raadsvergadering	29 juni 2023 (uitloop 04 juli)

Onderwerp

Plan van aanpak gebiedsvisie Driebergen-Zeist

Doel van het voorstel

In te stemmen met de inhoudelijke, procesmatige en financiële uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het plan van aanpak voor de gebiedsvisie Driebergen-Zeist. Hiermee akkoord te geven op de start van de planontwikkeling.

Voorgesteld besluit

Het plan van aanpak voor de gebiedsvisie Driebergen-Zeist vast te stellen

Besluit Raad 29 juni 2023:

Inhoud (korte 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 openbaar vervoer-knoop (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 het landschap te versterken.

VERDIEPING

Inleiding

De gemeente Zeist heeft in de Propositie van Zeist ([20RV049](#)) 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 ([21RV061](#)). Hierin is naast de ontwikkeling van dit station tot regiopoort ook de woningbouwopgave rondom het station geadresseerd.

Zeist en Utrechtse Heuvelrug willen gezamenlijk 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 VOOR EN TEGEN

Voor

1.1 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 Zeist om een nieuwe kern Driebergen-Zeist te realiseren.

De op te stellen gebiedsvisie geeft antwoord op de vraag of en zo ja, hoe planontwikkeling wenselijk en haalbaar is en 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.

1.2 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 is hier leidend in. Door te starten met de planvorming van de gebiedsvisie doen wij op tijd ons huiswerk om input te geven in het regionale proces en tegelijkertijd creëren we kansen om meerwaarde vanuit het regionale traject tijdig in te brengen in de gebiedsvisie.

1.3 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.

1.4 De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug voeren samen de regie.

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.

De provincie Utrecht is nauw betrokken 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.

1.5 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 die zijn vastgelegd in de toekomstvisies en omgevingsvisies van beide gemeenten.

1.6 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

1.1 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 wordt 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.

1.2 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. Hoe de uitvoering eruit kan zien, onderzoeken we in een op te stellen ontwikkelstrategie.

1.3 Particuliere initiatieven.

Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie zullen nog geen op de realisatie gerichte activiteiten 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. Bij particuliere initiatieven die momenteel voldoen aan de vigerende ruimtelijke kaders, is het niet altijd mogelijk om realisatie van nieuwe plannen te voorkomen.

1.4 Cofinanciering door de provincie.

Zoals in de financiële paragraaf wordt toegelicht, is het 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 mede afhankelijk van de uiteindelijke uitgaven. Vóór besluitvorming gaan we hier nog geen zekerheid in krijgen. Om het risico op een financieel tekort te vermijden is voor de cofinanciering in de (project)begroting uitgegaan van een minimale bijdrage.

TOELICHTING

Communicatie en Samenspel/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. Er is een digitale nieuwsbrief, waar geïnteresseerden zich voor kunnen inschrijven. De eerste nieuwsbrief is recent verstuurd.

In het plan van aanpak wordt het niveau van communicatie en participatie aangegeven, gebaseerd op de uitgangspunten van de beide gemeenten. Voor de uitvoering wordt 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.

Financiële toelichting

Gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist delen de kosten

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.

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.

Cofinanciering door provincie Utrecht

Met de provincie is overleg gevoerd over subsidiemogelijkheden. Hieruit is gekomen dat aanspraak gemaakt kan worden op de subsidieregeling 'Versnelling Woningbouw 2021-2024'. Hierin staat opgenomen dat de provincie tot:

- 50% cofinanciering verleent voor de inzet van externe bureaus;
- 67% cofinanciering verleent voor inhuur van medewerkers bij gebrek aan interne capaciteit.

Uit contacten met de provincie blijkt dat een bijdrage van tenminste €150.000,- tot €250.000,- verwacht kan worden voor het gehele project (waarvan 50% voor de gemeente Zeist). Dat is minder dan op basis van bovenstaande uitgangspunten berekend werd. Een definitief uitsluitsel is echter nog niet gegeven. Dit gebeurt pas zodra het project gestart is en op basis van offertes voor de verschillende opdrachten. In de tussentijd blijven we in gesprek met de provincie over cofinanciering.

Kosten voor planontwikkeling

De kosten voor het proces worden geraamd op €470.000,- aan externe kosten (waarvan 50% voor rekening van gemeente Zeist). Daarnaast is de inzet van eigen medewerkers voor zowel Utrechtse Heuvelrug als Zeist geraamd op €332.800,- aan interne uren, waarvan een deel subsidiabel is door de provincie Utrecht en €153.573,- is begroot om door te belasten op het projectbudget. De overige interne uren zijn bij Zeist beschikbaar binnen de lijnorganisatie en worden niet doorbelast op het projectbudget.

Rekening houdend met een minimale cofinanciering door de Provincie Utrecht van € 150.000 (€ 75.000 per gemeente) bedragen de totale kosten (exclusief interne ambtelijke inzet) voor de gemeente Zeist € 313.573,-. Daarnaast is er een voorbereidingskrediet gebruikt voor aanloopkosten om te komen tot dit voorstel. In totaal is er € 75.000 aan aanloopkosten gemaakt (voornamelijk interne uren). De totale begrote kosten bedragen daarmee € 388.573.

Dekking

In de begroting voor 2023 en 2024 zijn er vanuit het uitvoeringsprogramma middelen gereserveerd voor de gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist. Voor zowel 2023 als 2024 staat € 250.000,- gereserveerd. In totaal is er € 500.000,- gereserveerd, waarmee er voldoende dekking is voor de begrote kosten.

De kosten voor de gebiedsvisie worden ook over deze twee jaren uitgespreid. Naar verwachting duurt het proces na de besluitvorming door de raad ca. 1,5 jaar. In de berekening van de kosten is hier rekening mee gehouden.

In bovenstaande berekening is veiligheidshalve uitgegaan van een minimale cofinanciering door de provincie van € 150.000. Het voor 2023 en 2024 reeds begrote bedrag dekt de begrote kosten. Zodra duidelijkheid ontstaat over de daadwerkelijke hoogte van de cofinanciering, wordt dit via de bestuursrapportages verwerkt.

Juridische aspecten

Met het gezamenlijk vaststellen van dit Plan van Aanpak bekrachtigen de beide gemeenten de samenwerking. Op provinciaal niveau gebeurt dit door besluitvorming over het Plan van Aanpak door Gedeputeerde Staten. Er is (op dit moment) geen separate contractvorming noodzakelijk.

Duurzame aspecten

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 ambitedocument duurzaamheid waarin specifiek naar het gebied Driebergen-Zeist gekeken wordt.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

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.

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.zeist.nl/stationsgebied>.

Evaluatie

Gedurende het planproces zal de gemeenteraad door middel van raadsinformatiebrieven op de hoogte worden gehouden. Daarnaast worden de raadsleden uitgenodigd om te participeren in het planproces.

Resultaten van het planproces worden aan de gemeenteraad voorgelegd in de gebiedsvisie.

BIJLAGEN

Plan van aanpak gebiedsvisie Driebergen-Zeist

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 23RV024

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2023;

BESLUIT:

Het plan van aanpak voor de gebiedsvisie Driebergen-Zeist vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2023.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter