



Werk sessie grondeigenaren/ontwikkelaars

Datum: 9 april 2024, 16:00-18:30uur, Stadhuis Doorn

Aanwezig:

Doel: de gemeente Utrechtse Heuvelrug (UH) en gemeente Zeist informeren de grondeigenaren binnen het plangebied over de verschillende scenario's die zijn opgesteld door Posad, gezamenlijk met Stadkwadraat. Op deze scenario's wordt een eerlijke reflectie gevraagd vanuit een open vizier. Op deze manier kan de gebiedsvisie worden opgesteld. De beoogde afronding van deze gebiedsvisie wordt beoogd op eind dit jaar.

Agendapunten

1. Doornemen verschillende scenario's
2. Ontwikkelstrategie

1. Doornemen verschillende scenario's

De start van gebiedsvisie is begonnen met een stedenbouwkundige analyse op basis van de gestelde ambities van beide gemeenten zoals beschreven in het door de raden van UH en Zeist vastgesteld PvA gebiedsvisie 'Een Nieuwe Kern voor Driebergen-Zeist'.

De manier van denken hierbij wordt omgedraaid, namelijk het landschap wordt gezien als de drager van het gebied waarna duurzaamheid en bereikbaarheid wordt gezien als een belangrijke pijler. Daarnaast wordt een knooppontwikkeling gemaakt. Op basis van deze analyse worden keuzes gemaakt, afhankelijk van doelgroepen. Vanuit hier zijn bouwstenen gemaakt die enerzijds bestaan uit constanten en anderzijds uit variabelen. Aan de hand van deze bouwstenen is een verdere invulling van het gebied gemaakt. De bouwstenen hebben geleid tot een basis raamwerkkaart, met structuren die waardevol zijn voor het gebied. De belangrijkste historische structuur is de Stichtse Lustwarande (scheiding tussen noord en zuid). En er zijn daarnaast nog een aantal andere dwingende structuren, als bijvoorbeeld de brandstofpijpleiding.

Uiteindelijk is er een invulling gemaakt per scenario. Deze invulling is niet het concrete plan, maar het doel is om de scenario's op verschillende onderdelen (bouwstenen) te oordelen. Belangrijk om te benadrukken is dus dat geen van de drie scenario's het uiteindelijke eindbeeld zal vormen.

Een aantal uitgangspunten:

- Bandbreedte woningen: 2.000 in ieder scenario
- Bedrijvigheid: zoveel mogelijk OV-reizigers en zo min mogelijk autoverkeer
- Windmolens zijn nu nog niet meegenomen in de scenario's
- Hockeyveld moet bestuurlijk gezien in het plangebied blijven
- Verbindingen tussen de gebieden: onderdoorgangen (minimaal 1), oversteekbare gebieden bij het spoor.

Scenario 1

Noordkant een soort dorp en zuidkant een woonmilieu achter het tuincentrum, hockeyveld verplaatsen naar de Renbaan.



Scenario 2

Gebied rondom het station in een hoog stedelijk milieu, met gestapelde woningbouw en een hoge dichtheid. Gemengd woon-werkmilieu in het centrum met daaromheen een schil met wonen in het midden- en hogere segment. Hockeyveld gedeeltelijk naar andere kant van de weg.

Scenario 3

Parkopzet over het gehele gebied.

Reacties grondeigenaren/ontwikkelaars op getoonde scenario's

Alle aanwezigen is gevraagd om een eerste reactie te geven op de gepresenteerde scenario's.

- Scenario 1 kan, scenario 2 kan ook gezien het zwaartepunt richting het station aan ligt, scenario 3 is niet wenselijk gezien dit een knelpunt zal vormen als gevolg van de verstedelijking van de gemeente Zeist.
- Insteek van inplannen in de groene omgeving is begrijpelijk. De vraag is hoe intensief het knooppunt benut moet worden. Er was een meer rigoureuze/intensievere variant verwacht met een groter plangebied. Er mag wel meer doorgeschoven naar de noordwesthoek wat weer meer ruimte biedt voor de andere hoeken (als je plangebied uitbreidt). Partij staat open voor uitbreiding van het gebied, staat nu in 'pauzestand'. Hoog met voldoende groen eromheen kan minder uitvallen in de praktijk.
- Scenario 3 is eerder het succesvolle Kerckebosch (meest succesvolle nieuwbouwwijk 2023) en wordt dus gezien als een mooie referentie. Scenario 2 wordt gezien als vulkaan, wat ambitieus is en waar veel in kwijt kan. Als je het plan breder maakt dan kan je het wat uitwaaiëren en meer lage bebouwing erbij betrekken. Scenario 1 mist de samenhang tussen de noord- en zuidzijde van het station. Vraag is ook wat de verplaatsing van hockeyvelden voor invloed hebben op omliggende natuur.
- Voor de renbaan is natuur eerder een passende invulling voor het gebied dan hockeyvelden (scenario 3).
- In alle drie de scenario's komt de vraag terug over hoe je een community bouwt. Daarvoor is koppeling tussen noord en zuid belangrijk (ook gezien de voorzieningen). Partij vraagt voor een nieuw kantoor waar ze zelf in zullen trekken. De hoeveelheid m2 BVO kan worden geopteerd voor twee.
- Woningcorporatie; meest gecharmeerd van scenario 2 omdat je daarmee het beste kan voldoen aan alle eisen en voorzieningen voor iedereen en aan de zijkant het meeste intact kan houden. Zorg voor hoeveelheid groen bij verdichting (ook in het kader van hittestress, etc.); dus verdichten aan beide zijden van het spoor maar wel ruimte voor groen.
 - Woningnood moet worden aangegrepen, dus scenario 2 maar dan meer woningen
- Clusteren rondom het station is wenselijk en uitwaaiëren naar buitenzijden voor groen. Verdichten is ook nodig om percentages sociaal/betaalbaar haalbaar te maken. Vraag is welke hoogten worden aangehouden.
- Een van de problemen van het stationsgebied is dat het allemaal losse gebieden zijn, voor samenhang te creëren is scenario 2 het beste. Het tuincentrum zit al ruim 110 jaar op deze plek en deze gesprekken worden al lang gevoerd, gaan nu niet meer verhuizen gezien nieuwbouw. Wel voorstander voor samenhang binnen het gebied en kans voor bouwen woningen.
- Scenario 3 gaat het niet worden, scenario 2 is wenselijk. Is nog wel een brave benadering, gezien de 70% betaalbaar wat niks bijdraagt aan de kosten die komen. Dus vragen bij de businesscase. Scenario 2 doet dus het meeste zijn recht in vraag woningbouw en kosten. Dus niet om de grenzen, maar de dichtheid van het plangebied.
- Hockeyclub zelf vindt het wenselijk om in het gebied te blijven. Positionering aan noordkant is prettig. Plangebied kan ook wel wat uitgebreid worden, daar is evt. ook nog grond waar je wat mee zou kunnen. Een nieuwe woonkern geeft nieuwe bewegingsbehoeften, daardoor is het mogelijk te denken om meerdere sportfaciliteiten aan te gaan bieden. Is afhankelijk van doelgroep die er gaat wonen.
 - Andere partijen suggereren een andere locatie in nabije omgeving
 - Vanuit gemeente is het echter wel een eis om de hockeyclub binnen het plangebied te behouden
- Scenario 2 (is voor de hand liggend gezien grootte grondpositie). Meer de hoogte in moet kunnen.



- Scenario 2 is het meest reëel.
- Scenario 2 meest haalbaar. Het is nu een bedrijventerrein, dus groen kan er alleen maar op vooruit gaan.
- Scenario 2, maar dan kun je meer mee. Rekening houden met lopende initiatieven. Parkeren moet worden meegenomen.

2. Ontwikkelstrategie

- De driehoek (grondeigendom, gewenste regierol, ruimtelijk en financieel kader) vormt de ontwikkelstrategie.
- Het financieel kader hierbij draait om meer dan betaalbaarheid, namelijk ook om het beleid tussen twee gemeenten wat wordt samengevoegd. Dit betreft een bestuurlijk traject.
- Samenwerkingsvorm: ook met de verschillende grondeigenaren, gezamenlijk rekenen en tekenen.
- Nadrukkelijke wens vanuit de gemeente om een PPS-constructie in de strategie op te nemen, welke versie is nog niet duidelijk.

Vragen/opmerkingen

- Waarom niet zonder Utrechtse Heuvelrug?
- Nieuwbouw en andere komende ontwikkelingen (binnen het plangebied) worden in acht genomen.
- Flexibele bestemmingen binnen de visie om in te haken op komende initiatieven die zijn gebaseerd op vraag.
 - Uiteindelijk moeten ook keuzes gemaakt worden waarna partijen benadeeld worden maar wat nodig is voor de integraliteit

3. Afsluiting

Alle aanwezigen zijn bedankt voor het delen van hun gedachten tijdens de sessie. Er is afgesproken dat later dit jaar weer een sessie wordt georganiseerd met de grondeigenaren om het concept voorkeursscenario te bespreken en verder in te gaan op de ontwikkelstrategie.