



Gemeente Zeist

11RAAD0056

Ronde Tafel : -
Debat : 17 mei 2011
Raadsvergadering : 31 mei 2011
Gewijzigd voorstel :
Organisatieonderdeel: strategie & beleid
Telefoon : 030 - 6987634
Datum : 13 april 2011
Onderwerp : Regio document Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het concept-Regiodocument Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.
2. De aandachtspunten in een schriftelijke reactie aan DB en AB BRU toe te sturen.

BESLUIT RAAD

--

11RAAD0056

Aan de raad van de gemeente Zeist
Opsteller: D. Wijen

ONDERWERP

Regio-document Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

VOORSTEL

1. Kennis te nemen van het concept-Regiodocument Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie
2. De aandachtspunten in een schriftelijke reactie aan DB en AB BRU toe te sturen.

INLEIDING

De negen-BRU-gemeenten hebben op verzoek van de provincie Utrecht de afgelopen maanden gewerkt aan een Regiodocument voor de Provinciale Structuurvisie (PRS). In dit document hebben de BRU-gemeenten de ruimtelijke mogelijkheden voor de verstedelijkingsopgaven uit de Ontwikkelingsvisie N.V. Utrecht verder uitgewerkt. De raden van de deelnemende gemeenten worden nu in de gelegenheid gesteld het Regiodocument te bespreken ter voorbereiding op de behandeling in het Algemeen Bestuur (AB) van het BRU. De provincie heeft aan het BRU de voorwaarde gesteld dat de regionale input uiterlijk 1 april 2011 beschikbaar is. Daarom is het ontwerp-regiodocument al naar de provincie gezonden met de aantekening dat het definitieve document volgt na vaststelling in het AB van BRU.

Bij het opstellen is een groot aantal medewerkers en bestuurders van de 9 BRU-gemeenten betrokken geweest. Centraal stond de vraag hoe we met de ruimtedruk in de Utrechtse regio omgaan. De woningbouwopgave vindt grotendeels op binnenstedelijke locaties plaats; een heldere keuze voor bescherming van onze waardevolle landschappen als voor een duurzame en aantrekkelijke leef- en werkomgeving. Daarnaast wordt selectief ingezet op een aantal uitleglocaties. De BRU-gemeenten doen een beroep op de provincie om de binnenstedelijke opgave te bestempelen als topprioriteit met de daarbij horende uitvoeringsparagraaf (incl. investeringsbudget).

Doel van het voorstel

Vorbereiden van de Zeister reactie op het Concept-Regiodocument Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.

ARGUMENTEN

Het Concept-Regiodocument Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie behandelt een belangrijke aantal ruimtelijk thema's:

1. **Kernboodschap** is de enorme ruimtedruk in de regio. Het antwoord van de Utrechtse Regio is daarop: binnenstedelijk bouwen. Het document stelt diverse randvoorwaarden die nodig zijn om deze opgave te realiseren.
2. **Achtergrond:** in het Regiodocument komen twee processen bij elkaar: de opgaven uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht en de gezamenlijke inbreng van de BRU-gemeenten voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie.
3. **Visie:** de aantrekkingskracht van de regio zorgt voor een grote druk op de woningmarkt, ondanks de kredietcrisis is er nog steeds sprake van een groot tekort aan woningen. De noodzaak voor een fors woningbouwprogramma is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht. De BRU-gemeenten

accepteren dat het woningtekort niet geheel naar nul wordt teruggedrongen. Gepleit wordt ruimtelijke ontwikkelingen aan ov-netwerken en knooppunten te koppelen. De economische crisis heeft geleid tot een afnemende vraag naar commercieel vastgoed, er is een forse leegstand van kantoren.

4. **Binnenstedelijke opgave:** er zijn veel locaties binnen de bebouwde kom beschikbaar. De plancapaciteit is geïnventariseerd (voor Zeist 3600 woningen bruto, inclusief sloop/nieuwbouw, zie rapportage woningbouwprojecten, febr. 2011 en aanbiedingsbrief 11uit01378 d.d. 2 maart 2011). De binnenstedelijke opgave leidt wel tot een groter exploitatietekort bij bouwplannen. Het Regiodocument PRS geeft daarom een aantal oplossingsrichtingen aan.
5. **Vinex- en Uitleglocaties:** beperkt wordt ingezet op uitleglocaties: Rijnenburg, Odijk-West en Kromme Rijn / Lekzone. Daarnaast is op de Vinex-locaties de bouw van ruim 10.000 woningen mogelijk.
6. **Woningbouw:** de bouw van minimaal 38.600 woningen voor de periode 2013-2025 is uitgangspunt voor het Regiodocument. De feitelijke plancapaciteit ligt hoger. In het regiodocument wordt ervan uitgegaan dat 25% van de plancapaciteit niet wordt gerealiseerd.
7. **Herziening kantorenbeleid:** het “nieuwe werken” en de crisis heeft invloed op de vraag naar kantoorruimte, op deze markt doen zich nu structureel veranderingen voor. BRU werkt in 2011 aan een nieuw kantorenbeleid.
8. **Bedrijfsterreinen:** uiterlijk 1 december 2011 wordt in de vorm van een Regionaal Convenant Bedrijfsterreinen afspraken gemaakt over planning, programmering en segmentering van zowel nieuwe bedrijventerreinen als over de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen voor de periode 2011-2020.
9. **Mobiliteit en knooppunten:** de binnenstedelijke opgave loopt in de pas met de ontwikkeling van het dragende OV-netwerk en knooppunten. Het is wenselijk dat de provincie knooppuntontwikkeling ook in de PRS tot belangrijk ordend principe benoemt en concreet uitwerkt welke kansen daartoe worden geboden. Aandacht wordt gevraagd voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist.

Proces consultatie gemeenten

Zoals aangegeven in de inleiding wordt de raad in de gelegenheid gesteld te reageren op het Regiodocument PRS. Wij stellen voor om aan de hand van de uitkomsten van die bespreking in een schriftelijke reactie namens uw raad de Zeister aandachtspunten voor dit document naar voren te brengen.

Wij geven u op basis van het bovenstaande in overweging de volgende punten mee te nemen in de reactie:

- **Woningbouw:**

De keuze voor binnenstedelijk bouwen past geheel binnen het Zeister beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2020. Hoewel de nieuwe Woonvisie er nog niet is, is het reëel als uitgangspunt te kiezen dat het woningtekort niet tot nul wordt gebracht. Het betekent dat de druk op woningmarkt in de regio groot blijft en dat voor sommige doelgroepen de situatie lastig blijft. Dit nadeel mag best wel wat duidelijker naar voren worden gebracht.

In het document wordt in hoofdstuk 6 Woningbouwopgave bij de cijfers gesteld dat 25% van de binnenstedelijke plancapaciteit niet wordt gerealiseerd voor 2025. Dit is nogal een optimistische inschatting, het is naar ons inziens reëler uit te gaan van een planuitval rond 1/3 deel (33%) van de plancapaciteit. Er bestaat nog altijd te veel “planoptimisme”. Voor Zeist is een productie van ruim 2000 woningen voor een periode van 12 jaren wel te verwachten, maar geen 3000. Aanvullende middelen van rijk en provincie blijven wel noodzakelijk anders is deze opgave niet haalbaar. De discussie over de uitleglocaties (uitbreiding in buitengebied) is voor Zeist niet relevant, wel werkt Zeist samen met de andere partners aan het lopende programma Hart van de Heuvelrug.

Voorts merken we op dat we geen concessies doen aan de kwaliteit van de bouwplannen omdat dan het draagvlak voor de bouwplannen bij de bevolking mogelijk terugloopt. Zo zijn duurzaamheid, passend in de omgeving en een gedifferentieerd woningbouwprogramma belangrijke voorwaarden bij de uitwerking van woningbouwplannen. Zoals in de Structuurvisie 2020 is aangegeven gaat kwaliteit voor kwantiteit.

- **Kantorenbeleid:**

Door de veranderde marktsituatie wordt terughoudend omgegaan met nieuwe kantoorontwikkelingen. Dit sluit ook aan op het eerder verschenen Stogo-rapport waar in het Regiodocument naar wordt verwezen. Voor Zeist zal dit ook gevolgen hebben bij de ontwikkeling van toekomstige bouwplannen.

Het Stogo-rapport biedt wel beperkte ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, aandacht voor kwaliteit blijft gewenst vanwege de concurrentiepositie van de regio. Met name is dit voor de verdere ontwikkeling van de stationslocatie Driebergen-Zeist van belang.

- **Bedrijventerreinen:**

Zeist werkt volop mee aan het op te stellen Regionaal Convenant Bedrijventerreinen. Voor Zeist zijn er mogelijkheden voorerschikking, de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen is gezien de ruimtelijke beperkingen niet mogelijk.

Planning

De behandeling van het Regiodocument in het Algemeen Bestuur van het BRU vindt plaats op 15 juni 2011.

Bijlagen

- brief 29 maart 2011 BRU
- concept Regiodocument BRU Provinciale Structuurvisie
- brief 2 maart 2011 over Rapportage woningbouw febr 2011 met planningslijsten (011uit01378).

Burgemeester en wethouders,

W.C.M. Lissenberg-van Dam, gemeentesecretaris

drs. J.J.L.M. Janssen, burgemeester

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 11RAAD0056

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 april 2011



Blad 1

Besluit:

- 1 Kennis te nemen van het concept-Regiodocument Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.
2. De aandachtspunten in een schriftelijke reactie aan DB en AB BRU toe te sturen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2011

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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