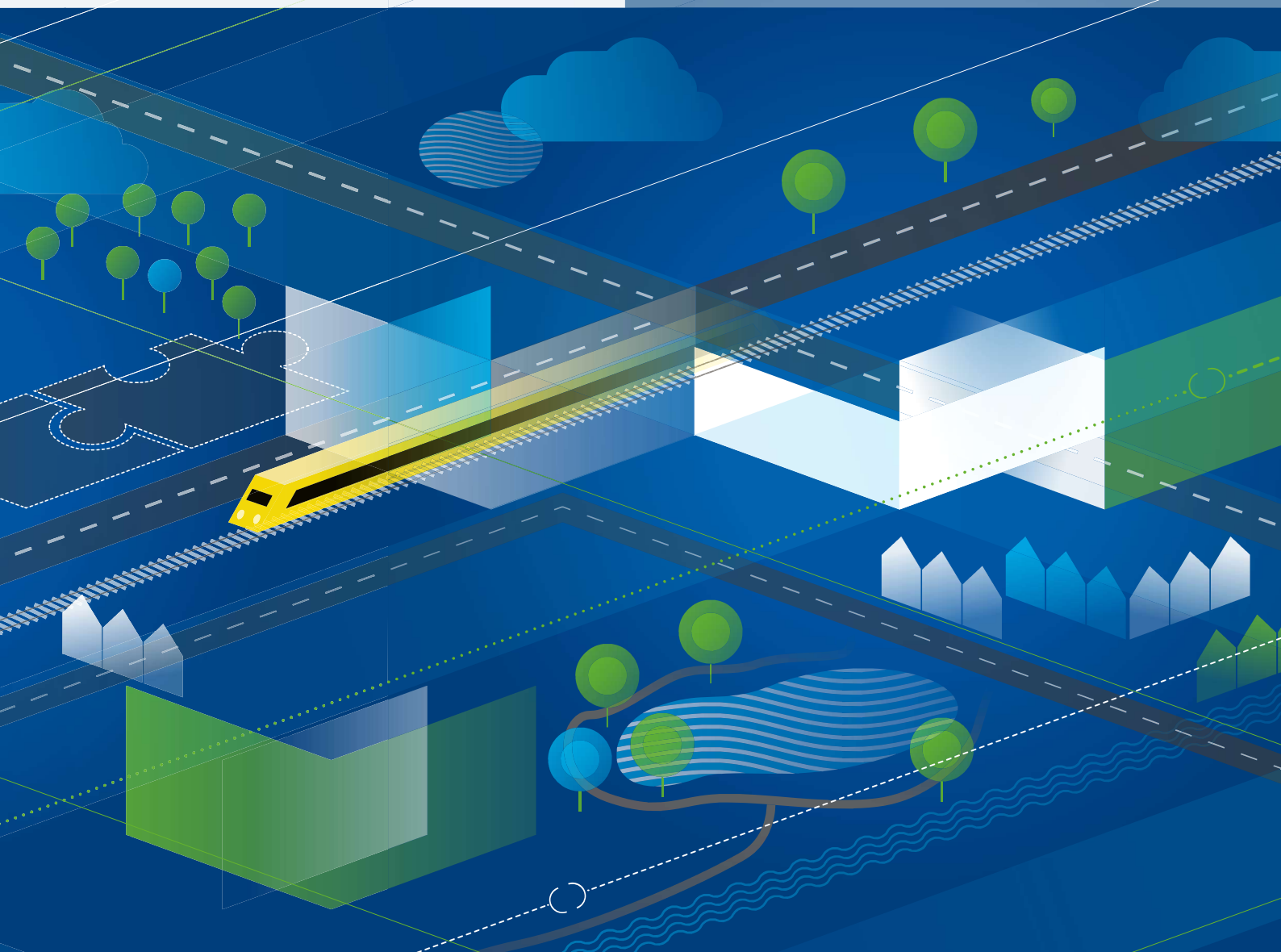


Plan van Aanpak haalbaarheidsfase ontwikkeling stationsomgeving Bunnik

‘Bouwen aan vertrouwen’

Maart 2021



Inhoud

1. INLEIDING	3
2. FASES IN GEBIEDSONTWIKKELING	6
3. HAALBAARHEIDSFASE	9
3.1 Intentieovereenkomst	9
3.2 Iteratief proces	10
3.3 Ontwikkeling	10
4. Onderdelen intentiefase	11
4.1 Geldend beleid en toekomstbeeld	11
4.2 Stakeholders	11
4.3 Projectorganisatie	12
4.4 Groeimodel	14
5. PARTICIPATIE	15
6. PLANNING	17
7. BEGROTING	18

1. INLEIDING

Aanleiding

Verstedelijking zorgt voor een steeds grotere druk op steden. Zo neemt de behoefte aan mobiliteit toe en is de ruimte voor nieuwe gebiedsontwikkelingen binnen de stadsgrenzen schaars. Stationsgebieden bieden daar wel kansen voor. Ze oefenen immers, als centraal punt in het stedelijke netwerk, veel aantrekkingskracht uit op mensen, en daardoor ook op voorzieningen. Daardoor zijn het vaak geschikte locaties voor gebiedsontwikkeling.

In de 'Uitvoeringsstrategie Bunnik (2017)' wordt reeds gesproken over de 'knooppuntontwikkeling Bunnik'. Deze gebiedsontwikkeling van de Bunnikse stationsomgeving wordt gezien als een groeikans; het is immers een goede mogelijkheid om voorzieningen aan te trekken en tot economische groei te komen. Een multimodaal knooppunt wordt in de uitvoeringsstrategie gezien als randvoorwaardelijk voor het ontwikkelen van een grote woningbouwopgave, bijvoorbeeld op basis van *Transport Oriented Development* (TOD). Hierbij worden ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van vervoersknooppunten gerealiseerd.

In de 'Visie op wonen Bunnik 2017-2021' staat dat in de gemeente Bunnik meer woningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de lokale behoefte. Voor nieuwbouwprojecten geldt dat er een goede balans moet zijn tussen huur- en koophuizen. Ook moet de gemeente zowel zorgen voor woningen in de sociale als in de vrije sector. Voorts moet rekening gehouden worden met de verschillende doelgroepen: starters, gezinnen en ouderen. Alleen als al deze aspecten worden meegenomen

bij nieuwbouwontwikkelingen, ontstaat er een gezonde woonmarkt waarin er sprake is van doorstroming. Een goede balans zorgt er ook voor dat mensen langer in Bunnik blijven wonen. En dat heeft weer gunstige gevolgen voor de economische dynamiek van Bunnik.

Eind 2019 heeft de gemeenteraad van Bunnik ingestemd met het maken van de plannen voor de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving. Bij deze planvorming houden we ook rekening met regionale ontwikkelingen, zodat we de strategische positie van Bunnik zo goed mogelijk kunnen benutten. Uiteraard moeten we ook de lokale ambitie in de ontwikkelingen kunnen herkennen en meenemen, maar we verwachten dat een regionale afstemming van de plannen tot veel meerwaarde leidt.

Het besluit van de gemeenteraad om met planvorming voor de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving te beginnen, borduurt voort op een consistente lijn van strategische keuzes die de gemeente tot nu toe gemaakt heeft. De gemeente Bunnik is namelijk de beste woon- en leefomgeving van de provincie Utrecht. Dat willen we zo houden. Daarom moeten we pro-actief aan de slag met de uitdagingen die voor ons liggen. De urgente tekorten in de woningvoorraad van Bunnik hebben immers grote gevolgen. Niet alleen kunnen huidige inwoners niet doorstromen naar een bij hun veranderende situatie passende woning, ook jongeren lukt het niet om in hun eigen gemeente te blijven wonen zodra zij hun ouderlijk huis verlaten. Geschikte woningen zijn schaars en voor velen, jong én oud,

onbetaalbaar. Daarnaast wordt het steeds moeilijker om het voorzieningenniveau op peil te houden. Het draagvlak voor voorzieningen waaraan inwoners behoefte hebben – winkels, zwembaden, bibliotheken en verenigingen – neemt af. Ook de natuur in nabije omgeving, zoals Amelisweerd en Rhijnauwen, staat meer en meer onder druk.

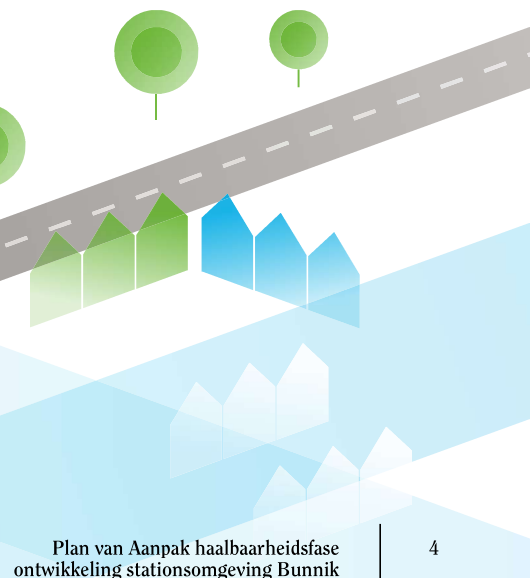
Het is niet onze bedoeling met deze opsomming een negatief toekomstbeeld te schetsen; we willen juist laten zien hoeveel er nog te winnen valt. En ook: dat we dit daadkrachtig en voortvarend moeten oppakken. Daarin zijn al grote stappen gezet. De Strategische Agenda, die in participatie tot stand is gekomen, geeft aan welke kansen er liggen, wat er beschermd moet worden en welke normen en waarden kenmerkend zijn voor de Bunnikse samenleving en omgeving. De Uitvoeringsstrategie maakt de Strategische Agenda concreet door te benoemen welke doelen we willen behalen. In het collegeprogramma staat welk ambitieniveau hierbij hoort. Het bouwen van een substantieel aantal woningen is de aangewezen weg om de bovengenoemde ontwikkelingen en de vijf pijlers van de Uitvoeringsstrategie te realiseren. In de ontwikkeling van de stationsomgeving en met name in het opstellen van de gebiedsvisie spelen de bovengenoemde kaders een prominente rol.

Woningbouw is bij dit alles de opvallendste en grootste opgave. De (landelijke) insteek is om bij voorkeur niet te bouwen in weilanden, maar bij knooppunten van openbaar vervoer. Daar kan een verdichtingsslag plaatsvinden waarbij er minder groen hoeft te wijken voor woningbouw. Tegelijkertijd sluit dit goed aan op duurzaamheidsdoelen; de nabijheid van openbaar vervoer heeft een gunstige invloed op het verminderen van autogebruik en bevordert zo duurzame mobiliteit. Daar komt bij dat de ontwikkeling van dit soort knooppunten een belangrijke rol kan spelen in de economische structuur van een dorp of een stad. Lokale en regionale ambities gaan hier dan ook goed samen. Voor Bunnik is dit een belangrijke reden om samen op te trekken en af te stemmen met de regiogemeenten, de provincie en waar nodig het Rijk.

Als gemeente vinden we het – naast dit alles – belangrijk om oog te hebben voor lokale identiteit en de menselijke maat en schaal. Om dat te bereiken moeten we functies slim combineren, wat een forse uitdaging is. Wonen, werken, mobiliteit, duurzaamheid en verblijven zijn belangrijke thema's die bij de verdere uitwerking van de stationsomgeving van Bunnik allemaal hun plaats in het ontwerp moeten krijgen. Daarbij moeten we de (mogelijke) kloof tussen regionale plannen en lokale realiteit overbruggen.

Bij gebiedsontwikkeling van een knooppunt komen publieke en private belangen en investeringen samen. De opgaven worden complexer naarmate er sprake is van versnipperd grond- en vastgoedbezit. Daarnaast spelen wensen en belangen van omwonenden en andere stakeholders een belangrijke rol, en zijn er vaak planologische aanpassingen nodig die we vooraf moeilijk kunnen voorspellen. Dit zorgt voor een complex en langdurig traject van planvorming en uitvoering. Zeker bij transformatieprojecten, zoals in dit geval: de ontwikkeling van het stationsgebied Bunnik.

Voor een succesvolle transformatie en knooppuntontwikkeling moeten we samenwerken. Niet alleen met overheidspartijen, maar ook met grondeigenaren en omwonenden/bewoners. Die samenwerking is geen doel op zich, maar een middel om tot een betere gebiedsontwikkeling (lees: een beter eindresultaat) te komen. Het moet verder een proces zijn dat – binnen de geldende nationale en Europese wet- en regelgeving – zorgvuldig maar liefst ook voortvarend wordt doorlopen. Dit alles willen we doen op basis van (zo veel mogelijk) sociaal-maatschappelijk en politiek draagvlak en – uiteraard – financieel-economische haalbaarheid.



Inhoud Plan van Aanpak

Dit Plan van Aanpak geeft inzicht in het toekomstig planproces van de ontwikkeling van de stationsomgeving. Het geeft weer hoe we het proces willen organiseren en welke stappen we zetten om uiteindelijk te komen tot een definitief stedenbouwkundig plan en – op basis hiervan – een omgevingsplan. Op basis van deze documenten kunnen de ontwikkelaars hun eigen plannen verder uitwerken, vergunningen aanvragen en uiteindelijk gaan realiseren.

De eerste belangrijke stap die we in dit proces willen zetten, is het opstellen van een gebiedsvisie voor de stationsomgeving, samen met de verschillende grondeigenaren in het gebied. De gebiedsvisie is een ruimtelijke vertaling van de verschillende ambities op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, klimaatbestendigheid, woningbouw, zorg, onderwijs, economie, landschap en recreatie, en dit alles binnen een regionale context.

De gebiedsvisie voor de stationsomgeving wordt opgesteld in een periode dat de gemeente ook werkt aan haar omgevingsvisie 'Blik op Bunnik 2040'. Deze omgevingsvisie is abstracter dan de gebiedsvisie stationsomgeving. Bij het opstellen van de omgevingsvisie kijken we als het ware meer naar *het DNA* van Bunnik. De gebiedsvisie voor de stationsomgeving moet juist een goede ruimtelijke en kwalitatieve vertaalslag zijn van dit DNA binnen het plangebied van het knooppunt. Dit betekent dat we zowel de processen als ook de inhoudelijke output van de omgevingsvisie én de gebiedsvisie nauwkeurig op elkaar moeten afstemmen.

In dit Plan van Aanpak werken we van 'grof naar fijn'. In paragraaf 2 lichten we de vier verschillende hoofdfases van de gebiedsontwikkeling kort toe. Ook geven we een overzicht van de activiteiten/producten per fase en welke 'producten' we tussentijds ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.

In paragraaf 3 lichten we de haalbaarheidsfase toe: de fase die we nu opstarten. Deze fase is op te delen in een 'intentiefase' en een 'ontwikkelfase'. In paragraaf 4 wordt de intentiefase verder beschreven. Hierbij hebben we vooral aandacht voor de inrichting van de organisatie, en voor de uitgangspunten/kaders waarmee we bij de start van de intentiefase rekening moeten houden.

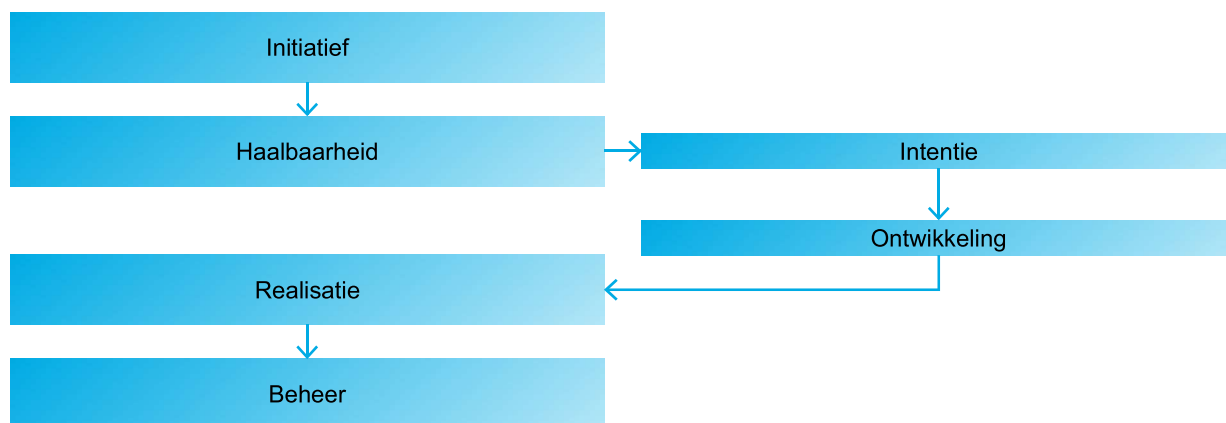
In paragraaf 5 beschrijven we het participatieproces. Hierin gaat het vooral om de manier waarop we zowel de gemeenteraad als ook de regionale partijen/stakeholders willen betrekken bij deze gebiedsontwikkeling. Hier maken we ook duidelijk hoe de gemeenteraad gedurende het gehele proces op diverse momenten betrokken wordt. De gemeenteraad heeft zowel een *kaderstellende*, *toezichthoudende* en *besluitvormende* rol. Deze rollen zullen gedurende het proces van de gebiedsontwikkeling afwisselend aan de orde zijn.

In paragraaf 6 staat een globale en indicatieve planning die inzichtelijk maakt wanneer welke producten aan de gemeenteraad naar verwachting worden aangeboden. Deze planning staat uiteraard niet vast. De ontwikkeling van de stationsomgeving is een langdurig proces waar veel partijen bij betrokken zijn en kan op meerdere gebieden beïnvloed worden door factoren die aanleiding geven voor wijzigingen in de planning. Denk hierbij aan veranderende marktomstandigheden (woningbouw, kantoren), macro-economische ontwikkelingen, nieuw beleid (lokaal, regionaal, landelijk), politieke verschuivingen, of, zoals nu het geval is, het uitbreken van een pandemie.

Tot slot hebben we in paragraaf 7 een jaarbegroting opgenomen voor de intentiefase (de eerste fase van de haalbaarheidsfase). Voor de jaren waarin de ontwikkelingsfase wordt doorlopen is ook een inschatting gemaakt van het benodigde krediet. Tevens is aangegeven vanuit welke posten deze kosten gedekt kunnen worden.

2. FASES IN GEBIEDSONTWIKKELING

Het plan voor de gebiedsontwikkeling kent vier fases:



Initiatief

Beleidsvoornemens, het collegeprogramma en de uitvoeringsstrategie vormen de basis voor de ontwikkeling van de stationsomgeving Bunnik. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad op 21 november 2019 het startsein gegeven voor de planvorming. Dat markeert de initiatieffase.

Haalbaarheid (Intentie)

De gemeenteraad kan zich nu uitspreken over het Plan van Aanpak voor de haalbaarheidsfase. Na instemming hiermee is de initiatieffase afgerond en wordt de intentiefase opgestart. Voorafgaand aan deze besluitvorming zijn oriënterende gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders. Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met het Plan van Aanpak, kan de gemeente een

intentieovereenkomst (zie § 3.1) sluiten met private partijen. Deze vormt de juridische basis voor de intentiefase. De oriënterende gesprekken met grondeigenaren in het gebied laten zien dat zij enthousiast zijn om op deze wijze, samen met de gemeente, dit proces te doorlopen.

De haalbaarheidsfase is een complexe en intensieve fase, waarin wordt 'getekend en gerekend'. Gebiedsontwikkeling is geen lineair maar een zogeheten iteratief proces. Het eerste idee zal niet direct haalbaar en/of optimaal zijn, waardoor er opnieuw gerekend en getekend moet worden. Het is zelfs denkbaar dat we gedurende het proces bepaalde uitgangspunten vaker moeten bijstellen.

Bij de start van de haalbaarheidsfase is het belangrijk om te weten met welke beleidsmatige uitgangspunten de gemeente rekening moet houden (zie § 4.1). Met het oog daarop wordt nog een actuele beleidsinventarisatie uitgevoerd. Gedurende de haalbaarheidsfase krijgen we al schetsend en ontwerpend meer zicht op het definitieve programma en de te realiseren functies. Naast de geldende wet- en regelgeving spelen ook de politieke en financieel-economische haalbaarheid een belangrijke rol. Aan het eind van de intentiefase is de gebiedsvisie gereed. Parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie wordt ook gewerkt aan de voorbereidingen van een samenwerkingsovereenkomst.

De gebiedsvisie laat het 'globale plaatje' van de ontwikkeling zien. Er worden stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd die bij de verdere uitwerking gehanteerd moeten worden. Daarnaast zal de visie ook vertaald worden in een financiële scan die meer inzicht geeft in de financieel-economische haalbaarheid van de visie. Deze documenten worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De private partijen zullen hun eigen besluitvormingstraject doorlopen.

Haalbaarheid (Ontwikkeling)

Als de partijen besluiten om door te gaan met de gebiedsontwikkeling, werken zij op basis van de vastgestelde gebiedsvisie verder aan een definitief stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte en eventueel een MER. Deze vormen de basis voor het omgevingsplan dat daarop volgt. Nadat de planologische procedure is doorlopen en het omgevingsplan onherroepelijk is, kunnen private partijen hun deelplannen uitwerken en vergunningen aanvragen om hun plannen te realiseren.

De juridische basis voor deze ontwikkelingsfase is de samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat onder andere uitgewerkt welke partij wat gaat doen en hoe dit onderling georganiseerd is, hoe de kosten en de risico's verdeeld zijn, of en wanneer er sprake zal zijn van een grondtransactie en wanneer in dat geval betalingen worden gedaan. Ook staan er afspraken rondom fiscale aspecten in en is er aandacht voor Europese aanbestedings- en staatssteunaspecten.

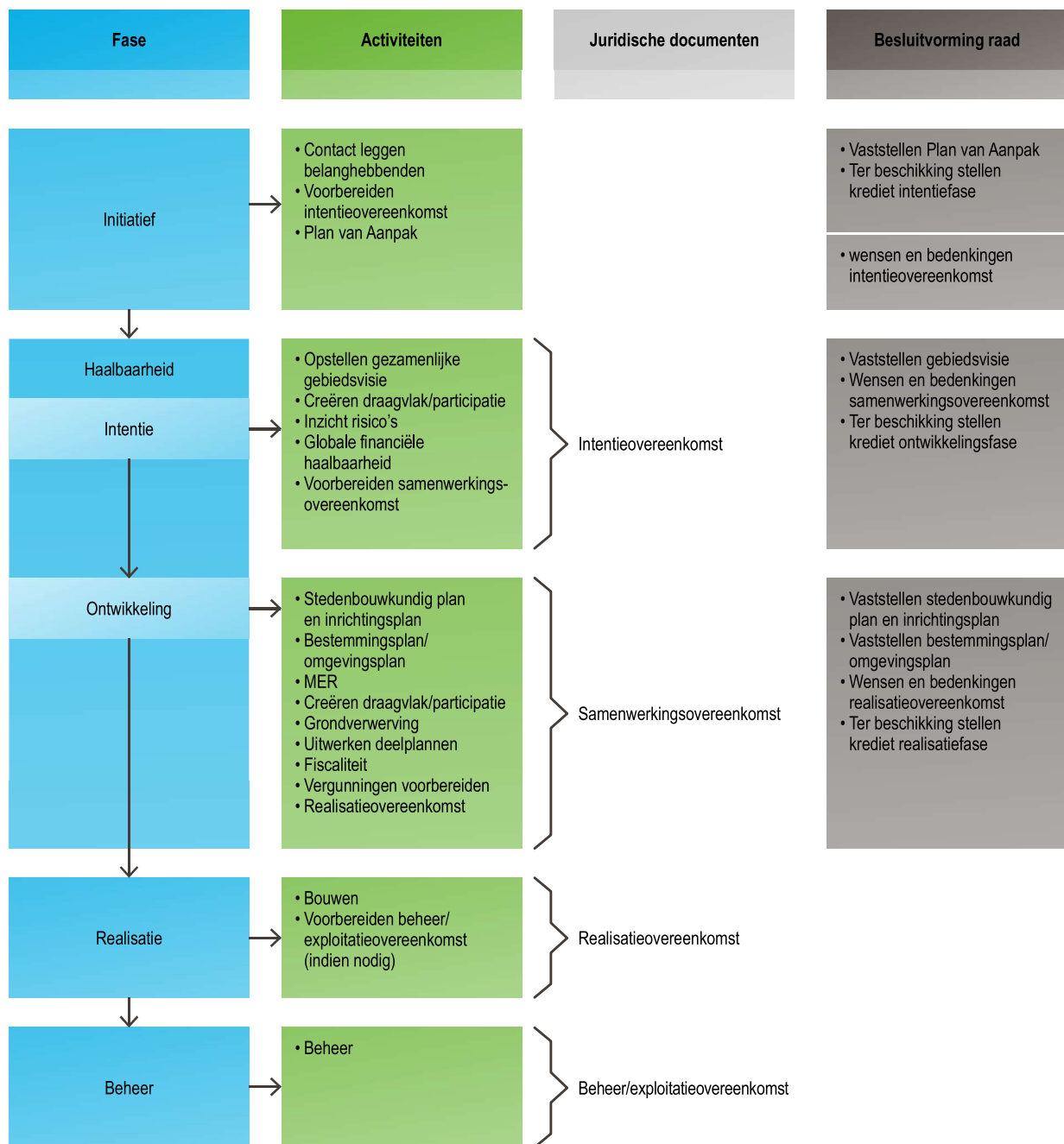
Realisatie

De realisatieovereenkomst vormt de juridische basis van de realisatiefase. Hierin is nog meer in detail vastgelegd en overeengekomen welke partijen wat gaan doen en wanneer. In de overeenkomst leggen we ook een definitief bouwprogramma vast en stemmen we plannings van bouwrijp maken, bouwen vastgoed en woonrijp maken goed op elkaar af.

Beheer

Zodra alle projecten gerealiseerd zijn, volgt de fase van beheer. De gemeente is uiteraard verantwoordelijk voor de openbare ruimte in het gebied. Om hoge kosten in de beheerfase te voorkomen, schenken we al bij het ontwerp van het stedenbouwkundig plan aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte en het materiaalgebruik.

Bovenstaande fasering van de totale gebiedsontwikkeling, juridische documenten en activiteiten hebben we in de tabel hieronder nog eens samengevat. Ook is aangegeven welke producten ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.



3.

HAALBAARHEIDSFASE

We staan nu aan de vooravond van het onderzoeken van de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Tijdens de haalbaarheidsfase worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Sluiten intentieovereenkomst met marktpartijen;
- Proces van tekenen en rekenen (resultaat gebiedsvisie, financieel-economisch inzicht);
- Bepalen ontwikkelstrategie (verdere ruimtelijke uitwerking van de gebiedsvisie in een stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, eventueel MER en omgevingsplan);
- Bepalen samenwerkingsstrategie (analyse en keuze van de verschillende samenwerkingsvormen);
- Sluiten samenwerkingsovereenkomst;
- Tijdens de hele haalbaarheidsfase: creëren van draagvlak/participatie bij stakeholders, omwonenden en politiek, met aandacht voor maatwerk per doelgroep.

Op het moment van afronding van de gebiedsvisie is de haalbaarheidsfase nog niet volledig klaar. Het afronden van de gebiedsvisie vormt wel een logisch tijdstip om de gemeenteraad de vraag voor te leggen of naar haar mening nog steeds de juiste koers wordt gevaren. Naast de gemeenteraad zullen ook de private partijen op dat moment een besluit nemen over het wel of niet doorgaan met de gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling is een complex en langdurig proces, dat zowel door interne als externe factoren wordt beïnvloed. We willen voorkomen dat er een tunnelvisie ontstaat en ook dat de gemeenteraad te weinig moge-

lijkheden heeft om gaandeweg bij te sturen. Dat is de reden om de gebiedsontwikkeling in verschillende fases op te knippen (zie § 2) waarbij de gemeenteraad tussentijds kan (bij)sturen en aan het eind van elke fase een besluit kan nemen. Gezien de lange doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling zal er ook na elke gemeenteraadsverkiezing expliciet aandacht zijn voor de waarborging van bestuurlijke en politieke continuïteit.

Deel I: Intentiefase

3.1 Intentieovereenkomst

Na inventarisatie van de stakeholders (zie § 4.2) is duidelijk welke partijen samen met de gemeente 'aan de tekentafel' willen zitten. De gemeente zal met deze partijen een intentieovereenkomst sluiten. Deze maakt dat er bij de start van de intentiefase duidelijke afspraken zijn over de inzet van eigen personeel, de projectorganisatie, de planning, de kosten, de eventuele inhuur van externe expertise, de verdeling van de risico's en de beëindiging van de intentiefase.

Met de intentieovereenkomst willen we ook voorkomen dat partijen (te) vrijblijvend gedrag gaan vertonen. Op basis van de overeenkomst kunnen partijen elkaar aanspreken op de gemaakte afspraken. De overeenkomst zorgt er verder voor dat de risico's voor de contractspartijen inzichtelijk zijn en goed gemonitord worden.

3.2 Iteratief proces

Gaandeweg zal er meer inzicht ontstaan in het gewenste ambitieniveau en het programma voor de ontwikkeling van de stationsomgeving. Dit als gevolg van de afstemming met de private partijen, de verschillende beleidsdocumenten en interne gesprekken met de verschillende beleidsterreinen. Er zal dus sprake zijn van een iteratief proces: aan de voorkant is niet alles 'dichtgetimmerd' zodat er altijd ruimte is voor aanpassingen en verbeteringen. De private partijen hebben ook de mogelijkheid om hun marktkennis in te brengen.

Het programma en de verschillende beleidsuitgangspunten vertalen we zowel stedenbouwkundig als landschappelijk in een gebiedsvisie. De gebiedsvisie geeft een (globaal) beeld van het gewenste eindresultaat, waarbij ook stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd worden. De gebiedsvisie wordt vormgegeven als een groeimodel en in fases gerealiseerd. Daarbij moet ook elke fase zelfstandig kunnen bestaan. Op deze manier is het ook mogelijk om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen of technologische innovatie. Het voordeel van werken met een groeimodel is dat vanaf het begin rekening wordt gehouden met een integrale gefaseerde ontwikkeling. Die fasering maakt de gebiedsontwikkeling overzichtelijker en past ook beter bij de lange doorlooptijd.

In de voorbereiding van de ontwikkelingsfase moet de gemeente samen met de private partijen nadenken over de manier van samenwerking. Zo moet duidelijk worden wie er verantwoordelijk wordt voor de grondexploitatie. Het gemeentelijk grondbeleid kan hiervoor als basis dienen, met als kernvraag: is er sprake van een actief of passief grondbeleid? Het is steeds een zoektocht naar de optimale balans tussen het voeren van regie en hebben van verantwoordelijkheid versus het lopen van risico's. In theorie zijn er een aantal hoofdvormen:

- Publieke grondexploitatie (gemeentelijke grondpositie, actief verwerven);
- Publieke grondexploitatie (bouwclaim, grondpositie oorspronkelijk bij private partij);
- Publiek-private grondexploitatie (bij overeenkomst of rechtspersoon, grondpositie bij private partij en/of gemeente);
- Private grondexploitatie (grondpositie bij private partij, zelfrealisatie of concessiemodel).

Op basis van de inzichten die zijn verkregen bij het opstellen van de gebiedsvisie sluit de gemeente vervolgens een samenwerkingsovereenkomst met de marktpartijen. We willen dat die past bij de gekozen samenwerkingsvorm, waarbij de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen kan uiten vóór de overeenkomst tussen partijen wordt gesloten.

Deel II: Ontwikkelingsfase

3.3 Ontwikkeling

Nadat alle partijen de gebiedsvisie hebben goedgekeurd en ook de samenwerkingsovereenkomst is getekend, wordt de visie verder uitgewerkt. Hierbij vertalen we de gebiedsvisie in een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de verschillende deelplannen voor de uitvoering. Elke stap betekent een verdere verdieping in het ontwerp, zowel ruimtelijk en kwalitatief als financieel-economisch. En met elke stap komen ook de uitvoering en realisatie dichterbij. We werken van grof naar fijn.

Tijdens de ontwikkelingsfase vormen het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan ook de input voor het opstellen van het omgevingsplan. De planologische procedure is, vanzelfsprekend, een publiekrechtelijke procedure die openstaat voor bezwaar en beroep tot aan de Raad van State. Daarom is het zo belangrijk om vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling te zorgen voor een zo groot mogelijk draagvlak (zie § 5: Participatie). Bezwaarprocedures kunnen immers tot een enorme vertraging in het proces leiden.



4.

Onderdelen intentiefase

Op dit moment staan we aan het begin van de intentiefase. In deze paragraaf beschrijven we deze intentiefase. Oftewel: welke stappen moeten we zetten om uiteindelijk de intentiefase te kunnen afronden met een gebiedsvisie?

4.1 Geldend beleid en toekomstbeeld

De eerste stap voor het opstellen van een gebiedsvisie is het analyseren van de huidige situatie/opgave, in de breedste zin van het woord. Naast het huidige lokale, regionale en landelijke beleid is het daarvoor ook relevant te weten wat het gewenste toekomstbeeld van de Bunnikse stationsomgeving is. Met als basis de uitvoeringsstrategie staat in het collegeprogramma 2018-2022 hierover het volgende:

- Het creëren van een snelle en comfortabele fietsverbinding tussen station Bunnik en Utrecht Science Park;
- Het versterken van de economische structuur;
- Het versterken van de bereikbaarheid van de eigen gemeente (en buurgemeenten), waarbij duurzame mobiliteitsvormen, zoals OV en fiets, de voorkeur hebben;
- Het verbeteren van de veiligheid en kwaliteit van de fiets- en wandelinfrastructuur, zowel binnen en tussen de dorpskernen als in het buitengebied.

Het zal tien tot vijftien jaar – en mogelijk nog langer – duren voordat de ontwikkeling van de stationsomgeving

helemaal klaar is. Het is daarom belangrijk om al bij de start van deze gebiedsontwikkeling duidelijk te hebben wat onze wensen en ambities zijn en vooral: hoe we die denken te bereiken. Daarbij moeten we een inschatting maken van het verloop van ontwikkelingen op tal van terreinen, zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit, technologie en bevolkingsgroei.

4.2 Stakeholders

Met de bevolking, de gemeenteraad, interne beleidsmakers, overheidspartijen in de regio en marktpartijen gaan we in gesprek over de hiervoor genoemde punten uit het collegeprogramma. Daarbij is het, vanaf het begin van het proces, belangrijk om een goede vertrouwensrelatie te hebben met ál deze betrokken partijen. Dit zorgt voor een stevig fundament onder dit proces. Het opbouwen van deze relatie kost in het begin wellicht wat meer tijd, maar verdient zich altijd terug. Een gebiedsontwikkeling als deze, waarbij zoveel belangen samenkomen, is immers complex. Op enig moment komen altijd knelpunten aan het licht die alleen in samenspraak opgelost kunnen worden. Een vertrouwensrelatie is op deze momenten een kritieke succesfactor.

De ontwikkeling van de stationsomgeving heeft veel stakeholders die in meerdere of mindere mate betrokken zijn bij dit proces. Een aantal van deze partijen is straks zeer nauw betrokken bij de realisatie van de gebiedsvisie. Deze partijen zullen als het ware, samen met de gemeente, 'het tekenpotlood vasthouden'. Met hen zal

de gemeente een intentieovereenkomst sluiten voor de komende intentiefase.

Met BAM, Certitudo en verschillende woningbouwcorporaties zijn inmiddels oriënterende gesprekken gevoerd. Zij zijn enthousiast om op deze manier het proces van de knooppuntontwikkeling op te pakken.

Andere partijen zullen wat meer op afstand staan. Met hen zal dan ook geen intentieovereenkomst worden gesloten. Desalniettemin zullen we ook hen regelmatig informeren over de voortgang en de gelegenheid geven om hierop te reflecteren. Met de onderstaande partijen zijn inmiddels oriënterende gesprekken gevoerd:

- Provincie Utrecht
- Gemeente Utrecht
- Gemeente Houten
- Utrecht Science Park
- NS
- Prorail
- U Ned
- Flexpool

Daarnaast zijn er ook nog netwerkorganisaties/belangenorganisaties die we zullen meenemen in deze ontwikkeling en die we gelegenheid willen geven hun mening te geven. Dat zijn met name:

- Comakersgroep
- Green business club

We proberen om deze twee partijen met elkaar te laten integreren, zodat een groter platform ontstaat. Dat zal naar verwachting de onderlinge communicatie en de communicatie met het projectteam ten goede komen.

4.3 Projectorganisatie

Vanwege de aanwezigheid van diverse private partijen in het gebied willen we tijdens de intentiefase een structuur bouwen waarin sprake is van een 'light'-versie van een publiek-private samenwerking (PPS). Tijdens de intentiefase onderzoeken we in samenspraak met deze partijen wat in het verdere proces, vooral tijdens de ontwikkelingsfase, de meest optimale vorm van samenwerking wordt.

De projectorganisatie met externe partijen zal in beginsel bestaan uit een externe projectgroep, een externe stuurgroep en eventueel werkgroepen. Daarnaast zal nadrukkelijk afstemming worden gezocht met de ambtelijke beleidsmakers en de gemeenteraad en zal aandacht zijn voor het publieke besluitvormingsproces.

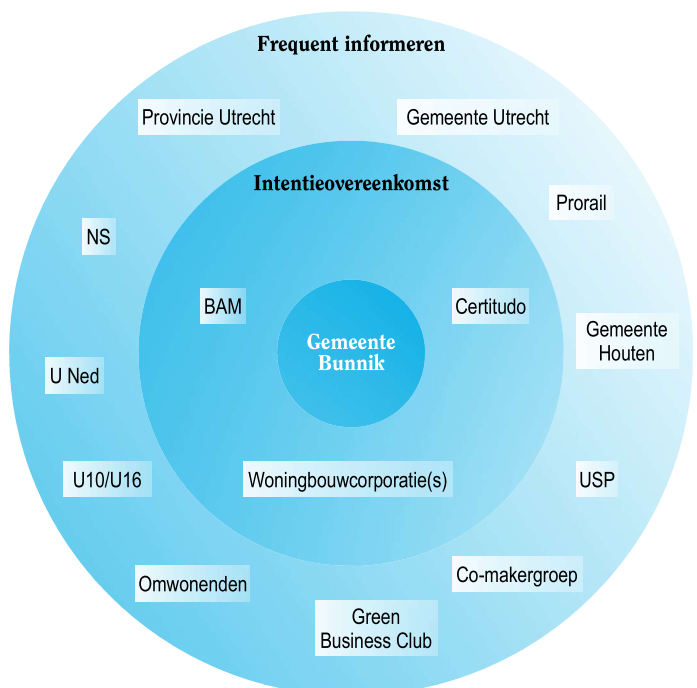
Externe projectorganisatie

Externe projectgroep

In de externe projectgroep zijn straks de verschillende externe partijen vertegenwoordigd, onder voorzitterschap van de gemeentelijk procesmanager. Deze externe projectgroep kan desgewenst werkgroepen installeren die bepaalde thema's of onderzoeken verder uitwerken. Zo nodig (en mits beschikbaar) zullen ambtenaren participeren in de externe projectgroep en in de werkgroepen.

De externe projectgroep stelt de gebiedsvisie op voor de ontwikkeling van de stationsomgeving. Vooralsnog zullen dit veelal ontwerp sessies zijn waarbij met een stedenbouwer/landschapsarchitect de ruimtelijke vertaling van de geleverde input wordt besproken. Daarnaast bereidt de externe projectgroep projectbesluiten voor die op stuurgroepniveau genomen moeten worden en inventariseert zij knelpunten die op stuurgroepniveau besproken moeten worden. Het is daarom wenselijk dat de volgende (gemeentelijke) disciplines in de projectgroep vertegenwoordigd zijn:

- Procesmanager
- Stedenbouw/landschap
- Verkeer/mobiliteit
- Openbare ruimte (civiele techniek, inrichting en beheer)
- Duurzaamheid
- Planeconomie
- Sociaal Domein
- Recreatie & Toerisme
- Communicatie



Op de volgende thema's wordt ambtelijk input gevraagd voor de gebiedsvisie:

- Duurzaamheid (energietransitie, klimaatadaptief en circulair bouwen, inrichting openbaar gebied)
- Wonen (verdeling programma sociaal versus vrije sector, ouderen, gezinnen, starters, huur, koop; dit alles op basis van de geldende woonvisie)
- Verkeer/mobiliteit (o.a. parkeernormen, parkeerbeleid)
- Economische zaken (mogelijkheden van enigerlei vorm van detailhandel, sportvoorziening, werkgelegenheid)
- Recreatie
- Onderwijs (link leggen met USP en opleidingscentra van aanwezige concerns)
- Sociaal domein (zorgvoorzieningen, huisartsenpost, apotheek, fysiotherapie)
- Strategisch advies voor de koppeling met de regionale ontwikkelingen en kansen voor subsidiemogelijkheden
- Afstemming met omgevingsvisie 2040

Externe stuurgroep

In de externe stuurgroep zijn die partijen vertegenwoordigd waarmee de gemeente een intentieovereenkomst heeft gesloten op bestuurlijk niveau, onder voorzitterschap van de verantwoordelijk projectwethouder. De gemeentelijk procesmanager zal de *linking pin* zijn tussen de externe stuurgroep en de externe projectgroep. De stuurgroep bewaakt de voortgang van het proces en neemt zo nodig besluiten.

Interne projectorganisatie

Interne voorbereiding

De gemeentelijke inbreng op zowel extern projectgroep- als extern stuurgroepniveau zal intern worden voorbereid. Voorafgaand aan elke bijeenkomst van de externe projectgroep en de externe stuurgroep zal intern worden besproken wat het standpunt is van de gemeente, waarbij er aandacht moet zijn voor de onderlinge samenhang van beleidsterreinen en de gevolgen voor het planproces.

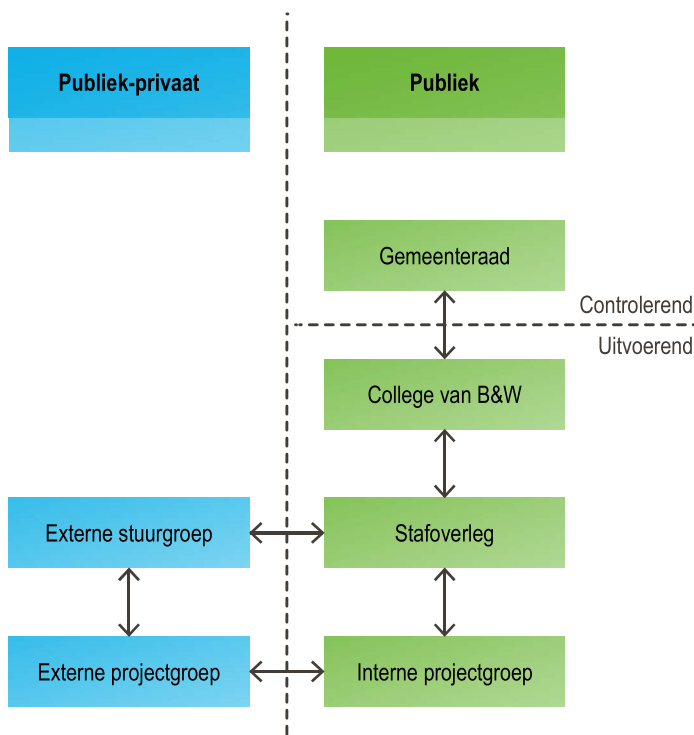
Deze interne voorbereiding is vooral van belang wanneer zich knelpunten voordoen waarvoor geen directe oplossingen zijn. De ambtelijke organisatie moet dan intern haar standpunt kunnen bepalen, zodat de gemeente in de externe projectgroep richting externe partijen 'met één stem' kan spreken.

Daarnaast wordt deze interne bespreking ook gebruikt als brede terugkoppeling naar de verschillende disciplines. Dit voorkomt dat de knooppuntontwikkeling op te veel afstand komt te staan van de interne organisatie, en zorgt voor meer betrokkenheid van de ambtelijke organisatie.

Een vergelijkbaar principe wordt ook gehanteerd bij de voorbereiding van de externe stuurgroep. Voorafgaand aan de stuurgroep met de externe partijen zal dit intern worden voorbereid met een stafoverleg. Op deze manier kan het bestuurlijk standpunt worden bepaald en kan de projectwethouder, mede op basis van intern bestuurlijk draagvlak, het standpunt van de gemeente uitdragen. Het voorstel is om het stafoverleg te laten bestaan uit de volgende personen:

- Projectwethouder
- Vakwethouder
- Afdelingshoofd ruimtelijke ontwikkeling
- Procesmanager
- Ondersteuning procesmanager
- Strategisch adviseur

Voor wat betreft de besluitvorming binnen de gemeente blijft onveranderd dat het college van B&W bestuurlijke verantwoordelijkheid draagt (uitvoerend) en in politieke zin verantwoording aflegt aan de gemeenteraad (controleerend). De afstemming tussen de publiek-private samenwerking en de gemeentelijke organisatie is hieronder schematisch weergegeven.

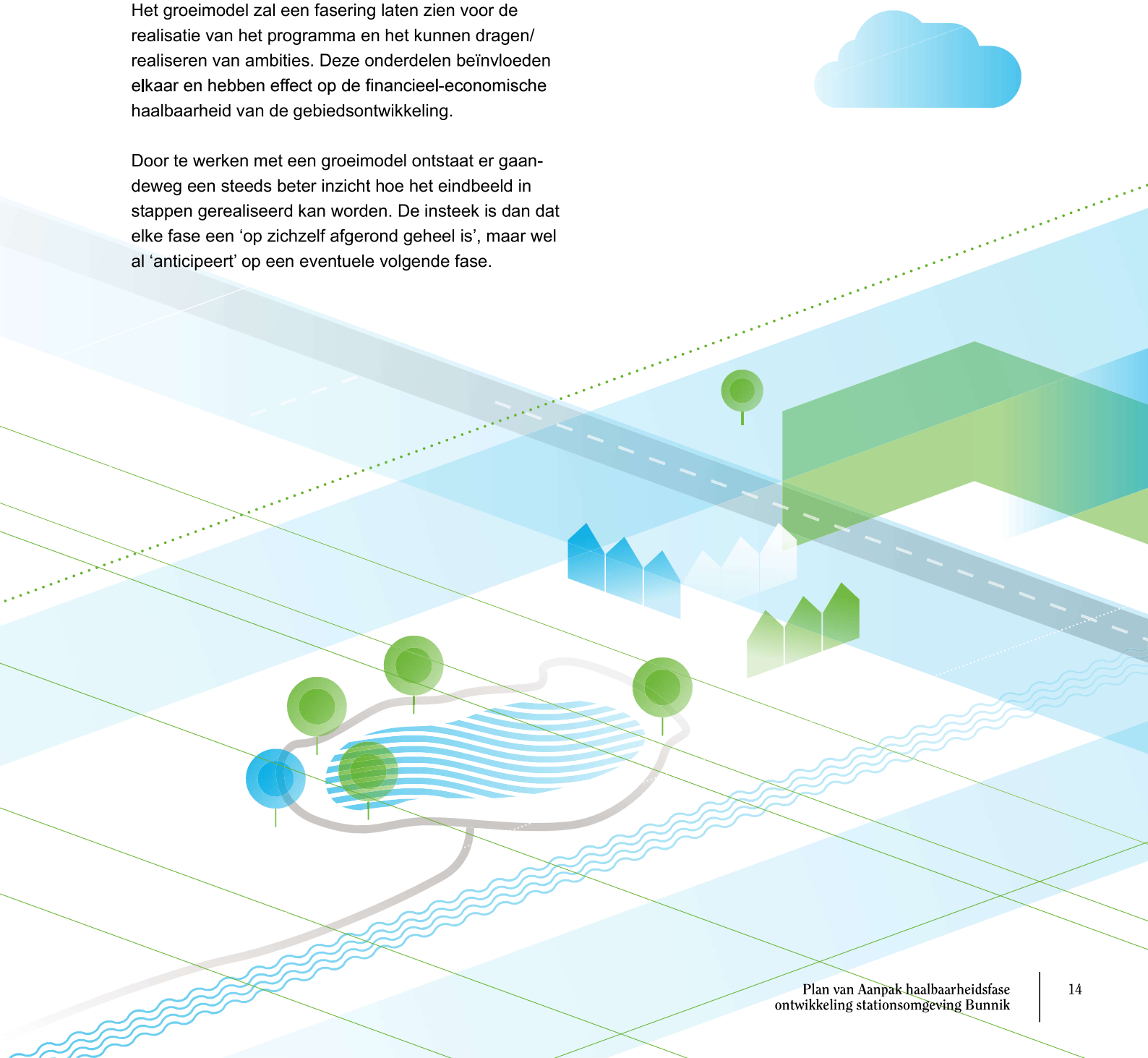


4.4 Groeimodel

Bij de start van het opstellen van de gebiedsvisie is veel in beweging en is weinig 'in beton gegoten'. Denk bijvoorbeeld aan regionale wensen en belangen, duurzaamheidseisen, energietransitie, technologische ontwikkeling, de omgevingsvisie, macro-economische ontwikkelingen, marktontwikkelingen, bevolkingssamenstelling, ontwikkelingen rondom de coronacrisis. En dit is slechts een beperkte opsomming van de vele zaken die van invloed kunnen zijn op de langetermijntoekomst van het knooppunt.

Om niet te vroeg een onomkeerbare keuze te maken (*point of no return*) én om een optimale afstemming te vinden met de nog op te stellen omgevingsvisie, willen we voor de gebiedsvisie werken met een groeimodel. Het groeimodel zal een fasering laten zien voor de realisatie van het programma en het kunnen dragen/realiseren van ambities. Deze onderdelen beïnvloeden elkaar en hebben effect op de financieel-economische haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling.

Door te werken met een groeimodel ontstaat er gaandeweg een steeds beter inzicht hoe het eindbeeld in stappen gerealiseerd kan worden. De insteek is dan dat elke fase een 'op zichzelf afgerond geheel is', maar wel al 'anticipeert' op een eventuele volgende fase.



5.

PARTICIPATIE

Een gebiedsontwikkeling als de ontwikkeling van de stationsomgeving is omvangrijk en complex, met veel betrokken partijen. De kans is groot is dat er dan conflicterende belangen zijn. Om te zorgen voor een zo groot mogelijk draagvlak voor de toekomstige ontwikkelingen is het belangrijk om vanaf het begin veel aandacht te besteden aan de participatie.

Participatie begint met het duidelijk aangeven van de spelregels. Dat voorkomt verkeerde verwachtingen. Zo moet duidelijk zijn over welke thema's wel gesproken kan worden en over welke thema's niet. Ook moet er goed onderscheid zijn tussen 'alleen informeren' en 'meepraten' en daardoor – wellicht – het proces of de inhoud beïnvloeden. De ervaring leert dat 'meepraten' soms ook wordt geïnterpreteerd als 'meebeslissen' of 'de zin krijgen'. Participatie is, kortom, een fragiel proces en zal van begin af aan goed gemonitord moeten worden.

In beginsel is ons uitgangspunt: 'openbaar wat openbaar kan'. Er zijn echter ook thema's die zich (nog) niet lenen om in de volle openbaarheid en met iedereen te bespreken. Op dit moment worden drie groepen onderscheiden in het participatieproces.

Sociaal-maatschappelijk

De planvorming en de ontwikkeling van de stationsomgeving zal ongetwijfeld tot discussie leiden. Dit zal niet beperkt blijven tot de directe omwonenden of gebruikers in het gebied. Belangrijke reden hiervoor is dat er sprake is van een (relatief) stevig programma in een klein gebied. Al eerder is aangegeven dat er bij deze

gebiedsontwikkeling veel thema's een rol spelen die soms tegenstrijdig kunnen zijn met elkaar. Er zullen dan keuzes nodig zijn die in het kader van het algemeen belang wellicht begrijpelijk zijn, maar voor het individu of een beperkte groep lastig te accepteren. Deze spanning kan al ontstaan bij het bedenken van een programma en een daarbij passende ruimtelijke invulling. En het kan doorgaan tot en met realisatie, aangezien men dan ook letterlijk overlast kan ervaren. Ook hier vinden we het daarom belangrijk vanaf het begin een goede relatie op te bouwen met de diverse partijen, zodat ook moeilijke boodschappen eerlijk, transparant en met respect voor elkaars rol besproken kunnen worden.

Politiek

Een knooppuntontwikkeling zoals in Bunnik heeft een doorlooptijd waarin meerdere gemeenteraadsverkiezingen zullen plaatsvinden. Dat betekent ook dat besluiten van een gemeenteraad worden gevraagd die een langetermijneffect hebben. Reden om de stappen in de gebiedsontwikkeling zorgvuldig te zetten. Daarom willen we ook gedurende het gehele proces meerdere keren terugkomen bij de gemeenteraad om hen om een uitspraak te vragen. In de lange doorlooptijd kunnen immers situaties veranderd zijn, die maken dat het voor de gemeenteraad mogelijk moet zijn om waar nodig in te grijpen.

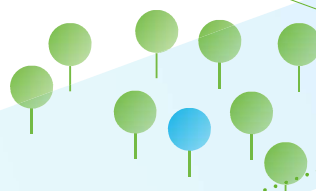
Om te waarborgen dat de gemeenteraad haar taak als kaderstellend, toezichhoudend en besluitvormend orgaan goed kan uitoefenen, willen we de raad frequent en transparant informeren. Het is de intentie om in elk geval elk kwartaal met de raad te communiceren over

de voortgang van het proces. Tijdens die raadsbijeenkomsten krijgt zij ook de gelegenheid om te reflecteren op het proces en de gepresenteerde inhoud tot op dat moment. De bijeenkomsten zullen in beginsel openbaar zijn.

Green business club/Comakersgroep

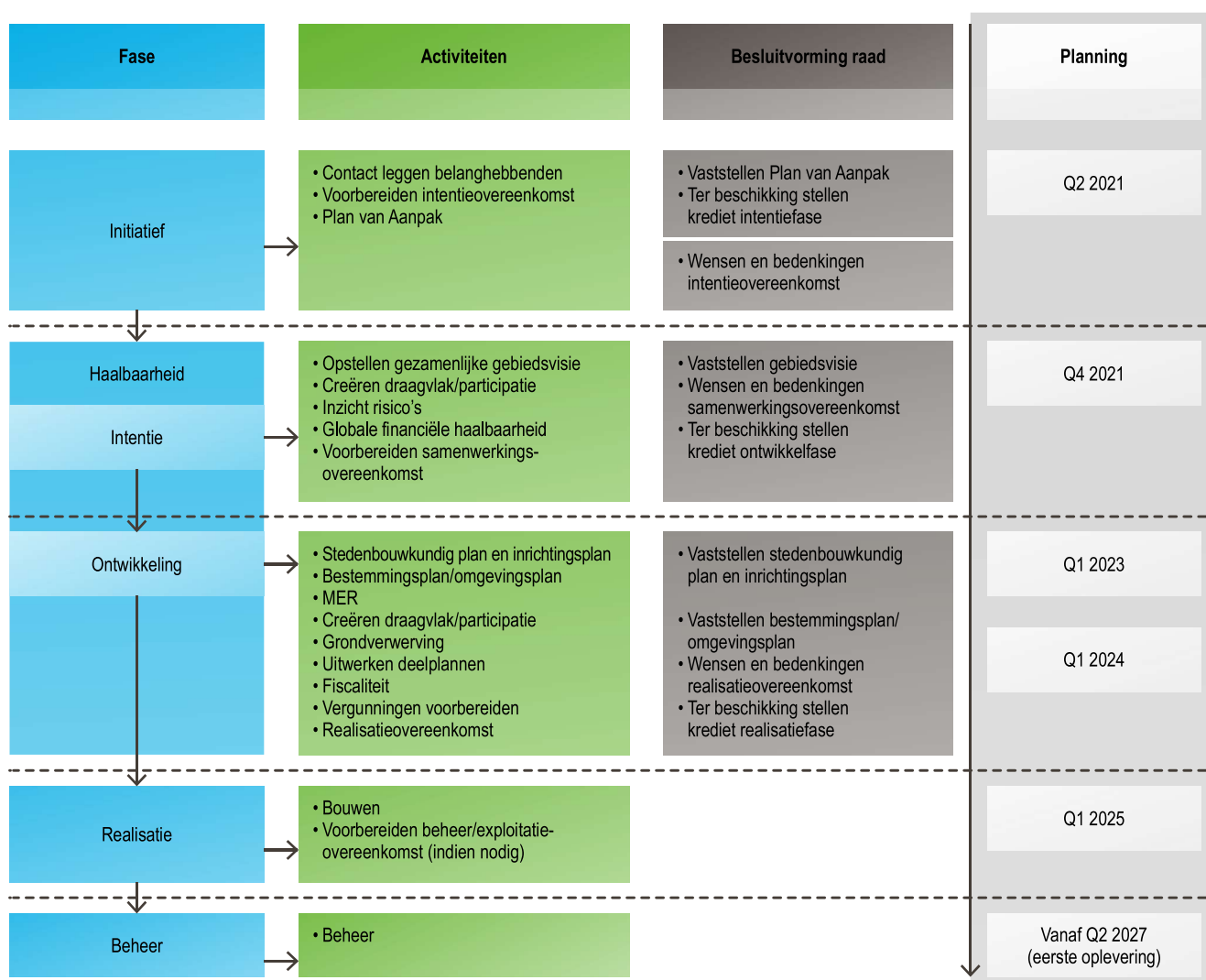
De afgelopen jaren is een netwerk opgebouwd van diverse belangengroepen. Het valt op dat soms sprake is van meerdere belangengroepen waarin dezelfde partijen vertegenwoordigd zijn, zoals de Green business club en de Comakersgroep. De Green business club kijkt wat meer naar de lange termijn terwijl de Comakersgroep meer bezig is met de korte termijn (*place-making of 'no regret-maatregelen'*). Na gesprekken met vertegenwoordigers van beide groepen concluderen we dat het veruit het beste is als deze twee groepen met elkaar integreren. Op deze manier ontstaat een waardevol platform voor de gebiedsontwikkeling. In het beoogde platform zitten lokale ondernemers en een vertegenwoordiging van omwonenden. Met deze groep zullen we met regelmaat (eens per twee maanden) contact hebben over de voortgang van het proces. Vanuit het platform kunnen initiatieven komen die op korte termijn het plangebied al aantrekkelijker maken. Het is ook de bedoeling om de deelnemers aan dit platform 'ambassadeurs' van de gebiedsontwikkeling te laten worden. Daarnaast kunnen zij ook de 'ogen en oren' van de gebiedsontwikkeling in de omgeving zijn. Door op een transparante manier met elkaar te communiceren kan dit bijdragen aan een groter draagvlak voor de ontwikkeling.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zullen we bij de start van de haalbaarheidsfase samen met de private partijen een participatieplan opstellen. In de haalbaarheidsfase en in het bijzonder de intentiefase daarin gaat het niet zozeer om 'algemene communicatie' maar om het 'bouwen aan vertrouwen'. Er zal dus veel meer sprake zijn van bilaterale gesprekken met verschillende groepen dan van het enkel delen van informatie via een website andere kanalen.



6. PLANNING

Op basis van de verschillende fases van gebiedsontwikkeling is onderstaande globale planning opgesteld om inzicht te geven in de te verwachte doorlooptijden.



7.

BEGROTING

De komende jaren zal bij de gebiedsontwikkeling voor de stationsomgeving behoefte zijn aan meerdere disciplines. Per discipline hebben we een inschatting gemaakt van de benodigde capaciteit en de te verwachten kosten.

Bij de knooppuntontwikkeling Bunnik zijn meerdere onderzoeken nodig. Gedacht kan worden aan de volgende onderzoeken:

- Akoestisch
- Archeologie/cultuurhistorie
- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Externe veiligheid
- Flora en Fauna
- Luchtkwaliteit
- Verkeer

- Watertoets
- Stikstofdepositie
- Ondergrondse infra
- MER
- Duurzaamheid/klimaatadaptatie
- Grondverwerving
- Planschade/nadeelcompensatie

Omdat de resultaten van een aantal van deze onderzoeken een effect hebben op de beschikbare ruimte in het plangebied, zullen deze onderzoeken nog tijdens de intentiefase uitgevoerd worden.

Voor het eerste deel van de haalbaarheidsfase (intentiefase) – met als eindresultaat een gebiedsvisie – wordt rekening gehouden met onderstaande begroting:

Discipline	Kosten op jaarbasis
Procesmanager	€ 120.000
Stedenbouwer/landschapsarchitect	€ 100.000
Verkeerskundige	€ 80.000
Planeconomie	€ 60.000
Participatie/communicatie	€ 80.000
Jurist	€ 50.000
Meerdere onderzoeken tijdens intentiefase	€ 150.000
Ambtelijke begeleiding (beleid): verkeer/mobiliteit, openbare ruimte, sociaal domein, woningbouw, recreatie & toerisme, duurzaamheid, communicatie, secretariële ondersteuning (gemiddeld 8 personen, 4 uur/week, 44 weken/jaar, gemiddeld tarief € 110/uur)	€ 155.000
Ambtelijke ondersteuning (uitvoerend): 2 dagen/week, 44 weken/jaar, gemiddeld tarief € 100/uur	€ 70.000
Onvoorzien	€ 35.000
Totaal	€ 900.000

Een aantal posten in bovenstaande begroting komt in aanmerking voor subsidie. Denk hierbij met name aan de kosten voor het inhuren van externe expertise en het uitvoeren van verschillende onderzoeken. Vanuit het Rijk maar ook vanuit de provincie (Flexpool) is hiervoor geld beschikbaar gesteld. Deze subsidiemogelijkheden hiervoor zijn namelijk juist bedoeld om knooppuntontwikkelingen en woningbouwopgaven als deze mogelijk te maken. Ook het feit dat de knooppuntontwikkeling Bunnik in meerdere provinciale beleidsdocumenten wordt genoemd, sterkt de verwachting dat er gebruikgemaakt kan worden van verschillende subsidiestromen.

Concreet betekent dit het volgende: de kosten voor het inhuren van de procesmanager worden voor 75% (à € 90.000) vergoed door Flexpool. De inhuur van de disciplines stedenbouwer/landschapsarchitect, verkeerskundige, planeconomie, participatie/communicatie, jurist en de verschillende onderzoeken komen voor 50% (à € 260.000) in aanmerking voor subsidie. Wanneer de interne organisatie onvoldoende capaciteit heeft om de gevraagde ambtelijke capaciteit in te vullen, zal deze ook extern worden ingehuurd. In dat geval komen die kosten ook voor 50% (à € 112.500) in aanmerking voor subsidie. In totaal komt dus € 462.500 voor subsidie in aanmerking. Dat betekent dat voor de overige kosten à € 437.500 nog dekking gevonden moet worden.

De kosten worden geactiveerd als immaterieel actief en zullen, afhankelijk van de toekomstige samenwerking met de private partijen, op de volgende manier gedekt worden:

1. Inbrengen als boekwaarde in een eigen grondexploitatie (actief grondbeleid);
2. Inbrengen in een gezamenlijke grondexploitatie (actief grondbeleid);
3. Kostenverhaal (facilitair grondbeleid);
4. Wanneer niet alle kosten gedekt kunnen worden op basis van bovenstaande posten, zal het restant ten laste van de reserve 'gebiedsontwikkeling Odijk West en Stationsomgeving' worden gebracht;
5. Wanneer de reserve 'gebiedsontwikkeling Odijk West en Stationsomgeving' niet voldoende groot is, zal het restant ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

In het eerste jaar is sprake van een opstartfase met relatief veel onderzoeken. Ook is veel ambtelijke ondersteuning nodig om de kaders goed te duiden en te bewaken. Naarmate het proces vordert, is de verwachting dat de ambtelijke ondersteuning en externe inhuur gereduceerd kunnen worden en zal ook de investering in onderzoeken minder zijn. Voor de jaren 2022 tot en met 2024 is de verwachting dat de jaarbegroting ca. € 650.000 zal bedragen.

