



Handelingsperspectief A12-zone

Principes en inspiratie voor het handelen in de fase van actief rentmeesterschap

Een gezamenlijke notitie van de Stuurgroep A12-Centraal en de Initiatiefgroep A12-zone.

Stuurgroep A12 Centraal:

A12 ● CENTRAAL

provincie  Utrecht  Bestuur Regio Utrecht

Nieuwegein



gemeente Houten



Initiatiefgroep A12-zone:



December 2013

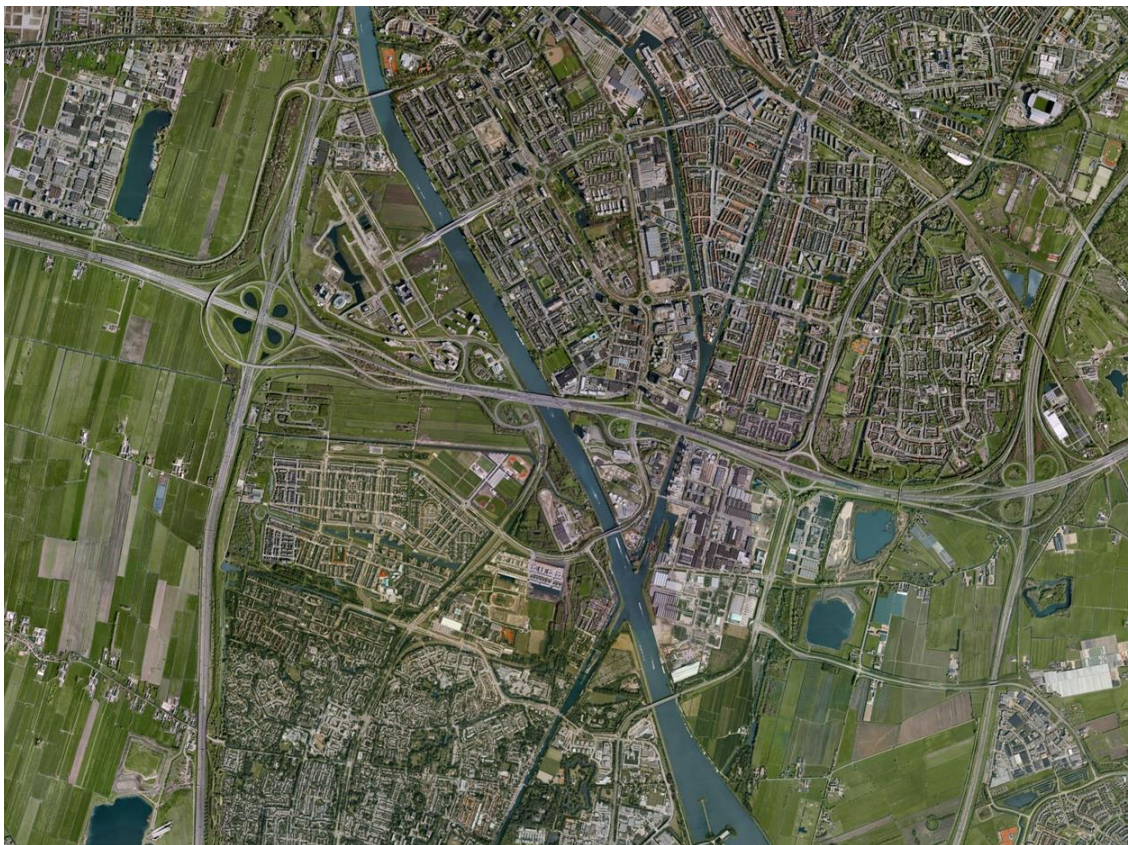
Inhoudsopgave

1. Waarom een handelingsperspectief?	3
2. Lange termijnperspectief en fase van actief rentmeesterschap.....	4
3. A12-zone principes en voorwaarden	6
4. Rollen publieke en private partijen tijdens actief rentmeesterschap.....	7
5. Accenten deelgebieden.....	9
6. Uitwerking thema's	12

Dit handelingsperspectief is gezamenlijk opgesteld door de overheden vertegenwoordigd in de Stuurgroep A12 Centraal en de private bedrijven vertegenwoordigd in de Initiatiefgroep A12-zone. Het is bedoeld voor private partijen die in het gebied willen investeren en voor medewerkers van de overheden werkzaam in het gebied.

De Stuurgroep en de Initiatiefgroep hebben op 18 december 2013 ingestemd met het handelingsperspectief. Het is vervolgens geagendeerd in de dagelijkse besturen van de afzonderlijke Stuurgroep partijen (de overheden).

Het handelingsperspectief geeft houvast in de fase van actief rentmeesterschap. Het maakt duidelijk hoe overheden verleid kunnen worden om actiever mee te werken dan hun reguliere rol vraagt. Voor private partijen geeft het inspiratie en richting om initiatieven extra impulsen toe te voegen. Voor publieke partijen geeft het aan wanneer zij een inspanningsverplichting op zich nemen om eerder en actiever mee te werken aan initiatieven.



1. Waarom een handelingsperspectief?

In 2009 zijn de gemeenten Utrecht, Nieuwegein en Houten, de Regio Utrecht en de Provincie Utrecht (*Stuurgroep A12 Centraal*) gestart met een verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden in de A12-zone. In 2011 is ingestemd met het "Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal" waarin een kansrijk perspectief voor de lange termijn is beschreven. Op basis van huidige inzichten worden voor 2025 géén grootschalige ontwikkelingen verwacht. Door de overheden wordt nu vooral ingezet op het uitwerken van oplossingen voor een aantal actuele opgaven in het gebied. De overheden willen dat het gebied wel aantrekkelijk blijft voor investeringen die passen bij de lange termijnambities en lopende ontwikkelingen elders niet hinderen. Mede daarom is in 2012 de "Intentieverklaring 2012-2020 A12 Centraal" vastgesteld. Zie verder de site www.A12Centraal.nl

Op initiatief van de Kamer van Koophandel Midden Nederland is begin 2012 een privaat samenwerkingsverband geformeerd (*Initiatiefgroep A12-zone*). Hierin zijn naast de Kamer van Koophandel vertegenwoordigd Ballast Nedam, BAM, Dura Vermeer, Movares, Rabobank, Strukton, TNO, VolkerInfra en NMU. De Initiatiefgroep heeft het "Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal" geanalyseerd en op basis van eigen inzichten geconstateerd dat de gekozen strategie onvoldoende recht doet aan de ruimtelijke, economische, programmatische en infrastructurele uitdagingen én kansen. Voor optimale ontwikkeling is het belangrijk nu al meer aan te sluiten bij de potenties van het gebied. De Initiatiefgroep heeft haar visie op de ontwikkelstrategie verwoord in de brochure "Recht in het Hart, A12-zone Utrecht in een nieuw perspectief" (december 2012). Dit is het resultaat van een inventarisatie van gemeenschappelijke belangen van stakeholders en voorziet in een behoefte. Zie verder de site www.a12-zone-utrecht.nl

De Stuurgroep en de Initiatiefgroep hebben op 5 december 2012 geconstateerd dat de visie in het Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal op een aantal punten verder uitgediept en geconcretiseerd kan worden. Afgesproken is dit in 2013 gezamenlijk op te pakken. Dit handelingsperspectief is daarvan het resultaat.

Handelingsperspectief

Het gemeenschappelijke einddoel voor de lange termijn is het mogelijk maken van de ambities voor gebiedsontwikkeling in de A12-zone, zoals onder meer verwoord in het "Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal". Deze ambitie is ook verankerd in de Provinciale Ruimtelijk Structuurvisie 2013-2028.

Publieke en private partijen erkennen dat dit een ambitie voor de lange termijn is. Tegelijk erkennen partijen dat het belangrijk is om kansen op de korte en middellange termijn te herkennen en te benutten. Het gebied moet niet op slot gezet worden en er moeten geen kansen worden gemist, ook om te zorgen dat de kwaliteit niet verslechtert en de economische vitaliteit van het gebied in stand blijft. Er spelen immers nu al investeringsinitiatieven in het gebied. Initiatieven die een impuls kunnen geven aan hun omgeving en die kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de ambities op langere termijn.

Doel van het handelingsperspectief is het bieden van meer duidelijkheid aan zowel de publieke als private partijen over welk type investeringsinitiatieven in de A12-zone gewenst zijn en op welke publieke medewerking zij mogen rekenen gedurende de fase van actief rentmeesterschap. Daarmee wordt de kans vergroot dat dergelijke investeringen worden gerealiseerd.

Status

Het handelingsperspectief is gezamenlijk opgesteld door de partijen vertegenwoordigd in de Stuurgroep A12 Centraal en de Initiatiefgroep A12-zone. Het is een nadere invulling van de fase van actief rentmeesterschap en is in lijn met de "Intentieverklaring A12 Centraal". Het handelingsperspectief biedt houvast in de fase van actief rentmeesterschap en geeft duidelijkheid over hoe partijen in deze fase in principe gaan handelen (procesafspraken). Het is geen extra kader of belemmering voor potentiële investeerders maar laat zien hoe overheden verleid kunnen worden om actiever mee te werken dan hun reguliere rol vraagt. De bij overheden aanwezige kaders als structuurvisies, bestemmingsplannen, ruimtelijke verordeningen, beleidsnota's, bestuurlijke afspraken en convenanten, blijven geldig. Initiatieven moeten in beginsel hierin passen. Binnen deze kaders willen overheden uitnodigend zijn voor initiatieven die voor zowel bedrijfsleven als overheid interessant zijn. Hiervoor kan de overheid de kaders na een integrale afweging van belangen, bijvoorbeeld oprekken. Dit verloopt via de daarvoor benodigde procedure waarbij de dagelijkse besturen bij het algemeen bestuur zullen bevorderen dat het beleid wordt gewijzigd.

De Stuurgroep A12 Centraal en de Initiatiefgroep A12-zone hebben op 18 december 2013 ingestemd met het handelingsperspectief. Het handelingsperspectief is vervolgens geagendeerd in de dagelijkse besturen van de afzonderlijke Stuurgroep partijen (de overheden). Daarbij is afgesproken het handelingsperspectief gedurende de fase van actief rentmeesterschap toe te passen. Dit geldt zowel voor wat betreft haar eigen rol als voor wat betreft die van potentiële investeerders. Overheden zullen aan potentiële investeerders in de A12-zone aangeven dat het handelingsperspectief beschrijft hoe zij met investeerders willen omgaan en welke verwachtingen zij hebben. Het is daarmee een uitnodiging en aanmoediging aan private partijen om hiermee rekening te houden bij toekomstige initiatieven.

De private Initiatiefgroep A12-zone herkent de kansen en opgaven in de A12-zone. Vanuit professionele interesse en betrokkenheid bij de regio hebben zij met de overheden meegeschreven aan het handelingsperspectief. De Initiatiefgroep heeft op 18 december 2013 uitgesproken dat zij de inhoud onderschrijft. Hiermee hebben zij beoogd een zo ondernemersgericht mogelijk kader te helpen scheppen voor private investeringen in de A12-zone.

Om het handelingsperspectief actief uit te dragen is ook een publieksversie beschikbaar.

2. Lange termijnperspectief en fase van actief rentmeesterschap

Al decennialang is de regio Utrecht, dankzij de gunstige ligging en het aantrekkelijke leefklimaat, één van de sterkst groeiende en meest welvarende regio's in ons land. De grote waarde en vitaliteit worden gekoesterd, tegelijk is er het besef dat deze aantrekkingskracht kan leiden tot problemen die het succes van de regio juist bedreigen. Succes heeft zijn prijs: een verslechterende bereikbaarheid, verstedelijkingsdruk op het groen (natuur en milieu), oplopende woningtekorten en hoge grondprijzen. Het is daarom van belang de ook toekomstige blijvende ruimtevrage voor wonen, werken en recreëren te accommoderen, met behoud van de bijzondere kwaliteiten van de regio. Om de kernkwaliteiten te behouden moet slim worden omgegaan met de schaarse ruimte. Daarom geeft de regio prioriteit aan binnenstedelijk bouwen, naast het afronden van de al geplande uitbreidingslocaties. Gebleken is dat de A12-zone zone tussen Oudenrijn en Lunetten op langere termijn één van de laatste grote potentiële (binnenstedelijke) transformatie- en verdichtingslocaties in de provincie is, die aan deze groei ruimte kan bieden.

Lange termijnperspectief (stip op de horizon)

In het 'Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal' is aangegeven dat de A12-zone zich in de periode van 2025 tot 2040 kan ontwikkelen van een monofunctionele, extensief gebruikte stedelijke rafelrand tot een multifunctioneel dynamisch woonwerkgebied in het hart van een aaneengesloten metropolitane regio. Een gebied dat niet alleen met de auto goed bereikbaar is, maar ook met openbaar vervoer en fiets. De zone kan substantieel bijdragen aan de economische kracht van de regio en de positionering ervan als regio van kennis en cultuur. Het gebied leent zich uitstekend voor de programmatische vraag van de toekomst: werken én wonen in een gemengd stedelijk gebied, met ruimte voor ontmoeting en een multimodale bereikbaarheid. In de A12-zone is ruimte voor extra arbeidsplaatsen, extra woningen en een aantal regionale voorzieningen, waaronder een stedelijk park dat in directe verbinding staat met het groene buitengebied.

Met deze beoogde ontwikkeling kan tevens een bijdrage worden geleverd aan een aantal grote **ruimtelijke opgaven in de A12-zone:**

- oplossen van (actuele) bereikbaarheidsknelpunten;
- verminderen van de barrièrewerking van de A12;
- behouden van de eigen functie en sfeer van de afzonderlijke deelgebieden waarbij de onderlinge samenhang groot is en ze goed met elkaar verbonden kunnen worden;
- de Hollandse Waterlinie een belangrijke schakel laten vormen in het stedelijk netwerk als plek waar stedelingen elkaar sportief en recreatief ontmoeten;
- verbeteren van de sociale veiligheid langs (fiets-)routes die Utrecht, Nieuwegein en Houten;
- bij substantiële ontwikkeling, een OV-sprong maken tussen de belangrijkste woon- en werkgebieden in de regio.

Nu: fase van actief rentmeesterschap

De Stuurgroep A12 Centraal wil de lange termijnambitie (stip op de horizon) op de agenda behouden, maar geeft mede in het licht van de huidige economische situatie nu prioriteit aan het realiseren van stagnerende lopende gebiedsontwikkelingsprojecten die grotendeels buiten de A12-zone liggen. De periode tot 2020 wordt gezien als een actieve en anticiperende beheerfase (actief rentmeesterschap). Daarna kan in principe de fase van planontwikkeling en vervolgens van ontwikkeling en uitvoering starten. Het jaar 2020 is indicatief en afhankelijk van ontwikkelingen in de komende jaren, nieuwe urgenties en inzichten.

In deze fase is het betreffende (afhankelijk van welk (deel)gebied) bevoegd gezag de 'rentmeester'.

De overheidspartijen hebben ook afgesproken dat de komende jaren vooral wordt ingezet op het uitwerken van oplossingen voor een aantal actuele ruimtelijke en infrastructurele opgaven in het gebied. Hiervoor is een werkprogramma opgesteld. In 2013 gaat het daarbij o.a. om het uitwerken van de (tijdelijke) ontwikkelingsmogelijkheden in de Galecopperzoom en het verkeerskundig onderzoek N408 (zie ook H6 thema mobiliteit). Tijdens de fase van actief rentmeesterschap zal de Stuurgroep relevante ontwikkelingen met elkaar afstemmen en periodiek bepalen of er nieuwe urgenties en inzichten zijn en of het momentum daar is om naar de volgende fase te gaan of dat herijking van de ambities noodzakelijk is.

In deze fase worden als nodig financiële afspraken per initiatief gemaakt. Het gaat daarbij om maatwerk tussen publieke en private partijen.

Vragen in de fase van actief rentmeesterschap die in het handelingsperspectief aan de orde komen.

Mede vanwege het onderscheid tussen de korte en de lange termijn is het de uitdaging om stapsgewijs invulling te geven aan het lange termijnperspectief. Dat roept voor de fase van actief rentmeesterschap een aantal vragen op, waarop in de volgende hoofdstukken van dit handelingsperspectief wordt ingegaan.

1. *Lange termijn vs. korte termijn.* Ontwikkelingen op korte termijn moeten passen in het langetermijnperspectief. Hoe houden we hier grip op en sturen we bij? Wat op korte termijn bijdraagt aan lokale belangen kan mogelijk strijdig zijn met de regionale belangen op lange termijn; hoe gaan we daarmee om? En hoe voorkomen we dat in de toekomst gewenste ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt door huidige initiatieven? Tegelijkertijd moeten ook de gevestigde ondernemers en eigenaren voldoende ontwikkelingsruimte behouden. De A12-zone is immers nu ook al een belangrijke economische motor van de regio (met ca. 3.000 vestigingen, 45.000 werknemers en 3,5 mrd euro toegevoegde waarde, o.a. in Papendorp, Woonboulevard en Liesbosch).
2. *Ontwikkelingen in de A12-zone vs. daarbuiten.* Er zijn op dit moment in de regio Utrecht meerdere grote gebiedsontwikkelingen gaande die de komende jaren alle prioriteit vragen om ze tot een goed einde te brengen. Tegelijkertijd spelen er marktinitiatieven en urgenties (in deelgebieden) in de A12-zone. Wanneer zijn initiatieven in de A12-zone concurrerend met prioritaire ontwikkelingen elders? Kunnen initiatieven een aanjager/stimulus zijn (of worden) voor prioritaire ontwikkelingen elders? En zo ja, hoe dan?
3. *Kleinschalig vs. grootschalig.* Ingrepen/initiatieven op kleinschalig niveau vragen soms al snel om grootschalige ingrepen (bijvoorbeeld bereikbaarheid). Hoe gaan we om met kleinschalige initiatieven nu in relatie tot grootschalige ingrepen?
4. *Rollen en rolverdeling.* Wat kunnen overheden doen, en wat zullen ze voorlopig niet doen? Wat kunnen private partijen doen en wat zullen ze niet doen? Welke verwachtingen mogen partijen van elkaar hebben?
5. *Organiseren.* Hoe organiseer je een proces met een langetermijnperspectief zoals dit? Wanneer is sturing noodzakelijk, over welke vorm van sturing hebben we het dan en hoe voer je dat uit?

3. A12-zone principes en voorwaarden

Voor deze fase hebben publieke en private partijen een aantal gemeenschappelijke A12-zone principes geformuleerd die zij als inspiratie zien voor het handelen in de A12-zone. Daarnaast stellen publieke partijen een aantal voorwaarden.

A12-zone principes

De principes zijn voor de publieke partijen een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van private initiatieven en bij de al dan niet hieraan gerelateerde aanpassingen of oprekkingen van de (ruimtelijke) kaders. Voor de private partijen zijn de principes richtinggevend bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. De A12-zone principes hebben een hoog abstractieniveau, zodat ze kunnen inspireren. We werken immers aan het stedelijk gebied van de 21^e eeuw! Het is wenselijk dat initiatieven aantoonbaar bijdragen om de in de principes verwoorde ambities dichterbij te brengen.

(1) Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied

De A12-zone is al een intensief gebruikt stedelijk gebied met tal van kwaliteiten. Uitgangspunt is voort te bouwen op basis van wat er al is en daar kwaliteiten aan toe te voegen. Bestaande fysieke, ruimtelijke waarden en structuren worden benut, net als ideeën en investeringskracht van huidige gebruikers en bewoners van het gebied. Duurzame verstedelijking is een uitgangspunt.

(2) Draag bij aan economische kracht van de Utrechtse regio

Nieuwe initiatieven zorgen voor toegevoegde waarde voor de economische kracht van de regio. Daarbij gaat het niet alleen om arbeidsplaatsen of omzet, maar ook om het vestigingsklimaat in brede zin. Versterk daarbij wat er is en wees daarbij complementair aan gebiedsontwikkelingen elders, die in de periode van actief rentmeesterschap prioriteit hebben voor de publieke partijen. De belangrijkste daarvan zijn Vinex-ontwikkelingen in Utrecht (Leidsche Rijn), Nieuwegein en Houten, centrumontwikkelingen in Utrecht (stationsgebied) en Nieuwegein en de ontwikkeling op en rond Utrecht Science Park.

(3) Zet in op duurzame mobiliteit en multimodale bereikbaarheid

De A12-zone is goed bereikbaar, maar de infrastructuur in het gebied loopt tegen zijn grenzen aan. Er wordt ingezet op verbetering van de multimodale bereikbaarheid, omdat dat van grote economische waarde is. Daarbij gaat het niet alleen om de infrastructuur en fysieke verbindingen, maar ook om de ruimtelijk-functionele invulling en de mogelijkheden van vervoersmanagement. Verbetering van de bereikbaarheid gaat hand in hand met vermindering van de leefbaarheidsproblemen als gevolg van verkeer; innovaties door markt en kennisinstellingen worden benut.

(4) Ga slim om met de schaarse ruimte

De ruimte in de Utrechtse regio is schaars omdat waardevolle landschappen in de omgeving moeten worden gespaard. De A12-zone, in het hart van de regio, leent zich uitstekend voor ontwikkeling op lange termijn tot een dynamisch gebied met een grote diversiteit aan functies en meervoudig ruimtegebruik. Op kortere termijn worden kansen voor tijdelijk ruimtegebruik (bouw, infrastructuur, natuur) benut, zodat de schaarse ruimte op een later moment effectiever kan worden benut. De mogelijkheden voor een duurzaam, flexibel gebruik worden meegenomen in de inrichting van gebieden en in de architectuur.

(5) Sluit kringlopen van energie en water

In de A12-zone wordt stapsgewijs toegewerkt naar het sluiten van kringlopen van (bouw)materialen, nutriënten, water en energie: de A12-zone of deelgebieden daarbinnen functioneren als een samenhangend systeem. Stip op de horizon is energieneutraliteit voor het hele gebied in 2040. Nieuwe ontwikkelingen maken aannemelijk dat daaraan wordt bijgedragen. Dit geldt ook voor hergebruik en zuivering van regenwater en de gevolgen van klimaatverandering.

(6) Combineer stad, natuur en landschap

Zowel in als rondom de A12-zone zijn natuur en landschap als kwaliteit aanwezig: de kanalen, de Nieuwe Hollandse Waterlinie, Laagraven. Flora en fauna zijn medebewoner van het gebied. In de A12-zone wordt ook de economische waarde daarvan benut. Er is aandacht voor toegankelijkheid en bereikbaarheid en voor combina-

ties met andere functies, zoals wonen. Natuur en landschap kan ook als tijdelijke functie worden ingezet, in gebieden die pas op een later moment tot ontwikkeling kunnen komen.

A12-zone voorwaarden

Initiatieven in het gebied mogen geen afbreuk doen aan het langetermijnperspectief (stip op de horizon) en dragen bij voorkeur bij aan het geagendeerd houden van deze strategische locatie. Voor publieke partijen geldt in aanvulling daarop dat bestaande lokale en regionale beleidskaders¹ in principe randvoorwaardelijk blijven. Afwijking van deze bestaande kaders is mogelijk, maar alleen als initiatieven extra impulsen aan de omgeving toevoegen die voor zowel privaat als publiek aantrekkelijk zijn. Deze zijn verwoord als de A12-zone principes. Hierdoor worden overheden verleid om eerder (en actiever) mee te werken aan deze initiatieven. Daarbij is het belangrijk dat initiatieven waarvoor aanpassing van bestaande kaders nodig is, niet concurrerend zijn met prioritaire ontwikkelingen buiten de A12-zone.

Aandachtspunten voor de fase van actief rentmeesterschap:

Voor initiatieven geldt dat deze in principe moeten passen in de bestaande beleidskaders. Afwijken daarvan kan. Het is daarbij de uitdaging voor private partijen om aan te geven hoe deze initiatieven extra impulsen kunnen toevoegen. Hiermee kunnen overheden verleid worden om eerder (en actiever) mee te werken aan initiatieven.

4. Rollen publieke en private partijen tijdens actief rentmeesterschap

In zijn algemeenheid is door maatschappelijke ontwikkelingen de rolverdeling tussen partijen bij gebiedsontwikkelingen aan veranderingen onderhevig. Het primaat van ruimtelijke beslissingen en investeringen is langzaam verschoven van overheid (toelatingsplanologie) naar overheid-markt (ontwikkelingsplanologie) en vervolgens naar markt-maatschappij (uitnodigingsplanologie). Dit maakt dat ook de rollen van betrokken partijen aan verandering onderhevig zijn. Er zijn drie rollen te onderscheiden: initiator (de initiatiefnemer), realisator (de ontwikkelaar/bouwer) en facilitator (de proces(bege)leider). Voor de A12-zone kiezen overheden in de fase van actief rentmeesterschap voor een faciliterende rol. Het is aan marktpartijen te initiëren en te realiseren.

Open staan voor verandering en ruimte voor initiatieven

De ontwikkeling van de A12-zone strekt zich uit over een zeer lange periode en is daarom niet of nauwelijks te plannen. Binnen een stevig casco dat de lange termijn en gebiedskwaliteit waarborgt, heeft flexibiliteit de ruimte. Publieke partijen leggen heldere kaders vast, maar geven daarbinnen private partijen kansen én verantwoordelijkheden, in ontwerp, financiering, aanleg en beheer. Private partijen respecteren het langetermijnperspectief en dragen bij aan de collectieve investeringen die de kwaliteit van het gebied als geheel versterken. Initiatieven dragen bij voorkeur bij aan publieke functies zoals infrastructuur en openbare ruimte.

Rol publieke partijen: vaststellen en bewaken kaders, uitnodigen en faciliteren

De overheden kiezen in de fase van *actief rentmeesterschap* nadrukkelijk voor de rol van *facilitator*. Hiermee maken zij duidelijk dat zij, buiten de acties opgenomen in het werkprogramma, zelf geen initiatieven ontplooiën en investeringen doen gericht op realisatie van de langetermijnambitie. Faciliteren is echter niet hetzelfde als loslaten. De rol van facilitator vraagt om proceskunst, maar ook om duidelijk kaders stellen en reguleren (bestemmingsplan). Deze rol kan op een reactieve, actieve of proactieve manier worden ingevuld:

- *Reactief faciliteren*: het goedkeuren van een initiatief dat past in planologische kaders waaronder gemeentelijke bestemmingsplannen en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie/Verordening. Als een initiatief passend is stemmen publieke partijen daar mee in. Dit is de reguliere rol van het bevoegd gezag (accorderen).

¹ Beleidskaders: het gaat zowel om planologische kaders (bestemmingsplannen, ruimtelijke verordeningen, structuurvisies) als beleidsvisies, bestuurlijke afspraken en convenanten (waaronder o.a. regionale kantoorafspraken).

- *Actief faciliteren*: het (planologisch) mogelijk maken van initiatieven die nu niet in het planologisch kader passen, maar wel bijdragen aan de realisatie van de A12-zone principes en voorwaarden en passen in het lange termijn perspectief.
- *Proactief faciliteren*: stimuleren en uitlokken (uitnodigingsplanologie) van wenselijke initiatieven en de realisatie hiervan actief ondersteunen: planologisch ruimte bieden, procesbegeleiding, procesversnelling en/of subsidiëring. Het gaat dan om initiatieven die in sterke mate bijdragen aan de A12-zone principes en voorwaarden en het langetermijnperspectief, en waarvan realisatie op de korte of middellange termijn wenselijk is.

Naarmate een initiatief sterker aansluit op en bijdraagt aan de A12-zone principes en voorwaarden en daarmee meer bijdraagt aan de realisatie van het langetermijnperspectief, zullen overheden een meer actieve invulling geven aan de faciliterende rol. Bij de beoordeling (en planologische medewerking) van initiatieven wordt dit meegewogen. Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting voor een actievere invulling van deze rol. Dit onder voorbehoud van een integrale belangenafweging en vaststelling door het bevoegd gezag (politiek-bestuurlijke instemming).

Verder hoort bij de invulling van deze rol dat:

- overheden open staan voor initiatieven die bijdragen aan het realiseren van het lange termijnperspectief. Het Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal is de gewenste ontwikkelingsrichting;
- overheden zelf in deze fase geen initiatief nemen voor (grootschalige) ontwikkelingen en zelf geen investeringen doen (met uitzondering van investeringen die bijdragen aan het oplossen van een aantal korte termijn urgenties);
- overheden actief meedenken en werken aan het oplossen van urgenties op de korte termijn. Hiervoor is een werkprogramma opgesteld. Daarbij is het zoeken naar een oplossing voor het bereikbaarheidsknelpunt een belangrijk aandachtspunt. De overheden hebben hier een verantwoordelijkheid. Mede vanwege dit belang is in hoofdstuk 6 mobiliteit als apart thema opgenomen;
- overheden in deze fase bij reguliere werkzaamheden in de A12-zone en bij de acties uit het werkprogramma A12 Centraal, de A12-zone principes als inspiratie gebruiken.

Rol private partijen: initiëren en realiseren

Aan private kant zijn twee rollen te onderscheiden: initiator en realisator. De A12-zone principes en voorwaarden vormen voor private partijen het uitgangspunt voor het handelen.

Initiëren betekent het ontwikkelen van initiatieven binnen de A12-zone die een toegevoegde waarde bieden aan de gebiedskwaliteit en gebruikers. De A12-zone principes en voorwaarden zijn de leidraad voor elk initiatief. Naarmate het initiatief meer bijdraagt aan de realisatie van de ambities die worden verwoord door de principes en de initiatiefnemer dit 'hard kan maken', kan de initiatiefnemer op een actiever faciliterende overheid rekenen. De initiatiefnemer wordt uitgedaagd te laten zien dat het initiatief past bij het Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal en bijdraagt aan de realisatie van de ambities op de lange termijn.

Realiseren betekent vraaggestuurd ontwikkelen: alleen dat waar concreet (en aantoonbaar) behoefte aan is en een duidelijke vraag. Dit wordt door de private partijen adequaat onderbouwd.

Aandachtspunten voor de fase van actief rentmeesterschap

Publiek: buiten de acties in het werkprogramma en de reguliere werkzaamheden worden geen initiatieven ont-plooid en investeringen gedaan gericht op realisatie van de langetermijnambitie. De rol kan reactief, actief of proactief manier worden ingevuld. Naarmate een initiatief sterker aansluit op en bijdraagt aan de A12-zone principes en voorwaarden en meer bijdraagt aan de realisatie van het langetermijnperspectief, zullen overheden een meer actieve invulling geven aan de faciliterende rol. Het gaat daarbij om een inspanningsverplichting.

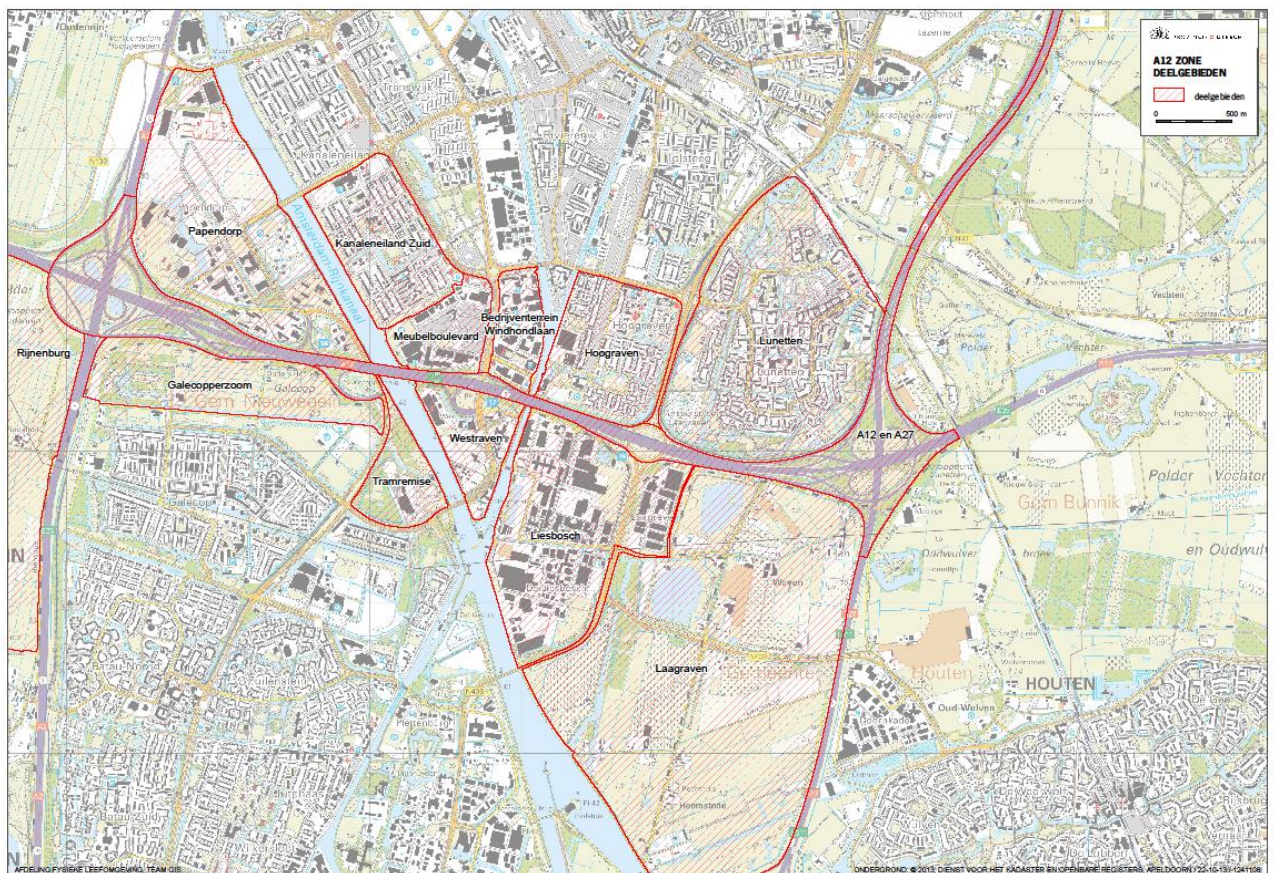
Privaat: initiatieven bieden bij voorkeur een toegevoegde waarde aan de gebiedskwaliteit en gebruikers. De A12-zone principes en voorwaarden zijn de leidraad voor elk initiatief. Naarmate het initiatief meer bijdraagt aan de realisatie van de ambities die worden verwoord door de principes, kan de initiatiefnemer op een meer actieve overheid rekenen.

5. Accenten deelgebieden

In de A12-zone zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Er is een verschil in de dynamiek tussen de gebieden. Niet in alle gebieden is sprake van dezelfde (verwachte, noodzakelijke of gewenste) mate van beweging. Ook is er verschil in de aandachtspunten die het meest relevant zijn (A12-zone principes). In onderstaande tabellen is daarom informatie opgenomen over de verschillende deelgebieden om deze verschillen te duiden. Ingegaan wordt op:

- de huidige bestemming;
- het langetermijnperspectief (stip op de horizon). Dit is geen beoogd eindbeeld of wensbeeld van de verschillende deelgebieden. De stip geeft aan wat nu de gedachten zijn als deelvulling van het langetermijnperspectief, onder meer op basis van het Verstedelijkingsperspectief A12 Centraal. **Duidelijk is dat dit een moment opname is. Het is een perspectief op basis van huidige inzichten en kennis. Dat wil zeggen dat door toekomstige omstandigheden, nieuwe inzichten en ontwikkelingen de stip kan veranderen.** Waarbij overigens de ambitie van de A12-zone als geheel overeind blijft: de ontwikkeling tot een dynamisch, multifunctioneel woon/werkgebied, dat bijdraagt aan het versterken van de economische kracht van de Noordvleugel;
- de huidige en/of toekomstige koers in het deelgebied tijdens de fase van actief rentmeesterschap. Ook hier geldt dat **dit een momentopname is. Het is een koers op basis van huidige inzichten en kennis. Dat wil zeggen dat door toekomstige omstandigheden, nieuwe inzichten en ontwikkelingen de koers in de fase van actief rentmeesterschap kan veranderen;**
- welke A12-zone principes in dit deelgebied het meest relevant zijn.

Er is gekozen om een aantal deelgebieden ten noorden van de A12 samen te nemen. Dit omdat de koers daar over het algemeen gericht is op het handhaven van de huidige bestemming. Met name ten zuiden van de A12 doen zich urgenties voor die mogelijk al in de fase van actief rentmeesterschap een wijziging van bestemming vragen.



Galecopperzoom	
Huidige bestemming	Op dit moment is het gebied grotendeels bestemd voor agrarisch, groen, recreatie en sport. De overheden gingen voorheen uit van een ontwikkeling tot bedrijventerrein.
Langetermijn-perspectief	Stip op de horizon: Randstedelijke ontmoetingsplaats met ruimte voor evenementen (concerten, parkevents, etc.), stedelijk wonen, arbeidsintensief werken, onderzoek en onderwijs (zoals een HBO/MBO-campus).
Koers in fase actief rent-meesterschap	Tot 2030 inzetten op tijdelijk gebruik (duurzame energie, leisure en educatie). Er is gekozen voor een tijdelijke invulling om de financiële problematiek van deze locatie te beheersen en de (definitieve) ontwikkeling van dit gebied na 2030 in het kader A12-zone, veilig te stellen. De overheid (Nieuwegein) heeft een trekkende rol. Commerciële en maatschappelijke initiatieven worden eind 2013/begin 2014 jaar op haalbaarheid onderzocht. Dit in samenwerking met de provincie, Kamer van Koophandel en het wijknetwerk Galecop. In dit gebied is ruimte voor private investeringen die passen binnen de door de gemeente opgestelde ontwikkelstrategie
Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1: Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied (<i>door onder meer gebruik te maken van initiatieven van gebruikers en bewoners</i>) - 5: Sluit kringlopen van energie en water (<i>broedplaats voor al dan niet tijdelijke duurzame energievoorzieningen</i>) - 6: Combineer stad, natuur en landschap (<i>het gebied is nu nog grotendeels onbebouwd en dat biedt veel kansen om groen met rood te combineren, bijvoorbeeld in relatie tot Papendorp</i>)

Westraven	
Huidige bestemming	Bedrijventerrein
Langetermijn-perspectief	Stip op de horizon: Geleidelijke transformatie tot een gemengd milieu van wonen, werken en cultuur in hoge dichtheden (in een menselijke maat). De aanwezigheid van de waterwegen wordt als kwaliteit uitgebuit. In het kerngebied van de A12-zone (Westraven en Liesbosch) zijn buurten met eigen sfeer en kenmerken te onderscheiden, door de rijke variatie in functies en dichtheden. Het gebied wordt optimaal ontsloten door openbaar vervoer.
Koers in fase actief rent-meesterschap	Handhaven huidige bestemming. Er is geen actieve overheidsinzet voor wat betreft de transformatie.
Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied (<i>de ligging tussen waterwegen (tevens zichtlijnen) en aan verbindingen tussen Utrecht en Nieuwegein maakt het gebied bijzonder</i>) - 3. Zet in op duurzame mobiliteit en multimodale bereikbaarheid (<i>omdat een OV-sprong voor de hele A12-zone juist hier gestalte zal kunnen krijgen vanwege de centrale ligging en het al aanwezige knooppunt Westraven, ook voor langzaam verkeer</i>) - 4. Ga slim om met de schaarse ruimte (<i>het gebied is relatief klein maar door centrale ligging kan het op termijn het centrumgebied van de A12-zone worden. Daar ligt 'de compacte stad' met veel voorzieningen op een kleine oppervlakte voor de hand</i>)

Liesbosch	
Huidige bestemming	Bedrijventerrein. Er is nog ontwikkelruimte. Ook is er een herstructureringsopgave.
Langetermijn-perspectief (koers)	Stip op de horizon: Geleidelijke transformatie tot een gemengd milieu van wonen, werken en cultuur in hoge dichtheden (in een menselijke maat). De aanwezigheid van de waterwegen wordt als kwaliteit uitgebuit. In het kerngebied van de A12-zone (Westraven en Liesbosch) zijn buurten met eigen sfeer en kenmerken te onderscheiden, door de rijke variatie in functies en dichtheden. Het gebied wordt optimaal ontsloten door openbaar vervoer.
Koers in fase actief rent-meesterschap	Inzet is om ontwikkelruimte voor bedrijven mogelijk te maken waarbij ook een kwaliteitsslag wordt gerealiseerd. Knelpunt is de ontsluiting, waarvoor een verkeersonderzoek N408 is opgestart waarin o.a. de knelpunten en mogelijke (financiële en verkeerskundige) oplossingen op het (boven)regionale verkeersnetwerk in beeld worden gebracht (zie verder H6). Het is de inzet van de gemeente om in deze fase een verbindende en katalyserende rol op te pakken.

Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied (<i>de ligging tussen waterwegen (tevens zichtlijnen) en aan verbindingen tussen Utrecht en Nieuwegein maakt het gebied bijzonder</i>) - 2. Draag bij aan economische kracht van de Utrechtse regio (<i>en benut daarbij eigen initiatief omdat er nu al diverse bedrijven gevestigd zijn met eigen ideeën, plannen, investeringen</i>) - 3. Zet in op duurzame mobiliteit en multimodale bereikbaarheid (<i>de ontsluiting van het gebied is op dit moment een knelpunt, dat op vernieuwende wijze moet worden opgelost</i>)
----------------------------------	---

Laagraven	
Huidige bestemming	Divers; onder andere agrarisch, recreatie, natuur, cultuurhistorie (NHW) .
Langetermijn-perspectief (koers)	Stip op de horizon: Een stedelijk landschapspark Hollandse Waterlinie rondom de unieke kern-elementen van die linie tussen Nieuwegein en Houten met ruimte voor ontmoeting, sport, spel en recreatie voor alle inwoners in het stedelijk gebied. In het park zijn bovendien bijzonder aantrekkelijke woonmilieus ontstaan voor huishoudens die graag wonen in het groen maar tegelijkertijd gebruik willen maken van al wat de sterke stad, op korte afstand, hen te bieden heeft.
Koers in fase actief rent-meesterschap	Vervolg traject Landschapsvisie wat op termijn kan leiden tot start uitvoering van deze visie waar- onder enige woningbouw. Knelpunt in relatie tot ontwikkeling woningbouw is de ontsluiting. Het verkeersonderzoek N408 zal mogelijk enig inzicht geven in de mogelijke (woningbouw) ontwikkel- ruimte op Laagraven (zie ook H6). Het is de inzet van de gemeente om in deze fase een faciliterende en uitnodigende rol op te pak- ken zodat private partijen bijdragen aan de realisatie van het landschapspark. Daarbij is het nood- zakelijk dat er eerst een oplossing komt voor het ontsluitingsknelpunt.
Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied (<i>vooral de groene en recreatieve kwaliteiten verdienen het om omarmd te worden en zijn een mooie aanvulling voor meer bebouwde gebie- den</i>) - 6. Combineer stad, natuur en landschap (<i>juist hier zijn alle randvoorwaarden aanwezig</i>)

Papendorp	
Huidige bestemming	Kantoor locatie. Er is (in 2013) nog 1/3 te ontwikkelen aan kantoren m2's. Daarnaast is in het noorden woningbouw mogelijk. Knelpunt: de asfaltcentrale bemoeilijkt de realisatie van drie woningbouwlocaties.
Koers in fase actief rent-meesterschap	Handhaven van huidige bestemmingen met daarbij behoud en waar nodig versterking van de aanwezige kwaliteiten. Daar waar nodig uitvoering geven aan de flexibiliteit van de functie / be- stemming
Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Maak gebruik van de kwaliteiten van het gebied (<i>ondernemersvisie parkmanagement is daar volledig op gericht</i>) - 2. Draag bij aan economische kracht van de Utrechtse regio (<i>zorg daarbij voor onderscheidende invulling, voorkom concurrentie tussen ontwikkelingen hier en elders in de regio</i>)

Woonboulevard, Bedrijventerrein Kanaleneiland, zuidelijk deel Merwedekanaalzone, Hoograven en Lunetten	
Huidige bestemming	Divers, voornamelijk wonen en bedrijventerrein.
Koers in fase actief rent-meesterschap	In deze gebieden is sprake van weinig door de overheid gewenste en/of genereerde dynamiek. De inzet is gericht op het handhaven van de huidige bestemmingen met daarbij behoud en waar nodig versterking van de aanwezige kwaliteiten. Daar waar nodig uitvoering geven aan de her- structureringsopgaven. In Kanaleneiland is de gemeente stimulerend voor wat betreft investerin- gen in de openbare ruimte. In deze gebieden is wel sprake van diverse private (bewoners en bedrijven) initiatieven die bijdra- gen aan versterking van de kwaliteit van de gebieden).
Belangrijkste A12-zone principes	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Maak gebruik van de kwaliteiten (<i>bewoners en gebruikers met ideeën en ambities</i>) - 4. Ga slim om met de schaarse ruimte (<i>ook hier zullen veranderingen optreden, kunnen vastgoed en ruimte een andere invulling en functie krijgen en kan wellicht een andere organisatie van de infrastructuur ruimte opleveren voor nieuwe functies</i>) - 5 Sluit kringlopen van energie en water (<i>want die uitdaging moet gelden voor het hele bestaan- de stedelijk gebied en dus niet alleen voor nieuwe uitleg. De ontwikkelingen in de A12-zone kun- nen mogelijk een bijdrage leveren aan het energieneutraal maken van andere gebieden in het</i>

6. Uitwerking thema's

Er is een aantal thema's met aandachtspunten die relevant zijn voor de gehele A12-zone. In dit hoofdstuk zijn aandachtspunten opgenomen voor de fase van actief rentmeesterschap.

Mobiliteit: bereikbaarheidsknelpunten (korte/middellange termijn)

In het gebied tussen de A12, A27, Amsterdam-Rijnkanaal en Merwedekanaal zijn verschillende ontwikkelingen gaande, waaronder het traject van de landschapsvisie Laagraven en de actualisatie van het bestemmingsplan Liesbosch. Bekend is dat het regionale verkeersnetwerk N408 en N409 binnen dit gebied, vooral in de spitsperiodes, onder druk staat. Mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen zullen dit waarschijnlijk verergeren. In 2013 hebben Houten, Nieuwegein en provincie Utrecht afgesproken een vervolgstudie te starten op eerder in dit kader uitgevoerde verkeersstudies (het verbreed verkeersonderzoek N408). Doel van deze studie is inzicht te krijgen in de realistische mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de Liesbosch op de korte en middellange termijn (2015/2020) onder voorwaarde van een goed functionerend ontsluitend (boven)regionaal verkeersnetwerk. De knelpunten en mogelijke financiële en verkeerskundige oplossingen op het (boven)regionale verkeersnetwerk worden in de studie in beeld gebracht. Daarnaast wordt aanvullend in beeld gebracht welke ruimtelijke ontwikkelingen er binnen de landschapsvisie Laagraven resteren. De mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de A12-zone (langere termijn) vallen buiten de scope van dit onderzoek. Wel is als uitgangspunt verwoord dat de verkeerskundige oplossingen toekomstige ontwikkelingen op de langere termijn (A12-zone) niet onmogelijk mogen maken. Bij gebleken verkeerskundige haalbaarheid wordt de financiële haalbaarheid onderzocht. Medefinanciering door private partijen wordt daarbij als mogelijkheid meegenomen. Het onderzoek is in het najaar van 2013 gestart. De financiële en verkeerskundige oplossingen zijn begin 2014 te verwachten waarna besluitvorming kan plaatsvinden. De provincie (in samenwerking met Nieuwegein en Houten) trekt dit onderzoek. Private partijen zijn aangesloten via een klankbordgroep. Duidelijk is dat ook in andere delen van de A12-zone op dit moment al capaciteitsproblemen zijn dan wel zullen ontstaan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een verkeersaantrekkende werking hebben, met name in de spits. In feite zit een deel van de A12-zone op dit moment verkeerskundig 'op slot' voor nieuwe ontwikkelingen. In het kader van de Planstudie Ring Utrecht is afgesproken de A12 tussen Oudenrijn en Lunetten te verbieden (2026) als onderdeel van maatregelen om de capaciteitsproblemen op de Ring Utrecht op te lossen. Maar ook zijn bijvoorbeeld capaciteitsproblemen gebleken bij de verkeerskundige analyse in het kader van de (tijdelijke) invulling van Galecopperzoom. Ook in het gebied ten noorden van de A12 (Woonboulevard / Bedrijventerrein Kanaleneiland / Hoograven) is mobiliteit een belangrijk aandachtspunt. Daar wordt nu gezocht naar ad hoc infrastructurele maatregelen om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het is op dit moment niet met zekerheid te zeggen wanneer en welke ontwikkelingen zullen plaatsvinden in de A12-zone op de lange termijn. Het is echter de verwachting dat er ook met kleinschalige ontwikkelingen, aanvullende infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn. Welke maatregelen nodig zijn, is afhankelijk van welke (ruimtelijke) ontwikkelingen er waar gaan komen. Naast uitbreiding van de capaciteit van het wegennet is het belangrijk in te zetten op kwaliteitsverbetering en uitbreiding van het OV en langzaam verkeer.

Aandachtspunten voor de fase van actief rentmeesterschap:

- *Voorkomen moet worden dat initiatieven (ruimtelijke ontwikkelingen) negatieve gevolgen hebben voor de doorstroming. In een vroegtijdig stadium is dit een aandachtspunt. Een mobiliteitsscan en als nodig mobiliteitstoets, is verplicht bij elk nieuw ruimtelijk (juridisch-planologisch) plan (PRS/PRV).*
- *Als er infrastructurele maatregelen aan het verkeersnetwerk (alle modaliteiten) nodig zijn moet er vooraf duidelijkheid zijn of er voldoende financiële middelen zijn gereserveerd.*
- *Het is de uitdaging voor publiek en privaat in te zetten op een duurzame en multimodale bereikbaarheid (principe 3).*
- *Er is vooralsnog onvoldoende inzicht in het ruimtelijk eindbeeld in de A12-zone. Daarmee is het onmogelijk nu een inzicht te geven in de benodigde infrastructurele maatregelen op de langere termijn.*
- *De Stuurgroep A12 Centraal zal vooralsnog geen studie starten naar de langetermijnmaatregelen in de A12-zone.*

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal uitgangspunt voor de A12-zone, los van welke functies er in welke mate in de nabije en verdere toekomst komen. Een geleidelijke, organische ontwikkeling van de A12-zone vergroot de kansen op een duurzame ontwikkeling, omdat dat meer lijkt aan te sluiten bij behoeften van mensen en bij de juiste schaal. Dit gaat niet automatisch: het blijft nodig duurzame kansen te stimuleren en innovaties aan te jagen. Daarvoor zijn maatregelen nodig op het niveau van de afzonderlijke (korte termijn) initiatieven, en (op langere termijn) op het niveau van deelgebieden en de A12-zone als geheel.

Duurzaamheid is opgenomen in bijna alle A12-zone principes: 1 (bestaande kwaliteiten), 3 (duurzame mobiliteit), 4 (slim met ruimte), 5 (kringlopen sluiten) en 6 (combineer stad, natuur en landschap). Via de principes worden initiatiefnemers van afzonderlijke beoogde ruimtelijke ontwikkelingen uitgedaagd hun initiatief te verduurzamen.

In de fase van actief rentmeesterschap worden buiten de acties in het werkprogramma door de publieke partijen geen andere acties opgepakt. Dat wil niet zeggen dat er helemaal geen overheidsinvesteringen in het gebied plaatsvinden. Voor bijvoorbeeld riolering, het watersysteem, kleine ingrepen in de openbare ruimte, straatverlichting, groenbeheer, infrastructuur (energie, verkeer) zullen waarschijnlijk ingrepen en vernieuwingen plaatsvinden. Deze ingrepen en investeringen moeten gezien worden als 'natuurlijke momenten' waarvoor de A12-zone principes eveneens als inspiratiebron en leidraad kunnen gelden. Ook op korte termijn zijn al duurzame maatregelen mogelijk.

Behalve inzet op verduurzaming van afzonderlijke initiatieven is het nodig ook breder te kijken. Voor thema's met een bovenlokaal karakter zoals energie, water, klimaatadaptatie, landschap en ecologie is een 'duurzame hoofdstructuur' nodig om de kansen op een duurzame ontwikkeling van de A12-zone versterken. Omdat we de uiteindelijke functionele invulling van de A12-zone niet kunnen voorspellen, kunnen we zo'n hoofdstructuur niet vooraf ontwikkelen. Wel is het goed om te onderkennen dat voor deze thema's alleen het 'locatieniveau' te beperkt is. Tijdens de fase van het actief rentmeesterschap is het de inzet dat er alleen no regret-maatregelen worden genomen: maatregelen die geen extra kosten met zich meebrengen, maar die hoe dan ook verstandig zijn om uit te voeren met het oog op een duurzame energievoorziening, een duurzaam watersysteem en een waardevolle ecologische en landschappelijke structuur in de toekomst.

Aandachtspunten voor de fase van actief rentmeesterschap

- *Initiatieven (ruimtelijke ontwikkelingen) dragen bij aan een duurzame ontwikkeling van de A12-zone.*
- *Het is de uitdaging (voor publiek en privaat) in te zetten op een duurzame mobiliteit; slim om te gaan met ruimte, het sluiten van kringlopen, het combineren van stad, natuur en landschap en het gebruik maken van bestaande kwaliteiten (principes 1, 3, 4, 5, en 6). Daarbij wordt nagegaan in hoeverre de losse initiatieven elkaar kunnen versterken, en wordt ruimte geboden aan innovaties.*
- *Publieke en private partijen onderkennen dat er op termijn thematische uitwerkingen nodig zijn voor een duurzame hoofdstructuur voor het gebied: een landschappelijke hoofdstructuur, klimaatadaptatie en energie. Hiervoor worden in deze fase geen gerichte activiteiten ondernomen, maar deze noties worden meegenomen bij ruimtelijke plannen).*
- *Onderzoeken, studies of projecten met betrekking tot een duurzame ontwikkeling in de A12-zone worden waar mogelijk ondersteund en in elk geval niet gehinderd.*