



Visie Landgoedstation Driebergen-Zeist en omgeving

Een gebiedsvisie die gedragen wordt door inwoners, landschap, ecologie en cultuurhistorie



Revisie

1.0

Datum

20-12-2024



Burgercoalitie
Stationsgebied
Driebergen - Zeist

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Doel van dit document	6
1.2	Bestuurlijke en politieke doelstelling	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Landschappelijke analyse plangebied	9
2.1	Geomorfologie en bodem	9
2.2	Water en grondwater	11
2.3	Ecologie binnen het gebied	12
2.4	Natuur Netwerk Nederland en Ecologische verbindingen	13
2.5	Landschap	17
2.6	Cultuurhistorie en Stichtse lustwarande	20
2.6.1	De ligging in de Stichtse Lustwarande	20
2.6.2	Beschermde monumenten in de gemeente Zeist	23
2.6.3	Beschermde monumenten in de gemeente Utrechtse Heuvelrug	24
2.6.4	De historische ontwikkeling van het stationsgebied	24
2.6.5	Archeologische waarden	27
3	Visie gebiedsontwikkeling	28
3.1	Multifunctioneel landgebruik	28
3.2	Robuuste ecologische verbindingen	29
3.2.1	Natuurkwantiteit	30
3.2.2	Natuurkwaliteit	30
3.2.3	Ecologische verbindingen	31
3.2.4	Continuïteit van natuurwaarden	32
3.2.5	Natuurinclusieve woningbouw	32
3.3	Behoud van landschap en cultuurhistorie	33
3.4	Huidige woonfunctie	34
3.5	Woondichtheid in relatie tot natuurbehoud	36
3.5.1	35 woningen per hectare	36
3.5.2	50 woningen per hectare	40
3.5.3	Meer dan 100 woningen per hectare	42
3.6	Potentie ruimtelijke ontwikkeling	43

3.7	Duurzame woningbouw	46
3.8	Duurzame mobiliteit	46
3.8.1	Mobiliteit in de regio	46
3.8.2	Mobiliteit in de gemeenten	48
3.8.3	Mobiliteit binnen gebiedsontwikkeling	49
3.9	Doelgroep	52
3.10	Urgentie voor woningbouw in gemeenten	53
3.10.1	Woningbouwprogramma in de gemeente Zeist	55
3.10.2	Woningbouwprogramma in de gemeente Utrechtse Heuvelrug	56
3.10.3	Conclusie	56
4	Conclusie.....	57
	Bijlage A: Notitie Landschapsecologische Systemanalyse Stationsgebied Driebergen-Zeist	1
	Bijlage B: Monumenten Zeist nabij station Driebergen-Zeist.....	1
	Bijlage C: Monumenten Utrechtse Heuvelrug nabij station Driebergen-Zeist.....	1
	Bijlage D: Factsheet Urgentie woningbouw bij station DBZ.....	2

1 Inleiding

Het stationsgebied Driebergen – Zeist is een gebied met een zeer rijke biodiversiteit door de aanwezigheid van vele zeldzame dieren en planten. Het is landschappelijk fraai gelegen in de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande in de groene corridor tussen Zeist, Driebergen en Odijk. Behalve een OV-knooppunt, is het gebied vooral een ecologisch knooppunt van verbindingen van bodemleven, planten en dieren tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. De smalle open, groene corridor tussen Driebergen, Zeist en Odijk heeft grote natuurwaarde.

In de huidige aanpak van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug staat vooral de woningbouwopgave centraal. Gelet op het Klimaatakkoord van Parijs, het biodiversiteitsverdrag van Montreal en de Europese Natuurherstelwet, dient het plan in de eerste plaats te worden uitgedacht vanuit de belangrijkste opgave: herstel van de natuur- en biodiversiteitsopgave. De woningbouwopgave - hoe belangrijk ook - dient zich hiernaar te voegen. En niet andersom. Gelet op de aantastingen van het ecosysteem als gevolg van de aanleg van de infrastructuur in het verleden (mede als gevolg van het nieuwe station met spoorverdubbeling en ondertunneling), is dit een extra opgave voor de planontwikkeling. In de huidige gebiedsvisie is geen/ veel te weinig rekening gehouden met de besluiten die in het verleden over het gebied zijn genomen.



Figuur 1-1: Beeld van landgoedstation Driebergen-Zeist (Foto: Michel Kievits)

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug werken op dit moment aan een gebiedsvisie voor het gebied rondom Landgoedstation Driebergen-Zeist. Grootschalige nieuwbouw of stedelijke hoogbouw met benoemde woningaantallen is niet te verenigen met het behoud van deze natuurwaarden. De beoogde ontwikkelingen zorgen onherroepelijk voor een aantasting van de natuur. Deze aantasting is aanzienlijk groter dan enkel het verlies van oppervlakte van natuur. Door de negatieve uitstralingseffecten van licht en de verwachte toename van de recreatieve druk op natuur en in het bijzonder ook op de ecologische verbindingen, zorgt de beoogde ontwikkeling voor een aantasting van de vitaliteit van de natuur van de Utrechtse Heuvelrug zelf, van het Kromme Rijngebied en van het open landschap hiertussen.

Verder dreigt een aanzienlijke aantasting van de cultuurhistorische waarden en worden inwoners van beide gemeenten geconfronteerd met een onaantrekkelijke dicht-stedelijke en stadse gebiedsontwikkeling.

Wel zijn er in het gebied goede mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied verder te verbeteren. Er is ruimte voor kleinschalige, duurzame woningbouw direct rondom het station. Bedrijfsterreinen kunnen worden vervangen door woningen. Het landelijke gebied daar omheen kan landschappelijk beter worden ingepast om de ecologische verbindingen robuust te maken. Gezien de bijzondere kwaliteiten van het gebied, dienen de mogelijkheden voor woningbouw te worden bepaald door de randvoorwaarden die water, bodem, natuur en landschap stellen. Vooraf bepaalde grote aantallen woningen en de subsidiemogelijkheden daarvoor verenigen zich niet zondermeer met behoud van kwaliteiten. Voor zover er een bepaalde woningbouw plaatsvindt dient deze uiteindelijk tevens de kwaliteiten van het gebied te versterken, zodat hier ook echt een groene poort tot ontwikkeling kan komen: 'Landgoedstation Driebergen-Zeist'. Een landgoedstation waar de kernkwaliteiten van het gebied tot hun recht kunnen komen, hetgeen tegelijkertijd ook de te realiseren woonkwaliteiten ten goede kan komen.

Om op een positieve wijze bij te dragen aan gebiedsontwikkelingen hebben ecologen, ontwerpers, bedrijfskundigen, juristen van 7 lokale duurzame burgerorganisaties zich verenigd. Er is gewerkt aan een alternatief dat wel draagvlak heeft bij de lokale bevolking. In dit document wordt op basis van een gebiedsanalyse inzichtelijk gemaakt wat het gebied met betrekking tot woningbouw kan dragen. Het gepresenteerde plan geeft daarmee eveneens invulling aan de cultuurhistorische waarden van het gebied, met andere woorden dat wat passend is op deze plaats.

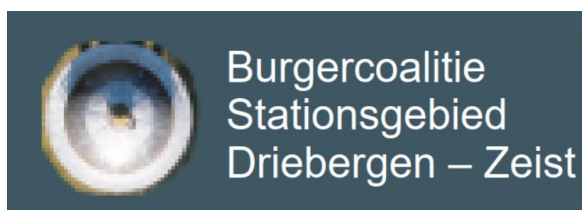
De brede burgercoalitie bestaat uit GoedVolk, Milieuzorg Zeist e.o., Natuurlijk Zeist-West, Tussen Heuvelrug en Wetering (THW), Beter Zeist, Burgercollectief Odijkerweg en Kromme Rijn Corridor.



Wergroep Kromme Rijn Corridor



Bewonerscollectief Odijkerweg



1.1 Doel van dit document

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug zijn namelijk gezamenlijk bezig met het opstellen van een gebiedsvisie. Hierin wordt uitgegaan van woningaantallen (ongeveer 2000 woningen) die onherroepelijk zorgen voor een aantasting van de in het gebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

GoedVolk en andere betrokken organisaties presenteren met dit document een alternatief. Deze ontwerpvisie heeft enerzijds als doel een gebundeld overzicht te geven van belangrijke ontwerputgangspunten voor de opzet van een alternatief ontwerp waarbij de natuur, het landschap, de cultuurhistorie en ook de belangen vanuit bewoners centraal staan. Deze uitgangspunten gelden als randvoorwaarde. Het aantal te realiseren woningen is daarentegen expliciet losgelaten.

1.2 Bestuurlijke en politieke doelstelling

Ten tijde van het vaststellen van het Plan van Aanpak voor het opstellen van de gebiedsvisie is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug de motie Borging groen en blauwe waarden aangenomen. In de motie wordt opdracht gegeven om:

- * aantasting van de belangrijke groene en groenblauwe waarden in dit gebied, zo veel als redelijkerwijs mogelijk, te voorkomen
- * bescherming en waar mogelijk versterking van het NNN- en kwelgebied, van ecologische verbindingen en van trek- en foerageerroutes als belangrijk uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling te nemen
- * wanneer bij de gebiedsontwikkeling scenario's en varianten te voorschijn zouden komen die wel (deels) tot aantasting van groene en/of groenblauwe waarden in het gebied zouden leiden ook alternatieve scenario's en varianten te onderzoeken en de Raden voor te leggen waarbij dat niet (of veel minder) het geval is

Figuur 1-2: Motie van Groen Links (Zeist) en Open (Gemeente Utrechtse Heuvelrug)

Bij de presentatie van de alternatieve scenario's tijdens de publieksbijeenkomst van 24 april 2024 zijn alleen scenario's met woningbouw aantallen van ca. 2000 woningen onderzocht. En zijn geen scenario's onderzocht die niet of veel minder zouden leiden tot aantasting van groene en/of groenblauwe waarden. Gezien het belang voor de groene en groenblauwe waarden binnen het gebied zelf en de aanwezige cultuurhistorische waarden, die van betekenis zijn op provinciaal niveau, is binnen dit document ingegaan op de impact die een ingreep heeft op de leefomgeving. Er is toegewerkt naar een alternatief waarbij die waarden wel worden gerespecteerd en zo mogelijk juist worden versterkt, zoals door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug is gevraagd.

Geconcludeerd wordt dat geen invulling wordt gegeven aan de motie, ook al was deze aangenomen. Binnen deze alternatieve visie wordt alsnog op een positieve wijze beschouwd wat wel kan binnen de randvoorwaarden van water, bodem, natuur en landschap.

Eerder heeft de gemeente Zeist bij het vaststellen van de Eerste Zeister Omgevingsvisie op 23 mei 2023 een motie en een amendement unaniem aangenomen om "per onderscheiden deelgebied, maar ook deelgebied-overstijgend, SMART-geformuleerde groene doelstellingen c.q. -ambities" te ontwikkelen.

1. Om natuurwaarden en groenblauwe waarden van de diverse deelgebieden van gemeente Zeist te (laten) inventariseren en aansluitend met een voorstel richting de raad te komen hoe bij nieuw te starten ontwikkelingen en nieuw te starten activiteiten van initiatiefnemers toetsing aan deze waarden optimaal kan worden verzekerd
2. Om deelgebied-overstijgende natuurwaarden en groenblauwe waarden in gemeente Zeist te (laten) inventariseren en aansluitend met een voorstel richting de Raad te komen hoe bij nieuw te starten ontwikkelingen en nieuw te starten activiteiten van initiatiefnemers toetsing aan deze waarden optimaal kan worden verzekerd
3. Om te inventariseren en met een voorstel richting de Raad te komen hoe aaneengesloten en robuuste natuurgebieden, natuurcorridors en ecologische verbindingzones in en door gemeente Zeist heen optimaal kunnen worden geborgd, versterkt en - met aangeven tijdsaanduiding - kunnen ontwikkeld.

Figuur 1-3: Motie van Groen Links (Zeist) bij Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023-2026

Het amendement en de motie vragen om op basis van inventarisaties om natuurwaarden groenblauwe waarden te inventariseren bij nieuwe ontwikkelingen. In lid 3 worden ook het robuust maken van ecologische verbindingen genoemd. Deze inventarisaties reiken verder dan het houden van een ecologische quick scan naar effecten voor beschermde soorten. Want een quick scan inventariseert niet de basiswaarden.

In wordt een eerste aanzet gemaakt voor de inventarisatie van natuur- en groenblauwe waarden. Belangrijk is dat de waarden in het proces dat gemeenten doorlopen bij de start van deze ontwikkeling voldoende aandacht krijgen. Er zijn scenario's gepubliceerd, maar die zijn geen overzicht van waarden of beoordelingen van de effecten van de scenario's op de basiswaarden.

Vanuit de brede burgercoalitie is meermaals voorgesteld te komen tot een samenwerking om en middels een coproductie te komen tot een plan dat recht doet aan de natuur- en biodiversiteitsbelangen en aan de cultuurhistorie. Deze samenwerking is door de gemeenten meermaals afgewezen. Dit document is daarom volledig tot stand gekomen op basis van vrijwillige inzet van veel betrokkenen en zonder financiële steun van de gemeenten.

1.3 Leeswijzer

In deze gebiedsvisie wordt eerst een analyse gemaakt van de belangrijkste waarden en kernkwaliteiten voor het gebied. Het is namelijk belangrijk dat de huidige waarden en kwaliteiten voldoende aandacht krijgen. Wanneer dit niet goed gebeurt is het immers goed mogelijk dat kernkwaliteiten in het proces ondergesneeuwd raken en verloren gaan. In hoofdstuk 2 wordt daarom een landschappelijke systeemanalyse van het plangebied gemaakt. Er wordt beoordeeld welke randvoorwaardelijke kaders voortkomen uit de verschillende lagen. Gebiedsontwikkelingen uit het verleden zijn namelijk altijd gebaseerd geweest op de randvoorwaarden uit de onderliggende lagen van dit landschappelijke systeem.

Hiermee wordt in hoofdstuk 3 toegewerkt naar de uitgangspunten voor een gebiedsontwikkeling. Hierin is het versterken van het huidige multifunctionele landgebruik en brede welvaart in het gebied als uitgangspunt genomen. Bijzonder is dat dit multifunctionele landgebruik op dit moment al zorgt voor versterking van de verschillende functies onderling (ecologie, recreatie, wonen, cultuurhistorisch). Bij de ontwikkeling van deze uitgangspunten is steeds gekeken naar hoe de eerder geïdentificeerde kernkwaliteiten van het gebied kunnen worden versterkt of kunnen bijdragen aan een gebiedsontwikkeling, zie §3.2 t/m 3.4.

Een belangrijk uitgangspunt is de gemiddelde woningdichtheid die kan worden gerealiseerd. Daarom zijn in §3.5 de verschillende bouwdichtheden afgezet tegen de belangrijkste kernwaarden van het gebied. Door te kijken naar een aantal kenmerkende typologieën en te reflecteren op de sterke en zwakke punten van een ontwerp is een inschatting te maken van de impact van een bepaalde bouwdichtheid. Het aantal te realiseren woningen is als taakstelling daarbij expliciet losgelaten.

Verder wordt in §3.6 gekeken naar de beschikbaarheid van percelen die eventueel in aanmerking komen voor herontwikkeling tot woningen. Hieruit blijkt dat de woningbouwambitie van de gemeenten onverenigbaar zijn met de



huidige kwaliteiten van het gebied. Vervolgens worden in §3.7 t/m §3.10 voor een ruimtelijke ontwikkeling een aantal aspecten belicht. Het gaat daarbij om duurzame woningbouw, mobiliteit, de beoogde doelgroep en de urgentie van woningbouw binnen de gemeenten.

Tenslotte wordt deze gebiedsvisie afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 4

Om de lezer met weinig tijd te bedienen, zijn de belangrijkste conclusies in het document steeds samengevat in kaders.

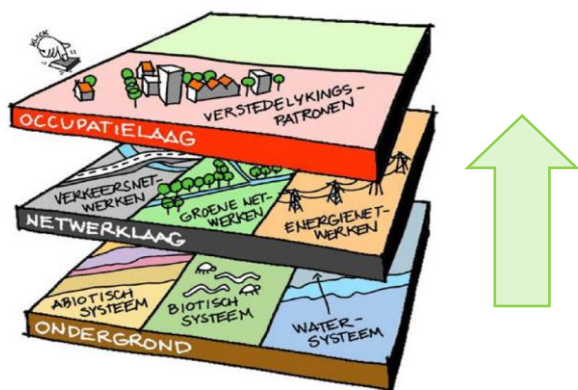
Hoe het wel moet is opgenomen in groene kaders.

Hoe het niet moet is opgenomen in rode kaders.

Groene kaders bevatten tenslotte informatieve toelichting.

2 Landschappelijke analyse plangebied

Voor het ontwikkelen van een visie worden met van het landschap als basis de diverse waarden in kaart gebracht. Daarbij wordt een Landschapsecologische systeemanalyse (LESA) gebruikt. Hierbij wordt beoordeeld welke randvoorwaardelijke kaders voortkomen uit de verschillende lagen. De ondergrond is als eerste laag historisch gezien altijd dominant geweest. Gebiedsontwikkelingen uit het verleden zijn altijd gebaseerd op de randvoorwaarden uit de onderliggende lagen. Wegen zijn ontstaan waar dit vanuit het landschap goed kon worden ingepast. Bebouwing is aangepast op de ligging van de hoofdinfrastructuur. Binnen dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste conclusies uit de LESA. De LESA is opgenomen als bijlage A.



Figuur 2-1: Lagenbenadering voor ontwikkelen van gebiedsvisie

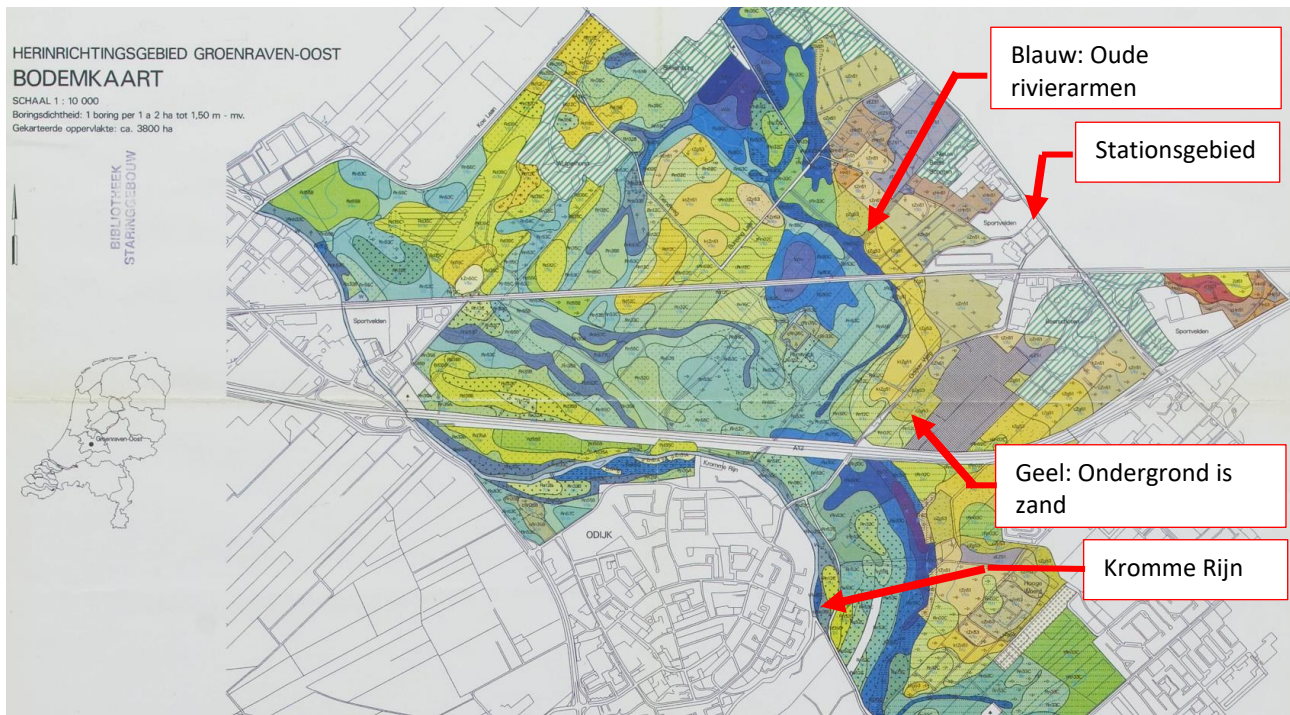
2.1 Geomorfologie en bodem

De omgeving van Landgoedstationsgebied Driebergen-Zeist is gelegen op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied. De Utrechtse Heuvelrug is ontstaan door opstuwing van het landijs tijdens de een na laatste ijstijd. Kenmerkend hiervoor is dat de ondergrond vooral bestaat uit afzettingen vanuit deze ijstijd (keileem en stenen) met daarbovenop afzettingen van zandlagen met een hoogteverschil tot 70 meter.



Figuur 2-2: Door de beperkte vruchtbaarheid van schrale zandgronden leent de bodem zich eerder voor bosbouw dan voor akkerbouw of veeteelt

Daarna zijn delen van de Heuvelrug weg geërodeerd. Door het sterk meanderende karakter van de Rijn is een variatie ontstaan in het landschap met stroomruggen en oeverwallen van oude rivierlopen en verder komgronden zoals het Langbroeker Weteringgebied. De oude meanders zijn in het landschap nog goed te herkennen, zowel in de bodem als in het landschap. De ondergrond is in het gebied dus erg divers.



Figuur 2-3: Oude meanders van de Rijn hebben gezorgd voor een sterk afwisselende bodem op de overgang van het Kromme Rijngebied naar de Utrechtse Heuvelrug¹



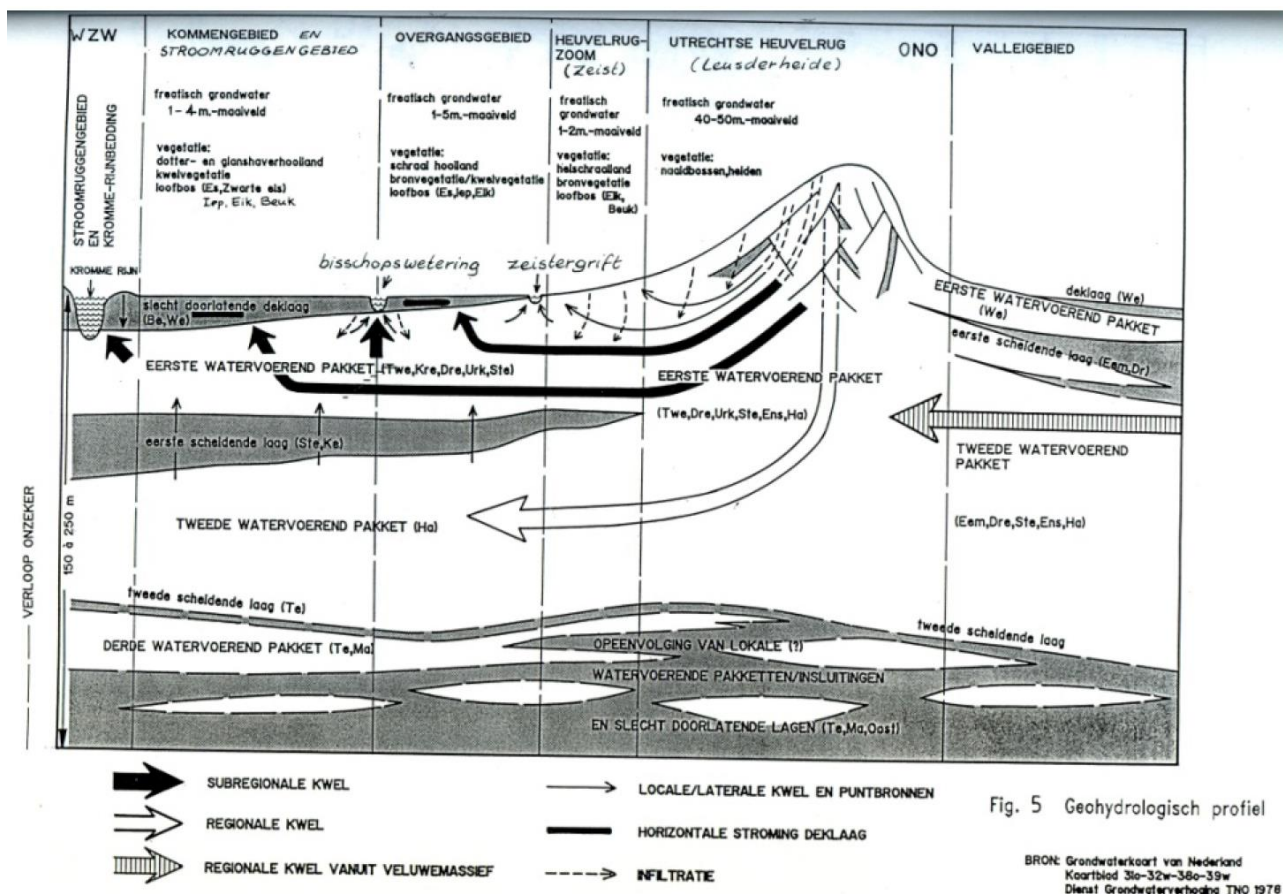
Figuur 2-4: Kommen van landgoed Wolperhorst en Blikkenburg kenmerken zich door een afwisseling tussen in weiden, akkers en (hakhout)bossen

¹ Herinrichtingsgebied Groenraven-Oost, DLO-Staring Centrum Wageningen (1993)

Door de afwisselende ondergrond en kwelwaterstromen heeft het gebied een zeer grote ecologische potentie. Er worden veel bijzondere soorten waargenomen en er is veel variatie. Dit zorgt voor een interessant landschap.

2.2 Water en grondwater

Het Stationsgebied is gelegen op de overgang/flank van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied. Kenmerkend voor het gebied in ecohydrologische zin, is dat baserijk kwel die hier aan de oppervlakte komt. Dit voedingsarme kwelwater zorgt voor een overgang van droog naar relatief nat gebied. Doordat het kwelwater dat aan de oppervlakte komt relatief voedingsarm en baserijk is, krijgen bijzondere flora en fauna in het gebied een kans. Juist door de hier aanwezige gradiënt van hoog, droog en voedselarm naar laag, vochtig en voedselrijk wordt feitelijk die gradiënt met diverse biotopen als van nature in stand gehouden, waardoor voor vele biotopen een plek is. Anders treedt al snel nivellering op. Voedingsarme grond zorgt in de natuur vooral voor specialisatie van soorten. Soorten zullen zich toespitsen op die specifieke omstandigheden. Daarom zorgt voedingsarme grond voor een verhoging van de biodiversiteit.



Figuur 2-5: Waterrelaties Heuvelrug en Kromme Rijngebied²

Als gevolg van ingrepen in de geohydrologie van het gebied, dat met name ook door de grondwaterwinningen op zowel de Heuvelrug als in het Kromme Rijngebied is de kweldruk/-flux sterk afgenomen. Dit zorgt voor afname van natuurwaarden, droogvallende watergangen en vijvers zoals de Rijnwijkse Wetering die deels is drooggevallen. Het diepere grondwater heeft een belangrijke functie voor de drinkwatervoorziening, een belang dat veel verder reikt dan de Heuvelrug zelf.

² Uit: 'Landschapsbeleidsplan Zeist (1994)



Figuur 2-6: Kwel speelt een belangrijke rol bij de karakteristieke serpentineachtige vijvers bij buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande

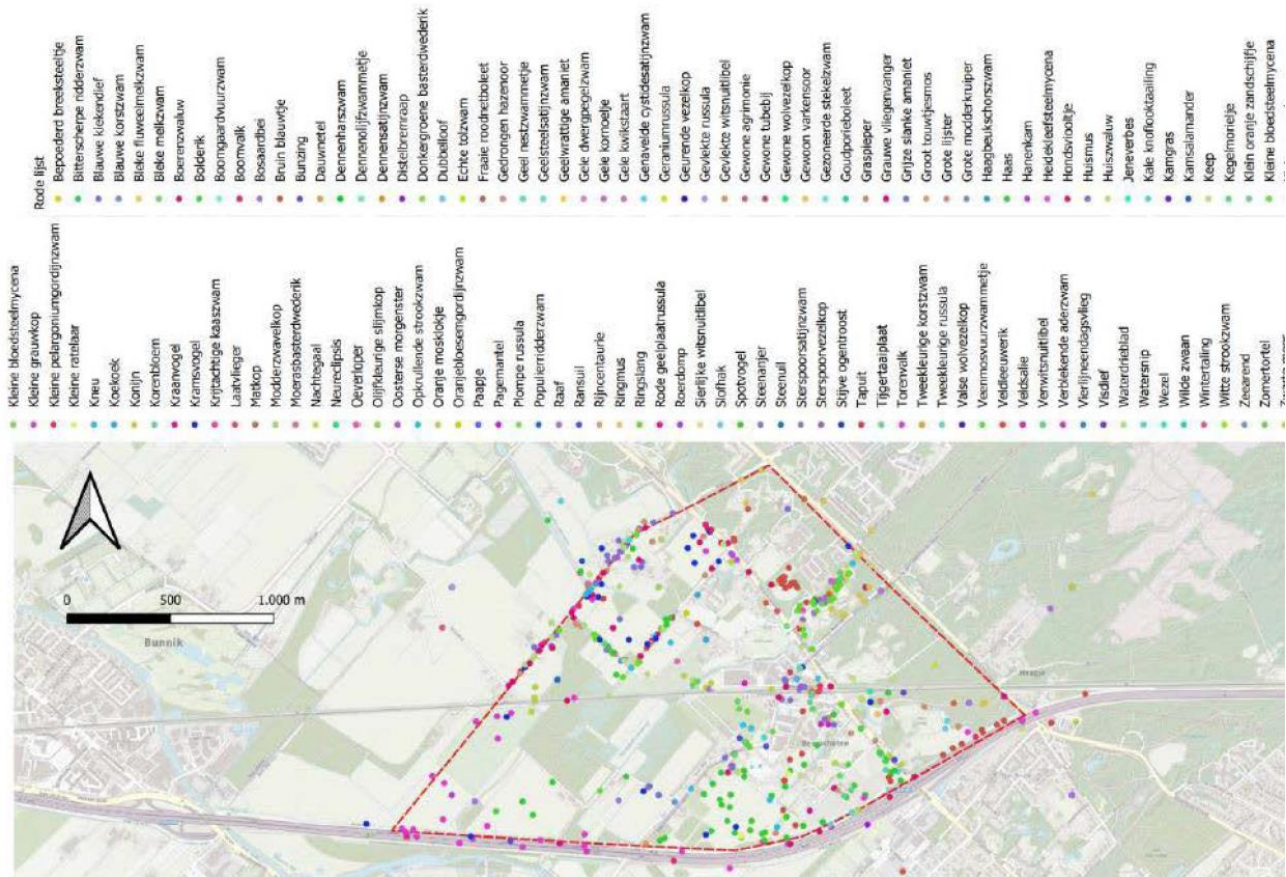
Het gebied is gelegen op de overgang/gradiënt van Heuvelrug en het Kromme Rijngebied waar voedingsstoffenarm en basenrijk kwelwater vanuit de Heuvelrug naar boven komt. Dit zorgt in het gebied voor een zeer grote verscheidenheid aan bodems en ook ecohydrologische situaties, hetgeen niet alleen bepalend is voor de natuurkwaliteiten, maar ook voor de grote ecologische kwaliteiten en potenties zoals deze hier aanwezig zijn.

2.3 Ecologie binnen het gebied

Als gevolg van de aanwezige gradiënten komt een relatief groot aantal verschillende biotopen (leefgebieden) voor. Een aantal soorten zijn afhankelijk van deze specifieke biotopen. Daarnaast zorgen de biotopen voor een grote biodiversiteit. In het gebied komen dan ook veel beschermde soorten voor.

De biodiversiteit is een cruciale factor in de gezondheid van een ecosysteem. Hoe groter de variatie in soorten die samenwerken in een ecosysteem, hoe groter de capaciteit van dat ecosysteem om schokken te weerstaan en het leven te ondersteunen. Het beschermen van de biodiversiteit en het herstel daarvan is daarom van wezenlijk belang om de levensvoorwaarden van de planeet te kunnen behouden en deze tevens veilig te stellen voor ons eigen voortbestaan.

In het gebied komen veel bijzondere soorten voor. Juist door de overgang van type leefgebied is het gebied van vitaal belang voor de biodiversiteit in de omgeving. Wegvallen van leefgebied beïnvloedt daarom ook de vitaliteit van omliggende natuurgebieden.



Figuur 2-7: Rode Lijstsoorten in de omgeving van Landgoedstation Driebergen-Zeist

2.4 Natuur Netwerk Nederland en Ecologische verbindingen

Het stationsgebied bevindt zich op een knooppunt van migratieroutes van dassen, reeën, vogels en amfibieën. Deze “robuuste verbindingen” zijn ook van belang om geïsoleerde populaties met elkaar te verbinden en zo inteelt te voorkomen. Dit draagt ook bij aan veerkrachtige populaties op een grotere ruimtelijke schaal door uitwisseling tussen deelgebieden, en het mogelijk maken van verspreiding van soorten binnen Nederland. Vanwege de huidige klimaatverandering zijn veel soorten hun areaal naar het noorden aan het opschuiven. Daarvoor zijn ecologische verbindingen eveneens nodig. Daarnaast zorgen weersextremen en andere drukfactoren voor lokaal uitsterven van soorten, de plekken kunnen via de ecologische verbindingen door soorten worden geherkoloniseerd. Dit maakt verbindingen extra belangrijk. Veel soorten zijn ook op verbindingen aangewezen voor dagelijks foerageren.

Om dit alles te behouden en verder te ontwikkelen bestaat het Natuurnetwerk Nederland (NNN). NNN is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land. Het NNN is een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid van de provincie Utrecht. Het plangebied wordt omringd door de natuurroutes van dit netwerk. Om het natuurnetwerk goed te laten kunnen functioneren is het van belang dat diverse natuurgebieden met elkaar verbonden zijn, zodat er op netwerkniveau duurzame populaties kunnen ontstaan. Het belang van de routes door het plangebied moet daarom worden gezien op een hoger schaalniveau, namelijk met een functie voor de gehele Heuvelrug, het Kromme Rijngebied en uiteindelijk heel Nederland en Europa.

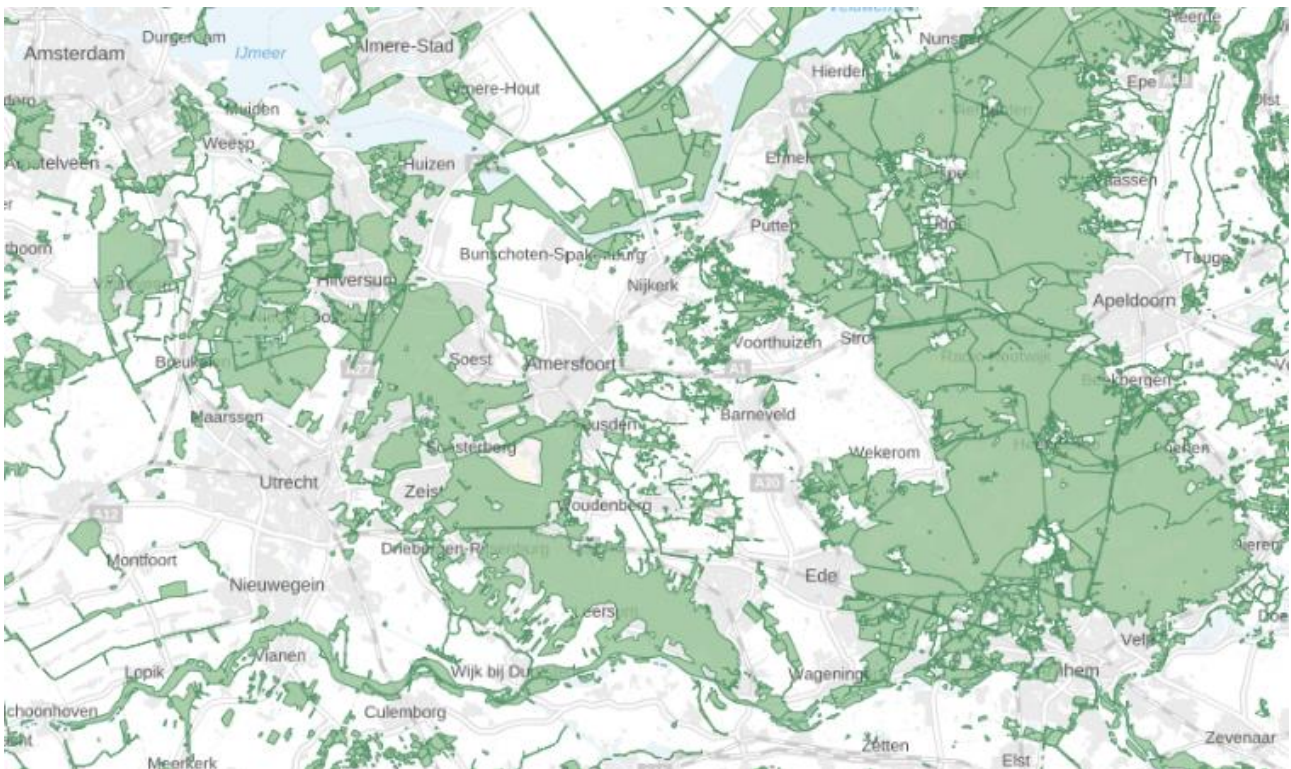


De verbinding van Langbroekerwetering naar Vechtplassen bestaat deels uit robuuste stapstenen in de vorm van de vele landgoederen, bossen, relatief rustige maar wel steeds kaler en armer wordende weilanden en akkers, hakhoutpercelen en andere bosschages. Gelegen op de rand van de Heuvelrug in en langs de kwelwaterzone betekent dit een goede beschikbaarheid van water en gevarieerd voedselaanbod. Daarnaast faciliteert de route ook de migratie van aan (kwel)water gebonden soorten. De route is door de ligging langs een gradiënt geschikt voor veel planten en dieren. Langs de verbinding is uitwisseling mogelijk niet alleen oost-west, maar ook hoog - laag.

In de route zijn op veel plekken faunapassages aangelegd, ook geschikt voor het grotere zoogdieren zoals het ree. Met het ree als "gidsoort" worden veel andere dieren bediend.

De ecologische verbingszone op en langs de flank van de Heuvelrug verbindt het gebied van de Grote Rivieren met het midden en noordwesten van Nederland.

Figuur 2-8: Verbinding van de Langbroekerwetering naar de Vechtplassen

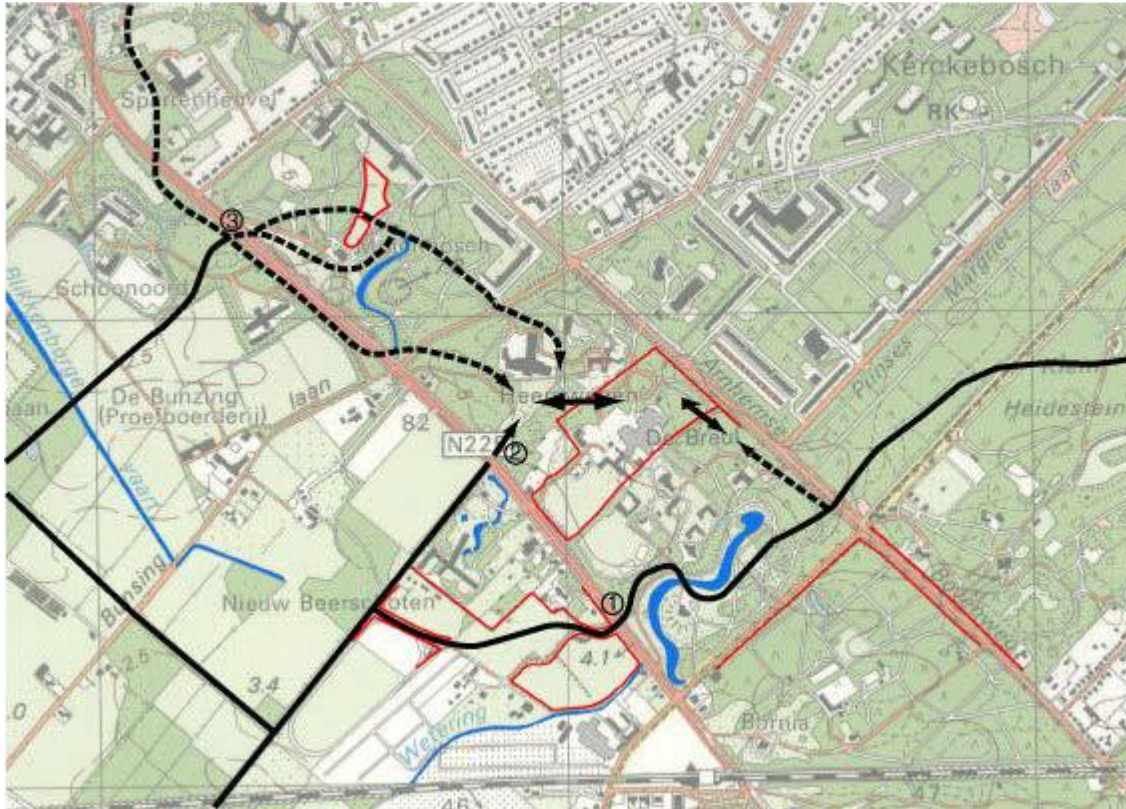


Figuur 2-9: De NatuurNetwerkKaart van Nederland laat de robuuste schakelende functie van de Heuvelrug en haar gradiënt tussen de Rijn en het Vechtplassengebied zien³.

Om bij te kunnen dragen aan het netwerk moet er sprake zijn van een robuuste ecologische verbingsroute. Het gebied bij het station Driebergen-Zeist heeft daarin een belangrijke functie.

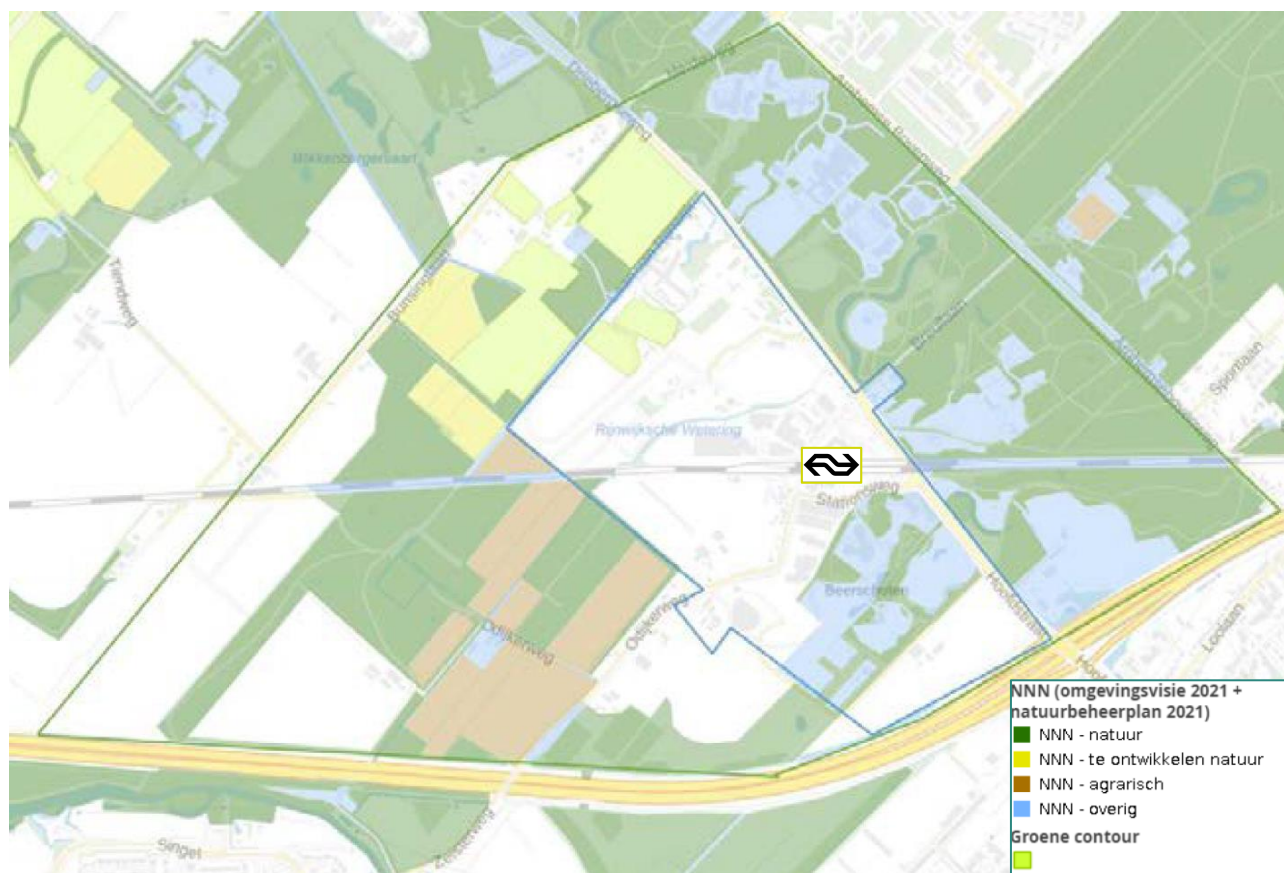
³ <https://www.atlasleefomgeving.nl/natuurnetwerk-nederland-ehs>

In de LESA is de ecologische betekenis van de landgoederenzone in Zeist uitgewerkt. Mede op basis van het rapport van Alterra nr. 356 “Ecologische evaluatie van de landgoederenzone (gemeente Zeist)”⁴. Aan dit rapport is ook de volgende figuur ontleend die een illustratie is van het gebruik voor migratie van de landgoederenzone. Meer details zijn opgenomen in de Goedvolk Visiekaart Ecologische Verbindingen Driebergen-Zeist.



Figuur 2-10: Ecologische routes volgens Alterra in 2001

⁴Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (gemeente Zeist), A.A. Mabelis, Alterra-rapport 356 (2001)



Figuur 2-11: Nationaal Natuur Netwerk rondom Landgoedstation Driebergen-Zeist

Op dit moment functioneren de natuurroutes niet optimaal. Wegen en spoor zorgen voor een sterke versnippering en belemmeren migratie van dieren. Langs veel percelen die onderdeel uitmaken zijn veel hekwerken geplaatst. Door de beperkte breedte van de schakels in het netwerk ter hoogte van het plangebied zijn de natuurroutes op dit moment erg kwetsbaar. De agrarische percelen die officieel geen onderdeel uitmaken van het netwerk hebben wel degelijk een belangrijke verbindings- en bufferfunctie. Belangrijke elementen zijn daarbij lichtvervuiling, geluid en afwezigheid van versterking door mensen. Van de huidige bedrijven kan worden opgemerkt dat deze hierin faciliteren door sluiting in de avond en in het weekend.



Figuur 2-12: Hekwerken van particuliere perceeleigenaren belemmeren migratie van dieren in de huidige NNN-routes

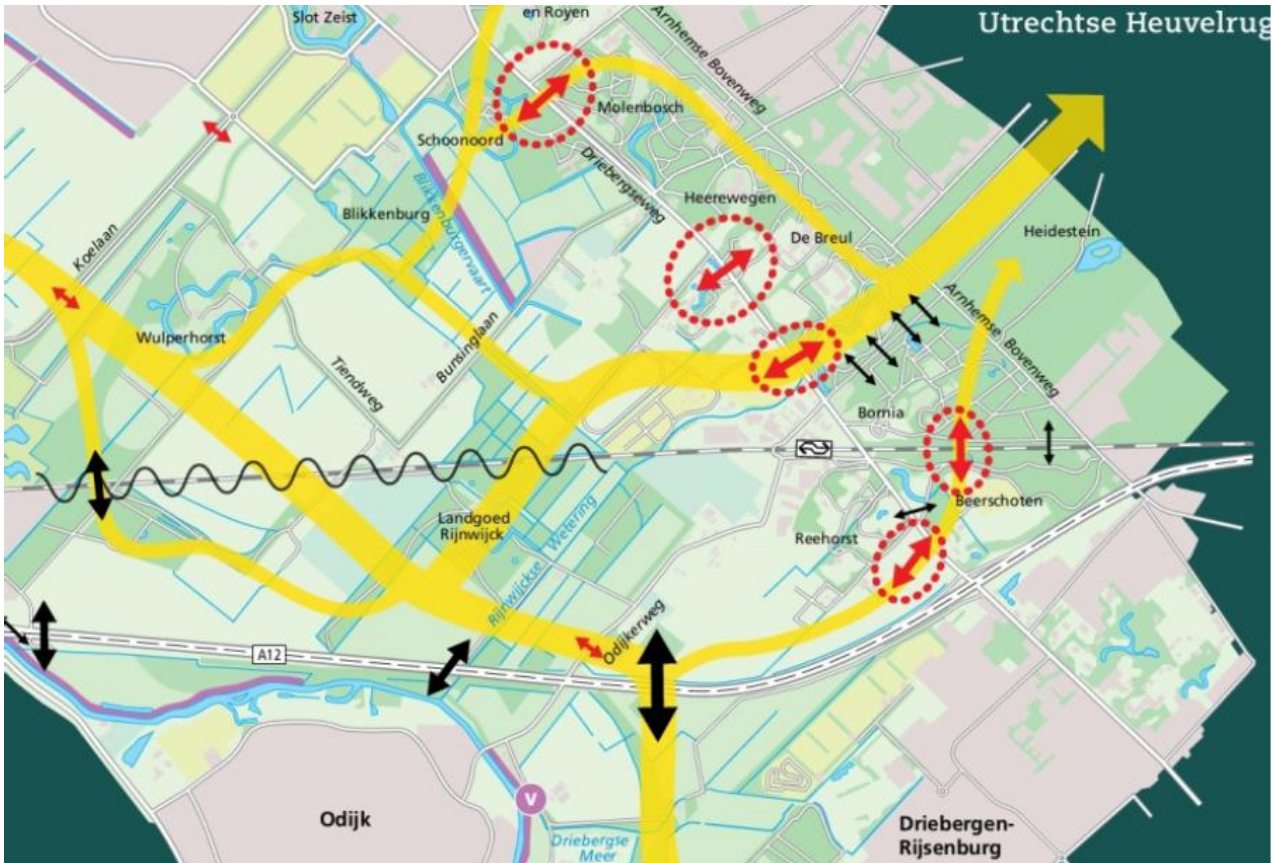


Figuur 2-13: Bij deze ecopassage onder de Hoofdstraat lopen reeën vast, althans is het niet eenvoudig meerdere hekwerken te passeren en tegelijkertijd ook de vierbaansweg



Figuur 2-14: Door een gebrek aan een goede verbinding worden dieren frequent aangereden. Hier recent op de Odijkerweg

Op onderstaande kaart zijn de knelpunten zichtbaar van de verschillende routes in het gebied. De knelpunten concentreren zich rondom de passage van weg en spoorweg. Vanuit ecologie functioneert dit als één grote route die uiteenvalt in verschillende subroutes van matige kwaliteit. Juist doordat er verschillende subroutes zijn functioneert dit op dit moment nog redelijk.



Figuur 2-15: Kaart Natuur verbinden en behouden ter hoogte van het plangebied⁵

Om bij te kunnen dragen aan het netwerk moet er sprake zijn van een robuuste ecologische verbindingroute. Het gebied bij het station Driebergen-Zeist heeft daarin een belangrijke functie.

Door de beperkte breedte van de schakels in het netwerk ter hoogte van het plangebied zijn de natuurroutes op dit moment erg kwetsbaar. De agrarische percelen die officieel geen onderdeel uitmaken van de beschermde NNN hebben wel degelijk een belangrijke verbinding- en bufferfunctie.

2.5 Landschap

Vanaf de ijstijden ontwikkelden zich op de Heuvelrug en Kromme Rijngebied uitgestrekte bosgebieden. Door mensen die zich vestigden op de flanken van de Heuvelrug is in de loop der tijd steeds meer landbouw tot ontwikkeling gekomen. De vele grafheuvels (mogelijk van de late Trechterbekercultuur) en ook zogenaamde 'Celtic fields' zijn daarvan een stille getuige. Juist op die overgang werd al vroeg een heerweg tussen Utrecht en Keulen aangelegd, waar in de Romeinse tijd de zetel van het gouvernement gevestigd was.

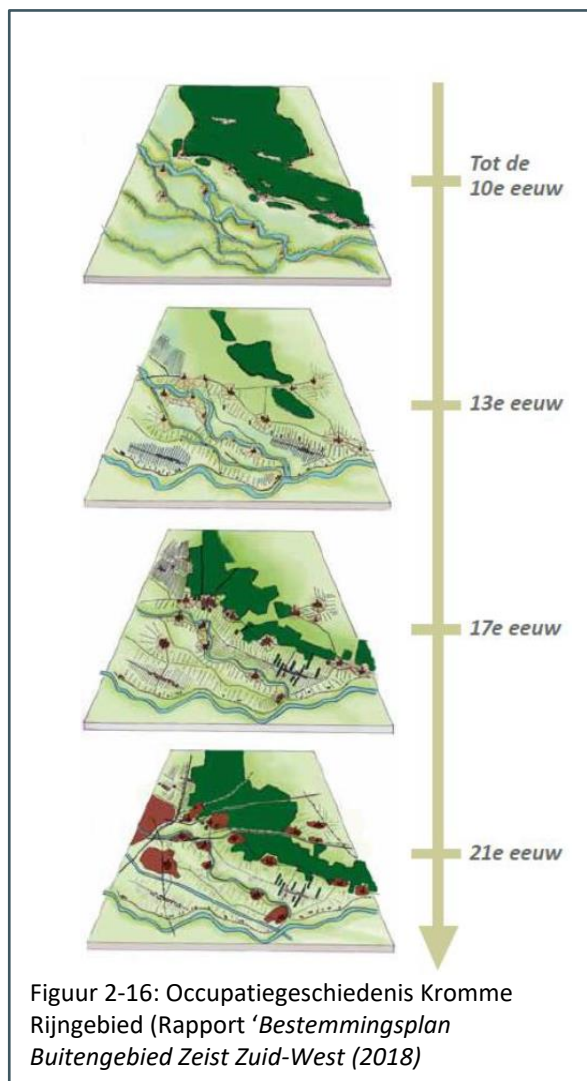
⁵ inrichtingsplan ehs/boswet/nsw-compensatie & Faunapassages station Driebergen-Zeist, Arcadis (2013)

Met name in de Middeleeuwen ontstond er door ontbossing van de Heuvelrug uitgestrekte heiden, waarop men schapen liet grazen. 's Avonds werden die schapen dan via de vele schapendriften naar de schaapskooien gebracht, dat ook om ze beschermen. Die schaapskooien maakten dan gebruik van zogenaamde potstallen, waarbij de dieper gelegen bodem geleidelijk aan werd opgevuld met heideplaggen, waarop dan weer de uitwerpselen van de schapen werden opgevangen. Dat mengsel werd weer aangewend op akkers zoals deze met name op de flanken waren gelegen en waarbij relatief vruchtbare enkeerdgronden ontstonden. Door overbegrazing ontstonden zo wel op diverse plekken op de met name de flanken van de Heuvelrug grote stuifzandvlakten, waaronder op o.a. Heidestein. Later probeerde men dit stuifzand te bedwingen door het aanplanten van bos. Met name in de loop van tijd ontstonden er zo op de flanken de zogenaamde flankesdorpen, waarvan Zeist dan een voorbeeld is⁶.

In het Kromme Rijngebied ontstonden er al vroeg versterkte boerenhofsteden, ook wel ridderhofsteden genaamd. Pas na 1122 toen de Rijn door de Bisschop bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd, werd het gebied op een veel grotere schaal ontgonnen. Dit geldt met name voor het Langbroekerwetering gebied, dat in een kom is gelegen, de karakteristieke cope-ontginning ontstond. Dit kenmerkt zich door een lang gestrekte verkaveling. Op de hogere oeverwallen ontstond een blokachtige verkaveling, ook wel als kampenlandschap aangeduid.

Vanaf 1600 werden de flanken van de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied dan door zowel de rijke adel, als de koopmanslieden uit de steden ontdekt om daar hun zomerbuitens te vestigen. Zo ontstond in de loop van de tijd de Stichtse Lustwarande met zijn vele buitens⁷. Het proces van de aanleg van de buitenplaatsen werd dan nog versneld door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Arnhem in 1843.

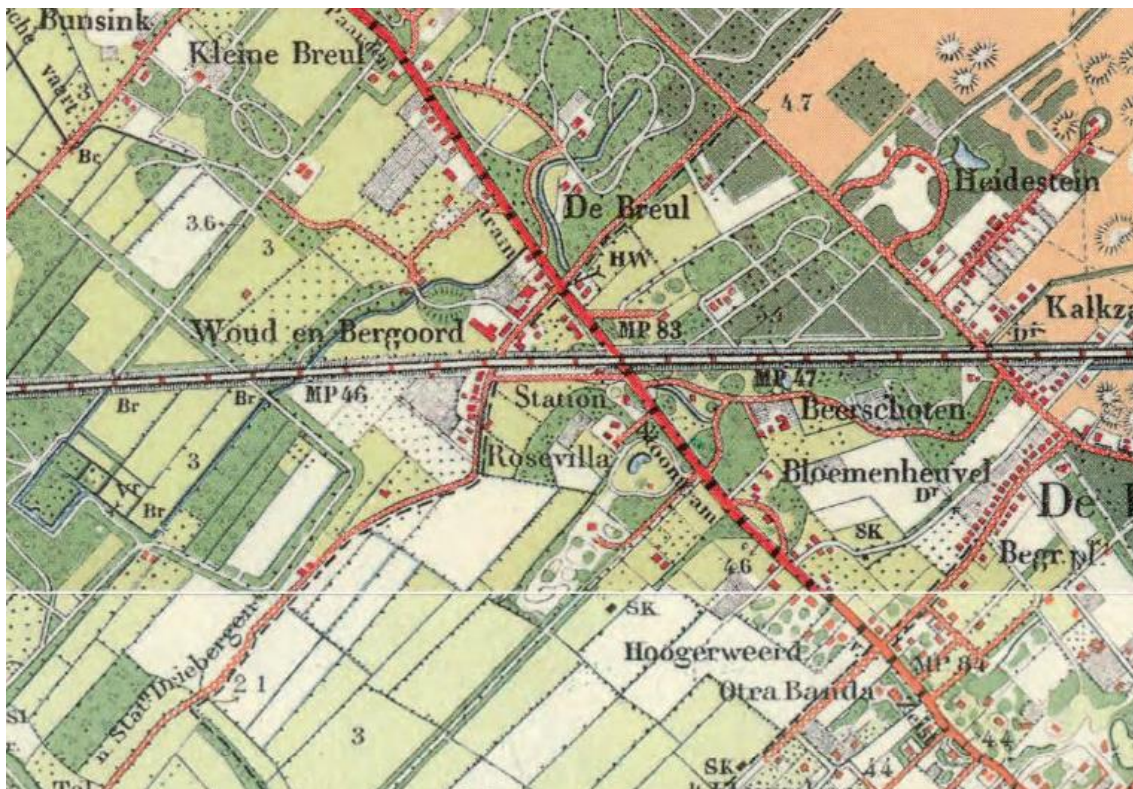
Kenmerkend voor de Heuvelrug in landschappelijke zin is de uitgestrektere bosgebieden, afgewisseld met meer open heidevelden en droge schraalgraslanden. De Stichtse Lustwarande kenmerkt zich dan weer door een zogenaamde 'korrelstructuur' dus de afwisseling tussen meer open delen en gesloten delen, waarbij aan de buitenplaatsen dan een belangrijke betekenis kan worden toegekend. Het Kromme Rijngebied kent een veel opener structuur, zij het afgewisseld met de vele bosschages en karakteristieke bossingels en ook hagen. Dit is in met name het Langbroekerweteringgebied zichtbaar als coulissenlandschap.



Figuur 2-16: Occupatiegeschiedenis Kromme Rijngebied (Rapport 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West (2018)

⁶ Zie o.a. rapport 'Landschap van het Kromme Rijn en het Langbroekerweteringgebied (Te Boekhorst-Van Maren, E., 1981)

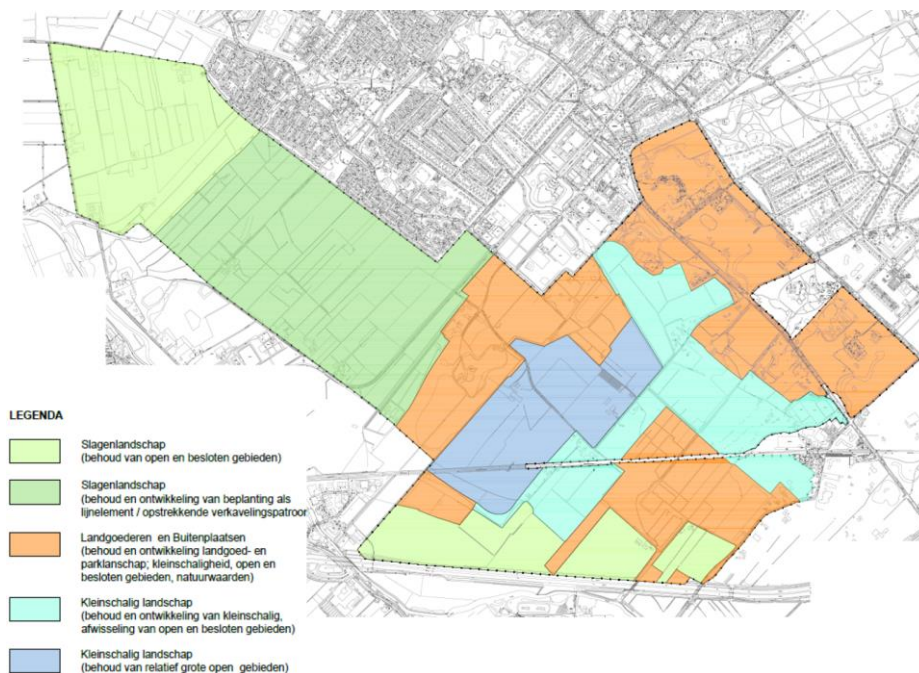
⁷ Zie 'Buitens in het Groen' (Van Groningen, C., 1999)



Figuur 2-17: Historische kaart uit 1900⁸

In de nabije omgeving van het Stationsgebied kunnen de volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- Landgoederen en buitenplaatsen
- Kleinschalig landschap



Figuur 2-18: Historische kaart uit 1900⁹

⁸ Afkomstig van www.topotijdreis.nl

⁹ Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West (2018)

Kernkwaliteiten

Door de Provincie Utrecht worden voor de Heuvelrug de kernkwaliteiten aangegeven:

- Robuuste eenheid
- Reliëfbeleving
- Extreme historische gelaagdheid

Met daarnaast de kernkwaliteiten voor de het Rivierengebied:

- Schaalcontrast van zeer open naar gesloten
- Samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier
- De Kromme Rijn als vesting en vestiging

Al deze kenmerken komen samen in stationsgebied Driebergen-Zeist. De locatie ligt op de overgang van open naar gesloten. Door de afwisseling kan aan het gebied een relatief hoge landschappelijke waarde worden toegekend.

2.6 Cultuurhistorie en Stichtse lustwarande

Het gebied is zeer rijk aan cultuurhistorische waarden. In de LESA wordt hier dieper op ingegaan. In verband met de ontwikkeling van het landgoedstation heeft Arcadis in 2011 ook de Kwaliteitsatlas Station Driebergen-Zeist uitgebracht.

Voor de cultuurhistorie zijn van belang:

1. De ligging van het plangebied in de Stichtse Lustwarande.
2. Beschermd monumenten in gemeente Zeist.
3. Beschermd monumenten in gemeente Utrechtse Heuvelrug.
4. De historische ontwikkeling van het stationsgebied en omgeving zelf.
5. Archeologische waarden.

Deze elementen worden hierna verder uitgediept.

2.6.1 De ligging in de Stichtse Lustwarande

Onderstaande tekst is ontleend aan De Uitvoeringsagenda Historische Buitenplaatsen 2012-2015, provincie Utrecht, die de uitwerking vormt van het Erfgoedprogramma 2012-2018 'De tijd maakt Utrecht mooier'.

De Stichtse Lustwarande is een brede buitenplaatsengordel op de zuidflank van de Heuvelrug tussen Utrecht en Amerongen. De ruim honderd buitenplaatsen hebben zich in een drietal zones in de gradiënt van laag naar hoog geformeerd: ten eerste in de nattere kleizone de 17de- en 18de-eeuwse grote formele buitenplaatsen, veelal als verbouwing/vernieuwing van de middeleeuwse ridderhofsteden en bestaande uithoven. Ten tweede tussen de boven- en benedenweg op de rand van het zand de 19de-eeuwse buitenplaatsen in landschappelijke stijl die de het aanzien van met name Zeist, Driebergen en Doorn zijn gaan bepalen en kenmerkend zijn geworden voor de Lustwarande en tenslotte de vroeg 20ste- eeuwse buitenplaatsen hoger op de Heuvelrug als laatste aanvulling van de Lustwarande.

In de lagere kleizone is gebruik gemaakt van de bestaande verkavelingen, op de hogere zandgronden werden de schaarse veedriften ten behoeve van nieuwe lanenstelsels rechtgetrokken en is de kale heide bebost met park- en jachtbossen, eind 19de eeuw gevolgd door productiebossen. Tussen 1900 en 1940 zijn vele buitenplaatsen verkaveld als villapark en bezet door instellingen. Na 1950 werden de overgebleven parken verder uitgenut voor kantoorbebouwing. Sinds een aantal jaren is een nieuwe vervangingsgolf gaande. Begin 19de eeuw promoveerde de benedenweg tot hoofdroute die vanaf omstreeks 1930 verbreed en op enkele plaatsen van tracé gewijzigd werd (N237-225). De benedenweg (Arnhemse Bovenweg) kreeg het karakter van een achterweg.

Niet alleen door de verschillen tussen de buitenplaatsen zelf (stijl kenmerken en omvang) en

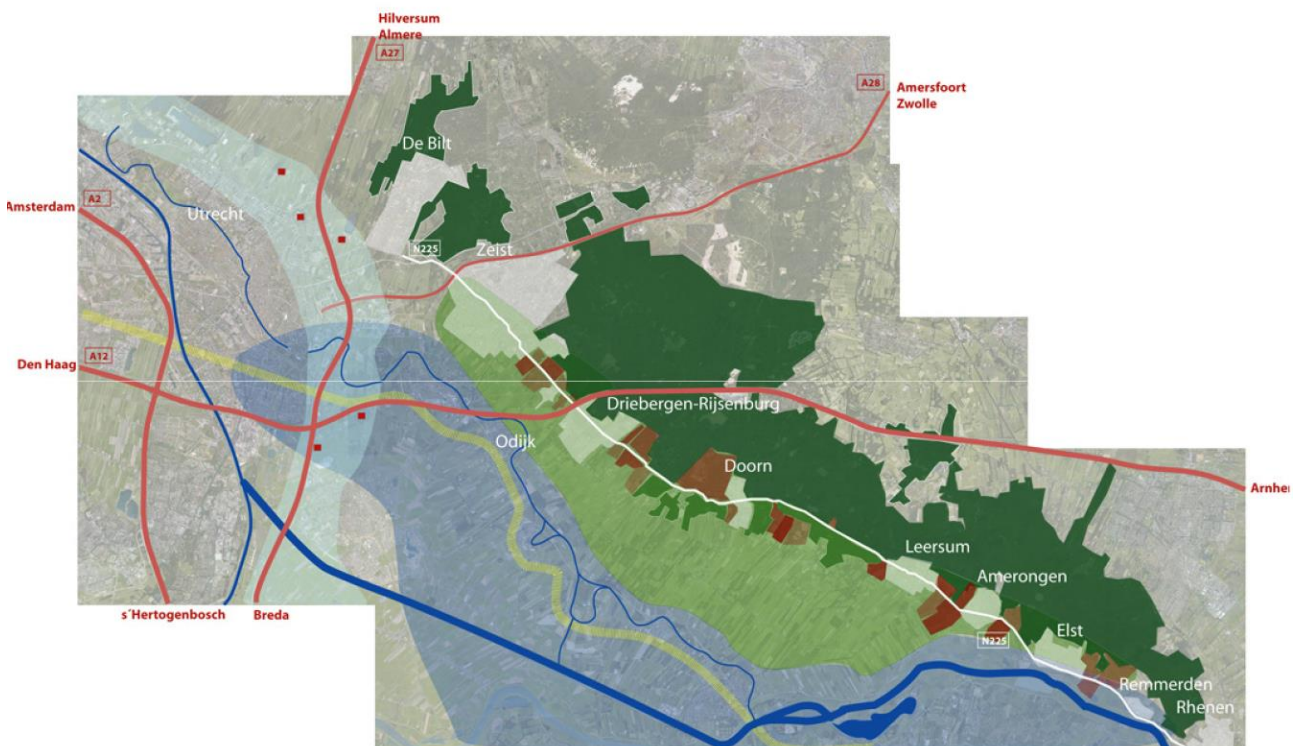
het reliëf/bodemgesteldheid, maar ook door de hoge transformatiedynamiek tijdens de laatste eeuw toont de Stichtse Lustwarande zich als een sterk gelaagde buitenplaatsengordel met grote tijdsdiepte.

Ruimtelijk kenmerkend is het 'kantwerk' van open (weiden, overplaatzen) en gesloten (parken/bossen) delen, waarbij nauwelijks sprake meer is van grotere doorzichten. Dit kantwerk wordt gearticuleerd door een fijnmazig patroon van dwars op de hoofdroute gerichte zichtlijnen, zichtlanen, wegen en paden. Langs de weg zijn grote verschillen in gaafheid (uitgeklede buitenplaats-restanten binnen bebouwde kommen), karakteristiek (parken en huizen) en korrelgrootte (kleine en grote buitens, boszone).

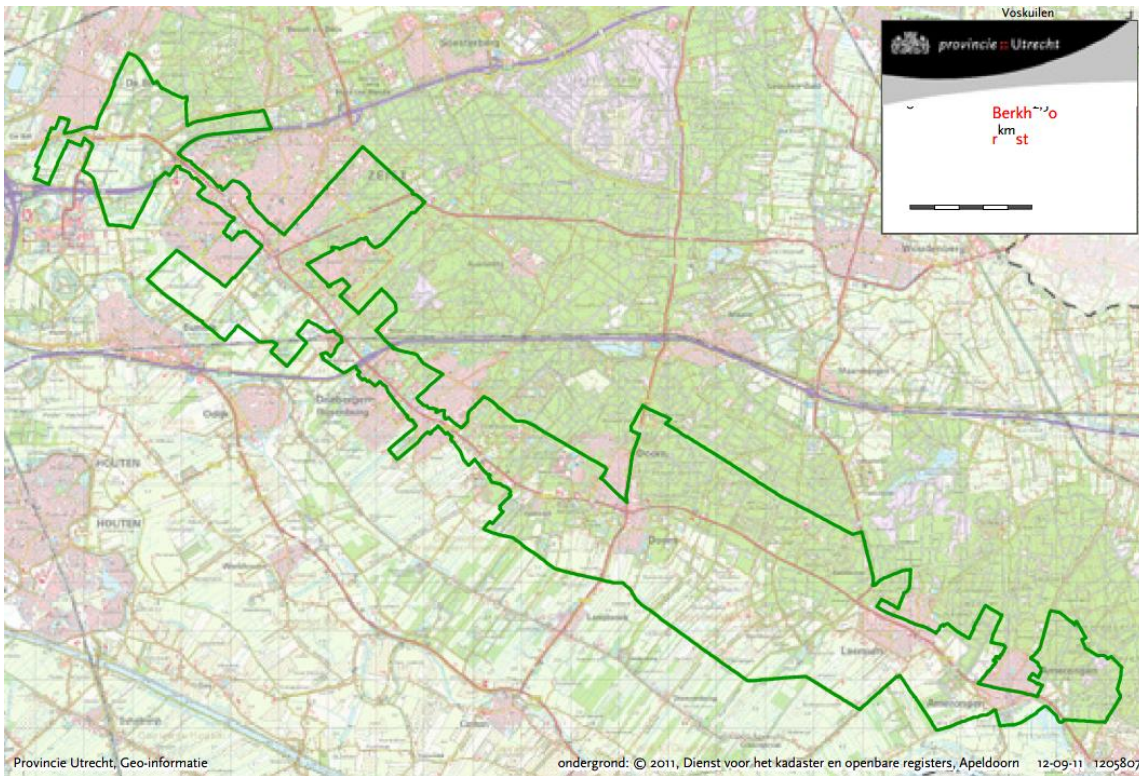
Het Zeister Slotcomplex behoort tot de drie landelijke topvoorbeelden van een grootse 17de-eeuwse formele aanleg, Huis Doorn is vooral bekend als museum van de Duitse keizer en Kasteelmuseum Amerongen is te beschouwen als een hollands-classicistisch icoon van een adellijke levensstandaard. Molenbosch te Zeist is één van de beste voorbeelden van een vroeg 19de-eeuws neo-classicistisch buitenhuis met landschapspark door ontwerp van J.D. Zocher. Vollenhoven-Beerschoten-Houdringe vormen één grote landschapsparkcluster, dat geldt ook voor slot Zeist-Blikkenburg-Wulperhorst-Rijnwijck als een samenhangend buitenplaatslandschap met agrarisch karakter. Tussen Zeist-Driebergen treffen we een nog gave aaneengesloten schakeling van landschappelijke buitenplaatsen. Hydepark-Beukenrode en Broekhuizen-Dartheide zijn andere toppers.

Belangrijk bij de gebiedsontwikkeling is dat de buitenplaatsen onderdeel zijn van een geheel, een buitenplaatsbiotoop. Een buitenplaatsbiotoop wordt gevormd door de buitenplaats zelf, bestaande uit verschillende onderdelen en hun interne relaties (landhuis, tuin, park, bijgebouwen e.d.), door de structuur waar de buitenplaats bewust aan is gekoppeld (bijv. weg of waterloop), door de zichtlijnen als nauw ingekaderde en ontworpen lijn, die van buiten het complex zicht geeft op het hoofdhuis en vice versa en door het blikveld als omliggende ruimte die nodig is om de buitenplaats van buitenaf als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat dan om buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en open gebied.

Het landschap van de Stichtse Lustwarande:

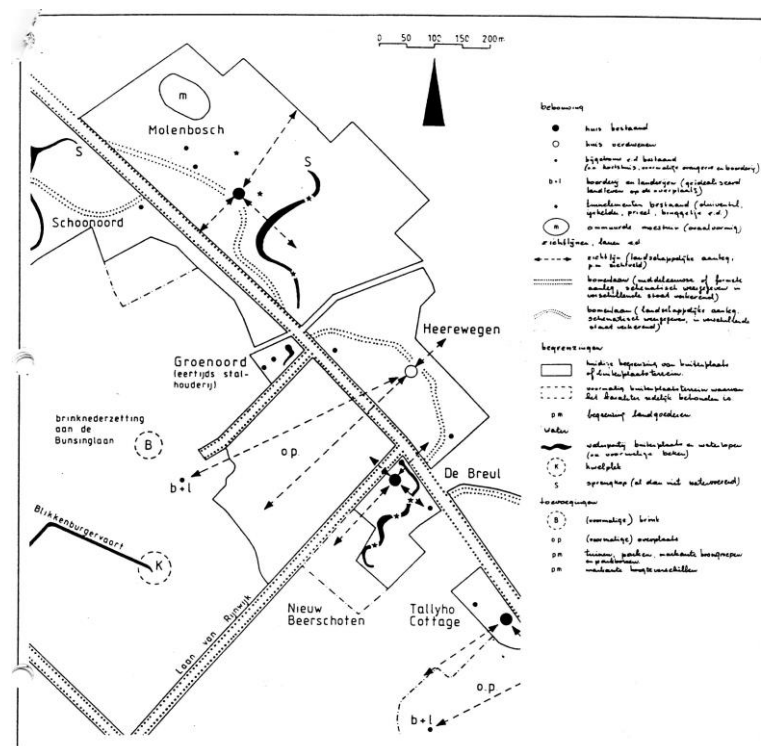


Figuur 2-19: De landschappen rondom de Stichtse Lustwarande (Donkergroen: Boslandschap; lichtgroen: Open, blauw: Kromme Rijngebied)



Figuur 2-20: Stichtse Lustwarande, onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht

De zichtlijnen worden geïllustreerd in de onderstaande figuur. Te zien is onder andere dat de zichtlijnen van Heerewegen en De Breul gericht zijn op het er tegenover gelegen boerderijlandschap (b+l).



Figuur 2-21: Zichtlijnen in de landgoederenzone langs de Driebergseweg¹⁰

¹⁰ Blijdenstein c.s. Monumenten 06 (1989)

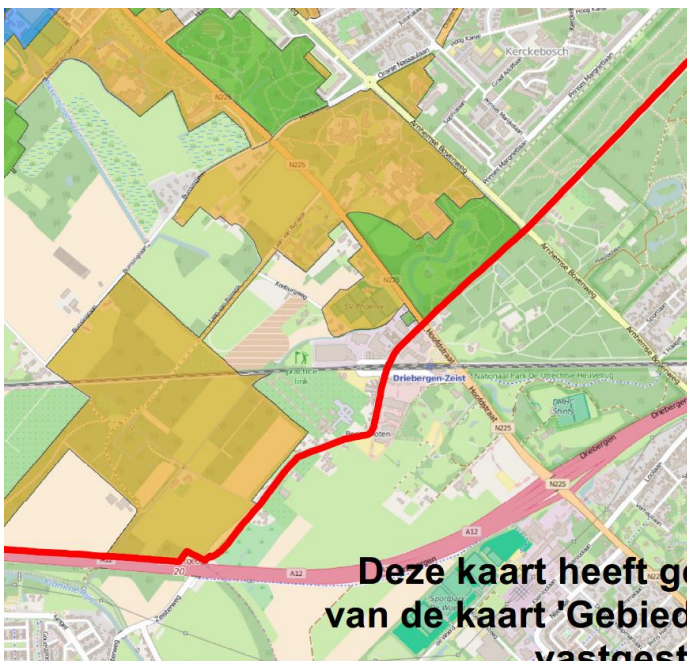
Verschillende gebouwen die horen bij deze buitenplaatsen hebben een Rijk monumentale status of zijn door de gemeente vastgesteld als monument. Daarnaast zijn diverse gebieden rondom het station formeel beschermd monument.



Figuur 2-22: Overzicht van historische buitenplaatsen in omgeving van Stationsgebied Driebergen-Zeist¹¹

2.6.2 Beschermde monumenten in de gemeente Zeist

Diverse gebieden rondom het station zijn formeel beschermd monument. Onderstaand een uitsnede uit de monumentenkaart ontleend aan de door de gemeenteraad van Zeist vastgestelde kaart. Een overzicht van de verschillende nabij gelegen monumenten in de gemeente Zeist is opgenomen in bijlage B.



Figuur 2-23: Gebieden rondom het station met monumentale bescherming. Deze kaart laat zien dat Rijnwijck, de Laan van Rijnwijck, De Kleine Breul, Heerewegen, De Breul en de overplaats van De Breul tot met het voormalige boerderijcomplex gemeentelijke monumentale structuren zijn. De Breul is rijksmonument. De villa's Driebergseweg 20 en 26 zijn gemeentelijk monument. Driebergseweg 24 is een rijksmonument

Deze kaart heeft ge
van de kaart 'Gebied
vastgest

¹¹ Afkomstig uit GIS omgeving Provincie Utrecht

2.6.3 Beschermde monumenten in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Ook in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn veel gemeentelijke monumenten aanwezig rondom landgoedstation Driebergen-Zeist. De lijst met gemeentelijke monumenten is opgenomen als bijlage. Om een kaartbeeld te geven van de monumentale kwaliteiten is hierna een uitsnede van de provincie GIS-kaart opgenomen ingezoomd op dit deel van het gebied. Een overzicht van de verschillende nabij gelegen monumenten in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is opgenomen in bijlage C.

2.6.4 De historische ontwikkeling van het stationsgebied

Het Station Driebergen-Zeist, dat is gelegen aan het zogenaamde 'Rhijnspoor' tussen Amsterdam en Keulen, werd geopend op 17 juli 1844. Dat maakte het gebied eenvoudig toegankelijk voor welgestelde Amsterdammers die mede verantwoordelijk zijn voor de vele landhuizen en villa's, zoals deze in de loop van tijd langs de as van de Stichtse Lustwarande zijn ontstaan. Bestond de bebouwing ter hoogte van het station aanvankelijk uit niet meer dan een verbouwde directiekeet, later in 1864 komt er een geheel nieuw station. Bestond de bebouwing direct rondom het station aanvankelijk voornamelijk uit uitspanningen en hotel, later in de 20^e eeuw kwamen er direct rondom het station ook een aantal fabrieken, zij het nog met een relatief kleinschalig karakter. Later, in de 80er en 90er jaren van de vorige eeuw werd die bebouwing dan grootschaliger, zie ook Landschap en cultuurhistorie SDZ (Arcadis, 2013).

Rondom het station vestigde zich eind 19^e eeuw een aantal fabrieken.



Figuur 2-24: Station Zeist-Driebergen begin twintigste eeuw¹²

Deze fabrieken rondom het station zijn goeddeels gesloopt en vervangen door bedrijfspanden. De voormalige Zeistermachinefabriek bestaat nog wel en is in gebruik als autogarage. Bij de fabrieken zijn een aantal karakteristieke arbeiderswoningen gebouwd. Op het dak van een deel van deze woningen is dit nog goed te zien door de contrasterende kleur dakpannen. De karakteristieke woningen zijn aanwezig langs de gehele Odijkerweg. Door aanpassingen aan het station is de landschappelijke relatie tussen de Noord- en Zuidzijde van de Odijkerweg wel veel minder geworden.

¹² <http://www.stationsinfo.nl>



Figuur 2-25: Karakteristieke gebouwen in het cultuurhistorisch speelveld van het stationsgebied

In 2013 is bij de vernieuwing van het station, de aanleg van een viaduct en de spoorverdubbeling het station en omgeving aangelegd als landgoedstation. Gekozen is voor terughoudende bebouwing, fietsparkeren onder de grond, parkeergarage bekleed met hout wat verder van de weg gelegen en een busstation ruim met bomen beplant. Ook werd het viaduct verhoogd aangelegd zodat er voor de passanten zicht op groen zou blijven.

Het station is een belangrijke Poort naar de Heuvelrug, Stichtse Lustwarande en Kromme Rijngebied. Met wandelroutes als het Stoetwegenpad naar Bunnik, de rondwandeling Aderwinkelpad vanaf Rijsenburg en de NS-wandeling door landgoed Bornia naar het station Maarsbergen. De stationsoverkapping is daarbij een gemeentelijk monument



Figuur 2-26: Landschapontwerp van het station¹³

¹³ Rapport Natuur Stationsgebied Driebergen-Zeist, Arcadis (2013)

2.6.5 Archeologische waarden

Archeologische waarden bevinden zich in de ondergrond en hebben beperkte ruimtelijke impact. Wettelijke bescherming (Verdrag van Malta) ziet erop toe dat de waarden niet verloren gaan. De impact voor de planontwikkeling is beperkt. Het voorkomen van waarden leidt op dit moment niet tot voorwaarden voor de inrichting. Van belang is goed onderzoek uit te voeren omdat de overgangszone tussen Rijn en Heuvelrug al langdurig is bewoond.

2.6.6 Conclusie

Het gebied ligt midden in de Stichtse Lustwarande. Belangrijk bij de gebiedsontwikkeling is dat de buitenplaatsen onderdeel zijn van een geheel, een buitenplaatsbiotoop. Deze wordt gevormd door de buitenplaats zelf, de koppeling aan wegen of waterloop en de zichtlijnen als nauw ingekaderde en ontworpen lijn.;

In het plangebied bevinden zich daarnaast een aantal karakteristieke cultuurhistorische woningen die dienen te worden behouden vanwege de directe relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Van de voormalige Zeisttermachinefabriek dient te worden onderzocht of behoud en herstel mogelijk is.

3 Visie gebiedsontwikkeling

In het voorgaande is dan eerst een beeld gegeven van de waarden van het gebied en een aantal algemene uitgangspunten. Er kan worden erkend dat het bebouwde gebied een opwaardering kan gebruiken. Alhoewel de bebouwing van het stationsgebied aanvankelijk een relatief kleinschalig karakter had, passend bij de schaal van de hier voorkomende buitenplaatsen, is er later toch grootschaliger bedrijfsbebouwing tot stand gekomen, die de bijzondere kwaliteiten van dit gebied niet ten goede zijn gekomen. Eventuele uitplaatsing van de betreffende ondernemingen naar bedrijventerreinen in de regio of elders in den lande en daarvoor in de plaats dan woningbouw mogelijk te maken, of een combinatie van wonen en werken, maakt het mogelijk om aan het gebied als geheel een kwaliteitsimpuls te geven. Dat uiteraard onder bepaalde randvoorwaarden, teneinde die beoogde kwaliteitsimpuls ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

In dit hoofdstuk worden de ontwerpaspecten gebaseerd op de waarden van het gebied nader uitgewerkt tot een visie, dus eerst m.b.t. waarden natuur, landschap en cultuurhistorie en dan t.a.v. mogelijkheden t.a.v. bouw woningen, dat overigens ook i.r.t. de woningbehoefte, alvorens op basis daarvan het planontwerp wordt gepresenteerd.

3.1 Multifunctioneel landgebruik

Klimaatverandering, economische groei, bevolkingsgroei en de vraag naar natuurontwikkeling en biodiversiteit zullen in de toekomst zorgen voor een forse toename van de ruimteclaim. Meervoudig ruimtegebruik, ofwel multifunctioneel landgebruik, is een veelgenoemde methode om dit ruimtetekort het hoofd te bieden. Zoals uit de Landschapsecologische systeemanalyse in hoofdstuk 2 naar voren komt, blijkt dat het gebied op dit moment al meerdere belangrijke functies vervult. Bijzonder is dat het multifunctionele landgebruik op dit moment zorgt voor versterking van de verschillende functies onderling.



Figuur 3-1: Multifunctioneel landgebruik in stedelijke omgeving. Rondom het stationsgebied worden met name andere functies gecombineerd (landbouw, ecologie, wonen, recreatie, cultuurhistorie etc.)

Daarnaast dienen deze functies in breder perspectief gezien te worden dan het gebied zelf. Zo heeft het gebied zelf zeer veel ecologische potenties, maar is de functie die het nu vervult groter, doordat het een belangrijke rol heeft in

de ecologische waarden van zowel de Utrechtse Heuvelrug als de Kromme Rijnstreek. Een ander voorbeeld is de rol die het vervult binnen de Stichtse Lustwarande. Ook hier geldt dat het gebied niet alleen de ruimte biedt aan de landgoederen zelf, maar de kwaliteit zit in de samenhang tussen de landgoederen en de aanwezige zichtlijnen dwars op de verkeersroutes: het 19e eeuwse buitenplaatskarakter als geheel.

Bij een gebiedsontwikkeling is zodoende voorzichtigheid geboden, juist doordat dit multifunctionele landgebruik nu in harmonie is. Gedreven door een opgelegde woningbouwambitie in combinatie met financiële haalbaarheid is een aantasting van die waarden eenvoudig veroorzaakt. Deze woningbouwambitie is namelijk een doelstelling op slechts een van de functies die het gebied nu reeds heeft. Ook als de aantasting daarbij geleidelijk optreedt, leidt dit uiteindelijk tot verschraling van de omgevingskwaliteit van het gebied.

3.2 Robuuste ecologische verbindingen

Om de stem van de natuur echt te laten gelden blijven er eigenlijk maar twee opties over: niet bouwen en geen nieuwe activiteiten of nog meer ruimte voor de natuur! Met meer ruimte voor de natuur wordt in dit verband bedoelt: de realisatie van het best mogelijke resultaat voor de natuur, waarbij er uiteraard alleen binnen de rode contouren woningbouw plaatsvindt. Dit houdt niet in dat er elders gecompenseerd wordt, maar dat er natuurontwikkeling tot stand komt die de huidige status van het gebied ruim overstijgt. De ontwikkeling van het gebied grijpen we dus aan als een kans om de natuurwaarde van het gebied (zowel binenn als buiten de rode contour) nog veel groter te maken dan het nu al is. De ontwikkeling van het stationsgebied wordt in dit licht gezien dus geen aanslag op de natuur, maar een lichtpunt voor de natuur. Een lichtpunt dat de natuur in de huidige biodiversiteitscrisis heel hard nodig heeft.

Kun je natuurschade überhaupt compenseren?

Bij grote gebiedsontwikkelingen wordt al snel gebruik gemaakt van natuurcompensatie, maar is dit effectief? Dat weten we pas over 100 jaar. Het gaat namelijk niet alleen om kwantiteit, maar ook om kwaliteit. Een 100 jaar oude (bos)bodem bestaat letterlijk uit decimeters langzaam opgebouwde humus bestaande uit organische stof en een complex ecosysteem van planten, schimmels, bacteriën en dieren. Bodems die ook nog eens grote hoeveelheden CO₂ opslaan. De grond alleen al is een ontzettend waardevolle bron van biodiversiteit. Dat is niet in een paar jaar gecompenseerd. Oude bomen bieden ruimte aan vogels, marters en vleermuizen (nestholten). Het duurt bijvoorbeeld vele decennia voordat een jonge boom geschikt is voor een buizerd om een nest in te bouwen of een specht om een nesthol te hakken.



Figuur 3-2: Kwetsbare natuur nabij stationsgebied

In de navolgende paragrafen worden kort de ecologische randvoorwaarden voor ons plan benoemd.

3.2.1 Natuurkwantiteit

Om de natuur te versterken is ons oriëntatiegebied een stuk groter dan in de huidige plannen van de gemeenten. Denk aan de driehoek Bunnik, Zeist Driebergen uitwaaiend naar De Woerd in het zuiden van het gebied.

Voor de inrichting van de ecologische verbindingzones kunnen middelen worden ingezet die beschikbaar zijn voor natuurherstel (bijvoorbeeld uit het Utrechts Programma Landelijk Gebied of Groen Groeit Mee). Nieuwe fietspaden e.d. die de groenzones doorsnijden worden niet toegevoegd, ook niet in de toekomst. Ook de aanleg van nieuwe wandelpaden die ecologische verbindingen aantasten moet worden vermeden. Verder zijn extra doorgangen over of onder het spoor niet nodig. Deze belasten bovendien de financiële grondslag en haalbaarheid van de ontwikkeling. Om nieuwe inwoners de gelegenheid te bieden gebruik te maken van de bestaande volkstuinen verdient het aanbeveling deze te behouden.

3.2.2 Natuurkwaliteit

In de nieuw te ontwikkelen natuur vergroten we ook de natuurwaarde (dus ook biodiversiteit). Een goede monitoring van het gebied is hiervoor nodig: wat zijn de huidige natuurwaarden en welke potentie heeft het gebied? Wat is nodig voor een optimale natuurkwaliteit? Waar zijn absolute rustplekken nodig en waar laten we recreatie toe? Hoe optimaliseren we de hydrologische kwaliteit van het gebied? Wij gaan uit een natuurkwaliteit die minimaal is: een 'Basiskwaliteit Natuur (BKN)' (zie in deze o.a. ook het: 'Biodiversiteitsplan Zeist 2024 - Samen voor meer biodiversiteit').



Figuur 3-3: Geelsprietdikkopje

De basis van de ontwikkeling vormt een goede inventarisatie van de gebiedskwaliteiten en -waarden in en rondom het gebied²⁾. Dat op grond van de zogenaamde 'Lagenbenadering'. Dus inclusief ook van het aanwezige bodem- en watersysteem, evenals een analyse (wat betreft de natuur) op basis van een zogenaamde 'Landschapsecologische Systeemanalyse (LESA)' en ook een waardering daarvan. Deze waardering vormt het uitgangspunt voor het aantal toe te voegen woningen in het gebied. Hierbij kan worden aangetekend dat het gebied op een gradiënt op het gebied van hoogte, grondwater en grondslag is gelegen. Dit bepaalt niet alleen in belangrijke mate de huidige ecologische waarden³⁾, maar ook de hoge potentiële natuurwaarden van het gebied, zeker bij herstel van de kweldruk.

Verder is het van groot belang een Plan-MER c.q. een vormvrije MER-beoordeling uit te voeren om verantwoord waarden onderling af te wegen en onderbouwde keuzen te kunnen maken. Hetzelfde geldt voor onderzoek naar de effecten van de beoogde ontwikkeling(en) op verkeersvoorzieningen en de invloed op de aangrenzende woonkernen.

3.2.3 Ecologische verbindingen

Een goed alternatief voor deze robuuste verbinding tussen het oosten en westen door Nederland bestaat niet of het is onduidelijk waar die dan zou zijn. Nog los het feit dat de kracht van deze ecologische verbinding ook is gelegen in de ligging langs en op de gradiënt van de Heuvelrug. Bij welke ruimte ontwikkeling dan ook mag deze route niet in kwaliteit achteruit gaan, maar moet bij voorkeur verbeterd worden.

Voor de omgeving van het landgoedstation Driebergen-Zeist betekent dat:

- Geen nieuwe doorsnijdingen van de route en geen toenemen andere menselijk druk anders dan volledig gemitigeerd.
- Geen afbreuk aan potentiële versterkingsmogelijkheden van de hoog - laag en oost-west-verbindingen, bij voorkeur versterkingsprojecten.

Het bestaande ecologische netwerk wordt geoptimaliseerd, waarin huidige knelpunten worden weggenomen en ook nieuwe verbindingzones worden gerealiseerd. Hoe robuuster hoe beter.

De huidige verbindingen binnen het gebied zijn niet ideaal. Zo mist onder andere een nat/droge verbinding (bijvoorbeeld CAT) langs de Rijnwijkse wetering over de Driebergseweg. Dit is een cruciale verbinding voor bijvoorbeeld heikikker, ringslang en grote modderkruiper. In het verlengde van het ecoduct onder de A12 is de Odijkerweg niet veilig te passeren voor onder andere dassen. Hier is een dassentunnel dus nodig. Daarnaast is de droge verbinding voor met name reeën, maar ook dassen en boommarters vanuit de rustgebieden richting het noorden problematisch. De Driebergseweg is dan wel passeerbaar (zij het met veel risico), de hekwerken ten oosten en westen van de Breul zijn dat nauwelijks. Dit is een echt knelpunt in de route richting de bossen van de Heuvelrug.



Figuur 3-4: Toekomstige ecologische verbindingen

De huidige droge verbinding over de Driebergseweg is sowieso niet ideaal. De gewenste verbinding zou een directere verbinding, inclusief ecoduct, zijn met een passage waar nu de hockeyvelden liggen. Deze verbinding moet dan ten minste 150 meter breed zijn met een ecoduct van 60 meter breed. Nog idealer zou een zone zijn waarbij deze verbinding wordt gekoppeld aan de natte verbinding langs de Rijnwijkse Wetering, waardoor een zone van 400 meter breed ontstaat met zowel natte als droge zones en twee verschillende passages die alle soorten dienen.

In het licht van de aangekondigde woningbouw ontstaan nieuwe problemen voor de connectiviteit van het gebied door met name verstoring. Dit kan indirecte verstoring zijn door katten en honden (30% van de huishoudens heeft een kat), toename recreatie en de toename van verkeersstromen, maar ook directe verstoring door licht, geluid en aanwezigheid van mensen binnen de nieuwe wijk. Dit betekent dat recreatie in een groot deel van het omliggende gebied moet worden uitgesloten en in andere delen worden gezoneerd. Ook is het zinvol om de hogere bebouwing de centreren in de kern van de wijk en lagere bebouwing de concentreren langs de rand van de wijk. Om de verstoring laag genoeg te houden is het raadzaam om een hoge beplante wal tussen de Rijnwijkse wetering en de nieuwe woonwijk aan te leggen. Uiteraard ontoegankelijk voor mensen.

De ecologische verbindingzones aan weerszijden van het Stationsgebied, dus zowel die tussen het Stationsgebied en de A12, als die tussen het Stationsgebied en de Laan van Rijnwijk, respectievelijk Businglaan worden verbreed en versterkt⁴⁾. Dat zorgt er ook voor dat er groene buffers blijven bestaan tussen Zeist, Driebergen en Odijk. In dat verband blijft dus ook de groene zone tussen het landgoed De Reehorst en Rijksweg A12 behouden. Daaraan wordt een belangrijke landschapsecologische en cultuurhistorische betekenis toegekend.

De natte ecologische verbinding tussen het landgoed De Breul en het Kromme Rijngebied via de Rijnwijkse Wetering wordt versterkt, inclusief een natte (en zo mogelijk ook droge) verbinding onder de Driebergseweg. Daarvoor is het wel van belang dat een stuw voorkomt dat er gebiedsvreemd water van de Kromme Rijn en/of Langbroekerwetering in de kwelwaterzone komt. Verder worden voorzieningen aangebracht om in natte tijden water op te vangen, zodat de Wetering zo nodig met dat water kan worden aangevuld. Dat kan o.a. met water vanaf daken van de nieuwe woningbouw, maar wel voorgezuiverd water (vergelijk ook de oplossing bij de Triodosbank).

Er dient een duidelijke scheiding te komen tussen de in het gebied aanwezige ecologische verbindingzones en nieuwe bebouwing. Tevens moet het groene aanzien en de zichtlijnen van de SLW langs de Driebergseweg/Hoofdstraat worden versterkt.

Een compact woongebied biedt de beste kansen omdat zowel de natte ecologische verbindingzone als de 2 droge ecologische verbindingzones en de SLW vlak langs het huidige bebouwde gebied lopen. Dat betekent dat voor de bebouwing de huidige rode contour wordt aangehouden.

3.2.4 Continuïteit van natuurwaarden

In een dichtbevolkt en snel ontwikkelend land als Nederland is het van belang dat natuur de tijd en rust krijgt zich te ontwikkelen en aan te passen aan problemen als klimaatverandering en verstoring door bouwactiviteiten. Continuïteit van het gebied is daarom essentieel. De te ontwikkelen natuurgebieden zullen daarom in beheer komen van één of meerdere terreinbeherende organisaties. Zij hebben de juiste motieven en kunde om de continuïteit van het gebied te waarborgen.

Er dient een duidelijke scheiding te komen tussen de in het gebied aanwezige ecologische verbindingzones en nieuwe bebouwing. Tevens moet het groene aanzien en de zichtlijnen van de SLW langs de Driebergseweg/Hoofdstraat worden versterkt.

Een compact woongebied biedt de beste kansen omdat zowel de natte ecologische verbindingzone als de 2 droge ecologische verbindingzones en de SLW vlak langs het huidige bebouwde gebied lopen. Dat betekent dat voor de bebouwing de huidige rode contour wordt aangehouden.

3.2.5 Natuurinclusieve woningbouw

Nieuwe woningen zijn CO₂-neutraal. Nestkasten en vleermuiskasten maken deel uit van het bouwontwerp. Zoveel mogelijk bomen blijven behouden. Voor de aanleg van tuinen gelden bepaalde eisen zoals een maximum percentage verharding en een minimum percentage inheems plantgoed. Omheiningen moeten voldoende passages hebben voor amfibieën en egels.

Het ontwerp van het gebied gaat daarom uit van versterking van deze waterloop als natuurader ter versterking van de ecologische robuustheid.



Figuur 3-5: Natuurinclusieve gebouwde omgeving

Verder wordt de ruimte rondom woningen op groene wijze ingericht zodat een verbinding ontstaat tussen woonomgeving. Door bufferzone en natte barrière van Rijnwijkse wetering wordt verstoring van rustgebied en NNN-route voorkomen. Ter voorkomen van verdroging kan worden ingezet op infiltratie, retentie en vertraagde afvoer, bijvoorbeeld door het toepassen van een gescheiden afvoersysteem of wadi's.

Dezelfde belangrijke bufferende werking gaat uit van de moestuinen ten westen van het landgoedstation. Deze zorgen voor een buffer tegen licht en geluid om te voorkomen dat de NNN-route wordt aangetast.

3.3 Behoud van landschap en cultuurhistorie

Zie o.a. de voorwaarden zoals deze uit de Visie Stichtse Lustwarande naar voren komen, dat o.a. in relatie tussen open en gesloten, de voor de Stichtse Lustwarande kenmerkend korrelstructuur, maar ook uit diverse andere publicaties, zowel m.b.t. grootte gebouwen, hun oriëntatie, het hebben van een groene voet, etc¹⁴. ('. Daarnaast is ook de gemeente Zeist momenteel bezig met het ontwikkelen van een Visie voor de Stichtse Lustwarande. Uit de uitvoerige gebiedsanalyse kan eveneens worden geput.

Voor een ruimtelijke ontwikkeling is vanuit cultuurhistorie essentieel duidelijke voorwaarden te stellen. Het is van belang gedegen archeologische onderzoek te verrichten. Daarnaast is het van belang onderzoek te verrichten naar en mitigeren van de effecten van gebruik door omwonenden van de landgoederen als stadspark. Dat wil zeggen overmatig gebruik van bloemrijke graslanden en gazons, betreding buiten de paden, sporten, honden uitlaten en druk van katten. De landgoedeigenaren krijgen overheidsvergoedingen voor beheer als natuurgebied, niet voor het intensieve gebruik als stadspark. Dit nog los van blijvende schade aan cultuurhistorie met de daarbij horende natuurwaarden, die oneigenlijk gebruik met zich meebrengt.

Geen aantasting van het fijnkantig maaswerk van de Stichtse Lustwarande betekent:

- Behoud van de zichtlijnen, wegen en paden dwars op de Driebergseweg/Hoofdstraat. In casu ook aandacht voor het einde van de zichtlijn van De Breul op de tegenover gelegen voormalige boerderij en bosschage. Behoud van de schakering open-gesloten in casu de weide tegenover Heerewegen, het open gebied tegenover De Breul, het Hertenkamp tegenover Beerschoten-Willinkshof en de weide/akker tegenover Bloemenheuvel.
- Behoud van de parkbossen (bos en open ruimte).
- Behoud van de buitenplaats biotoop, ondermeer geen hoogbouw zichtbaar vanaf de Driebergseweg/Hoofdstraat, de groene voet en korrelstructuur.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld 't Vergelijk Beeldkwaliteitsplan Utrechtseweg (Wissing stedenbouw, 2004)

- Behoud van de historische lagen in het stationsgebied. Dat wil zeggen inpassen van oudere bebouwing in het geheel en weer zichtbaar maken van oude fabrieksgevels/contouren van fabrieksgebouwen.
- Behoud van de landgoedbeleving van het station vanaf de Hoofdstraat.
- Behoud van het kwekerijterrein als bufferzone naar en onderdeel van de buitenplaats biotoop Rijnwijk
- Geen versnippering van het ruimtelijke clustering Rijnwijk-Wulperhorst-Blikkenburg-Slot dat wil zeggen geen aanleg of bouw van versnipperende structuren en infrastructuur tussen deze landgoederen.

De vormgeving van het woongebied vindt zodanig plaats dat deze past bij de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving en wat betreft dat laatste ook de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande in het bijzonder. Dat houdt onder andere in dat de gebouwen niet boven de bomen uitsteken. En verder dat deze natuurinclusief worden ontworpen en gebouwd en dat aan de groene inrichting, ook i.v.m. klimaatverandering, bijzondere aandacht wordt gegeven. En uiteraard zal in voldoende mate rekening moeten worden gehouden met de directe belangen van huidige bewoners, instellingen en bedrijven.

Getrapte opbouw van woninghoogte naar de bestaande bebouwing, zoals opgenomen in woningbouw ambitie van Utrechtse Heuvelrug, wordt hier overgenomen en zorgt voor een goede inpassing naar de omgeving.



Figuur 3-6: Relatief nieuw appartementengebouw met mansarde kapconstructie

3.4 Huidige woonfunctie

Binnen het plangebied bevinden zich binnen de rode contour ca. 50 woningen. De lintbebouwing wordt als gevolg van een eerdere verbouwing van het station opgedeeld in een noord- en zuidzijde. Door de afstand tot Zeist, Driebergen en Odijk vormen deze woningen een eigen kern met een sterke cohesie. Kenmerkend is dat men elkaar vrij laat maar voor elkaar klaarstaat wanneer iemand hulp nodig heeft. De karakteristieke woningen brengen veel sfeer naar het

gebied en hebben een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarnaast passen de woningen goed binnen de omgeving van het station en de Stichtse Lustwarande. De woningen blijven daarom behouden.



Figuur 3-7: Karakteristieke woningen langs Odijkerweg ten noorden van spoor

In aanloop naar de realisatie van het landgoedstation Driebergen-Zeist hebben de bewoners sinds de jaren 70 veel verschillende omvangrijke plannen gezien. De onzekerheid die bewoners sindsdien hebben gekend heeft ertoe geleid dat investeringen in woningen is achtergebleven ten opzichte van andere wijken. Dit wordt niet gerechtvaardigd door de kwaliteit van de woningen of de woninggrootte. Gesteld kan worden dat de gemeente in deze ontwikkeling een aandeel heeft. Juist vanwege deze geschiedenis dient de gemeente de huidige bewoners zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen. Uitgangspunt is dat alle woningen behouden blijven. Opgemerkt dient te worden dat er geenszins sprake is van een gelijk speelveld tussen bewoners en gemeente.

De gemeente bezit bovendien enkele woningen, maar heeft deze zelf slecht onderhouden. De woningen zijn niet verduurzaamd en zijn aan de buitenzijde verpauperd. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling kunnen deze woningen worden gerenoveerd.

Daarnaast zijn de woningen gebouwd met een relatief hoge dichtheid en zorgt uitkoop voor een verminderd economisch perspectief voor de gebiedsontwikkeling. Van uitkoop is daarom geen sprake. Wel kan de gemeente omwonenden ruimhartig ondersteunen met het op vrijwillige basis overnemen van een woning indien iemand zijn woonbehoeften niet langer vervult ziet worden in het gebied als gevolg van de aanpassingen. Ook wordt er rekening gehouden met het beperken van overlast door bouw en ontwikkeling. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een garantiefonds, opties op andere/nieuwe woningen, compensatie voor overlast door woningverbetering etc.

De kwaliteit van het bebouwde gebied en die van de natuur- en cultuurhistorische omgeving moeten beide worden versterkt.

De bestaande woningen blijven behouden vanwege het kenmerkende karakter en de sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Vanwege de eerdere ontwikkelingen dienen de huidige bewoners te worden ontzien en is van gedwongen uitkoop geen sprake.

De gemeente zorgt voor renovatie van de eigen verpauperde karakteristieke woningen met behoud van het karakter van de woningen.

3.5 Woondichtheid in relatie tot natuurbehoud

De dichtheid van toekomstige bebouwing zal het karakter van een toekomstige wijk sterk beïnvloeden. Dit zal bijvoorbeeld sterk bepalend zijn voor de mogelijke architectuur en of dit binnen het cultuurhistorische gebied van de Lustwarande past.

Daarnaast zal dit ook een sterke invloed hebben op de ecologische inpassing. Naarmate tussen woningen meer groen kan worden ingepast, kan ook gedeeltelijk worden voorzien in een leefgebied voor dieren. Vanuit de natuur beschouwd is de kwaliteit en grootte van dit groen echter dominant voor de eigenlijke ecologische waarde. De kwaliteit (voedsel, ruimte, rust) zorgt ervoor of dieren zich ergens thuis voelen. De gebiedsgrootte bepaald van een gebied voor de mate van verstoringgevoeligheid.

Om tot een goed ontwerp te komen worden verschillende woondichtheden hier onderzocht en afgezet tegen de belangrijkste kernwaarden van het gebied. Daarbij worden een aantal kenmerkende typologieën getoond en wordt steeds gereflecteerd op de sterke en zwakke punten van een ontwerp.

Voor een gebiedsontwikkeling zijn verschillende bouwdichtheden mogelijk:

- 35 woningen per hectare, een gebruikelijke bouwdichtheid ter plaatse van een VINEX-locaties → §3.5.1
- 50 woningen per hectare, bij dichtstedelijke gebiedsontwikkelingen → §3.5.2
- 100 woningen per hectare, bij zeer dichtstedelijke gebiedsontwikkelingen → §3.5.3

3.5.1 35 woningen per hectare

Een woondichtheid van 35 woningen per hectare is een gebruikelijke woondichtheid voor Vinex wijken. Deze wijken kenmerken zich door grootschaligheid, veel laagbouw, goede parkeer voorzieningen en de relatief kleinere tuinen bij eengezinswoningen. Het gaat dan om de relatief grote nieuwbouwwijken die tussen 1995 en 2005 gebouwd zijn aan de rand van de grotere steden.

Een typisch voorbeeld is Amersfoort Vathorst. Een luchtfoto laat zien dat bij een dergelijke woondichtheid al weinig ruimte voor laat voor groen in een wijk. De wijk is voorzien van beperkt openbaar groen en de relatief kleine tuinen zijn stenig. Daarnaast laat de wijk weinig diversiteit in uiterlijk zien.



Figuur 3-8: Amersfoort Vathorst, een voorbeeld van een typische Vinex wijk

Zoals gesteld in §3.2.4 biedt een compact woongebied met ruimte tussen de gebouwen een beter perspectief vanuit ecologie. Een voorbeeld in dit opzicht van een dichtheid van 35 woningen per ha is Kerkebosch. Hier zijn meerdere compacte woongebouwen aangebracht in een bebost gebied. Overigens is dit plan omstreden omdat voor de uitvoering veel bestaand bos en monumentale bomen zijn gekapt. Het is hier opgenomen als voorbeeld van bouwen in een dichtheid van 35 ha met woongebouwen. Tussen de gebouwen is in Kerkebosch soms de kenmerkende grove den behouden. Essentieel is dat tussen de torens voldoende ruimte overblijft voor groen en de maximale bouwhoogte tot de boomkroon. Verder wordt opgemerkt dat binnen de context van de Stichtse Lustwarande dit soort bebouwing minder passend is. Beter kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een passendere vormgeving. Daarnaast is in grotere appartementencomplexen doorgaans sprake van minder sociale cohesie.



Figuur 3-9: Voorbeeld van compacte bouw tussen groen in Kerkebosch; van het bos resten nog maar weinig bomen.



Figuur 3-10: Voorbeeld van nieuwbouw met stijlkenmerken die passen binnen de Stichtse Lustwarande

Een typisch voorbeeld met een dichtheid van 35 ha waar juist sprake is van een sterke sociale cohesie is zijn de hofwoningen die in de eeuwen voor 1900 zijn gebouwd. Deze bouw is al relatief compact vanwege de kleinere woningen. Een binnentuin voorziet de woningen van collectief groen. Door de hoge diversiteit van de beplanting zorgen deze tuinen toch voor specifieke natuurwaarde voor bijvoorbeeld bijen en insecten. Hofwoningen passen binnen een dorps karakter. Ook nu worden hofwoningen gebouwd. Daarbij geldt als aandachtspunt dat door het versoberen van architectuur de woningen mogelijk worden ervaren als karakterloos. Ook is de omgeving in onderstaand voorbeeld in Figuur 3-12 sterk versteend.



Figuur 3-11: Voorbeeld van collectieve tuin bij hofwoning



Figuur 3-12: Voorbeeld van nog te realiseren hofwoning



Figuur 3-13: Mansarde kapconstructie bij appartementengebouw. Het beeld kan worden verbeterd door het toevoegen van meer groen.



Figuur 3-14: Diversiteit in de gevel voorkomt eenheidsworst en versterkt het dorpse karakter. Door het ontbreken van groenvoorziening is het aanzicht erg stenig.



Figuur 3-15: Een goede groenvoorziening zorgt voor sterke opwaardering van de omgeving.

3.5.2 50 woningen per hectare

Bij woondichtheden van 50 woningen per hectare zijn grondgebonden woningen praktisch niet meer mogelijk. Een oplossing dient te worden gezocht in de bouwhoogte. Tussen gebouwen is het inpassen van groen steeds moeilijker. Beperkte waarde kan worden verkregen met groene gevels. Deze brengen echter geen echte natuurwaarden.



Figuur 3-16: Appartementencomplex met zeer beperkte groenvoorziening. Groene gevels zorgen voor een groene uitstraling, maar brengen geen echte natuurwaarden.

Een mooi voorbeeld van een dergelijke bouwdichtheid in Zeist-Kerkebosch zijn de gebouwen aan de Princes Arianelaan. Parkeren is ondergronds en het gebouw komt niet boven de boomgrens. Bij het gebouw blijkt het al moeilijk om groen in te passen. De reden dat deze dichtheid binnen deze wijk als passend wordt ervaren is dat direct naast het gebouw bos aanwezig is. Wanneer dit bosgebied wordt meegerekend wordt een veel lagere dichtheid verkregen.



Figuur 3-17: Appartementencomplex in Zeist-Kerkebosch.

Relatief recent is IJburg gerealiseerd. Deze wijk is gebouwd met een dichtheid van 70 woningen per hectare. Van echte hoogbouw is hier geen sprake, maar het is al wel nodig hoger te bouwen dan de boomgrens. Bij deze dichtheid blijkt het praktisch onmogelijk de wijk een groen karakter mee te geven. Een dergelijke ontwikkeling past in het IJsselmeer bij Amsterdam, maar is onverenigbaar met de kernkwaliteiten van het stationsgebied.



Figuur 3-18: IJburg is gebouwd met woondichtheid van 70 woningen per hectare

3.5.3 Meer dan 100 woningen per hectare

Een voorbeeld van een binnenstedelijke ontwikkeling met een dergelijke woondichtheid is de Carthusiusdriehoek in Utrecht. Hier wordt een bedrijventerrein in het centrum van Utrecht getransformeerd naar een nieuwe woonwijk. Uit onderstaand beeld blijkt het inpassen van groen erg moeilijk. De getoonde artist impression toont een beeld van een volgroeide situatie voor de groenvoorziening die pas na decennia zal worden bereikt.



Figuur 3-19: Binnenstedelijke ontwikkeling van Carthusiusdriehoek. Voor groenvoorziening is heel beperkt ruimte beschikbaar. Artist Appartementencomplex met zeer beperkte groenvoorziening. Groene gevels zorgen voor een groene uitstraling, maar brengen geen echte natuurwaarden.

Ook ontstaat mogelijk een behoefte vanuit project ontwikkelaars of vanuit woningbouwdoelstellingen om nog hoger te bouwen. Hieronder worden enkele voorbeelden getoond.



Figuur 3-20: Roertoren in Roermond. Ook de plint met groene gevel zorgt hier voor weinig kwaliteit aan openbare ruimte



Figuur 3-21: Binnenstedelijk Den Haag

Evident is dat een situatie van hoogbouw absoluut onwenselijk en waarschijnlijk politiek omstreden is, omdat deze afbreuk doet aan alle kwaliteiten die het huidige gebied nu kennen. De beelden maken duidelijk dat echte hoogbouw direct gepaard gaat met een enorme behoefte aan infrastructuur. De locatie naast het station maakt hier geen verschil in gezien de directe nabijheid van een autosnelweg.

3.6 Potentie ruimtelijke ontwikkeling

De analyse van woondichtheden en typologieën levert verschillende inzichten. Gelet op de kwetsbaarheid vanuit ecologie is een woondichtheid van 35 woningen per hectare te zien als een absoluut maximum. Bij een hogere dichtheid is het of niet langer mogelijk om de bouwhoogte te beperken tot de kruinhoogte van bomen of is het niet mogelijk om voldoende groen aan te brengen tussen de woningen. Dit zal dan zorgen voor een steeds sterker wordende impact op de ecologie met licht, geluid, drukte van mensen en huisdieren etc. Ook wanneer een natuurroute direct naast de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd die voldoet aan alle minimale oppervlakte eisen, zal de door een sterke mate van verstoring niet functioneren.

Verder zorgt een grotere dichtheid onherroepelijk voor aantasting van de cultuurhistorische omgeving. De architectonische vormgeving of inpassing in groen kan dan weliswaar voor verlichting zorgen, maar zal niet in staat zijn de bebouwing volledig te verhullen. De ontwikkeling voldoet dan niet aan de dorps waarden die beoogd zijn. De bebouwing zal dat geval ook niet passen in de groene omgeving van het landgoedstation.

Bij de beoogde woondichtheid kan vervolgens worden gekozen voor meer grondgebonden woningen of voor compactere appartementengebouwen in het groen. Compacte gebouwen met veel groen tussen de gebouwen wordt daarbij beschouwd als kansrijker. Inpassing in een bosrijke omgeving kan direct bijdragen aan een versterking van de huidige natuur. Voor bepaalde soorten zal dit zorgen voor een leefgebied, maar belangrijker is de bufferende werking op de ecologische route.

Opgemerkt wordt wel dat het simpelweg doorzetten van de typische begroeiing van Utrechtse Heuvelrug niet vanzelfsprekend zal lukken. In de keuze van begroeiing dient rekening gehouden met de lokale omstandigheden op de overgang van Heuvelrug naar Kromme Rijngebied. Het is daarbij denkbaar dat dit ook binnen het gebied al kan variëren. Onderzoek in een toekomstige fase van het project zal moeten uitwijzen welke beplanting hierin geschikt is.

Zoals al geconcludeerd in §3.2.4 dient woningbouw bij een gebiedsontwikkeling binnen de rode contour te blijven. Dit komt voort uit het belang van het behoud van de huidige ecologische routes die soms straks langs de rode contour lopen en om voldoende bufferzone vragen waardoor de rode contour niet kan worden verlegd. Opschuiven van deze routes is in dezen geen alternatief aangezien hier ook al bebouwing aanwezig is. Verder zijn hier veel hekwerken aanwezig van particuliere eigenaren.

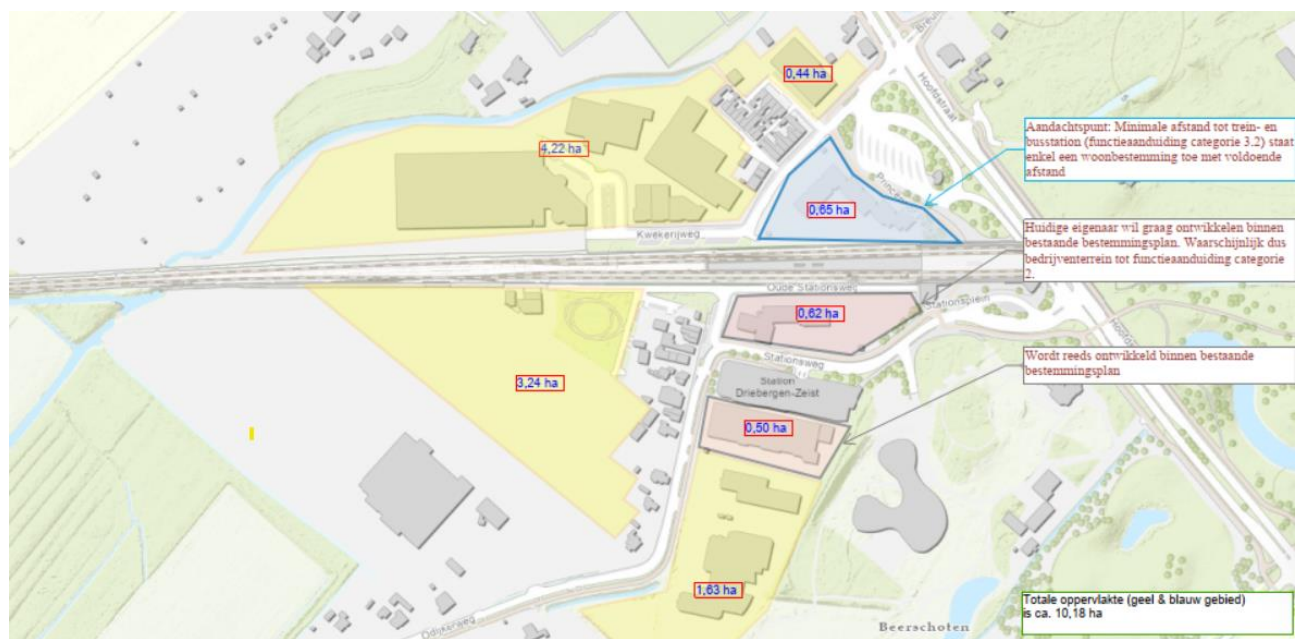
De volgende uitgangspunten worden randvoorwaardelijk meegegeven aan een gebiedsontwikkeling:

- De bebouwing blijft binnen de huidige rode contour
- Een gemiddelde woondichtheid van 35 woningen per hectare is een absolute bovengrens
- Compacte gebouwen met veel groen tussen de gebouwen zorgen voor een betere inpassing in een groene omgeving en kan direct bijdragen aan een versterking van de huidige natuur.
- Maximale bouwhoogte tot boomkruin, dat wil zeggen maximaal 5 bouwlagen.

Binnen het huidige bebouwde gebied (rode contour) is gekeken waar in potentie woningbouw plaats zou kunnen vinden. Hierbij wordt opgemerkt dat ook binnen de rode contour veel locaties niet in aanmerking komen. Hierbij spelen de volgende overwegingen een rol:

- Het bestaande trein- en busstation blijven behouden en komen daarom niet in aanmerking voor woningbouw.
- De parkeergarage vervult een belangrijke stations gebonden functie, is relatief recent gerealiseerd en blijft daarom behouden.
- De bestaande karakteristieke woningen blijven behouden.
- Het gebouw aan het Princenhofpark past volgens sommigen qua uitstraling niet in het gebied. De locatie heeft een beperkte afstand tot het bestaande station (blauw gemarkeerd in Figuur 3-22). Geadviseerd wordt daarom te onderzoeken of dit daadwerkelijk een geschikte locatie is voor woningbouw.
- De eigenaar van het Vierdalen en Fucuscura gebouw heeft kenbaar gemaakt graag te ontwikkelen binnen het huidige bestemmingsplan (rood gemarkeerd in Figuur 3-22). Dit betekent dat er waarschijnlijk kantoren worden gebouwd in plaats van woningen. Geadviseerd wordt te onderzoeken of het mogelijk is deze locaties alsnog te betrekken in de gebiedsontwikkeling.

In de onderstaande figuur is op basis hiervan aangegeven welk zoekgebied resteert voor een gebiedsontwikkeling. Per deelgebied is vervolgens de oppervlakte bepaald in hectaren. Het totale oppervlak van het zoek gebied bedraagt ca. 10 hectare. Op basis van de eerder genoemde kengetallen voor de woondichtheid is daarmee een inschatting te maken van de potentiële woningbouw.



Figuur 3-22: Zoekgebied voor gebiedsontwikkeling binnen rode contour

- Woondichtheid 35 woningen per hectare → Maximaal 350 woningen
- Woondichtheid 50 woningen per hectare → Maximaal 500 woningen
- Woondichtheid 100 woningen per hectare → Maximaal 1000 woningen

Niet alle grond binnen de rode contour is geschikt voor woningbouw. Het totale oppervlak van het zoekgebied bedraagt ca. 10 hectare. Met de beoogde woningdichtheid kunnen maximaal 350 woningen gerealiseerd worden.

De voorgenomen woningbouwopgave van meer dan 2000 woningen is binnen de rode contour onhaalbaar.

Ook bouwen buiten de rode contour leidt tot woondichtheden die onverenigbaar zijn met natuurbehoud en cultuurhistorie. De huidige natuurroutes zullen ook met compensatie onherstelbaar beschadigd raken.

De opgelegde woningbouwambitie in combinatie met financiële haalbaarheid zorgt voor een sterke aantasting van de huidige waarden van het gebied. Gericht op slechts een enkele functie voor het gebied (woningbouw), zorgt dit voor vershraling in functies van het gebied en een sterke afname in kwaliteit van de leefomgeving.

3.7 Duurzame woningbouw

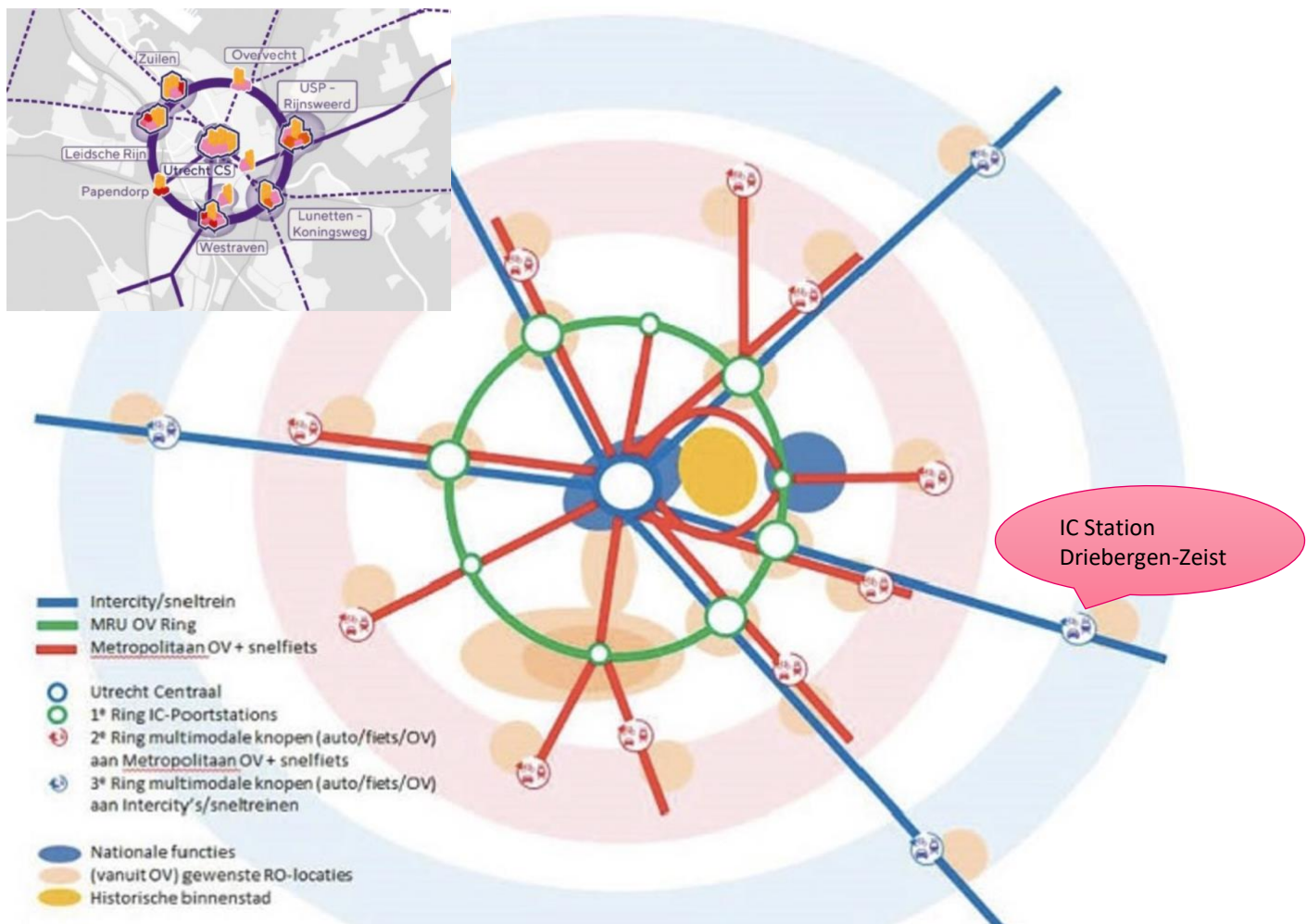
De gebiedsontwikkeling moet zo worden ingericht dat dit geen (financieel) sluitstuk is. Met andere woorden vooraf moet onderzocht worden of de omstandigheden in en rondom het stationsgebied de duurzame ambitie mogelijk kunnen maken. Daarnaast wordt verwezen naar het ‘Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht’ en dan in bijzonder de voorwaarden m.b.t. Categorie goud.

De waarden van dit gebied moeten worden afgewogen tegen het geheel van woningbouwprogramma's in de betrokken gemeenten en in de regio en de bouw mogelijkheden in minder waardevolle gebieden (vergelijk ook de ‘Ladder Duurzame Verstedelijking’). Daarnaast moeten er voldoende middelen worden opgebracht om de duurzame ambities te kunnen financieren.

3.8 Duurzame mobiliteit

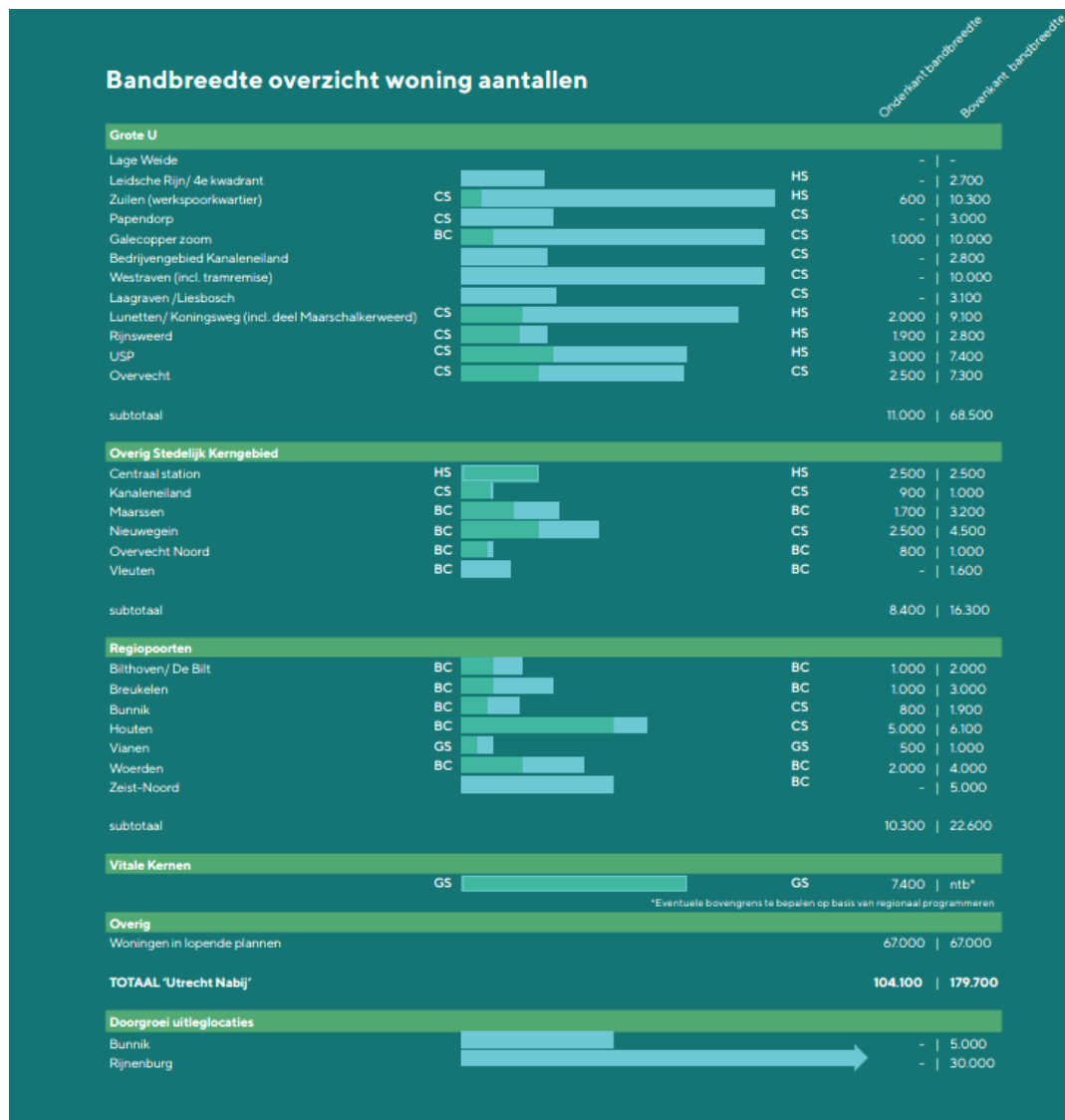
3.8.1 Mobiliteit in de regio

Vanwege de verstedelijking in de regio Utrecht wordt een toename van de mobiliteit in de regio verwacht. Om gezonde groei mogelijk te maken is het “wiel met spaken” bedacht. Dit is een netwerk van bus-, tram- en treinverbindingen en bestaat uit 'spaken' die de stad en de regio verbinden. Daarnaast zijn er 'wielverbindingen' tussen grotere regionale OV-knooppunten; regiopoorten. Zie hierna Figuur 3-24.



Figuur 3-23: IC station Driebergen-Zeist

Station Driebergen-Zeist ligt relatief ver buiten het “wiel” in de 3^e ring. De functie die het station daarom wordt toegedicht is vooral die van multimodale knoop die het naar de omringende kernen heeft. In de Bijlage ontwikkelperspectief MRU: Toelichting verkenning verstedelijking MRU¹⁵) staat de stationslocatie niet genoemd bij de woningbouwlocaties.



MUST TG SWECO MM DECISIO 54

Figuur 3-24: Bandbreedte overzicht woning aantallen

In de “Beoordeling verstedelijking “Utrecht Nabij”¹⁶ wordt uitgegaan van de bouw van 1000 woningen bij het station Driebergen-Zeist. Hierbij worden als uitgangspunten of randvoorwaarden onder meer genoemd:

- HOV Driebergen-Zeist - Westraven - Woerden Molenvliet P&R
- Spoorverdubbeling Driebergen-Zeist-Lunetten

Het is onduidelijk of aan deze randvoorwaarden wordt voldaan en wat het betekent als er meer dan 1000 woningen worden gebouwd. Dit zijn twee vragen die in elk geval in een gebiedsvisie moeten worden beantwoord.

¹⁵ MIRT onderzoek MRU Amsterdam, 27 oktober 2020 www.must.nl

¹⁶ MIRT onderzoek Metropoolregio Utrecht, DEFINITIEF, 10 november 2020

In de referentierapportage Mobiliteit in de regio Utrecht¹⁷ staat in paragraaf 2.1 (Uitgangssituatie infrastructuur auto 2030) de volgende veronderstelling: "Bij Driebergen-Rijsenburg wordt de capaciteit van de hoofdstraat (bij de aansluiting op de A12 en station Driebergen-Zeist) verdubbeld".

Aanleiding en doel van deze rapportage was dat "Vorig jaar (...) in het MIRT-onderzoek (is) geconstateerd en bevestigd dat de regio Utrecht in 2030 tegen grote knelpunten aanloopt op het gebied van mobiliteit. Over verbinding met onder andere Driebergen-Zeist wordt het volgende opgemerkt: "Bestaande buslijnen verbinden De Uithof weliswaar met treinstations als Bilthoven, Driebergen-Zeist, Bunnik, Lunetten en Vaartsche Rijn, maar zowel de busverbindingen als de bediening op de treinstations zijn volgens de huidige vooruitzichten nog niet voldoende om op orde om de OVT te ontlasten." (pagina 48 van de eerder genoemde referentiestudie).

In Utrecht Nabij, Ontwikkelperspectief verstedelijking en bereikbaarheid 2040, met een doorkijk naar 2050, was het primaire uitgangspunt dat alleen aan knopen in de binnenring, die aangesloten zijn op snel onderling vervoer, woningbouw wordt toegevoegd. Het is onduidelijk op grond van welke (mobiliteits)overwegingen voor Driebergen-Zeist van dit uitgangspunt is afgestapt.

In Utrecht Nabij was de locatie Driebergen-Zeist anders dan bijvoorbeeld Zeist-Noord, geen regiopoort. In de "Adaptieve ontwikkelstrategie NOVEX Utrecht-Amersfoort"¹⁸, wordt Driebergen-Zeist wel genoemd als regiopoort en wordt het volgende vermeld: "Ten tweede zijn er regiopoorten; deze liggen buiten het stedelijk kerngebied maar kennen een goede OV-verbinding met Utrecht, Amersfoort en plekken buiten de regio via Sprinter- of HOV-verbindingen. Regiopoorten worden gekenmerkt door een stedelijk gemengd milieu waar nabijheid, fietsen, lopen en OV bepalend zijn voor de ruimtelijke opbouw. Het gaat dan om: Barneveld, Bilthoven, Breukelen, Bunnik, Driebergen-Zeist, Houten, Nijkerk, Vianen, Woerden en Zeist-Noord. Door de ontwikkelruimte binnen de regiopoorten te benutten, kan met relatief beperkte investeringen een substantiële bijdrage geleverd worden aan de lokale, regionale en rijksopgaven."(pagina 31).

Van een eventuele gebiedsontwikkeling zal afgewogen moeten worden of deze geen afbreuk doet aan alle andere functies die dit gebied nu al vervult. In een Gebiedsvisie moeten ook de mobiliteitseffecten van de bouw van een groot aantal woningen worden beoordeeld. Het is ook de vraag of de constatering in de NOVEX correct is dat er in Driebergen-Zeist geen grote investeringen nodig zijn gezien de extra belasting van het wegennet, de veronderstelde verdubbeling van het spoor naar Lunetten en de extra belasting van de Hoofdstraat.

3.8.2 Mobiliteit in de gemeenten

Het huidige verkeerssysteem rondom het stationsgebied functioneert na de ondertunneling van het spoor goed. Wel wordt opgemerkt dat dit systeem op relatief veel locaties tegen zijn limiet aan ligt. Een grootschalige woningbouwontwikkeling zal er daarom voor zorgen dat vervoersbewegingen binnen de gemeenten de regio toenemen. Gezien de goede bereikbaarheid over de weg zal daarin ook de behoefte tot mobiliteit over de weg ook sterk zijn. Destimuleren van autobezit draagt onvoldoende bij aan het beperken hiervan.

Dit zorgt voor overbelasting van veel wegen binnen Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Consequentie is dat veel hoofdwegen verstopt raken. De ruimtelijke consequenties reiken veel verder dan het gebied zelf. Bij de voorgenomen woningbouwambitie van de gemeente (ca. 2000 woningen) kunnen congestieproblemen worden verwacht op ten minste de Dribergseweg en Utrechtseweg in Zeist en de Hoofdstraat in Driebergen. Verder zullen diverse knelpunten ontstaan op kruispunten. Capaciteitsvergroting zal meer verharding vragen en groen kosten.

Bij toevoeging van 300 tot 400 woningen blijft deze impact op het verkeerssysteem relatief beperkt en wordt verwacht dat dit door het huidige systeem opgevangen kan worden. Het gaat immers ook ten koste van de vervoersbewegingen van de bedrijven die verdwijnen.

¹⁷ Mobiliteit in de regio Utrecht – referentie 2030 met als onderwerp: "Analyse daily urban system en opgaven Versie: definitief (24-08-2020).

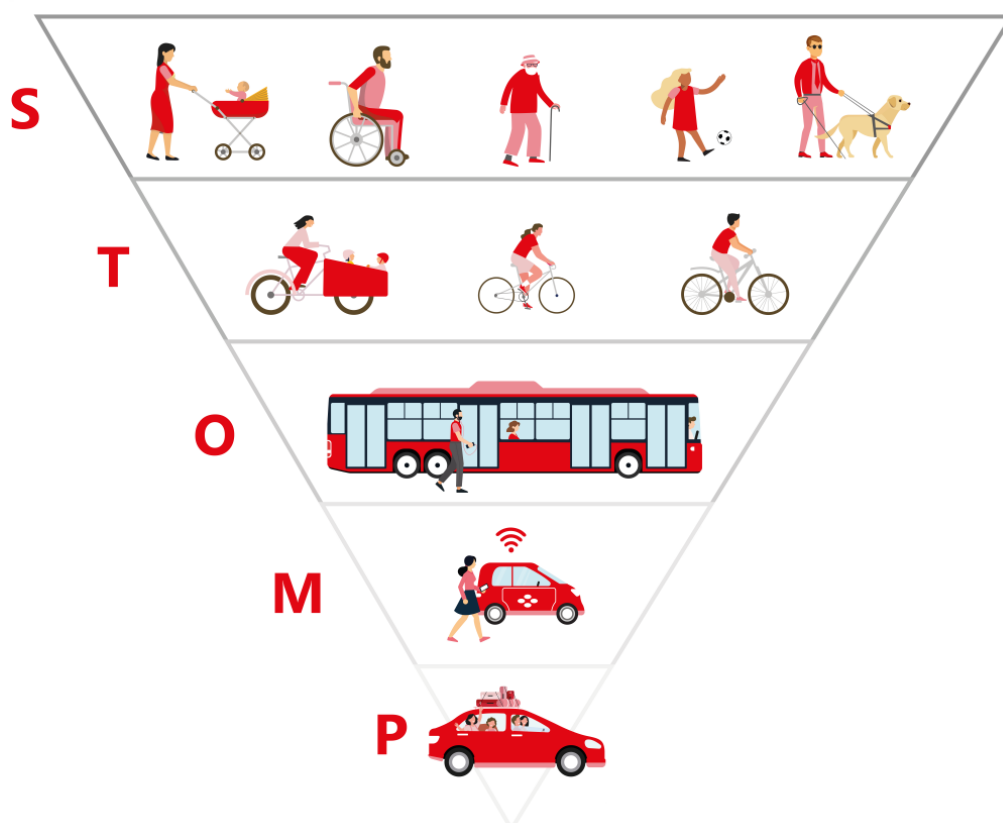
¹⁸ Adaptieve ontwikkelstrategie NOVEX Utrecht-Amersfoort"versie 1.0, 18 oktober 2024

Een grootschalige woningbouwontwikkeling zal zorgen voor een toename van de vervoersbewegingen binnen de gemeenten en de regio. Bij de voorgenomen woningbouwambitie van de gemeente (ca. 2000 woningen) is volgens de referentierapportage Mobiliteit in de Regio de verwachting dat de impact op het verkeerssysteem zeer groot is. Veel wegen dienen te worden aangepast. De benodigde financiële middelen voor deze aanpassingen dienen te worden meegenomen te worden. Een gebiedsvisie die uitgaat van veel woningen zal in moeten gaan op de benodigde aanpassingen van de infrastructuur en de bijzondere waarden en kwaliteiten van het gebied.

Bij toevoeging van 300 tot 500 woningen blijft deze impact relatief beperkt en wordt verwacht dat dit door het huidige systeem opgevangen kan worden.

3.8.3 Mobiliteit binnen gebiedsontwikkeling

Mobiliteit raakt aan veel verschillende thema's, als bereikbaarheid, leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie, vitaliteit, inclusiviteit, duurzaamheid en ga zo maar door. Door slimme planning toe te passen kan er aan elk van deze aspecten een positieve bijdragen worden geleverd. Om dat te bereiken, wordt het STOMP-principe gehanteerd. Dit principe is als volgt weer te geven en geeft volgendelijik prioriteit aan Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (deelmobiliteit) en gemotoriseerd Personenvervoer (auto).



Figuur 3-25: Het STOMP-principe gevisualiseerd

Mobiliteit neemt doorgaans aanzienlijke ruimte in bij woningbouwprojecten. Waar lopen en fietsen een bescheiden onderdeel van de openbare ruimte innemen, zorgt de auto daarentegen voor een grote druk. Denk aan parkeerplekken, wegen, extra (verzwaarde) verharding, oversteekplaatsen, (in toenemende mate) laadinfrastructuur, etc. Met andere woorden, veel versteende dure infrastructuur. Bovendien scoort de auto ook slecht op andere aspecten als gezondheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Denk bijvoorbeeld aan de hoeveelheid lichaamsbeweging dat afneemt met de aanschaf van een auto, de uitstoot van uitlaatgassen en deeltjes als stikstof,

fijnstof en koolstof en dat in Nederland ongeveer 60-70% van de verkeersdoden en gewonden worden veroorzaakt door ongevallen waarbij een auto betrokken is. En dat terwijl auto's gemiddeld 96% van de tijd stil staan.

Om mobiliteit te minimaliseren en ervoor te zorgen dat bewoners hun dagelijkse behoeften lokaal kunnen vervullen en om daarbij tegelijkertijd een gemengde en levendige wijk te creëren, worden dagelijkse voorzieningen voorzien zoals een supermarkt, kapper, drogist, basisschool en horecagelegenheden zoals een café/restaurant. Als deze in de wijk gelegen zijn, zijn deze te voet of met de fiets bereikbaar.



Figuur 3-26: Vergelijking van ruimtebeslag van auto's en fietsen

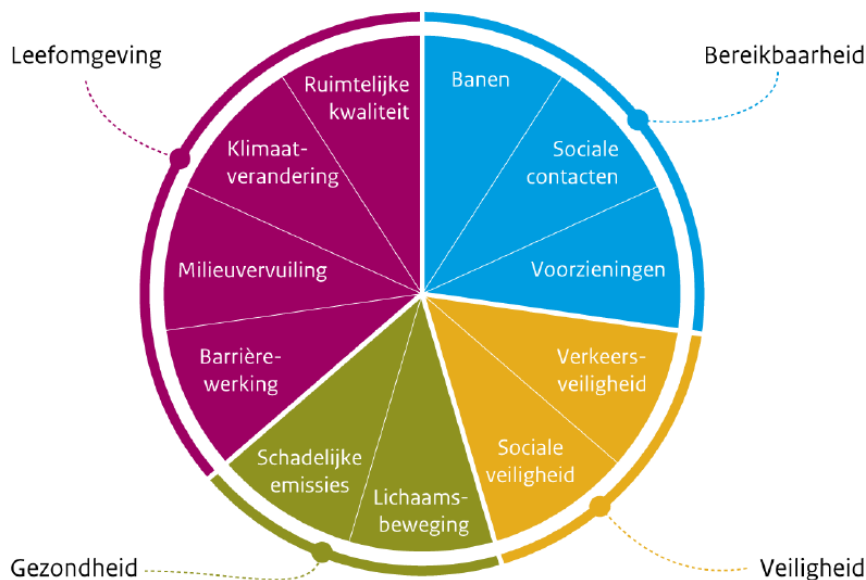
Actieve en duurzame vormen van mobiliteit, zoals lopen en fietsen, en openbaar vervoer, die een groot aandeel actieve mobiliteit als voor- en natransport kent, nemen de minste ruimte in beslag en zorgen voor minder verkeersdruk. Door deze vormen van vervoer te prioriteren, kunnen we kostbare openbare ruimte vrijhouden voor groenvoorzieningen, speelplekken en recreatie en kunnen we de druk op de gezondheid, veiligheid en leefomgeving minimaliseren. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke plek om te wonen.

Vanwege de nabijheid van een trein- en busstation, rijks- en provinciale weg en de aanwezigheid van een grote P+R-faciliteit is het vervoer sterk ontsloten. Ondanks de ontsluiting met het openbaar vervoer, zorgt de nabijheid van de A12 en N225 voor een aantrekkelijke optie om met de auto te komen. Hierdoor is de situatie uniek in Nederland en zijn conclusies op basis van andere treinstations niet zondermeer over te nemen.

Auto's kunnen buiten de wijk worden geparkeerd om verkeersdruk in het woongebied en naar/van nabijgelegen kernen zoals Driebergen-Rijsenburg, Odijk en Zeist te minimaliseren. Hiervoor dient wel in de parkeerbehoefte te worden voorzien die past bij deze bereikbaarheid om parkeeroverlast te voorkomen, hetzij in de huidige P+R of een andere te bouwen parkeergarage aan de rand van het gebied.

Door auto's aan de rand van het gebied te parkeren, staat daarmee je auto op maximaal een paar honderd meter van de parkeerplek en is deze altijd bereikbaar, terwijl de nadelige gevolgen voor de buurt worden geminimaliseerd. Veel concessieverleners gebruiken bijvoorbeeld 400 meter als uitgangspunt voor de maximale afstand tot een bushalte. Door deelauto's in de nabijgelegen P+R aan te bieden kan tevens het autobezit worden beperkt. Aangezien iedereen nieuw in het gebied komt wonen, moet iedereen verhuizen. Een verhuizing is een moment waarop mensen hun mobiliteit opnieuw overwegen. Als zij op dat moment een uitstekend OV-knooppunt voor de deur hebben en waar lopen en fietsen perfect geregeld is, is er minder behoefte om de auto voor de deur te parkeren.

Door in te zetten op dit STOMP-principe wordt de auto-afhankelijkheid ontmoedigd, waardoor het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Dit draagt in grote mate bij aan de reizigersaantallen in het openbaar vervoer en dus aan het behouden van de intercity-status van station Driebergen-Zeist.



Figuur 3-27: De dimensies binnen de brede welvaart in relatie tot mobiliteit

Bij het inrichten van onze straten is het belangrijk om het kind centraal te zetten. We willen allemaal een woonomgeving waarbij ruimte is om elkaar te ontmoeten en waarbij kinderen onbezorgd op straat kunnen spelen en onafhankelijk naar school kunnen lopen of fietsen. Onderstaande voorbeeld geeft duidelijk weer hoe het niet moet. Dan hoeft de straat geen gevaarlijke, maar juist een veilige omgeving te zijn die aanmoedigt tot buitenspelen. Alleen op die manier maken we onze straten rechtvaardig.



Figuur 3-28: Straat primair ingericht voor auto's om te parkeren i.t.t. rechtvaardige straat waar ruimte is voor ontmoeten en kinderen om buiten te spelen



Figuur 3-29: Kinderen moeten veilig op straat kunnen spelen; een goede inpassing van mobiliteit in de openbare ruimte helpt daarbij

Rondom het station bevinden zich op een aantal plaatsen gevaarlijke verkeerssituaties. Dit zijn bijvoorbeeld de plaatsen waar fietsverkeer het wegverkeer kruist. Ook in een bocht in de Odijkerweg richting Odijk wordt structureel te hard gereden en is de verkeerssituatie gevaarlijk. Met een gebiedsontwikkeling zullen deze knelpunten verergeren. Geadviseerd wordt daarom ook deze knelpunten op te lossen door bijvoorbeeld de 30 km/uur zone op te rekken richting Odijk.



Figuur 3-30: Door de combinatie van de inrit voor het tankstation, de bocht direct voor de fietsoversteek en frequent parkerende autotrailers ontstaat een gevaarlijk wegbeeld. De knipperlichten bij de fietsoversteek helpen onvoldoende



Figuur 3-31: Wegverkeer rijdt in deze bocht structureel te hard. Door slecht zicht is deze bocht gevaarlijk. Dit kan eenvoudig worden opgelost door het oprekken van de 30 km/uur zone richting Odijk

Mobiliteit speelt een cruciale rol in thema's als bereikbaarheid, leefbaarheid, gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Door slimme planning en het toepassen van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en gemotoriseerd Personenvervoer) kunnen wijken aantrekkelijker, groener, gezonder en veiliger worden ingericht. Met de nabijheid van het trein- en busstation is het openbaar vervoer in het gebied goed ontsloten.

Bij nieuwe woningbouwprojecten biedt de verhuizing een kans om bewoners duurzame keuzes te laten maken. Als lopen, fietsen en OV voor de deur goed geregeld zijn, ontstaat er minder behoefte aan de auto. Dit stimuleert OV-gebruik en draagt bij aan het behoud van de intercitystatus van station Driebergen-Zeist. Door auto-afhankelijkheid te minimaliseren, verbeteren we niet alleen de verkeersveiligheid, maar creëren we ook leefomgevingen waar mensen willen wonen, werken en recreëren. Dit alles draagt bij aan de dimensies van brede welvaart.

De directe ligging aan de A12 maakt de locatie echter ook geschikt voor wegverkeer. Dat kan juist weer een grotere automobiliteit van de inwoners genereren. Het wegdenken van dit element zorgt voor een onderschatting van de impact op de leefomgeving. Het effect van ligging aan een autosnelweg zal goed moeten worden onderzocht. Voor de bouw en aanleg van parkeervoorzieningen dient ruimte en geld beschikbaar te zijn. In dit gebied zal aan de sociale veiligheid van aparte parkeervoorzieningen ook aandacht moeten worden besteed. Ook moet duidelijk zijn wat het effect is voor de zittende bewoners.

3.9 Doelgroep

De mogelijk te huisvesten doelgroepen bepalen de waarde voor het oplossen van de lokale of regionale woningvraag. Voor de leefbaarheid is het essentieel om een mix van woningen, werkruimtes en voorzieningen in de wijk te realiseren. Het is ook essentieel om een divers gebied te creëren waarbij er verschillende typen woningen worden gerealiseerd om verschillende doelgroepen te huisvesten¹⁹. Dit voorkomt de monotone en soms doodse sfeer zoals we die kennen uit gebieden, zoals De Uithof, Zuidas of VINEX-wijken. Door functiemenging en een mix aan publiek te stimuleren, creëren we een levendige wijk waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan.

¹⁹ Om woningtekort op te lossen en nieuwe problemen te voorkomen, moet overheid beter plannen, vindt directeur PBL - EenVandaag (avrotros.nl)

Een supermarkt vraagt 5000 inwoners. Een duo-huisartsenpraktijk ook. 1800 woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens leveren onvoldoende draagvlak voor noodzakelijke voorzieningen.

De voorzieningen van het woongebied kunnen gezien het aantal inwoners een beperkte omvang krijgen waardoor inwoners voor veel zaken zijn aangewezen op omliggende kernen. Dit genereert extra verkeersbewegingen en leidt niet tot bevordering van sociale cohesie. Verder maakt dit het stationsgebied minder geschikt voor kwetsbare of minder mobiele doelgroepen zoals ouderen.

Bij uitbreidingslocaties wordt meestal gekozen voor bouwen bij bestaande kernen. Hier zijn dan al voorzieningen aanwezig, waardoor deze voor alle doelgroepen geschikt zijn.

Vermeden dient te worden dat de economische omstandigheden sturend zijn boven de woonbehoefte van inwoners. Dan ontstaat bouwen om het bouwen. De voorzieningen van het woongebied kunnen gezien het aantal inwoners slechts een beperkte omvang krijgen.

Voor de leefbaarheid is het essentieel om een mix van woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen.

3.10 Urgentie voor woningbouw in gemeenten

Bij het station Driebergen-Zeist dreigt in het zeer waardevolle landschap van de Stichtse Lustwarande met belangrijke natuurwaarden (overgangsgebied tussen Heuvelrug en Kromme Rijn met ecologische verbindingen) een woonwijk te worden gebouwd. Naar zeggen zijn tenminste 2000 woningen nodig om hier een economisch haalbaar plan te maken. Dat zijn veel te grote aantallen in het waardevolle gebied rondom het station. Om de beoogde woningbouwopgave in perspectief te zetten is een factsheet opgesteld. Ook al zouden er in Nederland een miljoen woningen tekort zijn, dan nog moet je op deze waardevolle locatie niet buiten de rode contour willen bouwen! Experts gaat overigens uit van een woningtekort van 400.000 in Nederland, sommige zelfs van 230.000. In plaats van te bouwen in waardevol gebied, zijn er voldoende mogelijkheden om het woningtekort op alternatieve manieren op te lossen en het niet noodzakelijk is om waardevolle natuur en landschap aan te passen als ‘makkelijke bouwoplossing’.

In een Factsheet wordt uitgebreid ingegaan op de urgentie om juist in dit waardevolle gebied te bouwen. Deze factsheet is als bijlage D bij onze Landschapsvisie gevoegd. Hierna zijn de hoofdpunten opgenomen.

1. Een bouwprogramma van een miljoen woningen staat in scheve verhouding tot het tekort aan 400.000 woningen. Het streven om 1 miljoen woningen te bouwen kan niet de legitimatie zijn om waardevolle gebieden te bebouwen.

Er is een flinke woningnood. Maar die is niet onbegrensd. Hoe groot is het woningtekort? De regering heeft een bouwprogramma van een miljoen woningen tot 2030 aangekondigd. Maar het harde nominale woningtekort is volgens experts zoals het gezaghebbende bureau ABF 401.000 woningen en niet een miljoen woningen. Sommige experts zijn zelfs van mening dat je moet uitgaan van een tekort van 232.000 woningen voor het goed functioneren van de woningmarkt. (Zie bijlage 1 Factsheet, NOS nieuwsbericht van 12 juli 2024).

2. Er wordt in relatie tot het landelijk woningtekort al meer dan genoeg gebouwd

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug dragen zelf al ruim bij aan het oplossen van het woningtekort van 401.000 woningen. De gemeenten hebben beide een zeer ruim woningbouwprogramma, gerekend naar het aantal inwoners. Zie toelichting punt 1 in de Factsheet. Een redelijk aandeel in het oplossen van de woningnood voor de gemeente Zeist is de bouw van 1482 woningen tot 2030. Zeist heeft een programma van ongeveer 2500 woningen. Dat is anderhalf maal een redelijk aandeel. De gemeente Utrechtse Heuvelrug zou in dezelfde vergelijking 1152 woningen moeten bouwen en heeft er 1712 in de planning.

3. De gemeenten zouden krimpen zonder instroom van nieuwe inwoners; voor natuurlijke groei zijn geen extra woningen nodig

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist hebben een sterfte-overschot. Getalsmatig komen er daardoor voor de zittende bevolking voldoende woningen vrij in de gemeenten. In het overheidsbeleid moet er meer voorrang komen voor inwoners en werknemers uit de gemeenten en doorstroming van ouderen uit gezinswoningen

4. De gemeenten bouwen genoeg voor de eigen berekende woningvraag tot 2030

De beide gemeenten hebben zonder de stationslocatie ook al bouwprogramma's die ruim voldoende zijn voor de door de gemeenten zelf berekende toekomstige woningvraag tot 2030. Zie toelichting in de Factsheet punt 2.

5. Er is een grote instroom van woningvragers van buiten de regio door de gemeenten ligging in Nederland; dat geeft een grote druk op de lokale woningmarkt

Er is veel instroom van buiten in de gemeenten. De vrijkomende woningen in de gemeenten zijn daardoor maar in beperkte mate beschikbaar voor inwoners van die gemeenten zelf. Gezien de centrale ligging in Nederland is de toestroom en woningvraag groot en kun je zonder maatregelen voor lokale woninzoekenden blijven bouwen tot je een ons weegt gezien de instroom uit de regio. Zie toelichting in de Factsheet punt 2.

6. Goed volkshuisvestingsbeleid met behoud van betaalbaarheid is nodig

Het woningtekort is niet alleen getalsmatig. Huren en koopprijzen zijn sterk gestegen. Het ('geliberaliseerde') volkshuisvestingsbeleid heeft tot een jungle op de woningmarkt geleid. Naast bouwen is juist ook goed beleid noodzakelijk.

7. De sterke economische groei van de Metropoolregio Utrecht leidt tot vernietiging van natuur en landschap. Wat willen wij zijn? Een nog deels groene regio of het langzamerhand volgebouwde middelpunt van Nederland?

De concept-nota Ruimte gaat uit van spreiding van ontwikkelingen over Nederland als geheel maar kent ook drie metropoolregio's waaronder Utrecht. De Metropoolregio Utrecht wil economisch sterk groeien in de competitie tussen stedelijke regio's. De groei met 80.000 arbeidsplaatsen extra leidt tot een extra vraag naar 70.000 woningen. De groei gaat sterk ten koste van landschap en natuur om de stad Utrecht. Is zo'n economische groei wel passend gezien alles wat we ervoor dreigen op te offeren? De economische groei stabiliseren betekent wegvallen van de noodzaak om 70.000 woningen te bouwen. De groei van het aantal arbeidsplaatsen moet rekening houden met de kwaliteiten van het landschap in Utrecht. We kunnen niet oneindig groeien zonder in een verdichte stedelijke regio te veranderen. In het voorontwerp van de Nota Ruimte I wordt gewezen op de beperkte mogelijkheden van buitenstedelijke ontwikkeling ondermeer vanwege kwetsbare landschappen om de groeisteden Amsterdam, Utrecht en Eindhoven (pagina 92) en op de noodzaak van erfgoedinclusiviteit (pagina 110) analoog aan natuurinclusiviteit. Vanuit deze overwegingen moet je de verstedelijking rondom het station vanwege de schade aan natuurwaarden en de beleving van de Stichtse Lustwarande juist niet vergroten en moet de groei van de metropoolregio's meer plaatsvinden in de stedelijke gebieden. Overigens komt ook de groei van de bevolking, die op basis van arbeidsmigratie plaats vindt meer en meer ter discussie. Zo vond op 4 december 2024 in de Tweede Kamer een debat over het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050. Dit betekent de noodzaak terughoudend zijn met het bebouwen van waardevolle gebieden in onze regio.

8. Niet alleen maar 'bouwen, bouwen, bouwen'. Beter omgaan met de bestaande woningvoorraad geeft ook oplossingen die tot 30.000 woningen per jaar opleveren.

Sommige experts pleiten ervoor om regels te verbeteren zoals gaan samenwonen door ouderen fiscaal en uitkeringstechnisch minder onaantrekkelijk maken, het makkelijker maken grotere woningen te splitsen en verhuizen door ouderen naar kleinere woningen aantrekkelijker maken. Dit zijn effectieve mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het Financieel Dagblad berichtte over op 23 februari 2022 over een artikel in het blad ESB. Hierin wordt door de economen Piet Eichholtz, Linde Kattenberg en Nils Kok betoogd dat regels op het gebied van de Bijstand en de AOW (blijven) samenwonen en gedeeltelijke verhuur van woningen onaantrekkelijk maken waardoor jongeren en ouderen zelfstandig blijven wonen. Aanpassen van regels zou 30.000 woningen per jaar kunnen vrijspelen. Dit zijn mogelijkheden die geen ruimte en groen kosten. 'Bouwen, bouwen, bouwen' is een gemakkelijke oplossing. Belangrijk is ook goed woonbeleid.

9. Alternatieve locaties voor woningbouw

Er zijn alternatieven zonder al teveel mooi landschap op te offeren, zoals bouw op of omvormen van kantoor- en bedrijfslocaties of optoppen van complexen. Ook compacter bouwen in bestaande steden en dorpen is een oplossing die geen natuur kost. Ook kent de metropoolregio Utrecht grote bouwlocaties als de polder Rijnenburg en het Merwedegebied/A12-zone in de stad Utrecht. Dit soort mogelijkheden moet je benutten en niet bij voorbaat natuur en landschap opofferen.

10. Is het Stationsgebied wel een geschikte woonlocatie? Andere plekken zijn geschikter

Het gebied is een vervoershubs (plek met meerdere verkeersverbindingen). Maar kun je er ook goed wonen? Het gebied zal te weinig inwoners kennen voor een supermarkt of andere winkels en medische voorzieningen. De gezelligheid en kleinschalige centrumfunctie van een bestaande woonkern ontbreekt zoals bijvoorbeeld in Bunnik waar het stationsgebied vlak bij de voorzieningen ligt en ook plannen zijn voor woningbouw. Er is sprake van hoogbouw gericht op jonge mensen. Van het USP/DeUithof wordt duidelijk dat de 4000 daar wonende studenten het wonen in De Uithof alles behalve een pretje vinden. Zie bijlage 4 bij de Factsheet. Wonen in het stationsgebied betekent reizen naar je werk en naar naar allerlei voorzieningen. Het is veel beter om het station als goed bereikbare werklocatie te houden. Voor mensen uit de kernen uit de omgeving die er goed per fiets of OV of eventueel per auto kunnen komen

11. In de woningbouwplanningen wordt gerekend met 30 procent vraaguitval. Het rekenen met 30 procent 'vraaguitval' leidt tot extra druk op natuur en landschap als makkelijk te bebouwen locatie.

Bij de woningbouwplanning ontstaat extra druk op natuur en landschap omdat overheden rekenen met een extra behoefte van 30 procent vanwege planuitval. Er wordt dus overal met 30 procent 'opgeplust'. Daarmee ontstaat ook nog eens het risico van overplanning. 'Het leidt vooral tot druk op het makkelijk, goedkoop en snel te bebouwen groen. Het 30 procent bijtellen klopt de woningvraag extra op en geeft extra druk om teveel te bouwen op 'makkelijke' locaties.

3.10.1 Woningbouwprogramma in de gemeente Zeist

Het voorgenomen woningbouwprogramma in de gemeente Zeist is volgens de Omgevingsvisie 2.500 woningen. Volgens het IRP is de plancapaciteit van Zeist tot 2040 overigens 3.000 woningen. Hoe verhoudt zich dat tot het woningtekort in Nederland? Een eerste redeneerwijze is uitgaan van het door veel experts aangenomen harde woningtekort in Nederland van 401.000 woningen. Een evenredig aandeel van Zeist daarin zou een aantal van 1482 woningen zijn. Zeist bouwt dus al veel meer dan een evenredig deel.

Aan het Zeister programma is recent bovendien als nieuwe mogelijkheid toegevoegd het PGGM-terrein. Recente projecten in Zeist laten zien dat op het gebied van transformatie veel mogelijk is zoals op Eikenstein (200 woningen), Rabo-facet 100 woningen en de Zeister Warande ongeveer 150 woningen. Daarnaast zijn er veel meer projecten die samen zorgen voor een verwachte woningbouwcapaciteit van circa 2.500 woningen. De Woonvisie spreekt voor Zeist over een woningbehoefte van 300 sociale woningen tot 2030. 900 woningen zouden dan toereikend moeten zijn voor wat betreft sociale woningbouw als 1/3 van de woningen sociaal is. Met het bouwen van een evenredig aandeel van 1500 woningen wordt ruim voldaan aan de woningvraag in de gemeente. Zie verder de Factsheet in bijlage D.

Bouwen, bouwen, bouwen' zonder goede woningmarktmaatregelen en zonder goede analyse van de omvang van het woningtekort in de betrokken gemeenten, gaat nodeloos ten koste van de kwaliteit van natuur en landschap. Bouwen bij het station Driebergen-Zeist zonder een afweging te maken ten opzichte van de andere bouw mogelijkheden in de betrokken gemeenten, in de regio en in Nederland, is geen goede zaak.

Er zijn veel redenen om kritisch te kijken naar de bovenmatige woningbouwplannen bij het station. De natuur en de landschappelijke kwaliteiten van onze regio en provincie moeten voorop staan. En niet een (grote) economische groei. Gezien de landschappelijke ligging (Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn, Stichtse Lustwarande) en het ontbreken van voorzieningen, is de stationsomgeving geen plek voor een woningbouwtaakstelling voor de groei-behoefte van de Metropoolregio Utrecht. Het rekenen met 30 procent vraaguitval geeft nog eens extra druk op landschap en natuur.

3.10.2 Woningbouwprogramma in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Volgens de 'RIB Bouwrealisatie 2023 en bouwprognose 2024 e.v.' heeft de gemeente een bouwprogramma van 1712 woningen. Dit is ook een meer dan een evenredig aandeel in het landelijk woningtekort van 401.000 woningen. Een evenredig aandeel van Utrechtse Heuvelrug daarin zou een aantal van 1152 woningen zijn (17.602.978 inwoners van Nederland gedeeld door 50.553 inwoners). Zie verder de Factsheet in bijlage D.

3.10.3 Conclusie

De voorgenomen woningbouw binnen het gebied is disproportioneel veel wanneer dit wordt afgezet tegen de autonome woningbouwontwikkelingen van de gemeente. Bouwen in het zeer waardevolle landschappelijke gebied rondom het station doet sterk afbreuk aan de kernkwaliteiten van het gebied, zoals de natuurwaarden, de cultuurhistorische gebouwen en landschappen van de Stichtse Lustwarande. Alternatieve locaties zijn eerder te vinden in oude industriegebieden en verouderde kantoorgebouwen dan in natuurgebieden. Daarbij komt dat door de op deze locatie woningbouw de huidige aanliggende natuurgebieden dreigen te worden overlopen door gebruik als stadspark. Deze natuurgebieden zijn niet alleen een lokaal belang. Het gebied van Zeist en de Utrechtse Heuvelrug is namelijk bij uitstek het eerste natuurgebied voor inwoners van de Randstad voor specifieke natuur- en landschapsbeleving. Zie het drukke gebruik van de aanwezige wandelpaden. Het is te betreuren als dit gebied meer het karakter van een druk stadspark krijgt in plaats van een gebied met meer rust en natuurbeleving.

Bovendien zijn er volgens experts nog vele maatregelen te nemen voor de oplossing van de woningnood die ook woningen opleveren. Er zijn dus veel redenen om kritisch te kijken naar bovenmatige woningbouwplannen. Ook vanuit de bevolking wordt verwacht dat daarbij een goede afweging wordt gemaakt ten aanzien van de woningbouwambitie. Dit is expliciet geen onderdeel geweest van het plan van aanpak voor de gebiedsvisie en is ook geen onderdeel geweest van de variantenstudie voor het stationsgebied die de projectorganisatie voorjaar 2024 presenteerde. Daarentegen zijn de woningbouwopgaven een top-down opgelegde doelstelling van het Rijk en Provincie. Een gezonde afweging of dit passend is en argumentatie waarom deze afweging is gemaakt ontbreekt. Het belang van de lokale bevolking is dus niet bediend. Bovendien komen de groeiscenario's waarop de woningbouwplannen zijn gebaseerd ter discussie, omdat arbeidsmigratie en studiemigratie mogelijk worden gematigd. Het ligt voor de hand om locaties direct in en aan steden en dorpen op een goede groene en duurzame manier te ontwikkelen in plaats van midden in een landelijk gebied tussen twee kernen.

De landschappelijke kwaliteiten van onze regio en in het bijzonder de stationsomgeving moeten voorop staan. Geconcludeerd wordt dat gezien de landschappelijke ligging (Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn, Stichtse Lustwarande) dit gebied niet geschikt is voor een bovenmatige taak als groeikern om te voorzien in de groei-behoefte van de stad Utrecht, Amsterdam en de rest van de Randstad.

4 Conclusie

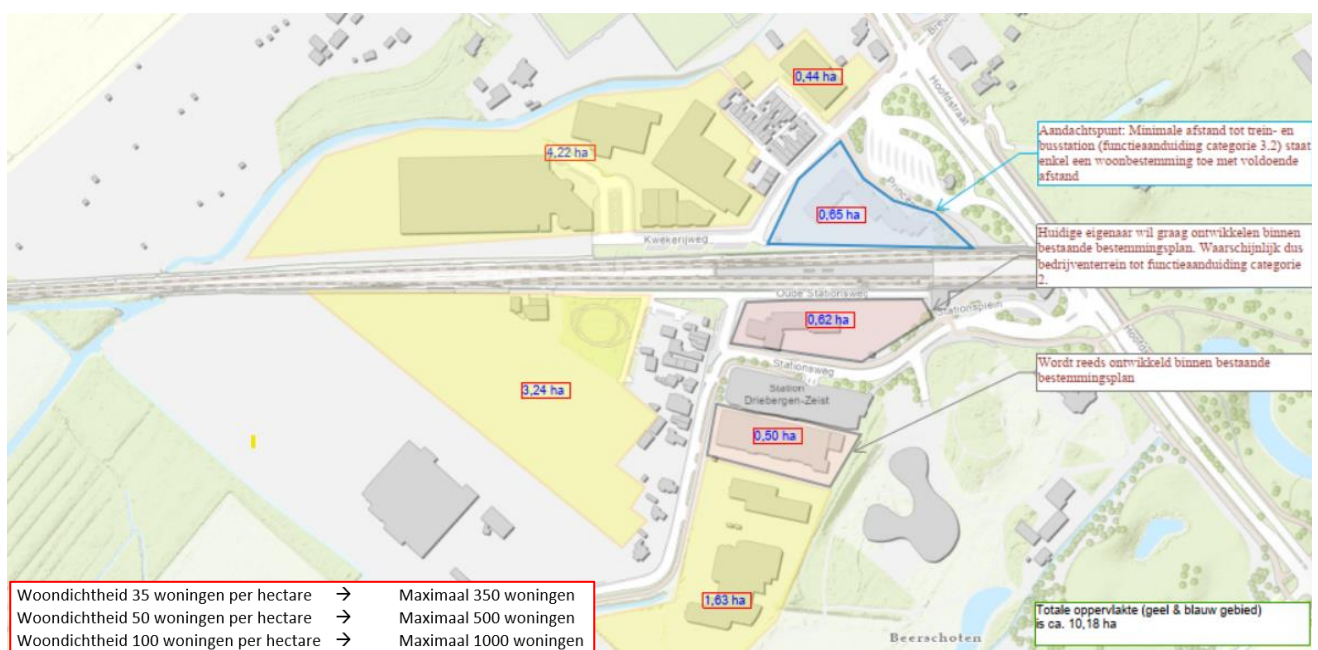
De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug zijn gezamenlijk bezig met het opstellen van een gebiedsvisie. Hierin wordt uitgegaan van woningaantallen (ongeveer 2000 woningen) die onherroepelijk zorgen voor een aantasting van de in het gebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Verschillende burgerorganisaties presenteren met dit document een alternatieve ontwerpvisie. Deze heeft enerzijds als doel een gebundeld overzicht te geven van belangrijke ontwerpuitgangspunten voor de opzet van een alternatief ontwerp waarbij de natuur, het landschap, de cultuurhistorie en ook de belangen vanuit bewoners als uitgangspunt worden genomen. Deze uitgangspunten gelden als randvoorwaarde voor een toekomstige gebiedsontwikkeling. Het aantal te realiseren woningen is expliciet losgelaten. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden die geen afbreuk doen aan de gebiedskwaliteiten maar deze juist versterken.

Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de aangenomen motie waarin door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug is opgeroepen ook te komen met een alternatieve visie waarbij aantasting van groene en groenblauwe waarde veel minder het geval is.

Op basis van een landschappelijke systeemanalyse zijn de huidige kernkwaliteiten van het gebied in kaart gebracht. Bij een toekomstige gebiedsontwikkeling is het van belang uit te gaan van deze kernkwaliteiten en deze zo veel mogelijk te versterken. Klimaatverandering, economische groei, bevolkingsgroei en de vraag naar natuurontwikkeling en biodiversiteit zullen in de toekomst zorgen voor een forse toename van de ruimteclaim. Meervoudig ruimtegebruik, ofwel multifunctioneel landgebruik, is een veelgenoemde methode om dit ruimtetekort het hoofd te bieden. Zoals uit de Landschapsecologische systeemanalyse naar voren komt, blijkt dat het gebied op dit moment al meerdere belangrijke functies vervult. Bijzonder is dat het multifunctionele landgebruik op dit moment zorgt voor versterking van de verschillende functies onderling.

Bij een gebiedsontwikkeling is zodoende voorzichtigheid geboden, juist doordat dit multifunctionele landgebruik nu in harmonie is. Gedreven door een opgelegde woningbouwambitie in combinatie met financiële haalbaarheid is een aantasting van die waarden eenvoudig veroorzaakt. Deze woningbouwambitie is namelijk een doelstelling op slechts een van de functies die het gebied nu reeds heeft. Ook als de aantasting daarbij geleidelijk optreedt, leidt dit uiteindelijk tot versraling van de omgevingskwaliteit van het gebied.



Figuur 4-1: Zoekgebied voor gebiedsontwikkeling binnen rode contour

De voorgenomen woningbouwopgave van meer dan 2000 woningen is binnen de rode contour onhaalbaar.

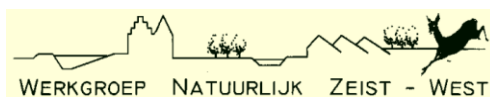
Ook bouwen buiten de rode contour leidt tot woondichtheden die onverenigbaar zijn met natuurbehoud en cultuurhistorie. De huidige natuurroutes zullen ook met compensatie onherstelbaar beschadigd raken.

De opgelegde woningbouwambitie in combinatie met financiële haalbaarheid zorgt voor een sterke aantasting van de huidige waarden van het gebied. Gericht op slechts een enkele functie voor het gebied (woningbouw), zorgt dit voor verschrapping in functies van het gebied en een sterke afname in kwaliteit van de leefomgeving.

Binnen het huidige bebouwde gebied (rode contour) is gekeken waar in potentie woningbouw plaats zou kunnen vinden. Hiervoor is maximaal 10 hectare beschikbaar. Met de beoogde woningdichtheid kunnen maximaal 350 woningen gerealiseerd worden.

De volgende uitgangspunten worden o.a. randvoorwaardelijk meegegeven aan een gebiedsontwikkeling:

- De bebouwing blijft binnen de huidige rode contour.
- Een gemiddelde woondichtheid van 35 woningen per hectare is een absolute bovengrens.
- Compacte gebouwen met veel groen tussen de gebouwen zorgt voor een betere inpassing in een bosrijke omgeving kan direct bijdragen aan een versterking van de huidige natuur.
- Maximale bouwhoogte tot boomkruin, dat wil zeggen maximaal 5 verdiepingen.
- het versterken van de natuur in het gebied tot minimaal een Basiskwaliteit Natuur (BKN) en dan in het bijzonder van de hier gelegen ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied (en vice versa).
- Bij bouw rekening houden met aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en in het bijzonder die van de Stichtse Lustwarande.
- De inzet is de groene poort functie van het huidige gebied als landgoedstation te behouden.



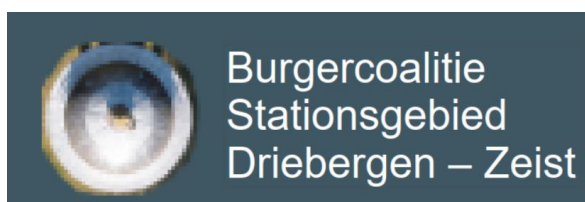
THW

vereniging tussen
heuvelrug & wetting

Wergroep Kromme Rijn
Corridor



Bewonerscollectief
Odijkerweg



Bijlage A: Notitie Landschapsecologische Systeemanalyse Stationsgebied Driebergen-Zeist

Notitie Landschapsecologische systeemanalyse (LESA) Stationsgebied Driebergen-Zeist

1. Inleiding

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist zijn voornemens een nieuwe woonkern te ontwikkelen ter hoogte van het Stationsgebied Driebergen-Zeist. Daartoe zijn inmiddels een drietal scenario's ontwikkeld teneinde inzicht in de grenzen van het speelveld te krijgen, dat allen op basis van een aantal van 2.000 woningen.

Door een aantal maatschappelijke organisaties en bewonersgroepen is gezien hun zorgen voor de ontwikkeling van een dergelijke woonkern op ter plaatse aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie het idee ontstaan om zelf een volwaardig groen/natuurinclusief alternatief te ontwikkelen waarbij de betreffende waarden als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling wordt genomen. Zoals bekend zijn er in het verleden m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het Stationsgebied Driebergen Zeist reeds diverse visies ontwikkeld, zoals i.r.t. tot het project HSL/A-12, een toekomstvisie door Urgenda/West 8 (in 2008), door 12NStedebouw (in 2014), de ontwikkeling van het 'Landgoedstation' door Prorail (in 2017), die uiteraard als 'kennisbron' zullen worden meegenomen. Dat naast beschikbare ecologische onderzoeken, cultuurhistorische analyses, etc..

Teneinde een dergelijk natuurinclusief alternatief te kunnen ontwikkelen, zullen eerst de diverse waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie in beeld worden gebracht. Dat op basis van een zogenaamde 'Landschapsecologische Systeemanalyse (LESA)'¹, waarbij dan de zogenaamde 'Lagenbenadering' zal worden gevolgd (zie in deze ook onderstaande Fig: 'Lagenbenadering'). Eerst zal dan ook op de bodem en het water/hydrologie van het gebied (en ruimere omgeving) worden ingegaan (zie in deze ook het principe van: 'Bodem en water sturend'²), waarna de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie aan de orde worden gesteld, evenals op basis van een daarbij gegeven systeemanalyse de randvoorwaarden/randvoorwaardelijke kaders die daaruit voorkomen. Vervolgens zal een beeld worden geschetst van een natuurinclusieve ontwikkeling zoals deze ter hoogte van het Stationsgebied mogelijk is, dat als 'groene poort' voor de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied en ook de daartussen gelegen landgoederen-/buitenplaatsenzone van de Stichtse Lustwarande (SLW), dat inclusief de mogelijkheden om tot een verbetering van aanwezige groene waarden te kunnen komen.

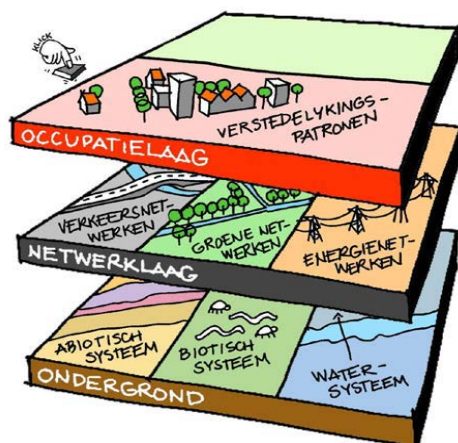


Fig.: 'Lagenbenadering'

¹ Een landschapsecologische systeemanalyse is een methodiek om te ontdekken hoe een (natuur)gebied is ontstaan, hoe het functioneert en welke processen bepalend zijn voor het voorkomen van planten en dieren in het gebied (zie o.a. de publicatie: 'LESA – Landschapsecologische systeemanalyse (Molen, P. van der, et al, 2010)').

² Zie in deze ook de kamerbrief over de rol van water en bodem bij de toekomstige besluitvorming over ruimtelijke ordening, d.d. 25 november 2022.

2. Landschapsecologische systeemanalyse (LESA)

2.1 Geomorfologie en bodem

Hierbij zal eerst beschrijving van de in het plangebied aanwezige geomorfologische ontstaansgeschiedenis en de daarbij behorende bodemtypen worden gegeven, waarna een analyse zal worden gemaakt wat dit betekent voor aanwezige waarden.

2.2.1 Beschrijving

Het Stationsgebied Driebergen-Zeist (hierna: SDZ) is gelegen op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug met het Kromme Rijngebied. De Utrechtse Heuvelrug is ontstaan door opstuwung van het landijs tijdens de een na laatste ijstijd. Daarbij werden preglaciale rivierzanden van Rijn en Maas opgestuwd tot een hoogte van nu maximaal 70 m (zie ook onderstaande Fig.: 'Opstuwung preglaciale rivierzanden tijdens een na laatste ijstijd (uit: 'Ken je ondergrond - Zeist (Geopark Heuvelrug, Gooi en Vecht, 2024)'), waarbij bij het smelten van het ijs op diverse plekken zogenaamde 'sands (spoelzandwaaiers)' zijn ontstaan, evenals smeltwaterdalen, etc. (zie in deze ook diverse publicaties op de site van het: 'Geopark Heuvelrug, Gooi en Vecht i.o.'). Tijdens de laatste ijstijd zijn dan op de flanken van de Heuvelrug zogenaamde '(gordel)dekzand(rugg)en' afgezet.

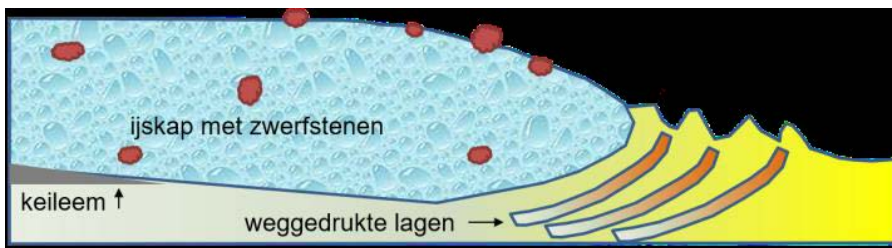


Fig.: *Opstuwung preglaciale rivierzanden tijdens een na laatste ijstijd (uit: 'Ken je ondergrond - Zeist (Geopark Heuvelrug, Gooi en Vecht, 2024)'*

Daarna zijn delen van de Heuvelrug weggeërodeerd door de Rijn, die een sterk meanderend karakter kende, ook in het gebied ten zuiden van Zeist. Daarbij zijn zowel oeverwallen als kommen ontstaan. Na afdamming van de Rijn in 1122 bij Wijk bij Duurstede is het gebied van de Kromme Rijn en in het bijzonder ook dat van de Langbroekerwetering ontgonnen, waarbij toen de karakteristieke cope-ontginning is ontstaan. Hier en daar zijn de oude meanders van de Kromme Rijn nog in het landschap duidelijk herkenbaar (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Vereenvoudigde geomorfologische kaart (naar Vista, 2006)').

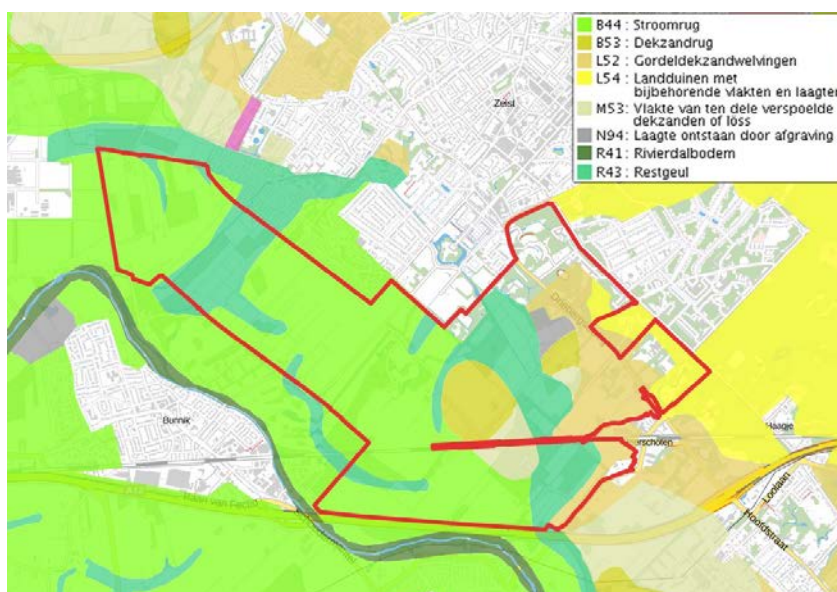


Fig.: *Vereenvoudigde geomorfologische kaart (naar Vista, 2006)*

Juist de overgang van de Heuvelrug en de Kromme Rijn was zeer geschikt voor de ontwikkeling van vroege vormen van landbouw, waarbij op de Heuvelrug op de daar na ontbossing ontstane uitgestrekte heiden op basis van het zogenaamde 'potstalsysteem' schapen werden gehouden, waarbij de mest uit de potstallen op de overgang van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied gelegen essen/engen werd toegepast, waarbij de zogenaamde enkeerdgronden met een dikke humuslaag ontstonden. De lager gelegen gebieden waren dan weer uitmate geschikt om gras voor het vee te maaien, waarbij bloemrijke hooilanden ontstonden, waaronder op sommige plekken zogenaamde 'natte schraalgraslanden', dat mede op basis van de kwel zoals deze daar vanuit de Heuvelrug aan de oppervlakte komt.

Op met name de bodemkaart zoals deze indertijd in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost' is opgesteld komen de verschillende in het gebied aanwezige bodemtypen, dat dus mede op basis van de geomorfologische ontstaansgeschiedenis, tot uiting (zie in deze dus ook onderstaande Fig.: 'Bodemkaart Herinrichting Groenraven-Oost gebiedsdeel tussen Zeist/Driebergen en Odijk').

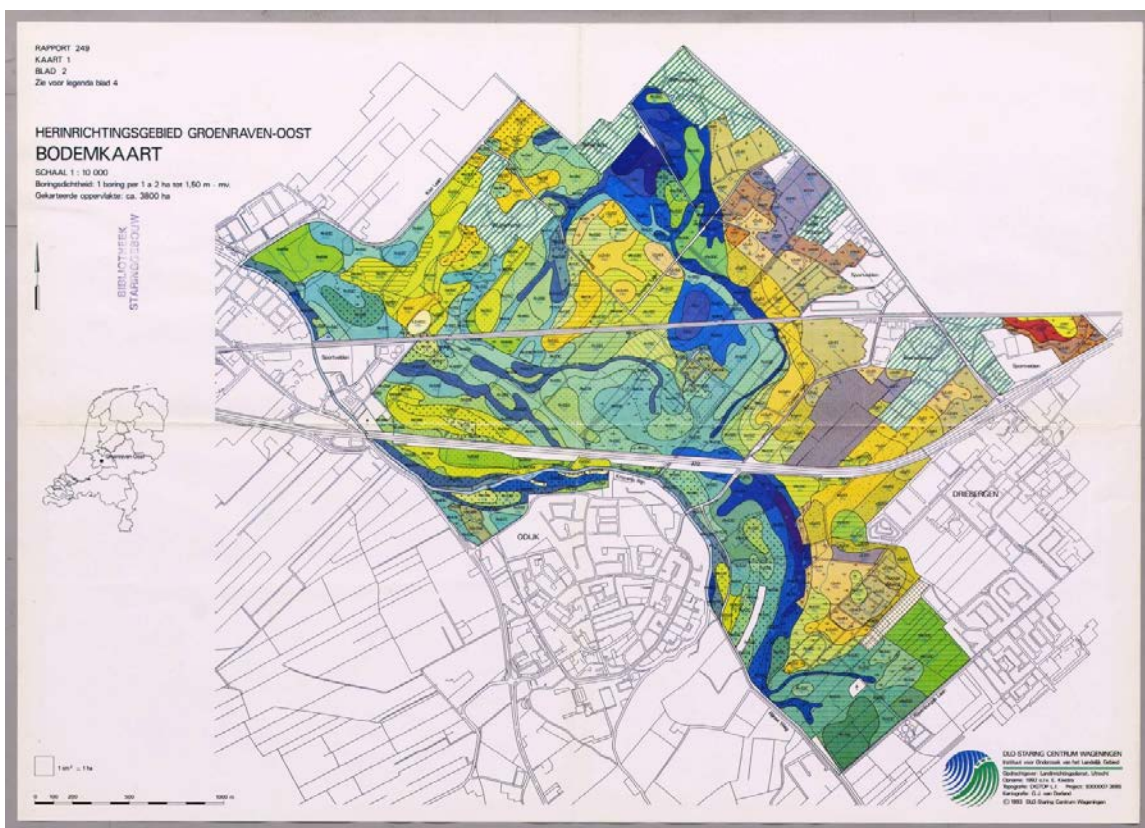


Fig.: Bodemkaart Herinrichting Groenraven-Oost

Behalve de zandgronden op de Heuvelrug, vaak ook met zogenaamde voormalige (heide)podzolen, zijn op de bodemkaart ook de dekzandgronden die op de flanken voorkomen nog duidelijk herkenbaar, dat naast de oude meanders van de Kromme Rijn. Ook bijzonder is de dekzandopduiking zoals deze ter hoogte van het landgoed Rijnwijk voorkomt.

2.1.2 Analyse

Het gebied is gelegen op overgang/gradiënt Heuvelrug en Kromme Rijngebied, waardoor het een relatief grote verscheidenheid aan bodems kent, met dus ook relatief hoge ecologische potenties, dat ook aangezien voedingsstoffen van de armere bodems zijn gelegen boven meer voedingsstoffenrijkere bodems (vergelijk ook: 'Relatietheorie C. van Leeuwen').

2.2 (Grond)Water³

Hierbij zal eerst beschrijving van de in het plangebied aanwezige (grond)watersystemen worden gegeven, waarna een analyse zal worden gemaakt wat dit betekent voor aanwezige waarden.

2.2.1 Beschrijving

Het Stationsgebied is gelegen op de overgang/flank van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied. Kenmerkend voor het gebied in ecohydrologische zin is dan het optreden van basenrijke kwel die hier aan de oppervlakte komt (zie voor overzicht van optredende kwel ook Bijlage 1: 'Wegzijinging kwel Hooge Woerd/Rijnwijk in huidige situatie (uit: 'Verdrogingstudie Hoge Woerd/Rijnwijk (Grontmij, 2003)'). Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen relatief oppervlakkige en diepere kwel, waarbij ook aanwezige ondoorlatende lagen een rol spelen (zie ook de onderstaande Fig.: 'Diepe bodemopbouw ter hoogte Stationsgebied (uit: 'Rapport Stationsgebied Driebergen-Zeist - Waterhuishouding en riolering (Arcadis, 2013)' én ook de Fig.: 'Waterrelaties Heuvelrug en Kromme Rijngebied' (uit: 'Landschapsbeleidsplan Zeist (Zeist, 1994)').

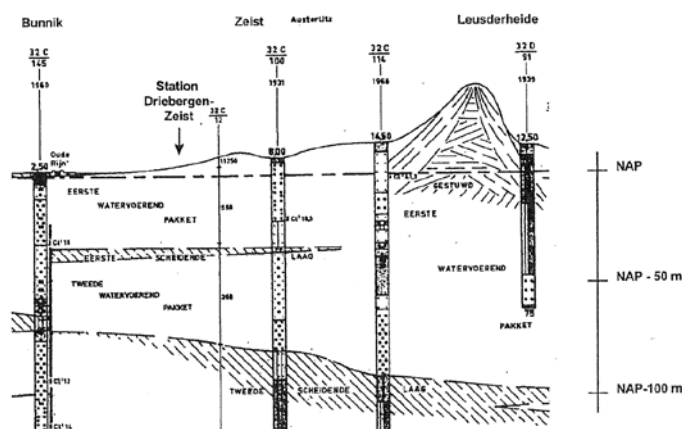


Fig.: Diepe bodemopbouw ter hoogte Stationsgebied Driebergen-Zeist (uit: 'Rapport Stationsgebied Driebergen-Zeist – Waterhuishouding en riolering (Arcadis, 2013)')

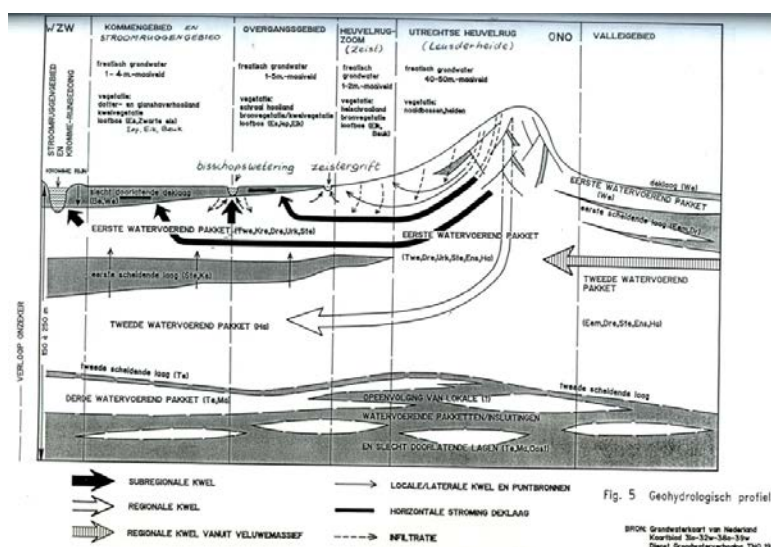
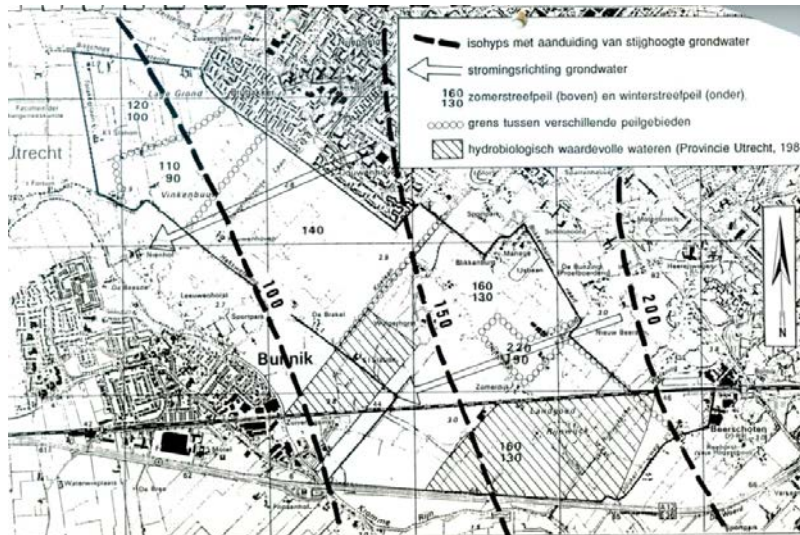


Fig.: 'Waterrelaties Heuvelrug en Kromme Rijngebied' (uit: 'Landschapsbeleidsplan Zeist, 1994)')

³ Zie overigens ook het: 'Waterplan Zeist (Zeist, 2004)', de: 'Lange termijnvisie Waterplan Zeist (Zeist, 2007)', het rapport: 'Maatregelen ter bestrijding van de verdroging (Grontmij, 2001)' en ook het: 'Watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk (HDRS, 2008)', inclusief diverse rapporten m.b.t. tot de aanleg van een zogenaamde 'Schoonwater systeem (SWT)'.

T.a.v. het optreden van kwel is dat dan mede afhankelijk van de stromingsrichting en ook de stijghoogte van het grondwater, evenals de ligging van het maaiveld/slootpeilen t.o.v. het freatisch grondwater (zie in de ook onderstaande Fig.: 'Hydrologische situatie in het buitengebied van Zeist (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West (Bureau Waardenburg, 1991) en ook de Fig.: 'Grondwaterflux. Een positieve waarde (blauwe legenda eenheden) duidt op kwel een negatieve waarde duidt op infiltratie (bruine, oranje en rode eenheden (uit: 'Perspectief en inrichtingsbeeld voor de Ecologische Hoofdstructuur – Wensbeeld voor natuur ren landschap – Deelgebied Zeist-Utrecht (Grontmij, 2011)').



Figuur 5 Hydrologische situatie in het buitengebied (kaart 1:20.000). Streefpeilen oppervlaktewater en stijghoogten grondwater in cm +NAP

Fig. : 'Hydrologische situatie in het buitengebied van Zeist (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West (Bureau Waardenburg, 1991)').

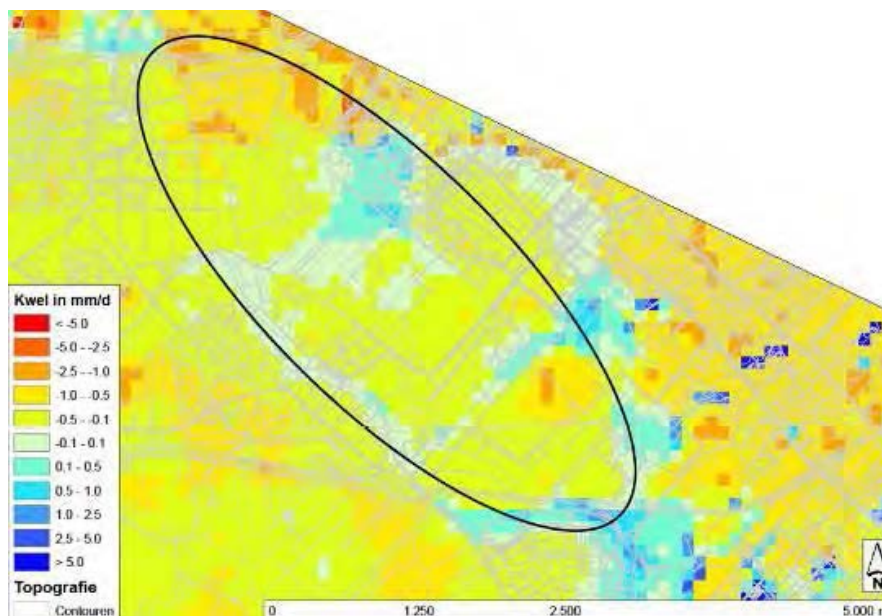


Fig.: Grondwaterflux. Een positieve waarde (blauwe legenda eenheden) duidt op kwel een negatieve waarde duidt op infiltratie (bruine, oranje en rode eenheden (uit: 'Perspectief en inrichtingsbeeld voor de Ecologische Hoofdstructuur – Wensbeeld voor natuur ren landschap – Deelgebied Zeist-Utrecht (Grontmij, 2011)'

Die kwel is ook de reden waarom juist ook de overgang van de Heuvelrug uitermate geschikt was voor bewoning en later ook de ontwikkeling van de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande (SLW), zoals deze hier vanaf 17-18^e eeuw tot ontwikkeling zijn gekomen met hun karakteristieke serpentineachtige vijvers. Die vijvers werden dan aanvankelijk gevoed door de kwel vanuit de Heuvelrug, die dan vaak door middel van sprengen met vaak fraaie sprengkoppen naar de betreffende vijvers werd geleid.

Wat betreft het water in het plangebied heb je allereerst diverse serpentineachtige vijvers van de buitenplaatsen en daarnaast die van diverse weteringen, zoals die van de Rijnwijkse Wetering, die dan in beginsel worden gevoed door kwelwater vanuit de Heuvelrug, maar die gezien de afname van kwelflux nu vaak van een folie zijn voorzien, hetzij deels droogvallen, zoals bij de Rijnwijkse Wetering het geval is (zie ook onderstaande Fig.: 'Watersysteem plangebied (uit: 'Rapport Stationsgebied Driebergen-Zeist – Waterhuishouding en riolering (Arcadis, 2013)'). Door de aanvoer van gebiedsvreemd water vanuit Kromme Rijn/Gooijer Wetering is de Rijnwijkse Wetering thans nog voor een deel watervoerend.

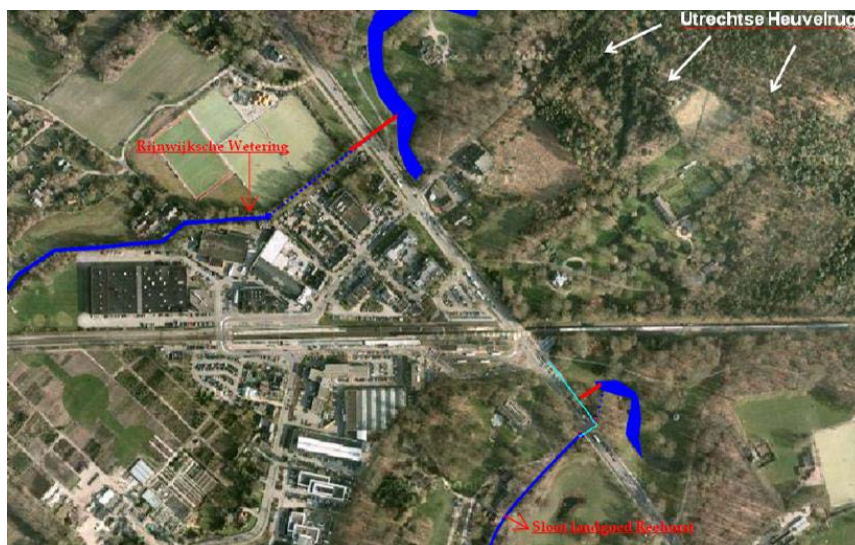


Fig.: Watersysteem plangebied (nog zoeken naar betere kaart)

Daarbij kan dan worden aangetekend dat door de overvloedige regenval van het afgelopen voorjaar duidelijk werd dat de bestaande duiker tussen de vijver van De Breul en de Rijnwijkse Wetering lek bleek en daardoor een deel van het asfalt van de Driebergseweg beschadigd was geraakt, waarna deze duiker is vervangen.

Daarnaast heb je diverse sloten in het gebied die vaak nog een restant zijn van de oorspronkelijke ontginning, zij het dat ook deze deels in de loop van de tijd vaak deels zijn verdwenen/verland. Voor zover die sloten die nog watervoerend gevoed worden zij dan vaak gevoed door kwelwater vanuit de Heuvelrug, zeker in het verleden, ook met de daarbij behorende karakteristieke kwelplanten, zoals waterviolier, holpijp, etc.. Met name in de sloten van het landgoed Rijnwijk gelegen ten noorden van het spoor kwamen in het verleden deze kwelplanten voor (zie in deze ook Bijlage 2: 'Sloten met kwelindicatoren ter hoogte van Rijnwijk' (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West (Bureau Waardenburg, 1991)').

Daarnaast eindigt in het gebied ook de Zeister Grift/Blikkenburgervaart, waaraan in verleden een belangrijke functie kon worden toegekend voor de afvoer van water richting Utrecht, evenals voor het transport van goederen en 'stadscompost'. Teneinde deze watergang, die tussen 1626 en 1642 in opdracht van de Staten is gegraven, door te kunnen spoelen, met name bij overstorten, was deze in het verleden d.m.v. een duiker verbonden met de Rijnwijkse Wetering, waarmee dan water vanuit de Kromme Rijn werd aangevoerd. Deze duiker is inmiddels vervangen door een zogenaamd 'wateraanvoersysteem' langs o.a. het Perenlaantje.

Door de winning van grondwater op de Heuvelrug t.b.v. van drinkwater, etc., evenals de winning van grondwater in het Kromme Rijngebied (door o.a. Vrumona) en o.a. ook de aanleg van het Amsterdam Rijnkanaal is de kwelflux op de flanken inmiddels sterk afgenomen⁴. In het kader van de 'Blauwe Agenda' wordt thans verkend hoe die kweldruk kan worden hersteld (zie ook onderstaande Fig.: 'Herstel bolle buik Heuvelrug' (uit: 'Ambitiedocument Blauwe agenda Utrechtse Heuvelrug (HNS Landschapsarchitecten, 2022)'), waarbij dan tevens speciaal voor de buitenplaatsen van Zeist er een speciaal programma heeft gelopen.



Fig.: Herstel bolle buik Heuvelrug (uit: 'Ambitiedocument Blauwe agenda Utrechtse Heuvelrug (HNS Landschapsarchitecten, 2022)')

2.2.2 Analyse

Het gebied is gelegen op overgang/gradiënt van Heuvelrug en Kromme Rijngebied, dus van de droge nutriëntarme zandgronden op de Heuvelrug naar de nutriëntrijke kleiafzettingen van het Kromme Rijngebied met op diverse plekken veenvorming ter hoogte van oude meanders van de Kromme Rijn. Daarbij kwam in en in de nabijheid van het plangebied, zeker in het verleden, ook voedingsstoffenarm, maar baserijk kwelwater vanuit de Heuvelrug naar boven kwam, hetgeen tezamen met relatief grote verscheidenheid aan bodems de ecologische potenties van het gebied (zeer) hoog maakt.

Die ecologische potenties kunnen dan tot hun recht komen door niet alleen tot een algeheel systeemherstel te komen, zoals m.b.t. het herstel van de grondwaterbalans zoals deze van nature in het gebied voorkomt, dus van de bolle buik, maar ook door in het gebied als geheel en zeker ook in het plangebied tot natuurherstel te komen, dat uiteraard ook rekening houdend met de landschapsecologische relaties en ook de landschappelijke en ook cultuurhistorische relaties zoals deze in het gebied aanwezig zijn (zie in deze dus ook de volgende hoofdstukken).

Met name in gebieden waar door het nemen van bepaalde maatregelen, zoals het afplaggen van de door voedingsstoffen verrijkte bovengrond, maar bijvoorbeeld ook door het dempen/verondiepen van sloten de kwel weer aan de oppervlakte kan komen, zoals dat ter hoogte van de het gebied van de Busing heeft plaatsgevonden, komen inmiddels weer door kwel gevoede vegetaties/planten tot ontwikkeling, zoals o.a. vegetaties met klokjesgentianen.

⁴ Zie in deze dus diverse ecohydrologische onderzoeken zoals deze in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost' hebben plaatsgevonden, zowel voor het gebied als geheel, als voor bepaalde deelgebieden, zoals o.a. voor Rijnwijk, maar ook de diverse onderzoeken in kader van de aanleg van het zogenaamde 'Schoonwatersysteem Zeist', later 'Wateraanvoerroute', evenals die in het kader van de zogenaamde: 'Blauwe Agenda'.

2.3 Natuur

Hierbij zal eerst een beeld worden gegeven van de natuurwaarden zoals deze in het gebied aanwezig zijn, dat mede op basis beschikbare rapporten. Daarna van de in het gebied aanwezige ecologische relaties, inclusief (in potentie) aanwezige ecologische verbindingen, waarna een analyse van aanwezige waarden, inclusief waardering, zal worden gegeven.

2.3.1 Beschrijving natuurwaarden

Met name door het Ecologische adviesbureau Van den Bijtel hebben er dan in de loop van de tijd in het kader van de diverse ontwikkelingen rondom het Stationsgebied inventarisaties van aanwezige natuurwaarden plaatsgevonden, waaruit dan het voorkomen van een relatief groot aantal beschermde en ook rode-/oranjelijst soorten naar voren kwam (zie in deze dus o.a. het onderzoek: 'De tracés van de HSL-Oost en de A-12 in ecologisch perspectief (Bureau Van den Bijtel, 2002)' en ook: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau van den Bijtel, 2009)').

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied op de overgang/gradiënt van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied, dus van zand met klei, waarbij met name op de flanken ook kwel vanuit de Heuvelrug optreedt. Die gradiënt maakt dat er in en in de omgeving van het plangebied een grote verscheidenheid aan biotopen met bijbehorende planten en dieren voorkomt. Dit blijkt niet alleen uit diverse onderzoeken die de gemeente Zeist in de loop van de tijd door Bureau Waardenburg, thans Waardenburg Ecology, heeft laten uitvoeren, maar met name ook uit de diverse rapporten van het Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel. Daarbij zij dan wel aangetekend dat het betreffende bureau vanwege de opdracht alleen de directe omgeving van het stationgebied en ook het spoortracé heeft onderzocht, waar een bepaalde ontwikkeling was te verwachten, maar dat doet o.i. niets aan de waarde van de betreffende onderzoek af.

Planten

Wat betreft de planten komt er dan in en nabij het plangebied een relatief grote verscheidenheid aan planten voor, zoals o.a. de Grote keverorchis (zie ook onderstaande Fig.: 'Groeiplaatsen beschermde planten (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau van den Bijtel, 2009)').

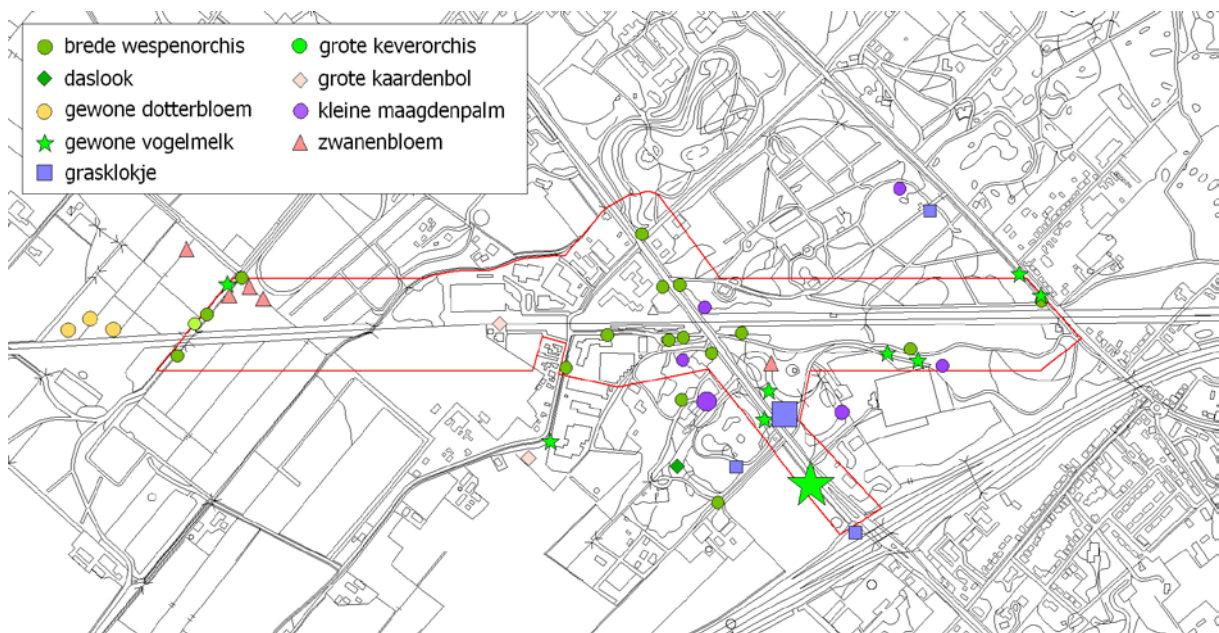


Fig.: Groeiplaatsen beschermde planten (naar: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau van den Bijtel, 2009)

Zoals eveneens hiervoor reeds aangegeven is het gebied gelegen op de flanken van de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied waar kwelwater aan de oppervlakte komt, hetgeen tot

aan kwel gebonden planten/- vegetaties aanleiding kan geven, zoals met o.a. waterviolier, fonteinkruiden en ook holpijp. In ieder geval kwamen met aan kwelwater gebonden watervegetaties voor ter plaatse in het direct ten noorden van spoor gelegen sloten die deel uitmaken van het Landgoed Rijnwijck, (zie ook onderstaande Fig.: 'Kaart kwelgebonden watervegetaties (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West (Bureau Waardenburg, 1991)').

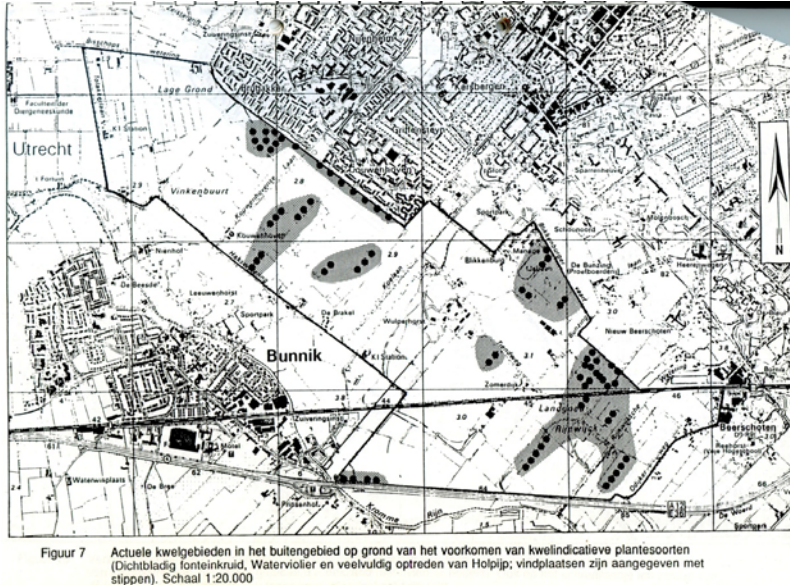


Fig: Kaart watervegetaties (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West (Bureau Waardenburg, 1991)')

Wat betreft bijzondere vegetaties komen deze met name ook aan de randen van het gebied voor (zie in deze onderstaande Fig.: 'Groeiplaatsen van bijzondere vegetaties (naar: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)'), zoals Elzenzegge-elzenbroekbos gevoed door kwelwater (1) en Wilgenbroekbos (2) ter hoogte van landgoed Rijnwijck, evenals heel schrale, vochtige graslanden uit de Pijpenstrooitje-orde (3), voedselarme graslandvegetaties met o.a. grasklokje, hazenpootje en knolboterbloem uit het Verbond van gewoon struisgras (4) ter hoogte van het landgoed Beerschoten-Willinckhof én grazige vegetaties uit het Glanshaver-orde ter hoogte van de Hoofdstraat (5).

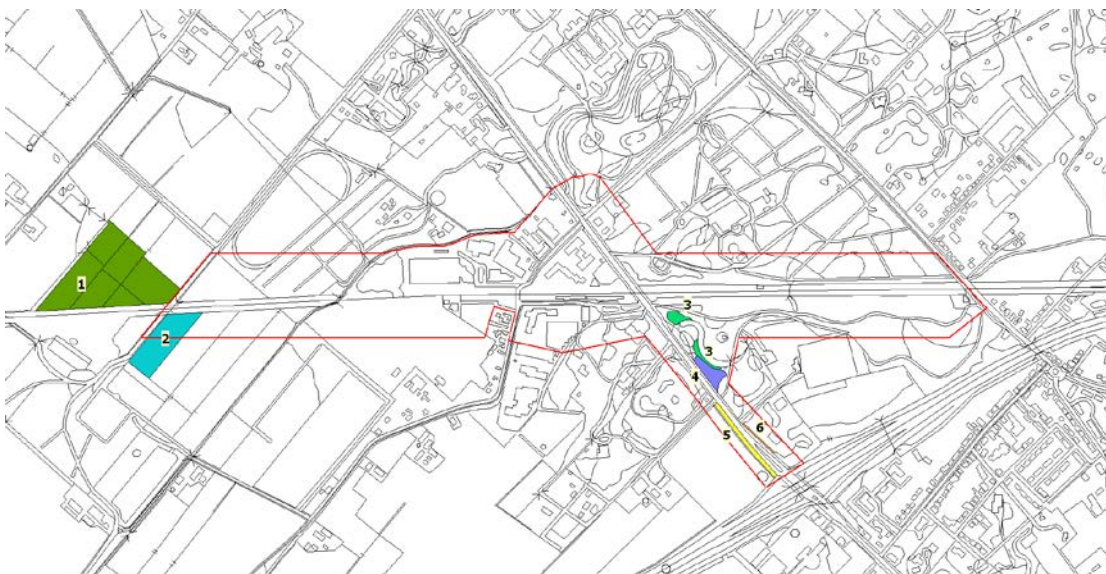


Fig.: Groeiplaatsen van bijzondere vegetaties (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)').

Verder komen er in het gebied diverse oude bosgroeiplaatsen voor (zie ook onderstaande Fig.: 'Oude Bosgroeiplaatsen ter hoogte van het plangebied').

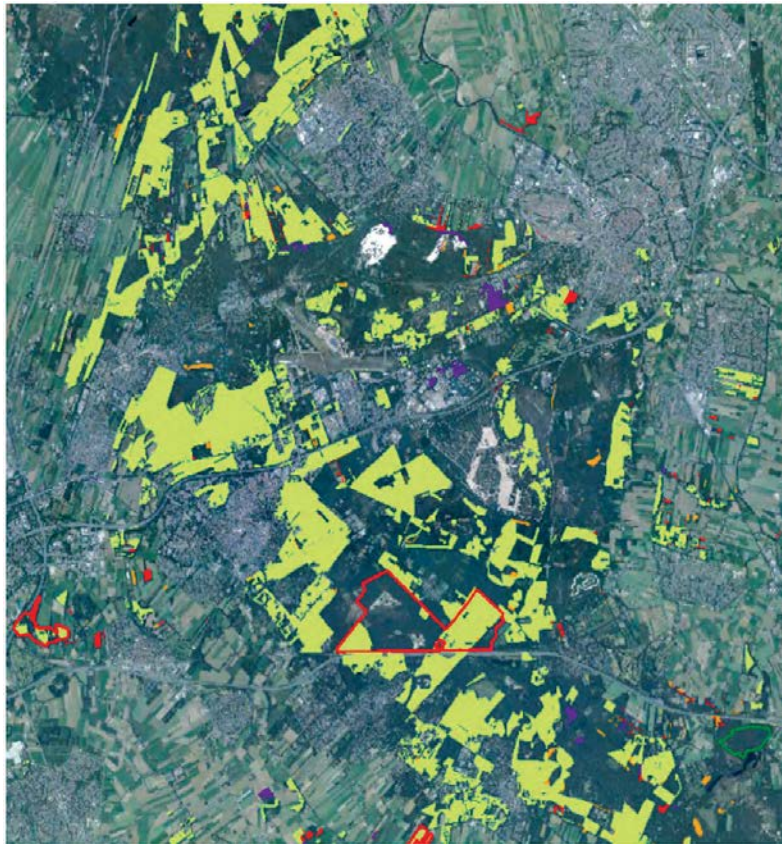


Fig.: Oude Bosgroeiplaatsen ter hoogte van het plangebied (uit: 'Bos en Heidennotitie 2018 (Provincie Utrecht, 2018) (nog actuele versie plangebied en omgeving toevoegen)

Dieren

Naast bijzondere planten en vegetaties komen er in en nabij het plan gebied ook tal van bijzondere/beschermde dieren, waaronder diverse zoogdieren, zoals diverse vleermuissoorten, waaronder de watervleermuis, de rosse vleermuis en de gewone grootoorvleermuis, de boommarter, de das en eekhoorn⁵, diverse vogelsoorten, waaronder roofvogels, zoals de bosuil, de ransuil en de steenuil (zie ook onderstaande Fig.: 'Territoria van uilen (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)'), diverse spechtensoorten, maar ook de holenduif, zomertortel, koekoek en wielewaal (zie ook onderstaande Fig.: 'Nesten en territoria van holenduif, zomertortel, koekoek en wielewaal (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)'), diverse reptielen en amfibieën, waaronder de kamsalamander (oude waarnemingen), de heikikker en de poelkikker, diverse soorten dagvlinders, waaronder het geelsprietdikkopje en eikenpage, diverse soorten waterjuffers en libellen, waaronder de metaalglanslibel en de venwitsnuitlibel, én ook sprinkhanen.

⁵ Wat betreft de das komt er dan in het plangebied aan zijde Zeist een dassenclan met burcht voor met ook jaarlijks een aantal jonge dassen, die dan in en nabij het plangebied foerageren.

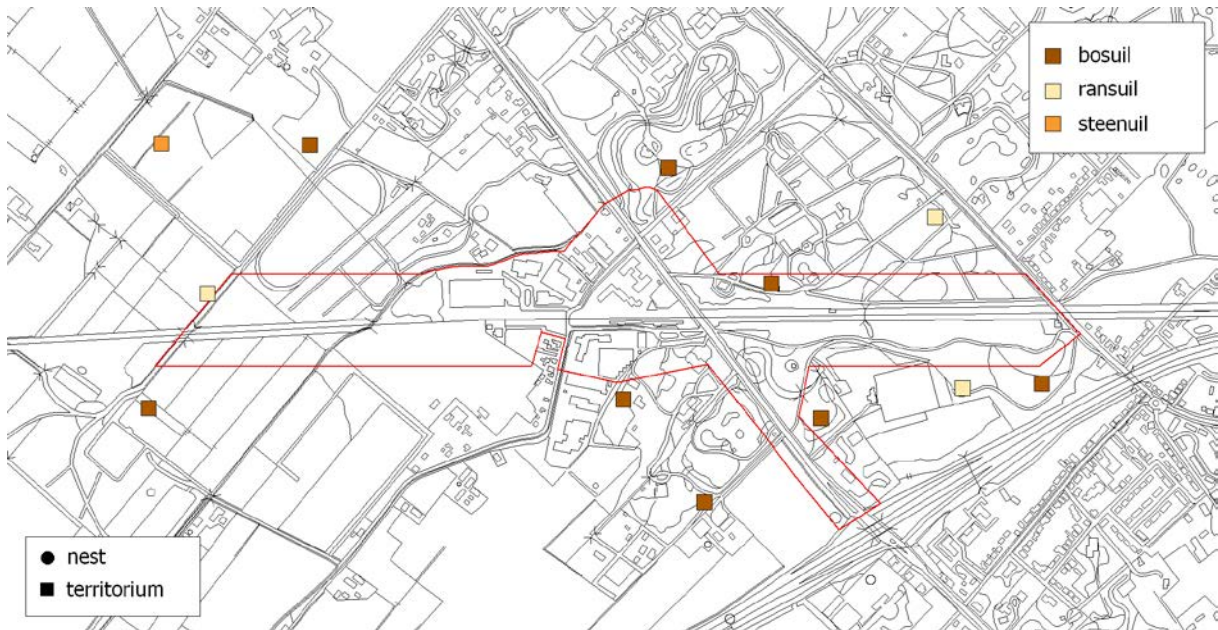


Fig.: Territoria van uilen (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)')

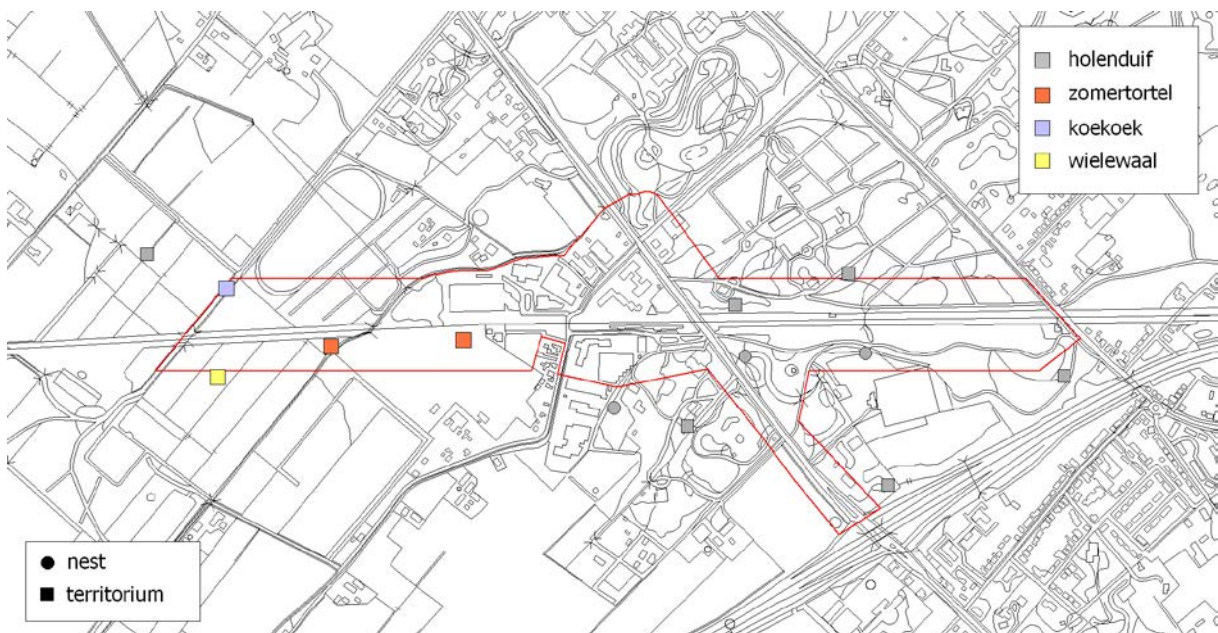
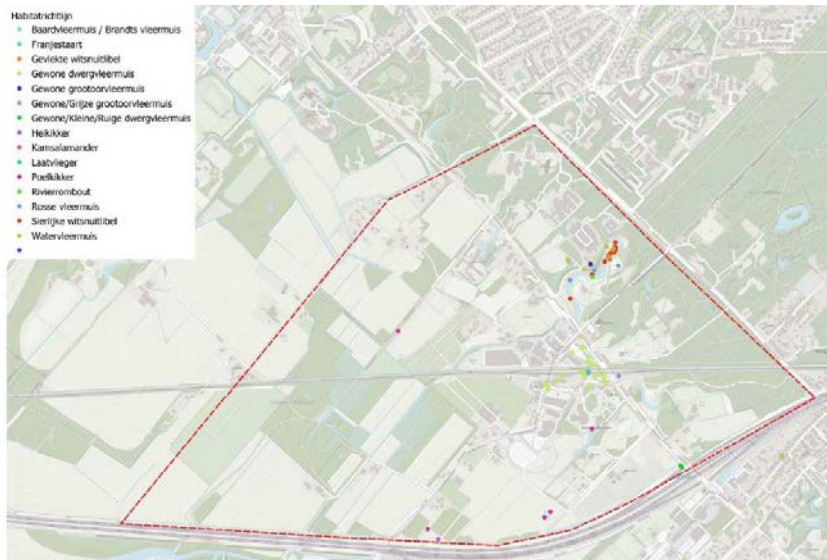


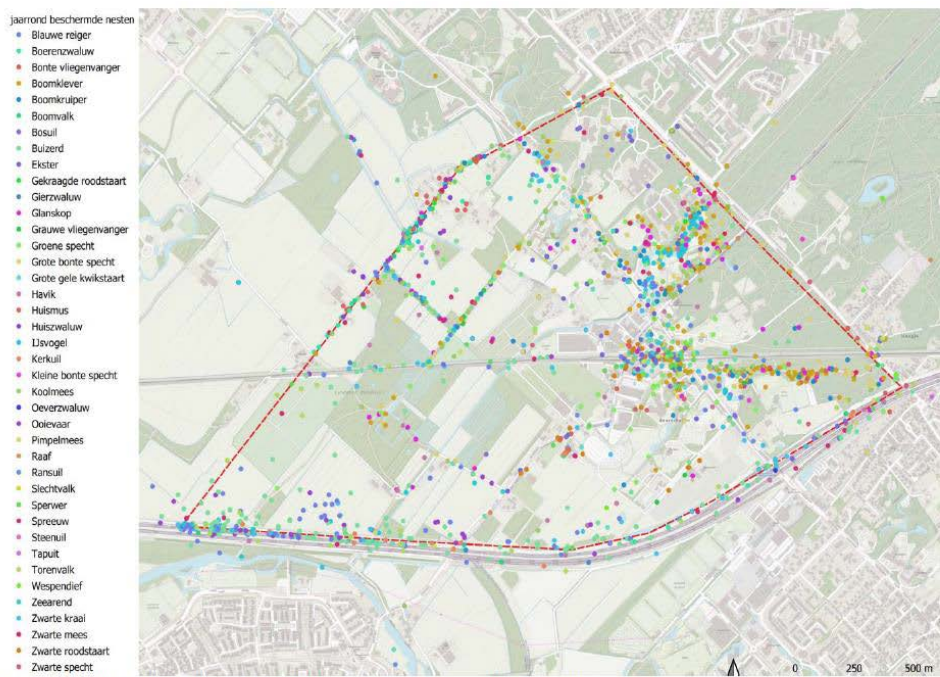
Fig.: Nesten en territoria van holenduif, zomertortel, koekoek en wielewaal (uit: 'Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist (Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009)')

Meer recent zijn dan ook diverse waarnemingen bekend, zowel van zogenaamde Habitatrichtlijnsoorten (zie ook het onderstaande Fig.: 'Habitatrichtlijnsoorten', Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (zie ook onderstaande Fig.: 'Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten', als ook van zogenaamde 'Andere soorten' (zie ook onderstaande Fig.: 'Andere soorten'), dat naast ook vele zogenaamde 'Rode lijst-soorten' (zie ook onderstaande Fig.: 'Rode lijst-soorten').



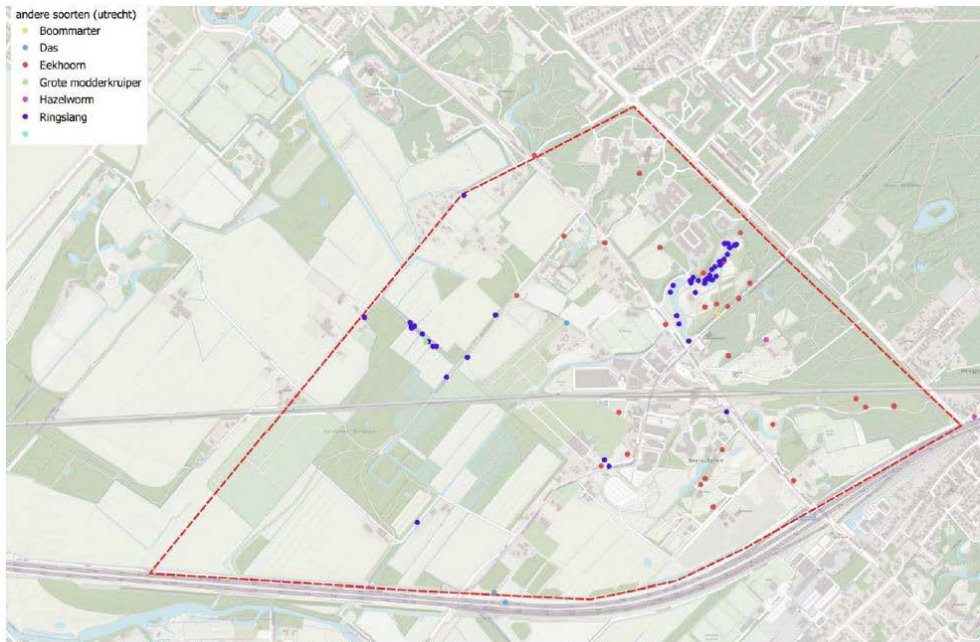
Figuur 3: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (habitatrichtlijn).

Fig.: Habitatrichtlijnsoorten



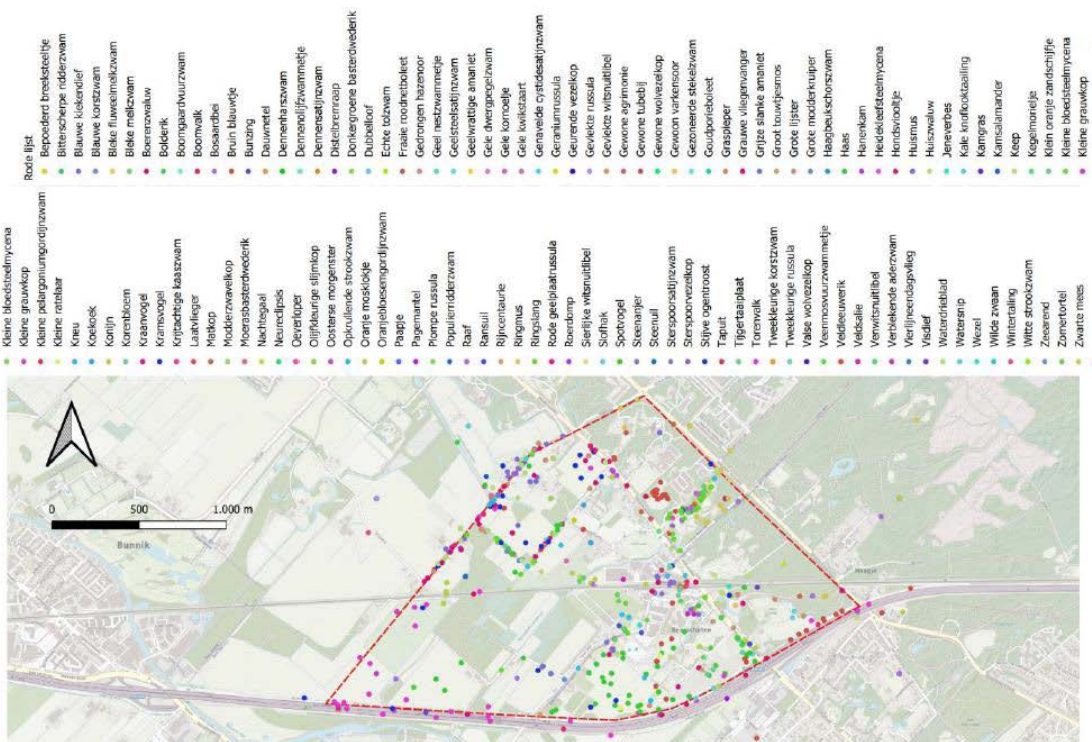
Figuur 5: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (jaarrond beschermde nesten).

Fig.: Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten



Figuur 4: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (overige soorten Utrecht).

Fig.: Andere soorten



Figuur 6: Soortenrijkdom in stationsgebied Driebergen Zeist (rode lijst soorten).

Fig.: Rode lijst-soorten

Conclusie

Uiteindelijk komt er in het plangebied door de aldaar aanwezige gradiënten van bodem en (grond)water een relatief groot aantal verschillende biotopen voor, dat vaak ook met daaraan gebonden bijzondere soorten, dat naast soorten die van diverse biotopen gebruik maken. Daaronder dus vele beschermde soorten, zowel ‘Habitatrichtlijnsoorten’ als zogenaamde ‘Andere soorten’, evenals ook vele ‘Rode lijst-soorten’.

2.3.2 Natuur Network

Zoals uit het bovenstaande kan worden afgeleid herbergt het plangebied en de nabije omgeving, althans zeker tot zo'n 15 jaar terug, hoge tot zeer hoge natuurwaarden.

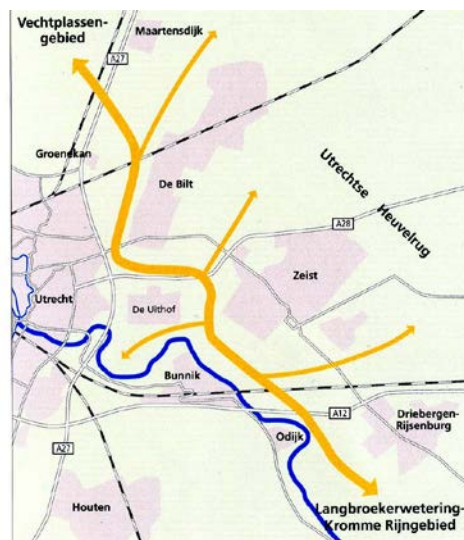
Aanzienlijke delen maken dan ook deel uit van het 'Nationaal Natuur Network (NNN)' (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Nationaal Natuur Network' in en nabij het Plangebied').



Fig.: 'Nationaal Natuur Network' in en nabij het Plangebied

Teneinde dat nationaal natuurnetwerk goed te laten kunnen functioneren is het van belang dat diverse natuurgebieden met elkaar zijn verbonden, zodat er op netwerkniveau (zeer) duurzame populatie kunnen ontstaan (zie in deze ook theorie 'Metapopulaties'). Binnen het plangebied gaat het dan niet alleen om de ecologische verbindingen op een groter schaalniveau, zoals die voor de Heuvelrug en die voor het Kromme Rijngebied als geheel, maar met name ook die tussen de Heuvelrug en Kromme Rijngebied, waarbij aan het plangebied een belangrijk functie kan worden toegekend.

Wat betreft het Kromme Rijngebied gaat het dan in het bijzonder ook om de robuuste ecologische verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Robuuste verbinding Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied').



Ligging van het werkgebied in de ruimere omgeving

Fig.: Robuuste verbinding Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied

Deze robuuste verbinding staat eigenlijk al vanaf het begin van het vaststellen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) begin jaren '90 (zie in deze dus niet alleen het: 'Nationaal Natuur Beleidsplan (LNV, 1990)', maar met name ook het: 'Beleidsplan Natuur en Landschap Provincie Utrecht (provincie Utrecht, 1991)') op de agenda. Zo is deze o.a. opgenomen in het: 'Werkdocument Ecologische Verbindingzones provincie Utrecht (Provincie Utrecht, 1993)'. Later heeft er m.b.t de ecologische verbindingen nog een aanvulling plaatsgevonden, dat o.a. in het kader van het: 'Programma ecologische verbindingzones (Provincie Utrecht, 2003), met o.a. aandacht voor het versterken van de gehele verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied.

Teneinde aan de betreffende verbinding vorm te geven is daaraan dan in het bijzonder vorm gegeven in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001)' en dan in het bijzonder het daarin opgenomen 'Begrenzingsplan EHS'. Binnen het plangebied is daarbij naast de robuuste verbinding in het algemeen ook bijzondere aandacht gegeven aan de ter plaatse van het plangebied beoogde verbinding tussen de Heuvelrug en Kromme Rijngebied. De nadruk lag daarbij op de realisatie van een ecologische verbinding ter hoogte van de Talhylo Cottage (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Plankaart Groenraven-Oost ter hoogte van het plangebied').

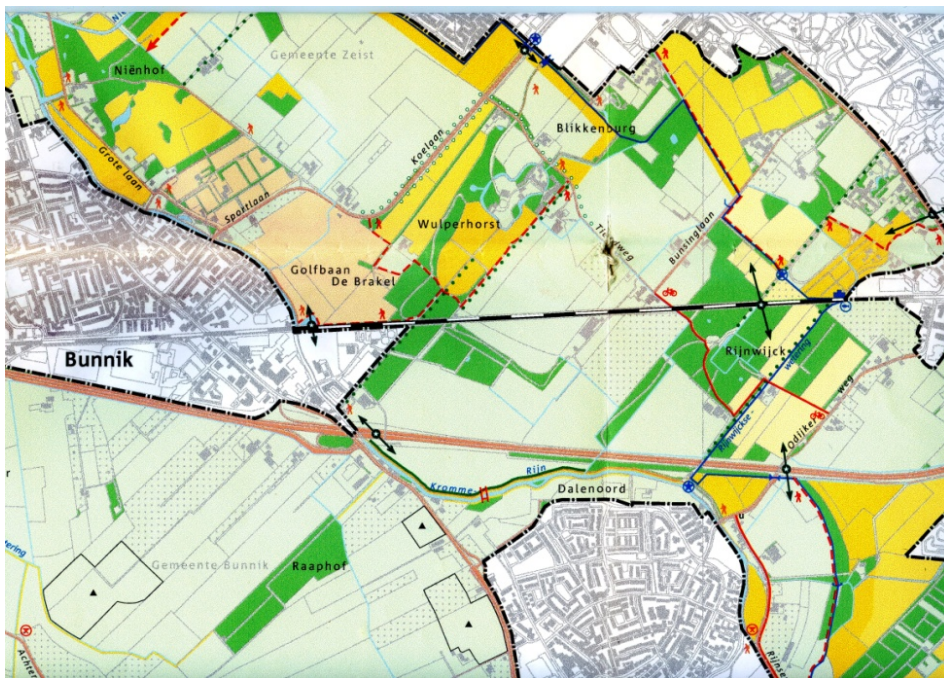


Fig.: *Plankaart Groenraven-Oost ter hoogte van het plangebied*

Voorts is aan de diverse in het gebied voorkomende ecologische verbindingen dus ook bijzondere aandacht gegeven in het kader van het: 'Landschapsontwikkelingsplan Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)', dat mede op basis van een door het Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel opgestelde rapport: 'Ecologische verbindingzones Kromme Rijngebied (Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel, 2009)', inclusief ook bijzondere aandacht voor de doelsoorten die voor de diverse ecologische verbindingen relevant moeten worden geacht (zie ook Bijlage 3: 'Verbinding 606 – gemeente Zeist (uit: 'Ecologische verbindingzones Kromme Rijngebied (Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel', 2009)').

Aangezien later op een gegeven moment een bepaalde 'herbezinning' m.b.t. het NNN heeft plaatsgevonden, dat o.a. m.b.t. de binnen het Kromme Rijngebied aanwezige ecologische verbindingen, is in 2011 door de Grontmij in opdracht van de provincie Utrecht het document: 'Perspectief en inrichtingsbeeld voor de Ecologische Hoofdstructuur – Wensbeeld voor natuur en landschap – Deelgebied Zeist-Bunnik (Grontmij, 2011)' opgesteld met ook een

toekomstperspectief (zie ook onderstaande Fig.: 'Biotopenkaart ecologische verbindingen Kromme Rijngebied Zeist-Bunnik').

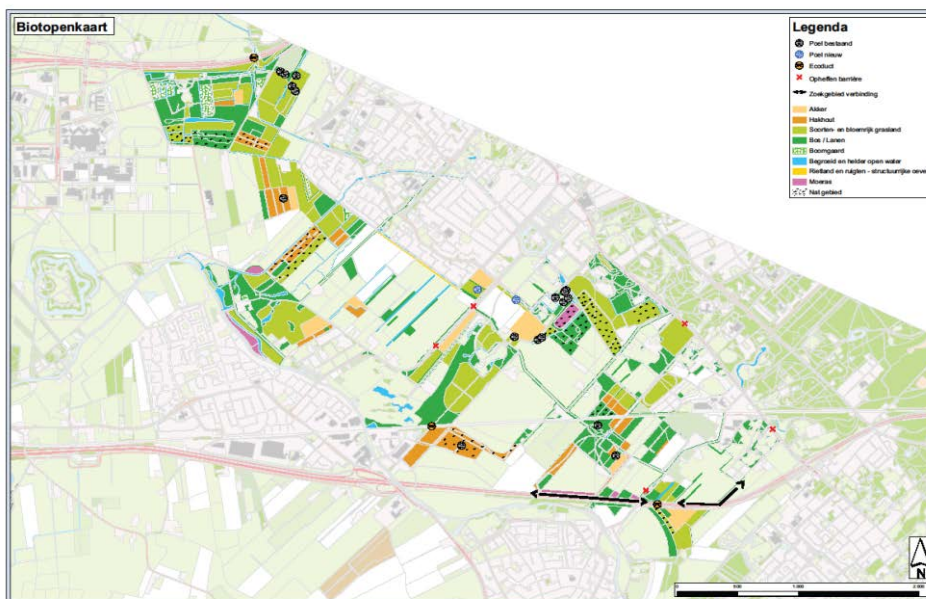
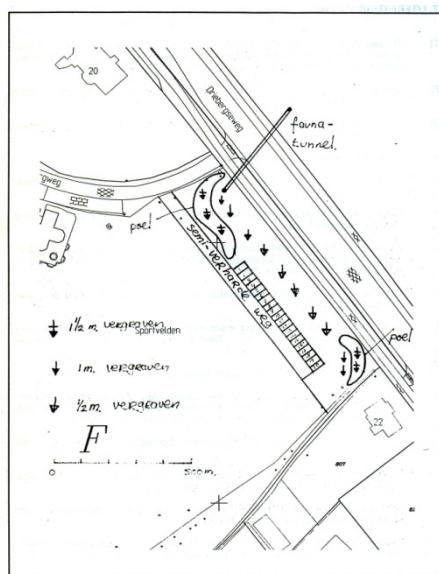


Fig.: Biotopenkaart ecologische verbindingen Kromme Rijngebied Zeist-Bunnik

Teneinde dan aan de ter hoogte van het plangebied gelegen ecologische verbinding tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied (en vice versa) vorm te geven, zijn daar in de loop van de tijd diverse voorstellen voor gedaan. Meer in het bijzonder is er door de gemeente Zeist en het Utrechts Landschap al eens een voorstel gedaan teneinde tot een verdere optimalisatie te komen van de ecologische verbinding ter hoogte van de buitenplaats De Breul te komen (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Inrichtingsvoorstel voor realisering van de ecologische verbindingstzone tussen het Landgoed De Breul en de Rijnwijkse Wetering (uit: 'Realisering van de ecologische verbindingstzone landgoed De Breul – Rijnwijkse Wetering (Drost, A., 1997)').



FIGUUR 5: Inrichtingsvoorstel voor realisering van de ecologische verbindingstzone tussen landgoed De Breul en de Rijnwijkse Wetering.

Fig.: Inrichtingsvoorstel voor realisering van de ecologische verbindingstzone tussen het Landgoed De Breul en de Rijnwijkse Wetering (uit: 'Realisering van de ecologische verbindingstzone landgoed De Breul – Rijnwijkse Wetering (Drost, A., 1997)')

In het rapport: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A., 2001)' wordt daarvan in structurerende zin een bepaald beeld gegeven (zie in deze ook onderstaande

Fig.: 'Voorstel faunapassages onder de Utrechtseweg ter hoogte van De Breul (Drost, 1997)'
(uit: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A., 2001))

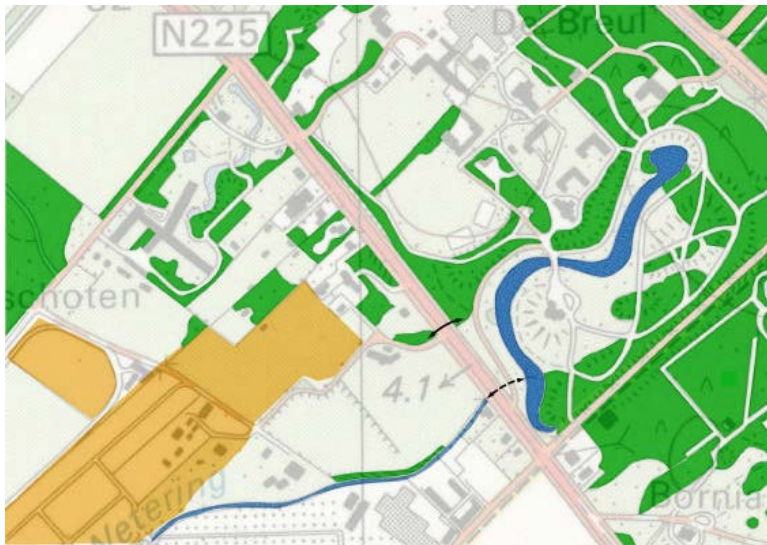


Fig.: 'Voorstel faunapassages onder de Utrechtseweg ter hoogte van De Breul (Drost, 1997)'
(uit: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A., 2001))

Dan heeft er op verzoek van de gemeente Zeist begin jaren 2000 (dus) door Alterra een ecologische analyse plaatsgevonden van de landgoederenzone ter hoogte van de Driebergseweg (zie in deze dus ook het rapport: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A., 2001)'), dat dan mede op basis van o.a. het rapport: 'Mitigatie over landgoed De Breul (Kalkhoven, J., 1998)'. Daaruit komt dan naar voren dat het feitelijk om een 'zoekgebied' gaat, waarbij aan diverse in het gebied in potentie voorkomen ecologische verbindingen een bepaalde betekenis dient te worden toegekend. (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Belangrijkste looproutes reeën (als gidssort) tussen deelpopulaties van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied, inclusief aanwezige barrières (rode lijnen) en potentiële passages (uit: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A, 2001)').

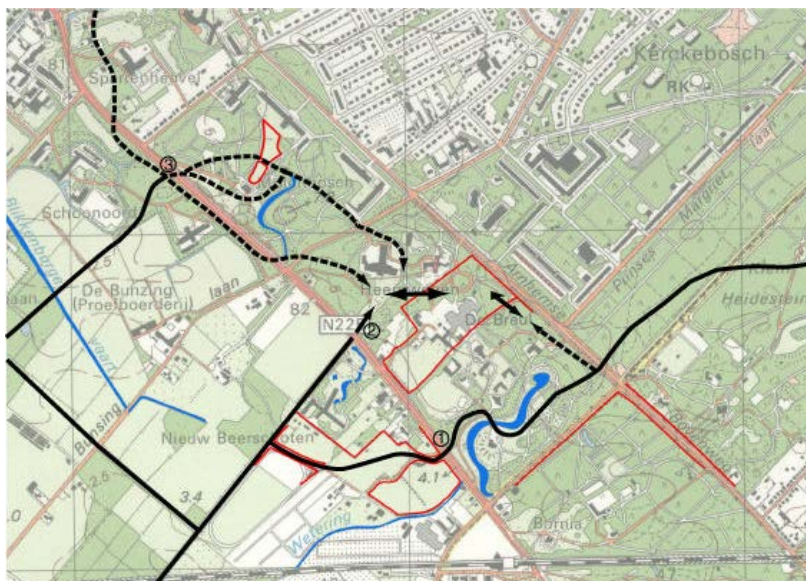


Fig.: 'Belangrijkste looproutes reeën (als gidssort) tussen deelpopulaties van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied, inclusief aanwezige barrières (rode lijnen) en potentiële passages (uit: 'Ecologische evaluatie van een landgoederenzone (Mabelis, A, 2001)')

Met name ook de Werkgroep Faunapassage Zuid-Zuid-West, een netwerkverband van diverse natuur- en milieuorganisaties uit Zeist en nabije omgeving, heeft zich dan ingezet om niet alleen de gehele verbinding tussen het Vechtplasseengebied en het Kromme Rijngebied en dan in het bijzonder het gedeelte ten zuiden Zeist en Bunnik, dus tussen de A-28 en A-12, onder de aandacht van een breed publiek te brengen (zie in deze ook Bijlage 4: 'Folder Natuur verbinden en behouden (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2007, actualisatie 2020)') maar ook om tot concrete voorstellen te komen tot een optimalisatie op plekken alwaar er nog diverse knelpunten aanwezig waren. Dat geldt dan in het bijzonder ook voor de ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied ter hoogte van de landgoederenzone ter zijde van Dribergseweg (zie in deze dus ook Bijlage 5: 'Overzichtskaart ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied ter plaatse van de Dribergseweg'), evenals meer specifiek voor het plangebied (zie ook onderstaande Fig.: 'Kaart Natuur verbinden en behouden ter hoogte van het plangebied'). Binnen dat kader is dan o.a. ook bijzondere aandacht gegeven aan de verbinding ter hoogte Talhylo Cottage, de Rijnwijkse Wetering en De Breul (zie ook Bijlage 6: 'Knelpunten ter hoogte passage Talhylo, Rijnwijkse Wetering en De Breul (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 1998)').



Fig.: *Kaart Natuur verbinden en behouden ter hoogte van het plangebied*

Naast de diverse ecologische verbindingen tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug op het grondgebied van de gemeente Zeist, moeten ook die ter hoogte van het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug van belang worden geacht. Wat betreft het plangebied gaat het dan met name om de ecologische verbinding tussen het Stationsgebied en de A-12 (zie ook onderstaande Fig.: 'Ecologische verbinding ter hoogte Reehorst-Hoofdstraat 26 en Beerschoten-Willinckshof'). Meer concreet gaat het dan om de ecologische verbinding tussen de ter hoogte van het landgoed Rijnwijk ten tijde van de verbreding van de A12 aldaar aangelegde grote faunapassage en dan via het landgoed de Reehorst en ook het grondgebied van Hoofdstraat 26 aan de zuidzijde van de Hoofdstraat in de richting van het landgoed Beeschoten-Willinckshof aan de noordzijde van de Hoofdstraat en zo verder in de richting van de Heuvelrug (en uiteraard ook vice versa). Voor zover het om aan land geboden dieren gaat, moet daarbij dan met name ook het gebied van Hoofdstraat 26 een belangrijk betekenis worden toegekend. Weliswaar zijn ter plaatse van de betreffende ecologische verbinding ten tijde van de herontwikkeling van het Stationsgebied tot een 'Landgoedstation' dan onder zowel de Hoofdstraat en ook het spoor zogenaamde 'Comfort-Animal-Tunnels (CAT's)' aangelegd, waarvoor ook grote waardering, zij het dat deze wel te klein zijn voor de gidssoort het ree.

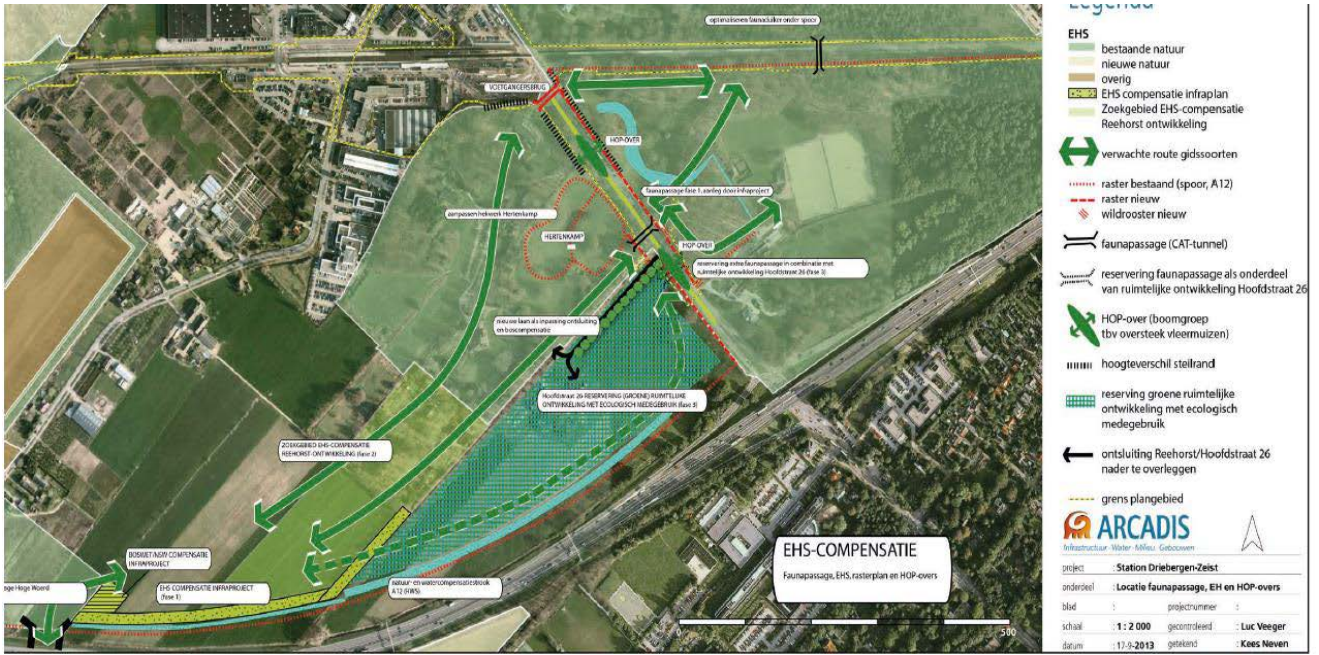


Fig.: Ecologische verbinding ter hoogte Reehorst-Hoofdstraat 26 en Beerschoten-Willinkshof (uit: 'Natuurrapport SDZ (Arcadis, 2013)')

Hierbij kan dan wel worden aangetekend dat door de gemeente Utrechtse Heuvelrug wel al ten tijde van een toekomstvisie voor Hoofdstraat 26 in de randvoorwaarden o.a. een belangrijke betekenis werd toegekend aan de realisatie van een ecologische verbinding tussen de grote faunapassage onder de A12 en de Heuvelrug (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Randvoorwaarden toekomstvisie Hoofdstraat 26'), maar dat bij verkoop aan de Triodosbank van het betreffende perceel dit kennelijk niet in randvoorwaardelijke zin is meegegeven, althans daar tot op heden door het nemen van bepaalde inrichtingsmaatregelen geen echt gevolg aan is gegeven.

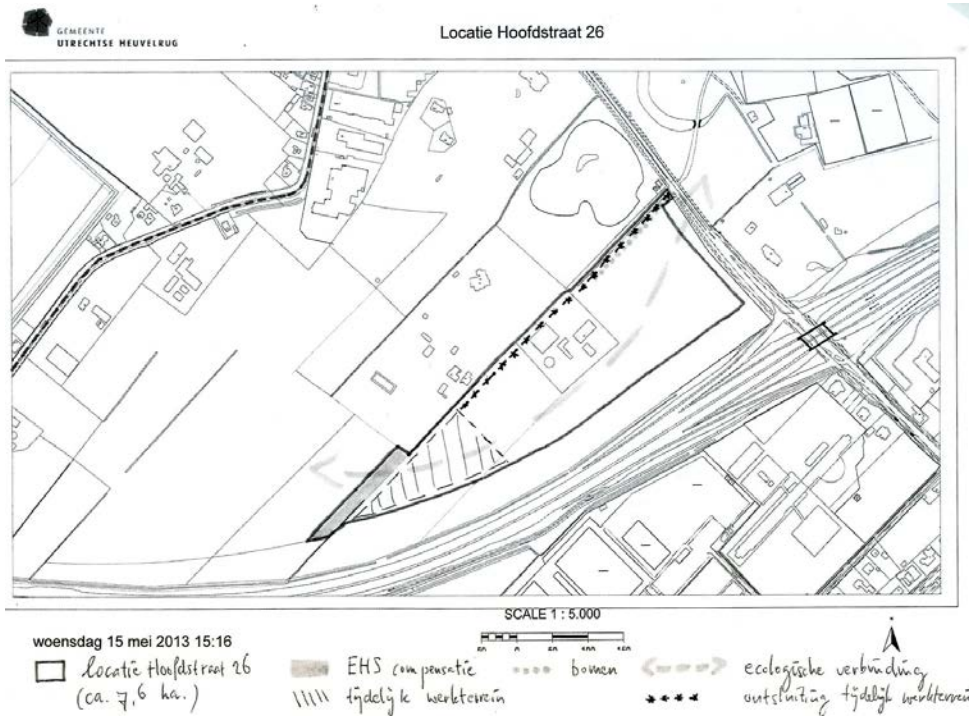


Fig.: Randvoorwaarden toekomstvisie Hoofdstraat 26

Uiteindelijk gaat het m.b.t. de in het gebied aanwezige thans sub-optimale ecologische verbindingen tussen het Kromme Rijngebied en De Breul, dat ook gezien diverse aanwezige barrières, dus gezien het aanwezige zoekgebied voor de fauna, (van west naar oost) om een viertal ecologische verbindingen (zie ook onderstaand Fig.: 'Totaal overzicht ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied (nog verder verfijnen)'):

- Kansen voor een ecologische verbinding ter hoogte van de Laan van Rijnwijk, zij het veel barrières aanwezig, zowel van bebouwing als o.a. de hekwerken scholengemeenschap De Breul⁶;
- De mogelijkheid tot het realiseren van een meer directe droge verbinding ter hoogte van Talhillo Cottage en De Breul, zoals ook al eerder in kader van de 'Herinrichting Groenraven-Oost' voorgestaan;
- De mogelijkheid tot het realiseren van een natte ecologische verbinding ter hoogte van de Rijnwijkse Wetering en de vijver van De Breul;
- De mogelijkheid tot een verdere optimalisatie van de ecologische verbinding ter hoogte van Hoofdstraat 26.



Fig.: 'Totaal overzicht ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied' ter hoogte van het Stationsgebied Driebergen-Zeist

Duidelijk zal zijn dat afhankelijk van de doelsoorten/gidssorten en de eisen die zij aan een dergelijke verbinding stellen, dat met name ook ter hoogte van beoogde faunapassages, deze aan bepaalde voorwaarden zullen moeten voldoen, willen zij ook echt voor de betreffende dieren kunnen functioneren. Met name in het rapport: 'Ecopassage Griffensteen bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)' wordt een overzicht gegeven van de soorten die van de betreffende verbinding gebruik kunnen maken, evenals de eisen/voorwaarden die zij aan het goed kunnen functioneren van een faunapassage stellen (zie voor het overzicht ook Bijlage 7: 'Minimale breedte van de ecologische corridor in de toeloop naar de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffensteen bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)' én ook Bijlage 8: 'Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemeente nodig is ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen gedefinieerd als de zone tot 500 m vanaf de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffensteen bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)').

⁶ Weliswaar is er tussen de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een overeenkomst afgesloten met de scholengemeenschap De Breul om op diverse plekken van de rondom de scholengemeenschap gesitueerde hekwerken zogenaamde 'reeënpoorten' te realiseren, die ook hebben gefunctioneerd, maar zijn deze inmiddels weer grotendeels dichtgezet.

Verder spelen dus ook factoren als verstoring een rol, zoals door geluid en licht, evenals door de mens, dus moet ook de aanwezigheid van rust van belang worden geacht, dus aan het instellen van bufferzones ter hoogte van de betreffende verbindingen en in het bijzonder ook ter hoogte van faunapassages (zie in deze o.a. het rapport: 'Advies tegengaan verstoring in ecologische Corridor Camp New Amsterdam (Van der Grift, E., 2012)'). Zo wordt voor het ree uitgegaan van een vluchtafstand van 45 tot 110 m in open terrein en van 25 – 85 m in gesloten terrein. Op basis van de in het betreffende rapport gegeven analyses komt men dan t.a.v. bebouwing voor het ree tot een bufferzone van 250 m en voor de das van 100 m, evenals t.a.v. van recreatie voor het ree tot een bufferzone van 100 m en voor de das van 50 m. Voor specifieke ecologische verbindingen en in het bijzonder ook faunapassages is dan maatwerk nodig, hetgeen mede afhankelijk is van de doelsoorten die daarvan gebruik (moeten) maken.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is de inzet van de overheid er in het verleden met name erop gericht geweest om aan de kant van de gemeente Zeist een ecologische verbinding tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug te realiseren ter hoogte van Tallyho Cottage en De Breul, aangezien het daarbij om de meest directe verbinding met de Heuvelrug (lees in het voorkomende geval Heidestein en zo verder) gaat. Dat niet alleen in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost', maar bijvoorbeeld ook al eerder toen de gemeente Zeist en de Provincie Utrecht de kansen m.b.t. het gebied van de Groene Driehoek nader zijn uitgewerkt (zie in deze dus ook Bijlage 9: 'Inrichtingswensen Groene Driehoek Zeist (uit: 'De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist (Gemeente Zeist et al., 1995)'). Datzelfde geldt in wezen ook voor de verbinding tussen het Stationsgebied Driebergen-Zeist en de A-12 gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie in deze dus ook het rapport: 'Randvoorwaarden Hoofdstraat 26 (Utrechtse Heuvelrug, 2013' en de met name ook bovenstaande *Fig.: 'Randvoorwaarden toekomstvisie Hoofdstraat 26'*). Helaas zijn de betreffende verbindingen dus nooit verder geoptimaliseerd.

2.3.3 Systeemanalyse

Op basis van de in het voorgaande voor het plangebied en nabije omgeving gegeven beschrijving van aanwezige natuurwaarden, zal het duidelijk zijn dat de natuurwaarden zoals deze in het gebied voorkomen hoog tot zeer hoog zijn, zeker ook in potentie. Dan hangt dan mede daarmee samen dat in het gebied een gradiënt aanwezig is van de hoger gelegen en ook drogere zandgronden van de Heuvelrug naar de lager gelegen en vochtiger tot natter klei- en deels ook veenachtige gronden van het Kromme Rijngebied. Daarnaast moet aan het optreden van kwel, zeker ook in potentie, een belangrijke betekenis worden toegekend. Wat betreft die potenties kan daarbij o.a. aan de zogenaamde 'Natuurdoeltype-kaart' zoals deze in het kader van de: 'Herinrichting Groenraven-Oost' is opgesteld een belangrijke betekenis worden toegekend (zie in deze wederom Bijlage 10: 'Natuurdoeltype kaart Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001)')⁷.

Voorts moet aan het plangebied ook een belangrijke betekenis worden toegekend om een uitwisseling van plant- en diersoorten tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug mogelijk te maken, aangezien dit gebied tussen Zeist en Driebergen feitelijk het enige gebied is waar een dergelijke uitwisseling en dus connectiviteit nog mogelijk is (zie in deze dus ook de in het voorgaande gegeven Fig. met een totaaloverzicht van de in en nabij het plangebied van belang geachte ecologische verbindingen).

In het verleden hebben er in het kader van diverse ruimtelijke ontwikkeling al uitgebreide systeemanalyses plaatsgevonden, zoals in het kader van de ontwikkeling van de gemeente i.s.m. de provincie Utrecht van een visie op de zogenaamde 'Groene Driehoek' (zie in deze met name ook het rapport: 'De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist (Gemeente Zeist et al., 1995)'), tijdens proces HSL/A-12, in welke kader er niet alleen diverse verkenningen hebben plaatsgevonden, maar ook de diverse waarden in beeld zijn gebracht (zie in deze o.a. de rapporten: 'Station Driebergen-Zeist in Beeld (RBOI, 1995)' en

⁷ Zie overigens ook diverse 'Natuurbeheerplannen' van de provincie Utrecht.

ook de zogenaamde Groene Nota: 'Integrale visie op de Ontwikkeling Station Driebergen Zeist en omgeving (Driebergen/Zeist, 2001)'. Verder ook in kader diverse visies zoals deze voor het Stationsgebied (sec) zijn opgesteld, zoals door Urgenda in 2008, evenals door 12NStedenbouw in 2014 (zie in deze dus ook de: 'Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist (12NStedebouw, 2014)'), waarbij bij die laatste visie dan de rode contour als een duidelijke grens werd aangehouden (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Gebiedsvisiekaart Stationsgebied Driebergen-Zeist (12NStedebouw, 2014)').

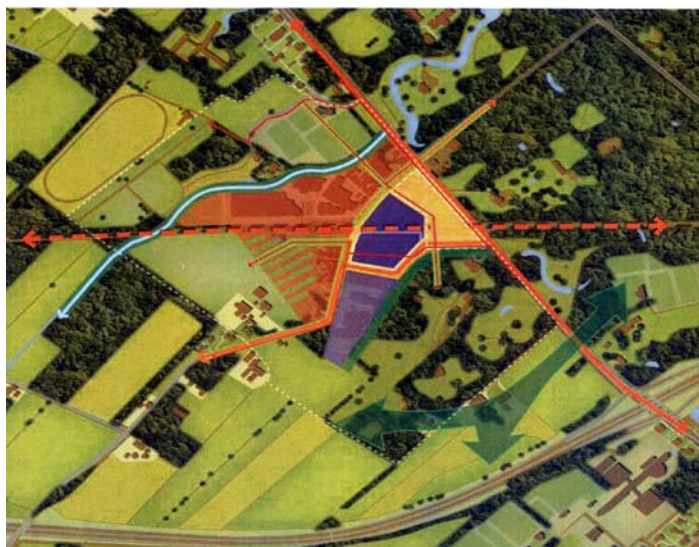


Fig.: 'Gebiedsvisiekaart Stationsgebied Driebergen-Zeist (12NStedebouw, 2014)

In vrijwel al die studies komt men dan tot de conclusie dat het om een gebied gaat met hoge natuurwaarden, dat dus met name door de in gebied aanwezige overgang/gradiënt tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijgebied, zij het dat er dus wel mogelijkheden aanwezig zijn deze verder te optimaliseren, hetgeen dus feitelijk al de inzet was van de studie zoals deze reeds in 1995 door de gemeente en de provincie voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist naar voren werd gebracht (zie in deze ook onderstaande Fig.:

'Uitgangspunten bodem, water en ecologie (uit: 'Driebergen-Zeist Stationsgebied in beeld (RBOI, 1995)' en ook in kader van het ontwikkelen van een visie op de zogenaamde 'Groene Driehoek' (zie in deze dus ook de betreffende Bijlage 9: 'Inrichtingswensen Groene Driehoek Zeist (uit: 'De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist (Gemeente Zeist et al., 1995)').

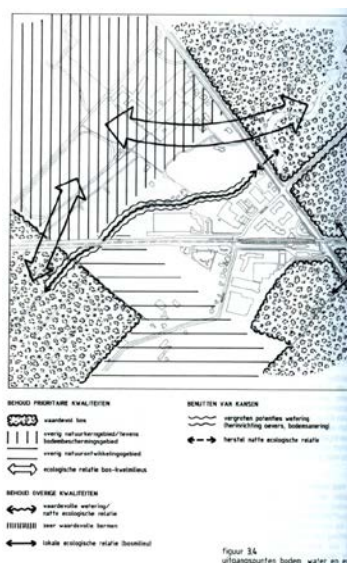


Fig.: 'Uitgangspunten bodem, water en ecologie (uit: 'Driebergen-Zeist Stationsgebied in beeld (RBOI, 1995)')

Ook t.a.v. de kansen om tot herstel/verbetering van de in en in de nabijheid van het plangebied voorkomende natuurwaarden te komen zijn dan in de loop van de tijd vele voorstellen gedaan, zowel m.b.t. herstel van de kwelwaarden (zie in deze dus o.a. het rapport: 'Maatregelen ter bestrijding van de verdroging in het kader van Groenraven-Oost (Grontmij, 2001)'), evenals voor de realisatie van de in het gebied aanwezige verbindingen (zie in deze dus met name ook het voorgaande Hoofdstuk 2.3.2: 'Natuur Netwerk'), maar is o.i. steeds voor hetzij sub-optimale oplossing gekozen (zoals m.b.t. het herstel van de kwelflux), hetzij zijn deze nooit geëffectueerd, althans geoptimaliseerd, zoals m.b.t. realisatie van een droge ecologische verbinding ter hoogte Talhylo-De Breul en eigenlijk ook die ter hoogte van Hoofdstraat 26, evenals een natte ecologische verbinding ter hoogte van de Rijnwijkse Wetering.

Daarnaast heeft er in de loop van de tijd dus ook een verdere intensivering van de landbouw plaatsgevonden, dat ook ten koste van aanwezige natuurwaarden. Zo wordt er op diverse plaatsen in het gebied nu maïs geteeld, met uiteraard bijkomende mestgiften, zoals ter hoogte diverse weilandpercelen Rijnwijk, de Drafbaan, maar ook op de percelen langs de Koeburgweg. Ook is op diverse percelen, dat terwijl het hier nota bene om Relatienotagebied ging, zand opgebracht, evenals voormalige greppels geherprofileerd, waardoor in feite de drainagebasis is verlaagd en daarmee ook de natuurpotenties.

Dat die natuurpotenties dan zeer hoog zijn, laten diverse natuurherstelprojecten zien zoals deze in de loop van de tijd door met name het Utrechts Landschap zijn uitgevoerd, zoals ter hoogte van de Lage Grond, maar met name ook ter hoogte van de Bunsing, dat wel na uitvoerig onderzoek van de potenties door B-Ware. Zo komen er inmiddels ter hoogte Bunsing, dat terwijl het hier om zeer intensief gebruikt grasland ging, vegetaties van o.a. klokjesgentiaan en ook diverse orchissen voor, waaronder de riet- en ook bijenorchis. Ook is aldaar al eens enige malen, zij het zeer tijdelijk, de zwarte ooievaar waargenomen.

Kortom, het plangebied en omgeving kenmerkt zich door hoge tot zeer hoge natuurwaarden, evenals kent het hoge potenties tot natuurherstel. Maar dan zullen de diverse maatregelen zoals deze al lange tijd in het vooruitzicht zijn gesteld wel moeten worden uitgevoerd en randvoorwaardelijk aan welke ontwikkeling dan ook moeten worden meegegeven.

Met name ook in het rapport: 'Natuur en landschapswaardering buitengebied Zeist (Bureau Waardenburg, 2009)', werd op basis van de daarbij gegeven analyse het betreffende gebied rondom het Stationsgebied Driebergen-Zeist, dat als deel van het Kromme Rijngebied, als 'hoog' gewaardeerd.

2.4 Landschap en cultuurhistorie

Met name in het rapport: 'Kwaliteitsatlas Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing Stationsomgeving Driebergen-Zeist (Arcadis, 2011)' heeft er een uitvoerige analyse plaatsgevonden van de landschappelijke en ook cultuurhistorische waarden zoals deze binnen het plangebied aanwezig zijn. Hieronder zal mede op basis van de bevindingen uit dat rapport een korte beschrijving worden gegeven van zowel de binnen het plangebied aanwezige landschappelijke als cultuurhistorische waarden, dat mede ook op basis diverse andere beschikbare bronnen (waaronder o.a. de cultuurhistorische atlassen van de provincie Utrecht (zie ook de publicatie: 'Tastbare Tijd (Blijdenstein, R., 2007)') en ook Zeist (zie ook de publicatie: 'Zeist door de Tijd (Volkers, K, 2011)', de publicaties over de Stichtse Lustwarande van C. van Groningen, evenals de website van het 'Geopark Heuvelrug, Gooi en Vecht' met een schat aan informatie).

2.4.1 Landschap

2.4.1.1 Waarden

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven hangt de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, zoals zo vaak, in belangrijke mate samen met de abiotische en biotische omstandigheden

zoals deze in het gebied voor oorsprong aanwezig waren. In het gebied gaat het dan om de overgangszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied.

Vanaf de ijstijden ontwikkelden zich op de Heuvelrug en ook het Kromme Rijngebied uitgestrekte bosgebieden, dat wel mede afhankelijk van begrazingsdruk, waarna zich er in eerste instantie jagers en verzamelaars vestigden. Later werden er ook bepaalde landbouwkundige praktijk gebracht, dat met name op de flanken. De vele grafheuvels (mogelijk van de late Trechterbekercultuur) en ook zogenaamde 'Celtic fields' zijn daarvan een stille getuige.

In het lager gelegen Kromme Rijngebied bevond zich dan in de Romeinse tijd de Limes, waarbij aan de Kromme Rijn een belangrijke betekenis kan worden toegekend. Ten westen van die Limes was dan het grote Westerwoud gelegen, hetgeen het kennelijk voor de Romeinen niet aantrekkelijk maakte hun gebied verder naar het noorden uit te breiden.

Juist op die overgang van de Utrechtse Heuvelrug net het Kromme Rijngebied werd al vroeg in de Middeleeuwen de zogenaamde heerweg tussen Utrecht en Keulen aangelegd, waar zich de zetel van de Keizer bevond. Daarbij was er ter hoogte van Driebergen en Zeist een onderscheid tussen een lage en hoge weg, waarbij de hoge weg met name tijdens het winterseizoen werd gebruikt.

Met name in de Middeleeuwen ontstond er door ontbossing van de Heuvelrug uitgestrekte heiden, waarop dan schapen graasden. 's Avonds werden die schapen dan via de vele schapendriften naar de schaapskooien, die veelal waren gelegen op de flanken van de Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied, gebracht, dat ook om ze beschermen. Die schaapskooien maakten dan gebruik van zogenaamde potstallen, waarbij de dieper gelegen bodem geleidelijk aan werd opgevuld met heideplaggen, waarop dan weer de uitwerpselen van de schapen werden opgevangen. Dat mengsel werd dan weer aangewend op de akkers zoals deze dan met name op de flanken waren gelegen en waarbij relatief vruchtbare enkeerdgronden ontstonden. Door overbegrazing ontstonden zo wel op diverse plekken op met name de flanken van de Heuvelrug grote stuifzandvlakten, zoals o.a. op Heidestein, die men dan later door het aanplanten van bos weer probeerde te bedwingen.

In de loop van tijd ontstonden er zo op de flanken de zogenaamde flankesdorpen (zie in deze o.a. ook het rapport: 'Landschap van het Kromme Rijn en het Langbroekerweteringgebied (Te Boekhorst-Van Maren, E., 1981); waarvan Zeist dan een voorbeeld is, dat met een ook thans nog herkenbare Brink⁸.

In het Kromme Rijngebied ontstonden er al vroeg versterkte boerenhofsteden, ook wel ridderhofsteden genaamd. Pas na 1122 toen de Rijn door de Bisschop bij Wijk bij Duurstede werd afgedamd, werd het gebied op een veel grotere schaal ontgonnen, waarbij het voor met name het Langbroekerweteringgebied, dat in een kom is gelegen, de karakteristieke cope-ontginning ontstond, dat zich kenmerkt door een langgestrekte verkaveling. Met name op de hogere oeverwallen ontstond een blokachtige verkaveling, ook wel als kampenlandschap aangeduid.

Vanaf 1600 werden de flanken van de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied dan door zowel de rijke adel, als de koopmanslieden uit de steden ontdekt om daar hun zomerbuitens te vestigen. Zo ontstond in de loop van de tijd de Stichtse Lustwarande met zijn vele buitens, o.a. die ter hoogte van het Stationsgebied (zie in deze behalve het boek: 'De Stichtse Lustwarande – Buitens in het Groen (Van Groningen, C., 1999), vele publicaties, evenals het 'Verhaal van de Stichtse Lustwarande', zoals dat thans in opdracht van de gemeente Zeist door Bureau Steenhuis-Meurs wordt opgesteld.

⁸ Overigens was er vroeger in Zeist sprake van meerdere brinken, dus niet alleen de huidige Brink, maar bijvoorbeeld ook die ter plaatse Kleine Breul (zie in deze dus met name ook de publicatie: 'Zeist door de Tijd – Cultuurhistorische atlas Zeist (Volkers, K., 2011)').

Kenmerkend voor de Heuvelrug is dan toch in landschappelijke zin met name de er thans voorkomende meer uitgestrekte bosgebieden, dat afgewisseld met meer open heidevelden en ook droge schraalgraslanden. De Stichtse Lustwarande kenmerkt zich dan weer door een zogenaamde 'korrelstructuur' dus de afwisseling tussen meer open delen en gesloten delen, waarbij aan de er voorkomende buitenplaatsen dan een belangrijke betekenis kan worden toegekend. Terwijl het Kromme Rijngebied een veel opener structuur kent, zij het wel afgewisseld met de vele er voorkomende bosschages en karakteristieke bossingels en ook hagen, hetgeen zich met name in het Langbroekerweteringgebied als een coulissenlandschap manifesteert.

Her proces van de aanleg van de buitenplaatsen werd dan nog versneld door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Arnhem (in 1843), ook al was gebied voorheen wel ook met de paardentram vanuit Utrecht bereikbaar.

Zie voor impressie o.a. onderstaande Fig.: 'Historie plangebied in diverse tijdlagen (uit: 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West, 2018)').

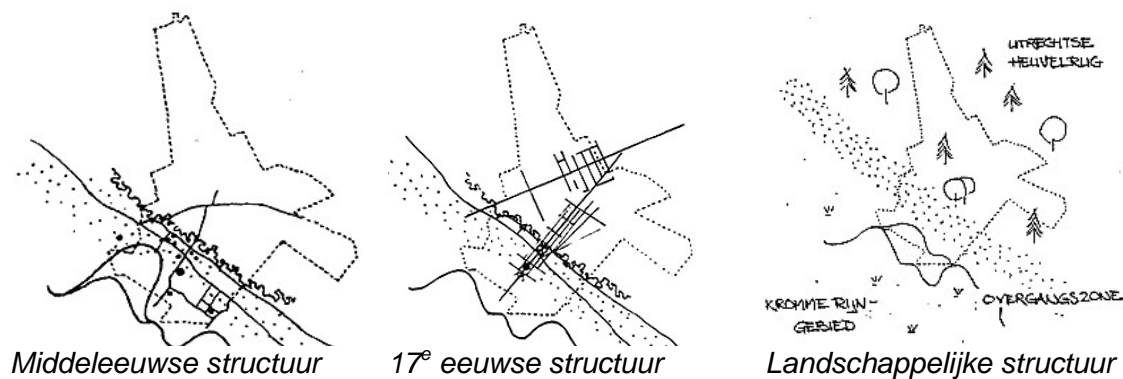


Fig.: Historie plangebied in diverse tijdlagen (uit: 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West, 2018)')

Door een analyse van diverse kaartbeelden op 'www.topotijdreis.nl' kan ook een impressie worden verkregen van de ontwikkelingen in de loop van de tijd (zie ook onderstaand Fig.: 'Historische kaart uit 1900)').

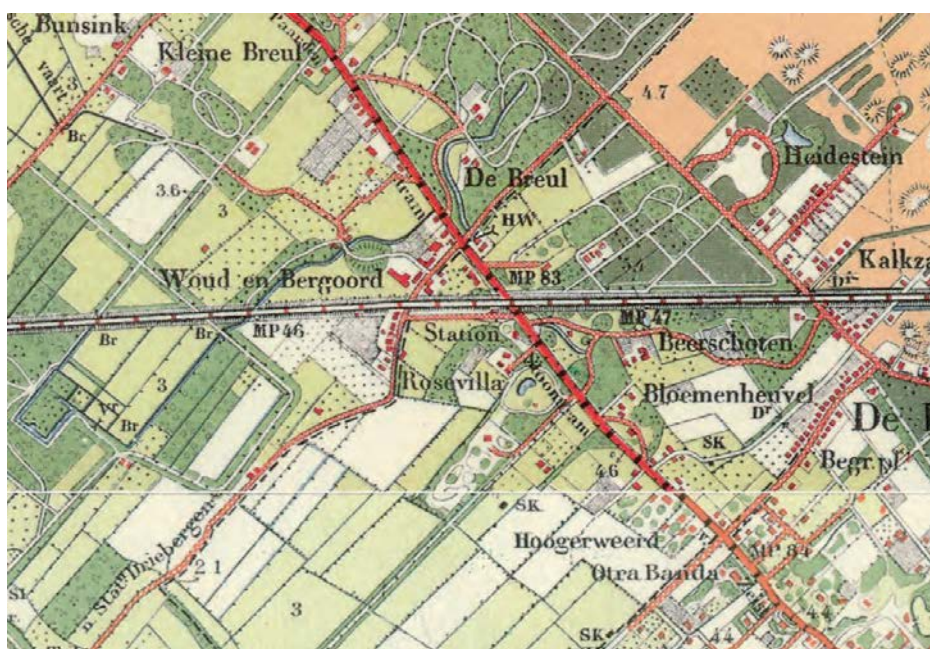


Fig.: Historische kaart uit 1900

Uiteindelijk kunnen dan in en de nabije omgeving van het Stationsgebied en wel de Zeister zijde de volgende landschapstypen worden onderscheiden (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Landschapstypen en Streefbeeld (uit: 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist-Zuid West, 2018)'):

- Landgoederen en buitenplaatsen;
- Kleinschalig landschap.

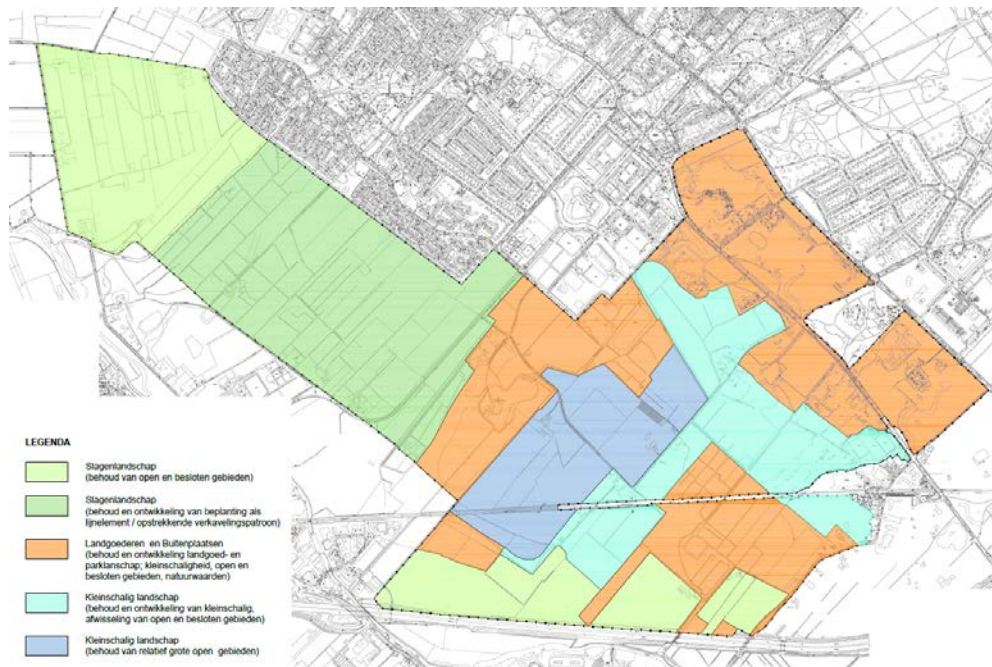


Fig.: *Landschapstypen en Streefbeeld (uit: 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist-Zuid West 2018 (Zeist, 2018)')*

2.4.1.2 Analyse

Het plangebied is nu net gelegen op de overgangszone van de uitgestrekte en meer gesloten bossen en ook heidevelden op de Heuvelrug naar het meer open rivierenlandschap van het Kromme Rijngebied, alwaar dan in de loop van tijd niet alleen diverse (flankes)dorpen tot ontwikkeling zijn gekomen, maar ook na de Middeleeuwen vele buitenplaatsen, waarvoor een 'korrelstructuur' van meer open en dan weer meer gesloten karakteristiek is.

Men name ook in het: 'Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)' wordt dan op basis van een daarbij gegeven analyses een toekomstvisie voor het Kromme Rijngebied en ook de aangrenzende delen van de Heuvelrug gepresenteerd teneinde een kwaliteitsimpuls te kunnen geven aan de landschappelijke kwaliteiten zoals deze in voorkomen, zowel van de ecologische, de landschappelijke en als ook cultuurhistorische kwaliteiten. Wat betreft de na te streven ruimtelijke kwaliteiten moet met dan met name ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2010)' van belang worden geacht.

Indertijd zijn daartoe ook voor de aan het LOP deelnemende gemeenten afzonderlijke 'Visiekaarten' opgesteld (zie ook de Bijlage 11: 'Visiekaart Zeist LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners (2011))' en ook Bijlage 12: 'Visiekaart Utrechtse Heuvelrug LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2011)'). Tegelijkertijd met het vaststellen van het 'LOP' en het daarbij behorende 'BKP' is ook een 'Uitvoeringsprogramma LOP' vastgesteld, althans voor de gemeente Zeist (zie voor een impressie ook Bijlage 13: 'Uitvoeringsprogramma LOP Kromme Rijngebied Zeist' (Brons & Partners, 2011)'), met voor het plangebied met name ook de opgave om tot een versterking van de ecologische structuren te komen.

Meer in het bijzonder moeten wat betreft een analyse per landschapstype ook de 'Kwaliteitsgidsen Utrechtse Landschappen (Provincie Utrecht, 2011)' van belang worden

geacht, inclusief ook de beschrijving van de per onderscheiden landschapstype als zodanig aangegeven kernkwaliteiten. Voor het plangebied moeten dan met name ook de 'Gebiedskatern Utrechtse Heuvelrug (OKRA Landschapsarchitecten, 2011)' en ook: 'Gebiedskatern Rivierengebied (OKRA Landschapsarchitecten, 2011)' relevant worden geacht.

Als de kernkwaliteiten voor de Heuvelrug worden daarbij dan aangegeven:

- Robuuste eenheid;
- Reliëfbeleving;
- Extreme historische gelaagdheid.

En als kernkwaliteiten voor de het Rivierengebied:

- Schaalcontrast van zeer open naar gesloten
- Samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom;
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier;
- De Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Recentelijk zijn de betreffende Kwaliteitsgidsen dan geactualiseerd, dat o.a. m.b.t. de opgaven t.a.v. de energietransitie.

Duidelijk zal zijn dat de per gebiedstype gegeven kernkwaliteiten nu juist ook in het Stationsgebied Driebergen-Zeist, zeker voor wie daar oog voor heeft, allen samenkomen. Zo loop je vanaf het Stationsgebied feitelijk via fietsers- en voetgangersburg zo via de buitenplaats Beerschoten-Willinckshof de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Utrechtse Heuvelrug in, waarbij velen van de daarvoor door de NS uitgezette 'NS-wandeling Utrechtse Heuvelrug' gebruik maken. Anders kun je als wandelaar via het zogenaamde 'Stoetwegenpad' zowel de landgoederen op de flanken, als ook het Kromme Rijngebied verkennen.

Met name ook het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West (Zeist, 2016)' wordt dan door Mro op basis gegeven documenten een: 'Landschapsindeling conform de Kwaliteitsgids Landschappen' gegeven (zie ook onderstaande Fig.: 'Landschapsindeling conform Kwaliteitsgidsen Landschappen' (Mro, 2016)').

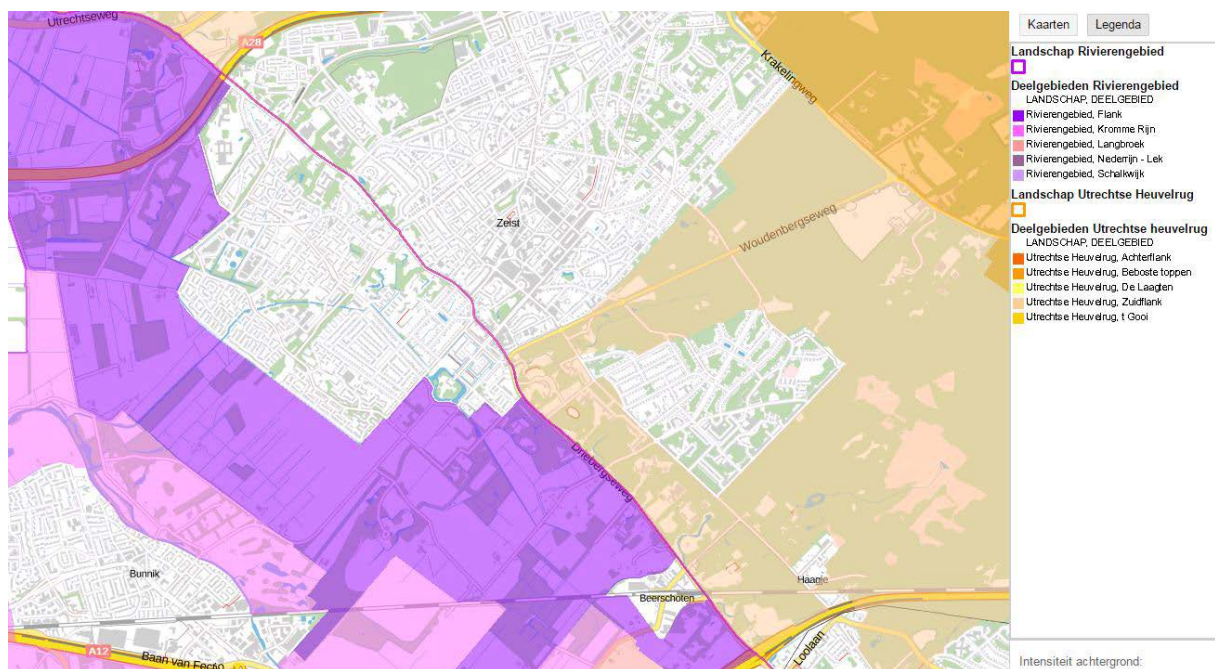


Fig.: 'Landschapsindeling conform Kwaliteitsgidsen Landschappen' (Mro, 2016)

In met name de: 'Kwaliteitsatlas Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing Stationsomgeving Driebergen-Zeist (Arcadis, 2011)' wordt dan meer specifiek een analyse gegeven van de landschappelijke kwaliteiten van het Stationsgebied (sec), zoals de relaties tussen meer open en gesloten gedeelten (zie in deze dus ook onderstaande Fig.: 'Landschappelijke kwaliteitenkaart Stationsgebied Driebergen-Zeist uit: 'Kwaliteitsatlas

Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing Stationsomgeving Driebergen-Zeist (Arcadis, 2011)'), die mogelijk nog wel verder kan worden verfijnd.

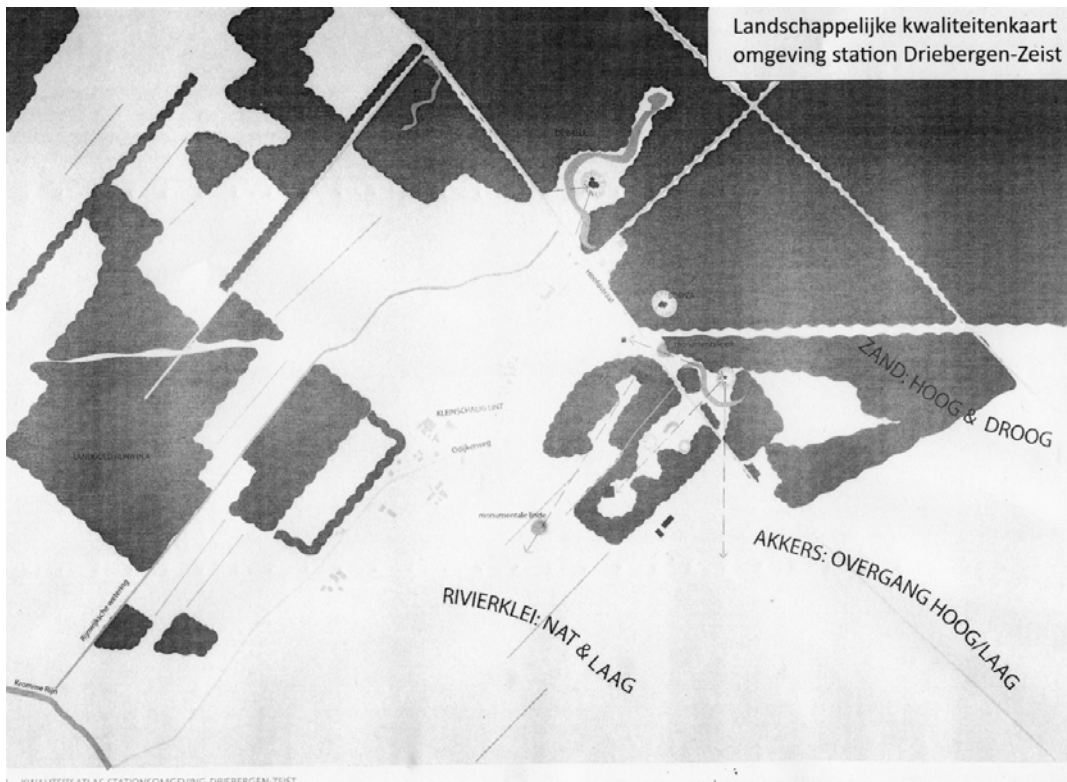


Fig.: *Landschappelijke kwaliteitenkaart Stationsgebied Driebergen-Zeist (uit: 'Kwaliteitsatlas Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing Stationsomgeving Driebergen-Zeist (Arcadis, 2011)') (nog origineel in kleur overnemen).*

Ook vanuit landschappelijk perspectief kan aan het gebied een bepaalde waarde worden toegekend. Dat niet alleen voor elke aanwezig landschapstype afzonderlijk, maar juist ook in samenhang.

Veel van de in en nabij het plangebied te onderscheiden landschapstypen, zoals die van de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngedebied, als die van de Stichtse Lustwarande op de overgang tussen beide landschappen, zijn nog (redelijk) gaaf aanwezig en ook als zodanig beleefbaar. Meer in het bijzonder geldt dat ook voor de afwisseling tussen meer gesloten en meer open, zoals deze ook in het plangebied kan worden waargenomen, hetgeen in zekere zin door de vele aanwezige buitenplaatsen nog wordt versterkt. In die zin kan aan het plangebied een relatief hoge landschappelijke waarde worden toegekend.

Wel kunnen de aanwezige landschappelijke kwaliteiten, met name ook door latere ontwikkelingen die daar dan een inbreuk op hebben betekend, zoals die direct in het Stationsgebied, zoals de (ongecontroleerde) ontwikkeling van kantoren en autobedrijven, maar ook in de bredere omgeving, zoals het aanleggen van sportvelden van bijvoorbeeld Shinty en ook Phoenix, dat laatste op de overplaats van de buitenplaats De Breul, nog wel aanzienlijk worden verbeterd/versterkt.

2.4.2 Cultuurhistorie

Zoals ook uit het voorstaande kan worden afgeleid kent het gebied een rijke historie, dat o.a. in samenhang met de vele buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande, waarvan er ook een relatief groot aantal nu juist ter hoogte van het Stationsgebied voorkomt, zowel aan de zijde van de gemeente Zeist, als aan die van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ook gezien de vele aanwezige buitenplaatsen maakt het gebied dan een integraal deel uit van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht en wel de 'Buitenplaatsenzone'.

2.4.2.1 Waarden

Zoals hiervoor reeds aangegeven komen er ter plaatse van het Stationsgebied Driebergen-Zeist diverse buitenplaatsen voor, zowel aan de zijde van de gemeente Zeist, als de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Van oost naar west gaat het daarbij om de (voormalige) buitenplaatsen van Bovenwegen/Heerewegen (met overplaats), Nieuw-Beerschoten, De Breul (met overplaats), Tallyho Cottage, Rijnwijck, Bornia, Oud Dennenoord/Reehorst, Beerschoten-Wllinckshof (met overplaats) en Bloemenheuvel (met overplaats).

Hieronder wordt een korte beschrijving van de gegeven buitenplaatsen, inclusief bijbehorende waarden (zie o.a. de: 'Redengevende beschrijvingen Monumentenlijst Zeist (Zeist, 1986)' en ook die in: 'Buitens op de Heuvelrug (gemeente Utrechtse Heuvelrug, 2012)'):

Bovenwegen/Herenwegen (inclusief overplaats)

Van deze buitenplaats resteert feitelijk alleen nog het voorterrein met daarin de voormalige portierswoning (Driebergseweg 9) en de voormalige tuinmanswoning (Driebergseweg 13). In het in landschapsstijl aangegeven terrein en overplaats zijn de ruimtelijke kenmerken van het voormalige landgoed Heerewegen goed bewaard gebleven. De overplaats is zo ontworpen, dat er vanuit het (voormalige) huis gezien sprake was van visuele relatie met de brinknederzetting aan de Bunsinglaan en met de Laan van Rijnwijck.

Nieuw-Beerschoten

Op het terrein is nog het hoofdgebouw (Driebergseweg 14) en een portierswoning (Driebergseweg 14a) aanwezig. De park is (in 1920) landschappelijk aangelegd. De achtertuin is formeel met een centrale as over de grote waterpartij. Wel is hier begin in 1956 de Parkflat Nieuw-Beerschoten gebouwd, met een 106-tal appartementen.

De Breul (inclusief overplaats)⁹

Op het terrein is het hoofdgebouw en de ijskelder van de buitenplaats nog aanwezig (Driebergseweg 17). Van de vroeg negentiende-eeuwes huis De Breul is weinig meer over dan de hoofdvorm met de halfronde middenpartij aan de voorgevel. De landschapstuin werd in 1832 door J.D. Zocher jr. aangelegd (zie voor overzicht ook onderstaande Fig.: 'Gezicht op het huis De Breul met omringende landschapspark, circa 1868 (uit: 'Herstelplan De Breul (SB4, 2012)'). Het landschapspark wordt bepaald door de lange serpentinevijver. De brug over de vijver is een imitatie van een Romeins aquaduct. Van belang voor de ruimtelijke structuur is de zichtrelatie met de overplaats aan de westzijde van de Driebergseweg.



Fig.: Gezicht op het huis De Breul met omringende landschapspark (uit: 'Herstelplan De Breul (SB4, 2012)')

⁹ Zie voor uitvoerige analyse ook: 'Herstelplan De Breul (SB4, 2012)'.

Tallyho Cottage

Op het terrein zijn nog zowel een hoofdhuis als een koetshuis en een entreehek van de buitenplaats aanwezig. De tuin wordt gekenmerkt door vele oude bomen en is mede van betekenis als overplaats van de buitenplaats De Breul¹⁰.

Rijnwijck

Van Rijnwijck resteren geen gebouwen meer (zie in deze voor een impressie ook onderstaande Fig.: 'Anonieme afbeelding Kasteel Rijnwijck (uit 1665)'), maar zijn nog diverse kenmerken van de oorspronkelijke aanleg herkenbaar, zoals de slotgracht van de hier vroeger voorkomende boerenhofstede/kasteel en ook de toegangslaan, namelijk de Laan van Rijnwijck.



Fig.: Anonieme afbeelding Kasteel Rijnwijck (uit 1665)

Bornia

In 1870 liet Jan Kol jr. op de fundamenten van de zeventiende-eeuwse boerenhofstede Brandolie een hoofdhuis in neo-classicistische stijl bouwen (Hoofdstraat 9). Rondom het landhuis lagen uitgestrekte gronden met voornamelijk heidevelden en kreupelhout, die later zijn bebost.

Oud Dennenoord/Reehorst

Oud Dennenoord is gesticht in 1850 door Jan Kol die diverse buitenplaatsen langs de as van de Stichtse Lustwarande bezat. Op Oud Dennenburg liet hij een villa bouwen die na brand als de Roze villa is herbouwd. De Roze villa is afgebroken en op die plek staat nu het Ionagebouw. Het koetshuis van de Roze villa staat nog steeds op het terrein. Het park zelf is aangelegd in landschapsstijl.

Op het oorspronkelijk terrein van de Reehorst is dé zogenaamde witte villa gebouwd met stijlkenmerken van de Jugendstil. Ook dit pand is tamelijk recent afgebrand, maar gelukkig in oorspronkelijk stijl geheel hersteld.

Inmiddels heeft ook de Triodosbank zich op de Reehorst gevestigd, waarbij tegelijkertijd aan het park als geheel een bepaalde kwaliteitsslag is gegeven, inclusief de aanleg van vijfverpartijen om het regenwater van het dak van nieuwe hoofdgebouw te kunnen opvangen.

Beerschoten-Willinckshof (met overplaats)

De buitenplaats Beerschoten-Willinckshof moet in 1847 zijn gesticht. Rond het buitenhuis kwam een park in Engelse landschapsstijl, waarschijnlijk naar ontwerp van J.D. Zocher jr. Tussen 1849 en 1869 kreeg het park tevens een hertenkamp, ter plaatse van de overplaats aan de overzijde van de Hoofdstraat. In 1887 kreeg de gemeente Driebergen het buiten als legaat, onder de voorwaarde dat de buitenplaats zou worden afgebroken en de overplaats als hertenkamp in stand gelaten. Na afbraak van het buitenhuis werd ter nagedachtenis aan

¹⁰ Overigens is een er voorkomende monumentale rode beuk afgestorven en nooit meer op de betreffende karakteristieke plek herplant.

de familie Willinck op de vrijgekomen plek in 1889 een tempeltje in neoclassicistische stijl, naar ontwerp van de Amsterdamse architect Pothumus Meyjes gebouwd (zie ook onderstaande Fig.: *Tempeltje gewijd aan godin Flora op buitenplaats Beerschoten Willinckhof*)



Fig.: *Tempeltje gewijd aan godin Flora op buitenplaats Beerschoten Willinckhof*

Bloemenheuvel

Rond 1845 liet de uit Amsterdam afkomstige suikerfabrikant Christiaan Hendrik Cordes dit herenhuis bouwen. Aanvankelijk droeg het pand de naam Hoogerheide, maar na Cordes overlijden raakte de naam Bloemenheuvel in zwang. Het huis dankte deze naam mogelijk aan de vele bloemen die in de omliggende tuin bloeiden, maar het is waarschijnlijker dat het pand hiermee vernoemd is naar de vrouw van Cordes, Hendrika Bloemen.

Het herenhuis wordt omgeven door een park, dat nog elementen van de oorspronkelijke landschappelijke aanleg heeft, zoals een groep monumentale rode beuken en moerascypressen bij een kleine waterpartij. Aan de overkant van de Hoofdstraat herinneren een paar monumentale bomen in een gloeiend weiland nog aan de oorspronkelijke overtuin.

Het grootse deel van de betreffende buitenplaatsen, inclusief vaak ook met bijbehorende groene structuren, zijn dan hetzij als rijksmonument, hetzij als gemeentelijk monument aangewezen, althans in Zeist (zie in deze o.a. ook onderstaande Fig.: *'Kaarten groene monumentale structuren gemeente Zeist, zowel die van de: 'Monumentenlijst (Zeist, 1986)' als uit de latere: 'Erfgoedverordening Zeist (Zeist, 2011)'*). In hoeverre dat ook binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug het geval is, is niet geheel duidelijk, zij het dat ook daar dus vele buitenplaatsen en kastelen met monumentale groenstructuren voorkomen (zie eveneens onderstaande Fig.: *'Buitenplaatsen en kastelen gemeente Utrechtse Heuvelrug (uit: 'Plan-MER Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug (Taw, 2021)'*).

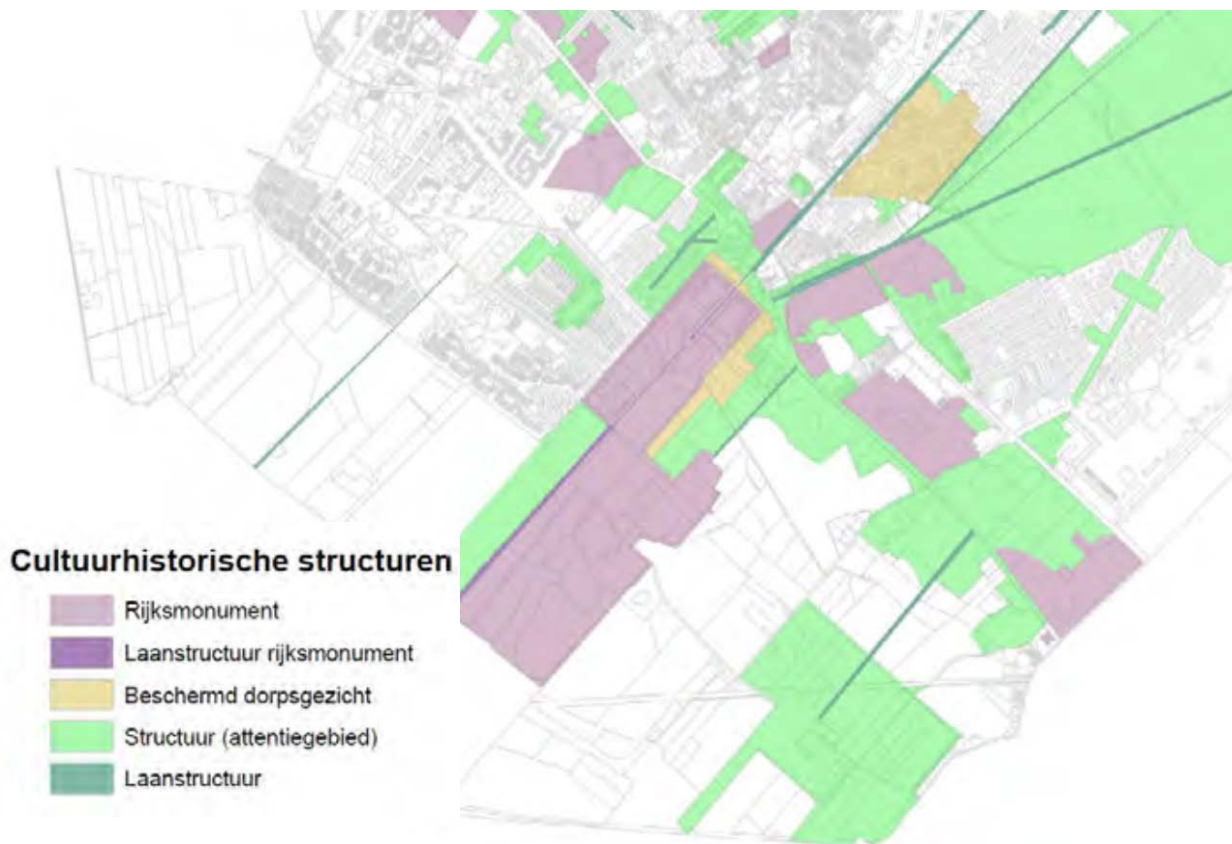
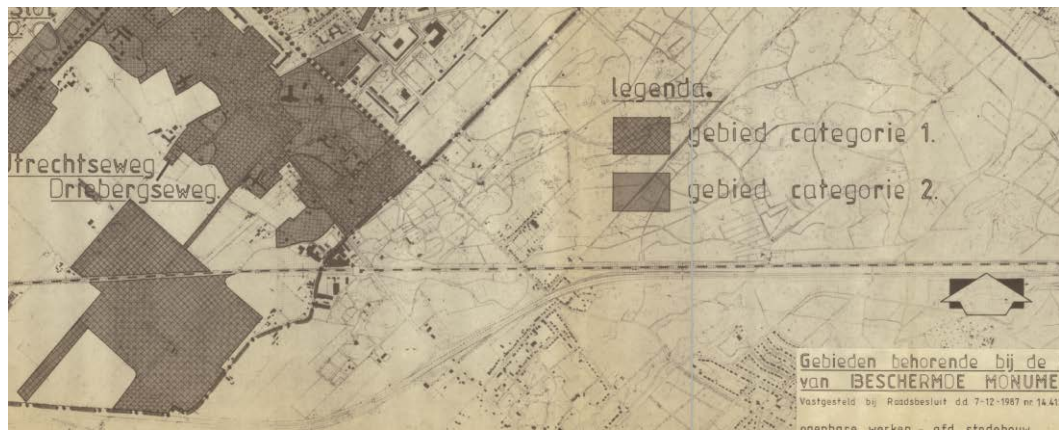


Fig.: Kaart groene monumentale structuren gemeente Zeist, zowel die uit de 'Monumentlijst Zeist (Zeist, 1986)' (boven), als de latere kaart uit de: 'Erfgoedverordening Zeist (Zeist, 2011)' (onder).

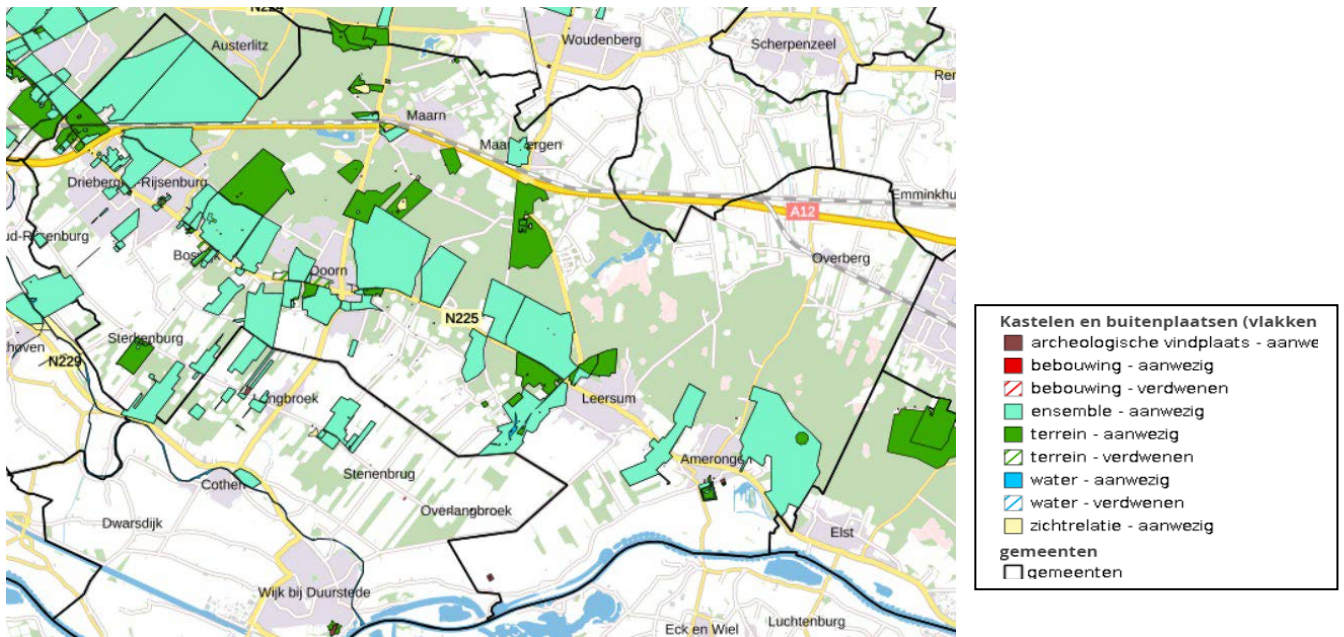


Fig.: Overzicht *buitenplaatsen en kastelen gemeente Utrechtse Heuvelrug* (uit: 'Plan-MER Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug (Tauw, 2021)')

Gezien aanwezige waarden maakt met name de in het gebied aanwezige waarden dan deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Utrecht en wel van de 'buitenplaatsenzone' (zie ook onderstaande Fig.: 'Kaart cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht').

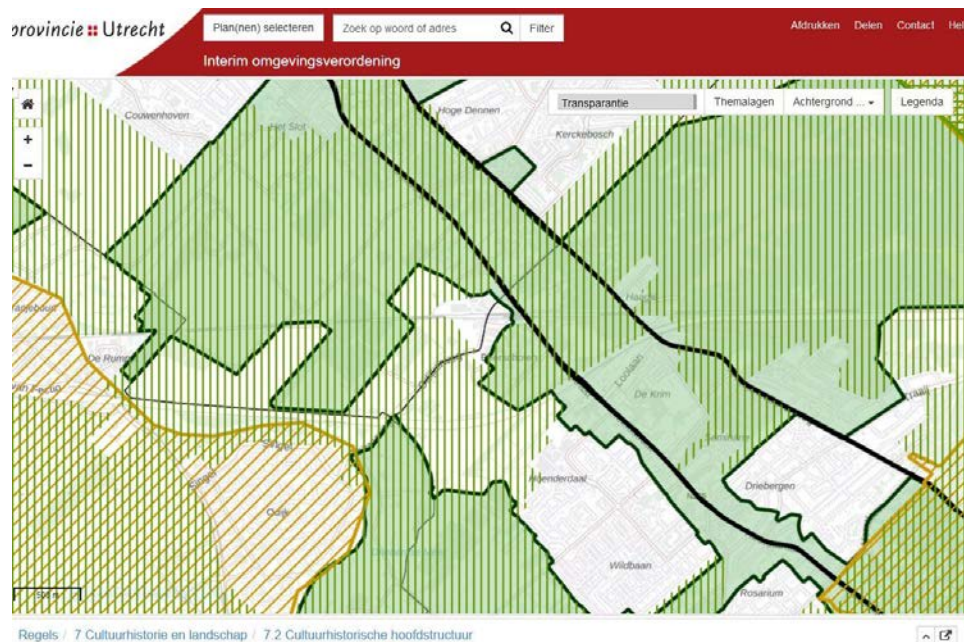


Fig.: Kaart cultuurhistorische Hoofdstructuur provincie Utrecht

2.4.2.2 Analyse

Inmiddels zijn er m.b.t. de Stichtse Lustwarande diverse visies opgesteld, inclusief de daarbij behorende analyses (zie in deze o.a. de: 'Visie Stichtse Lustwarande (Provincie Utrecht, 2005)' en ook: 'De Stichtse Lustwarande – Identiteitsonderzoek (Landscape Architects for Sale, 2003)'). Ook is in die zin door de provincie Utrecht t.b.v. het behoud en versterking van aanwezige kwaliteiten van de Utrechtse buitenplaatsenzones het rapport: 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)' opgesteld, met daarbij o.a. de diverse karakteristieken zoals deze voor de buitenzone van de Stichtse Lustwarande relevant moeten worden geacht, dat met de volgende karakteristieken:

- Belangrijkste ruimtelijke kenmerk is de oriëntatie van buitenplaatsen dwars op de zuidflank van de Heuvelrug, met een kernmerkende opeenvolging van park, parkbos en productiebos de Heuvelrug op (zand) en overplaats en weiland het Kromme Rijngebied (klei) in. Elementen die deze dwarsstructuur accentueren zijn de (zicht)lanen en de slingerende vijverpartijen met hun sprengkoppen;
- Kenmerkend is de vestiging van reeksen buitenplaatsen in de 19^e eeuw tussen de benedenweg en de bovenweg, terwijl de buitenplaatsen die zijn voortgekomen uit kastelen en hofsteden in de lagere kleizone liggen;
- Typerend zijn de ontworpen zichtrelaties van de weg op de hoofdhuizen en vanuit de hoofdhuizen op het omliggende park, de overplaats en het landschap;
- Structurerende onderdelen van deze zichtrelaties zijn de bosschages (.o.a. zogenaamde clumps'), de uitzichtpunten en de gewelfde gazons, evenals de voor de landschapsparken kenmerkende slingerende paden, waterpartijen en hun elementen (bruggen, theekoepels en follies);
- Kenmerkend voor de grote buitenplaatsen met een formele parkaanleg zijn de lange lanenstelsels, sterrenbossen en centrale zichtlaan haaks op het huis;
- Karakteristiek zijn de verhoogd gelegen, symmetrisch opgezette blokvormige hoofdhuizen, georiënteerd op de weg, maar op enige stand daarvan. Er is een grote variatie aan bouwstijlen, variërend van bakstenen Hollands- classicistische huizen en witgepleisterde neoclassicistische gebouwen, tot eclectische villa's en traditionalistische landhuizen. Daaraan ondergeschikt zijn de bijgebouwen qua maatvoering als qua ligging.

Mede op basis van gegeven kenmerken hebben er in het verleden reeds diverse analyses plaatsgevonden, ook in de nabijheid van het Stationsgebied Driebergen-Zeist (zie in deze o.a. ook volgende Fig.: 'Voorbeeld van een inventarisatie van de buitenplaatsen en landgoederen c.a. langs de Driebergseweg (uit: 'Buitenplaatsen en landgoederen – Een geschakeerd en stijlvol gebied in Zeist (Blijdenstein, R. et al, 1986)').

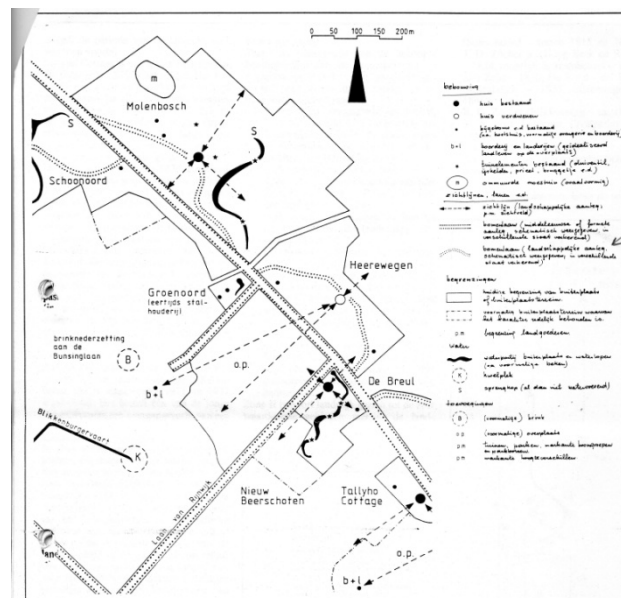


Fig.: Voorbeeld van een inventarisatie van de buitenplaatsen en landgoederen c.a. langs de Driebergseweg (uit: 'Buitenplaatsen en landgoederen – Een geschakeerd en stijlvol gebied in Zeist (Blijdenstein, R. et al, 1986)')

Uiteindelijk komt met men dan voor het Stationsgebied Driebergen-Zeist tot de analyse zoals deze in de onderstaande Fig.: 'Cultuurhistorische karakteristieken Stationsgebied Driebergen-Zeist' is aangegeven.



Fig.: Cultuurhistorische karakteristieken Stationsgebied Driebergen-Zeist

Op basis van de gegeven analyses kan men dan ook niet anders tot de conclusie komen dat ook in cultuurhistorische zin nu juist ook aan de directe omgeving van het Stationsgebied een hoge cultuurhistorische waarde kan worden toegekend, alhoewel daaraan door latere ontwikkelingen dus wel ook een bepaalde inbreuk is gedaan, zoals door de aanleg van de sportvelden van Phoenix op de overplaats De Breul en van Shinty op de buitenplaats Beerschoten-Willinckshof. Daarnaast ook bij ondertunneling spoor van de N-225, waardoor door de daarmee gepaard gaande wegverbreding een deel van buitenplaatsen is plaats heeft moeten maken voor weg en/of nieuwe fietspaden. Dat geldt ook voor de vergroting van het aantal sporen dat toen heeft plaatsgevonden. Dat neemt niet weg dat men er wel een echt landgoedstation heeft van proberen te maken, dat passend binnen het karakter van de Stichtse Lustwarande, dat met een groen voorplein ter hoogte van het busstation, evenals ook met behoud van de historische stationsoverkapping (zie voor een impressie o.a. de publicatie: 'Landgoedstation Driebergen-Zeist (ProRail et al,)').

3. Toekomstvisie - Natuurinclusief Stationsgebied Driebergen-Zeist

Zoals algemeen bekend staat de natuur/biodiversiteit onder een grote druk en staan we allen voor de opgave een herstel van de natuur (sec) te komen, dus in harmonie met de natuur te gaan leven (zie in deze ook onderstaande Fig.: 'Bending the curve of biodiversity loss (naar ISSA, 2019)').

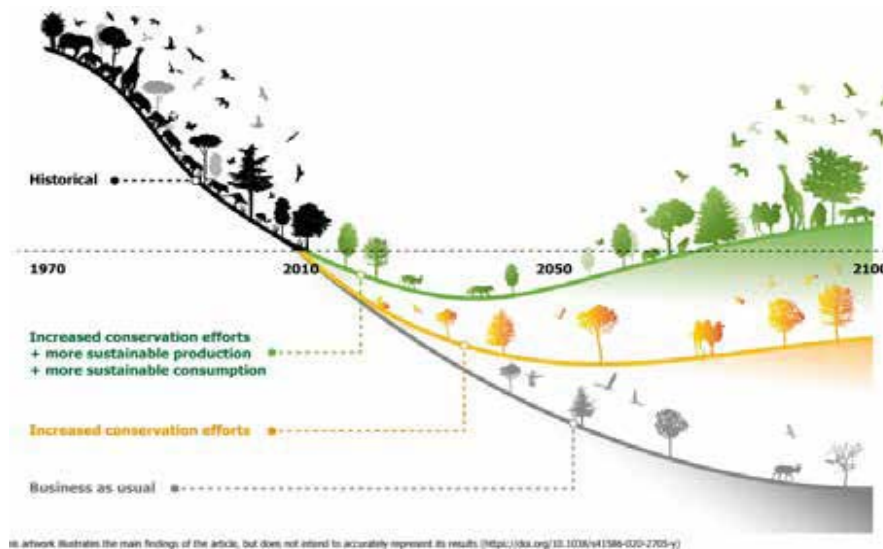


Fig.: 'Bending the curve of biodiversity loss (naar ISSA, 2019)'

Het mooiste zou daarbij zijn als we voor geheel Nederland weer tot minimaal een zogenaamde 'Basiskwaliteit Natuur (BKN)' zouden kunnen komen en uiteraard hoger voor Natura 2000-gebieden, NNN-gebieden en Weidevogelkerngebieden (zie overigens m.b.t. het bereiken van een 'Basiskwaliteit Natuur' o.a. ook het: 'Uitvoeringsplan Biodiversiteitsvisie Zeist' (in concept) en (in zekere zin) ook het: 'Manifest Biodiversiteit (Goed Volk).

Op basis van de waarden die in het gebied voorkomen, zowel die m.b.t. de natuur, het landschap als de cultuurhistorie, de potenties en in zekere zin ook opgaven om deze daadwerkelijk te (kunnen) verbeteren, evenals de betekenis die binnen beide gemeenten aan een duurzame ontwikkeling wordt toegekend, hebben de diverse maatschappelijke organisaties zoals deze binnen de beide gemeenten actief zijn, dat ook met ondersteuning van derden, het idee opgevat, om voor het plangebied als geheel een 'Natuur-scenario' te ontwikkelen, waarbij de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, evenals duurzaamheid dan ook echt centraal staan.

Om dan echt tot een systeemherstel van de natuur te komen, zal dan op een hoger schaalniveau zowel de problematiek van de klimaatverandering, de stikstofproblematiek i.r.t de natuurkwaliteit, evenals die m.b.t. de waterkwaliteit (in kader Kaderrichtlijn Water) moeten worden aangepakt. Door de vorige regering is daar met het: 'Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)' dan een aanzet toe gegeven, maar waar dus door de huidige regering (helaas) weer een streep is gezet. Gelukkig heeft de provincie besloten het 'Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG)' gewoon voort te zetten, dat mede op basis gelden die door het rijk beschikbaar zijn gesteld op basis van de diverse maatregelenpakketten zoals deze in het kader van dat 'UPLG bij het rijk zijn ingediend, hetgeen dus een basis biedt om de in die zin zo noodzakelijke transitie van het landelijke gebied in gang te zetten.

Daarnaast loopt er binnen de provincie Utrecht ook het: 'Programma Groen Groeit Mee', waarbij dan een eerste Pilot loopt in het kader van het zogenaamde: 'Kromme Rijn Linielandschap (KROLL)', waar ook het Stationsgebied Driebergen-Zeist deel vanuit maakt. Ook in het kader van die pilot wordt aan herstel natuur bijzondere aandacht gegeven, zij het dat (logischerwijs) ook andere opgaven worden meegenomen, zoals m.b.t. de recreatie,

waarbij het dan wel o.i. zaak is, zoals overigens altijd, daarbij een bepaalde balans aan te houden, dus duidelijke keuzen te maken, waarbij o.i. kwetsbare gebieden die een essentiële functie vervullen binnen het totale ecologische structuur door een goede zonering adequaat zouden moeten worden beschermd.

M.b.t. de kansen van de natuur zou dan op het regionale schaalniveau met name ook moeten worden gezien hoe tot herstel van de (oorspronkelijke) grondwaterbalans van de Heuvelrug met de flanken kan worden gekomen en daarmee van de oorspronkelijk in het gebied aanwezige kwelflux/kwelddruk, dat teneinde de ecologische potenties in het gebied te kunnen herstellen (zie in deze dus o.a. ook de ambities van de 'Blauwe agenda').

Vervolgens zouden dan op het schaalniveau van het plangebied/projectgebied de kansen moeten worden gezien om ook aldaar echt tot een optimalisatie van de natuurwaarden te kunnen komen. Dat dan niet alleen door de ecologische potenties van het gebied, dus van aanwezige abiotische gradiënten, zowel die m.b.t. de hydrologie, maar ook van de bodem, dus van de droge zandige bodems op de Heuvelrug en de meer kleiachtige (en soms) veenachtige gronden in het Kromme Rijngebied, optimaal tot hun recht te laten komen (zie voor potenties diverse bodemtypen met name ook Bijlage 10: 'Natuurdoeltypenkaart Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001)' én ook Bijlage 14: 'Vervangingsreeksen van het Verbond van Zomer- en wintereik, het Elzenvogelkers Verbond en het Verbond der Wilgenvloedstruweel en -bossen'), maar met name ook door tot een versterking van de ecologische structuren te komen.

Al met al zou het dus mooi zijn als voor het gehele gebied tot minimaal een 'Basiskwaliteit Natuur (BKN)' kan worden gekomen, waartoe dan tevens in het: 'Uitvoeringsplan Biodiversiteitsvisie Zeist' een aanzet wordt gegeven. Dat dus door o.a. een versterking waar mogelijk van de zogenaamde Groen Blauwe Dooradering (GBDA)', dat bijvoorbeeld in het kader van het: 'Aanvalsplan Landschap (Samen voor Biodiversiteit, 2022)'.¹¹

Wat betreft het komen van een versterking van de in het gebied aanwezige ecologische structuren moet dan met name ook het daadwerkelijk in ecologische zin veiligstellen en ook inrichten van de ecologische structuren van belang worden geacht. Zoals ook hiervoor reeds aangegeven gaat het dan (achtereenvolgens) om de volgende ecologische structuren (zie in deze ook de voorgaande *Fig.: 'Totaal overzicht ecologische verbindingen tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied'*):

- Kansen voor een ecologische verbinding ter hoogte van de Laan van Rijnwijck, zij het veel barrières aanwezig, zowel van bebouwing van Bovenwegen/Heerewegen¹¹, etc., als o.a. de hekwerken scholengemeenschap De Breul¹²;
- De mogelijkheid tot het realiseren van een meer directe droge verbinding ter hoogte van Talhylo Cottage en De Breul, zoals ook al eerder in kader van de 'Herinrichting Groenraven-Oost' voorgestaan;
- De mogelijkheid tot het realiseren van een natte ecologische verbinding ter hoogte van de Rijnwijckse Wetering en de vijver van De Breul;
- De mogelijkheid tot een verdere optimalisatie van de ecologische verbinding ter hoogte van Hoofdstraat 26.

Daarbij zal dan tevens naar de eisen die diverse soorten aan een dergelijke verbindingen stellen moeten worden gekeken (zie in deze dus ook de betreffende Bijlage 8: 'Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemeente nodig is ter hoogte

¹¹ Overigens is t.b.v. de herontwikkeling van Heerewegen/Bovenwegen tussen de lokale natuur en milieuorganisaties en de zorgaanbieder indertijd een overeenkomst gesloten teneinde ter plaatse ook echt tot een optimalisatie van de ecologische structuur te kunnen komen, maar is dat proces om financiële redenen stopgezet.

¹² Weliswaar is er tussen de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West en de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een overeenkomst afgesloten met de scholengemeenschap De Breul om op diverse plekken van de rondom de scholengemeenschap gesitueerde hekwerken zogenaamde 'reeënpoorten' te realiseren, die ook hebben gefunctioneerd, maar zouden deze inmiddels weer zijn dichtgezet.

van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen gedefinieerd als de zone tot 500 m vanaf de faunapassage (zie dus ook m.b.t. gegeven voorwaarden het rapport: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Van der Griff, E., 2009)', evenals ook het rapport: 'Ecologische verbindingen Kromme Rijngebied (Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel, 2009)').

Teneinde dan met name de ecologische verbindingen ter hoogte van de De Breul, zowel een droge verbinding voor o.a. het ree, de das en andere marterachtigen, etc., te realiseren, evenals een natte verbinding ter hoogte van de Rijnwijkse Wetering voor o.a. de ringslang en andere amfibieën, heb je voor een droge verbinding met als gidsoort het ree dan al snel een breedte van minimaal 100 m nodig en voor een diverse soorten gebonden aan natte verbindingen, zoals dus de ringslang, een breedte van minimaal 25 m, zij het voor een kamsalamander inclusief leefgebied een verbinding met een breedte van 70 m. Dit betekent dus dat aan aanzienlijke delen van het gebied, inclusief delen van de hockeyclub Phoenix en ook het volkstuintencomplex, alsnog een natuurbestemming zou moeten worden gegeven. Tevens zal ook rekening moeten worden gehouden met een bepaalde (bij voorkeur groene) buffer t.o.v. bebouwing, evenals ook rust, zoals i.r.t. verstoring door recreatie, etc., willen de gegeven ecologische verbindingen goed kunnen functioneren.

Dat bij de het versterken van de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden/ecologische verbindingen wel ook mede rekening dient te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied, zoals met de zichtlijnen zoals deze vanaf het landhuis van de buitenplaats De Breul op de overplaats aanwezig zijn, spreekt dan uiteraard voor zich.

Wat betreft de financiering van de aankoop en de herinrichting van de gronden kan dan mogelijk een beroep worden gedaan op de gelden zoals deze beschikbaar zijn in het kader van het: 'Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG)', hetzij: 'Groen Groeit Mee' of andere bronnen.

In feite blijft dan uiteindelijk, dus uitgaande van diverse 'voorwaarden/eisen' zoals deze vanuit zowel de ecologie, het landschap, als de cultuurhistorie aan het gebied kunnen worden gesteld, met name het gebied van het Stationsgebied (sec) zelf over om daar een bepaalde transformatie naar wonen mogelijk te maken. Teneinde daarbij uitstralingseffecten naar de omgeving en in het bijzonder ook op de aanwezige/te ontwikkelingen ecologische verbindingen te voorkomen, zou dan wel aan de randen lager moeten worden gebouwd, inclusief ook met een groene buffer naar de buitenzijde/het buitengebied, waarbij dan meer centraal in het gebied hoger kan worden gebouwd, zij het wel gebouwen passend bij de Stichtse Lustwarande (SLW), dus niet hoger dan de boomgrens, evenals met een groene voet.

Al met al biedt dit dus kansen tot de ontwikkeling van een duurzaam en natuurinclusief woon- en werk-gebied ter plaatse van het huidige stationsgebied, zij het daarbij dus wel nadrukkelijk rekening houdend met de aangrenzende (nog verder te ontwikkelen) kwetsbare natuur en in het bijzonder de (in potentie) aanwezige ecologische verbindingen en passend met de ligging te midden van de Stichtse Lustwarande (SLW).

In het verleden zijn daartoe door o.a. Urgenda/West 8 al aanzetten toe gegeven, namelijk tot de ontwikkeling van het gebied als groene poort voor het NPUH, de SLW en ook het Kromme Rijngebied, evenals ook in de: 'Gebiedsvisie SDZ (12N Stedenbouw, 2014)', dus het zou mooi zijn als de daarbij gegeven visies als een belangrijke inspiratiebron zouden kunnen worden aangewend, net als vele voorbeelden van ecologische en natuurinclusieve woon- en werkgebieden zoals deze inmiddels zijn ontwikkeld. Daarbij zou het mooi zijn als het Stationsgebied zich ook echt in die zin tot een landelijk voorbeeldgebied voor natuurinclusief ontwerpen en - bouwen kan worden ontwikkeld, net als dat in zekere zin ook voor het huidige station (sec) geldt en dat dan tot een landgoedstation is ontwikkeld (zie in deze dus wederom de publicatie: 'Landgoedstation Driebergen-Zeist (Prorail et al,)').

Wat betreft duurzaamheidsstandaard gaat Zeist in ieder geval op basis van het: 'Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht' voor goud. Daarnaast zou voor het ontwerp ook gebruik kunnen worden gemaakt van het: 'Handboek bouwen voor de toekomst 2.0 (Natuur-

en Milieufederaties, 2024)', inclusief de transformatie waar mogelijk van bestaande gebouwen (vergelijk bijvoorbeeld ook het kantoor van het WNF). Zowel het gebouw van de Triodosbank, als de parkeergarage kunnen daarbij als voorbeeld worden gezien, zij het dat daarbij wel ook weer bepaalde kanttekeningen zijn te plaatsen.

4. Conclusie

Zoals uit het voorgaande kan worden afgeleid kan aan de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zoals deze in en nabij het project-/plangebied van het Station Driebergen-Zeist voorkomen een relatief hoge waarde worden toegekend.

Dat hangt dan allereerst samen met de in het gebied aanwezige abiotische gradiënt tussen de nutriëntarme droge zandgronden van de Heuvelrug naar de nutriëntrijkere kleigronden van het Kromme Rijngebied, zij het weer wat armer ter plaatse het veen zoals dat in oude meanders van de Kromme Rijn op diverse plaatsen tot ontwikkeling is gekomen. Ook hangt dit natuurlijk samen met de uitgestrekte bos- en heidevelden die dan op de Heuvelrug voorkomen met juist de afwisseling van klei- en ook moerasbosjes, nutriëntrijkere en ook schrale natte graslanden, etc., ter hoogte van het Kromme Rijngebied. De buitenplaatszone van de Stichtse Lustwarande zoals deze tussen de beide landschapstypen voorkomt, dus tussen de Heuvelrug en het Rivierengebied/Kromme Rijngebied, sluit daar dan door de landschappelijke aanleg in veelal de Engelse/Romantische landschapsstijl dan weer mooi op aan.

Vanuit ecologisch, landschappelijk en ook cultuurhistorische perspectief bestaan er dus op basis van de in het voorgaande gegeven 'Landschapsecologische Systemanalyse (LESA)' zeker ook kansen om bij de beoogde herontwikkeling van het Stationsgebied Driebergen-Zeist tot een optimalisatie van gegeven waarden te komen. Duidelijk is daarbij dat er juist vanwege de in het gebied aanwezige waarden, evenals de al lang in diverse visies/plannen opgenomen opgaven om tot een verbetering/versterking van die waarden te komen en dan in het bijzonder ook m.b.t. de binnen het plangebied aanwezige ecologische structuren, die dan essentieel moeten worden geacht om hier een uitwisseling van soorten tussen biotpen Heuvelrug en het Kromme Rijngebied mogelijk te maken, dat de toekomstige bouwmogelijkheden zich o.i. zouden moeten beperken tot het gebied dat binnen de rode contouren is gelegen, dus het gebied dat overeenkomstig de 'Omgevingsverordening Provincie Utrecht 2022' als 'Stedelijk gebied' wordt aangeduid (vergelijk in deze overigens ook het principe van: 'Natuurinclusief ontwerpen'¹³). Teneinde daarbij uitstralingseffecten op de kwetsbare omgeving te voorkomen zouden daarbij dan wel aan de randen lager moeten worden gebouwd, inclusief een groene buffer, waarbij dan centraal wel hoger kan worden gebouwd, daarbij wel rekening houdend met het karakter van de Stichtse Lustwarande (SLW), dus niet hoger dan de boomgrens, evenals met een rondom de gebouwen met een (ruime) groene voet.

Al met al liggen er dus volop kansen om door transformatie aan het Stationsgebied als geheel in meerdere opzichten, dus zowel wat betreft de ecologie, als de ruimtelijke kwaliteit, een kwaliteitsimpuls te geven, daarbij uiteraard ook rekening houdend met reeds op bepaalde plekken aanwezige kwaliteiten, zoals historische bebouwing.

Uiteindelijk zou het dan mooi zijn als het gebied als geheel in meerdere opzichten zich als een voorbeeldgebied voor heel Nederland kan ontwikkelen, zowel wat betreft de natuur (denk aan minimaal een 'Basiskwaliteit Natuur (BKN)'), het landschap, de cultuurhistorie, maar uiteraard ook voor de mens. Wat betreft de mens wordt het dan steeds duidelijker dat juist ook een groene leefomgeving ook voor de mens van levensbelang is. Laat dus de natuur hier ook echt tot leven komen, dat als de drager van het leven op aarde.

¹³ Zie in deze dus ook hetgeen daartoe in met name de: 'Brede Milieuvisie Zeist (Zeist, 2016)' is aangegeven.

Literatuur

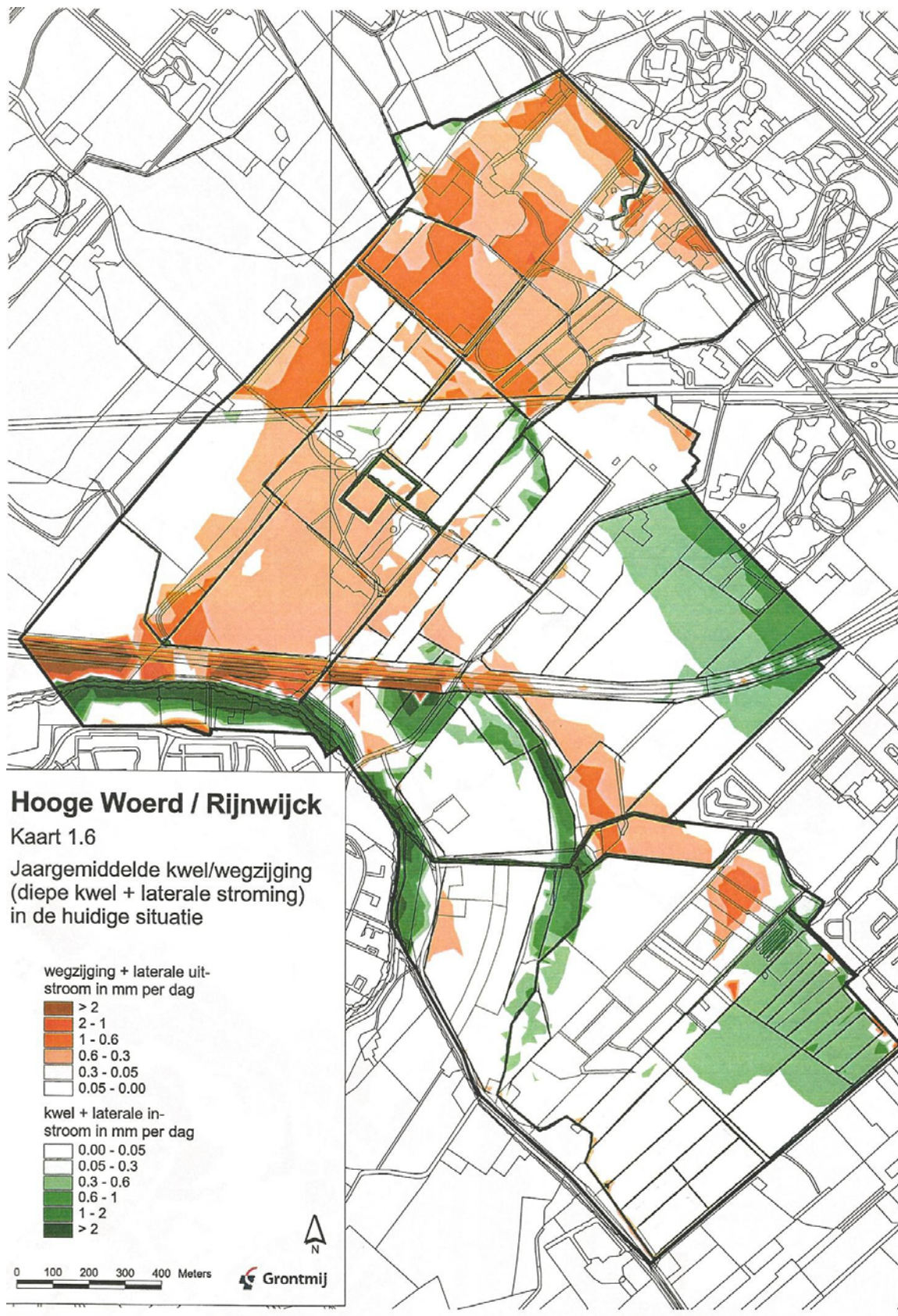
- Arcadis, 2011, Kwaliteitsatlas Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing Stationsomgeving Driebergen-Zeist
- Arcadis, 2013, Natuurrapport SDZ
- Arcadis, 2013, Stationsgebied Driebergen-Zeist - Waterhuishouding en riolering
- Blijdenstein, R. et al, 1986, Buitenplaatsen en landgoederen – Een geschakeerd en stijlvol gebied in Zeist
- Blijdenstein, R., 2007, Tastbare Tijd
- Brons & Partners, 2009. Landschapsontwikkelingsplan Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijngebied +
- Bureau Waardenburg, 1991, Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West
- Bureau Waardenburg, 2009, Natuur en landschapswaardering buitengebied Zeist
- Drost, A., 1997, Realisering van de ecologische verbindingzone landgoed De Breul – Rijnwijkse Wetering
- Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2002, De tracés van de HSL-Oost en de A-12 in ecologisch perspectief
- Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel, 2009, Ecologische verbindingzones Kromme Rijngebied
- Ecologisch adviesbureau Van den Bijtel, 2009, Natuurwaardenonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist
- Geopark Heuvelrug, Gooi en Vecht, 2024, Ken je ondergrond – Zeist
- Goed Volk, 2021, Manifest Biodiversiteit
- Grift, E. van der, 2009, Ecopassage Griftenstein bij de N-237
- Grift, E. van der, 2012, Advies tegengaan verstoring in ecologische Corridor Camp New Amsterdam
- Groningen, C. van, 1999, De Stichtse Lustwarande – Buitens in het Groen
- Grontmij, 2001, Maatregelen ter bestrijding van de verdroging in het kader van Groenraven-Oost
- Grontmij, 2003, Verdrogingstudie Hoge Woerd/Rijnwijk
- Grontmij, 2011, Perspectief en inrichtingsbeeld voor de Ecologische Hoofdstructuur - Wensbeeld voor natuur ren landschap – Deelgebied Zeist-Bunnik
- HDRS, 2008, Watergebiedsplan Groenraven-Oost en Maartensdijk
- HNS Landschapsarchitecten, 2022, Ambitiedocument Blauwe agenda Utrechtse Heuvelrug
- Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001, Herinrichting Groenraven-Oost
- Mabelis, A., 2001, Ecologische evaluatie van een landgoederenzone
- Min LNV, 1990, Nationaal Natuur Beleidsplan
- Molen, P. van der, et al, 2010, LESA – Landschapsecologische systeemanalyse
- Natuur- e& Milieufederaties, 2024, Handboek bouwen voor de toekomst 2.0
- 12NStedebouw, 2014, Gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist
- Prorail et al,Landgoedstation Driebergen-Zeist
- Provincie Utrecht, 1991, Beleidsplan Natuur en Landschap Provincie Utrecht Werkdocument
- Provincie Utrecht, 1993, Werkdocument ecologische verbindingzones provincie Utrecht
- Provincie Utrecht, 2003, Programma ecologische verbindingzones
- Provincie Utrecht, 2018, Bos en Heidenotitie 2018
- RBOI, 1995, Driebergen-Zeist Stationsgebied in beeld
- Samen voor Biodiversiteit, 2022, Aanvalsplan Landschap
- SB4, 2012, Herstelplan De Breul
- Tauw, 2021, Plan-MER Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug
- Utrechtse Heuvelrug, 2013, Randvoorwaarden Hoofdstraat 26
- Utrechtse Heuvelrug, 2012, Buitens in het groen
- Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2007, actualisatie 2020), Folder Natuur verbinden en behouden
- Zeist, 1986, Monumentenlijst Zeist
- Zeist, 1994, Landschapsbeleidsplan Zeist
- Zeist et al., 1995, De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist
- Zeist, 2004, Waterplan Zeist
- Zeist, 2007, Lange termijnvisie Waterplan Zeist
- Zeist, 2016, Bestemmingsplan Buitengebied Zeist Zuid-West

Zeist, 2023, Uitvoeringsplan Biodiversiteitsvisie Zeist' (in concept)

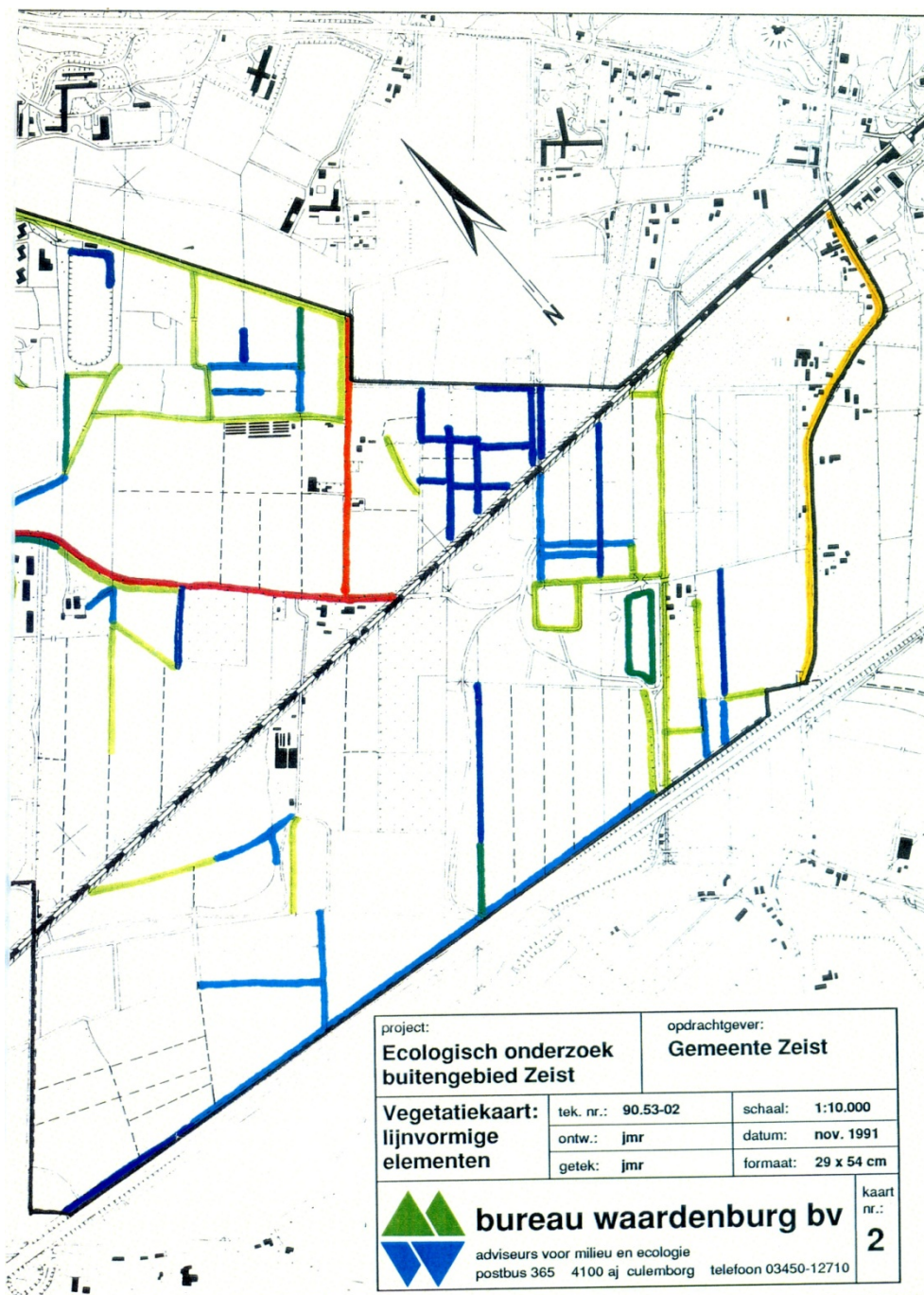
Bijlagen








- Bijlage 1: Wegzijing kwel Hooge Woerd/Rhijnwijck in huidige situatie (uit: 'Verdrogingstudie Hooge Woerd/Rijnwijck (Grontmij, 2003)')
- Bijlage 2: Sloten met kwelindicatoren ter hoogte van Rijnwijck (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West Bureau Waardenburg, 1991)').
- Bijlage 3: Verbinding 606 – gemeente Zeist (uit: 'Ecologische verbindingzones Kromme Rijngebied (Ecologisch Adviesbureau Van den Bijtel', 2009)')
- Bijlage 4: Folder Natuur verbinden en behouden
- Bijlage 5: Overzichtskaart ecologische relaties Kromme Rijngebied tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngebied ter plaatse van de Dribergseweg
- Bijlage 6: Knelpunten ter hoogte passage Talhylo, Rijnwcijkse Wetering en De Breul (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 1998)
- Bijlage 7: 'Minimale breedte van de ecologische corridor in de toeloop naar de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)')
- Bijlage 8: 'Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemeente nodig is ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen gedefinieerd als de zone tot 500 m vanaf de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)')
- Bijlage 9: Inrichtingswensen Groene Driehoek Zeist (uit: 'De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist (Gemeente Zeist et al., 1995)')
- Bijlage 10: Natuurdoeltypenkaart Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001)
- Bijlage 11: Visiekaart Zeist LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners (2009)'
- Bijlage 12: Visiekaart Utrechtse Heuvelrug LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)
- Bijlage 13: Uitvoeringsprogramma LOP Kromme Rijngebied Zeist (Brons & Partners, 2011)
- Bijlage 14: Vervangingsreeksen van het Verbond van Zomer- en winterreik, het Elzenvogelkers Verbond en het Verbonde der Wilgenvoedstruwel en –bossen.

Bijlage 1: 'Wegzijing kwel Hoge Woerd/Rijnwijck in huidige situatie (uit: 'Verdrogingstudie Hoge Woerd/Rijnwijck (Grontmij, 2003)')

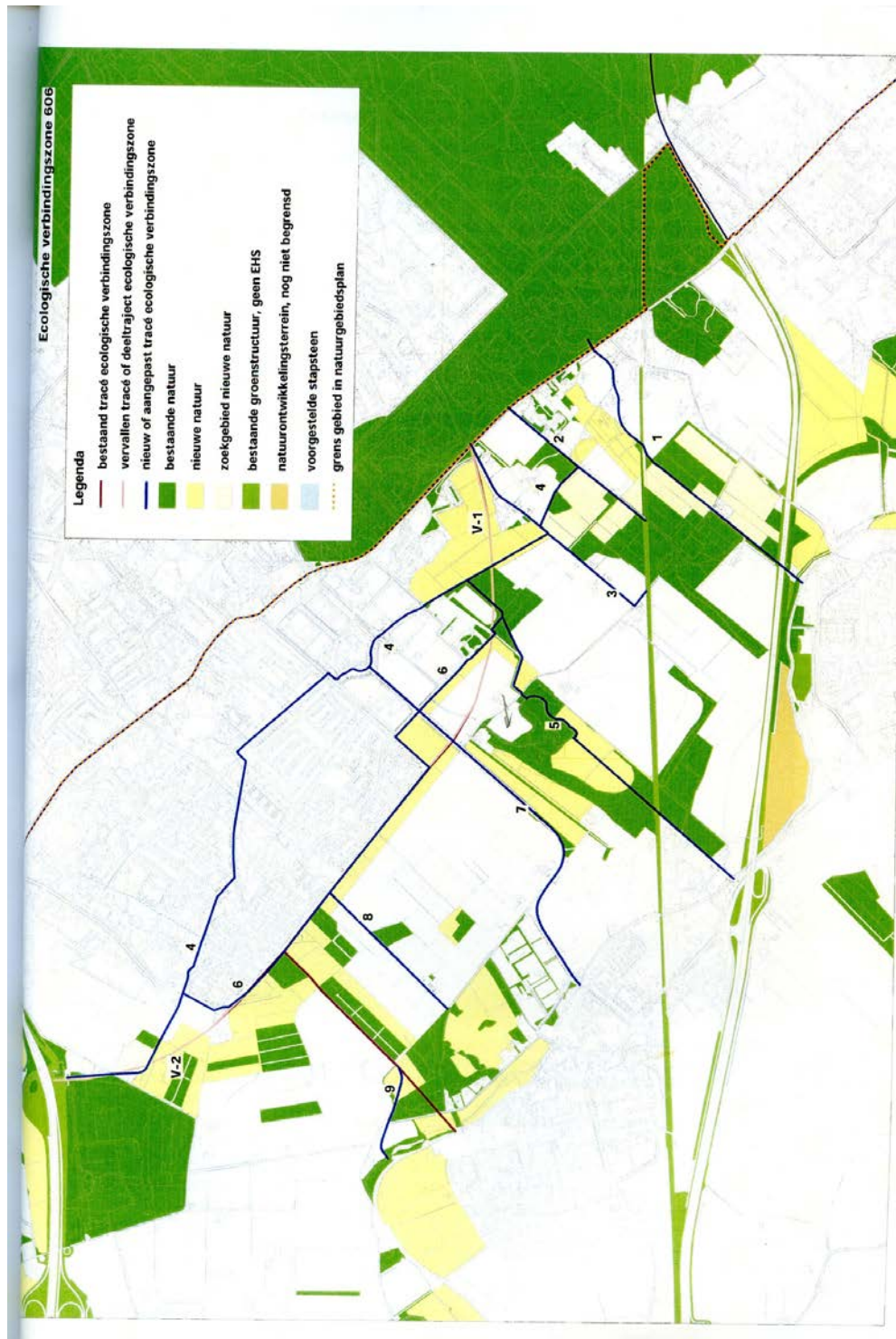


Bijlage 2: Sloten met kwelindicatoren ter hoogte van Rijnwijk' (uit: 'Ecologisch onderzoek Buitengebied Zeist-West Bureau Waardenburg, 1991')



LEGENDA	
slootvegetaties	
	goed ontwikkelde, (vrij) soortenrijke watervegetaties met kwelindicatoren
	goed ontwikkelde, (vrij) soortenrijke watervegetaties zonder kwelindicatoren
	soortenarme tot matig soortenarme (Sterre-)kroosvegetaties
	sloten liggen bijna droog en worden veelal gedomineerd door Riet of Liesgras. Soortenarme vegetaties.
bermvegetaties	
	relatief vochtige, vrij soortenarme bermvegetaties (meestal derivaten van Glanshaverbegroeiingen)
	relatief vochtige, soortenrijke bermvegetaties met fluviale soorten; goed ontwikkelde Glanshaverbegroeiingen
	relatief droge, vrij soortenarme bermvegetaties
	relatief droge soortenrijke, schrale bermvegetaties

Bijlage 3: Verbinding 606 – gemeente Zeist (uit: 'Ecologische verbindingzones Kromme Rijgebied (Ecologische Adviesbureau Van den Bijtel', 2009)'



Bijlage 4: Folder Natuur verbinden en behouden

Natuur Verbinden en Behouden

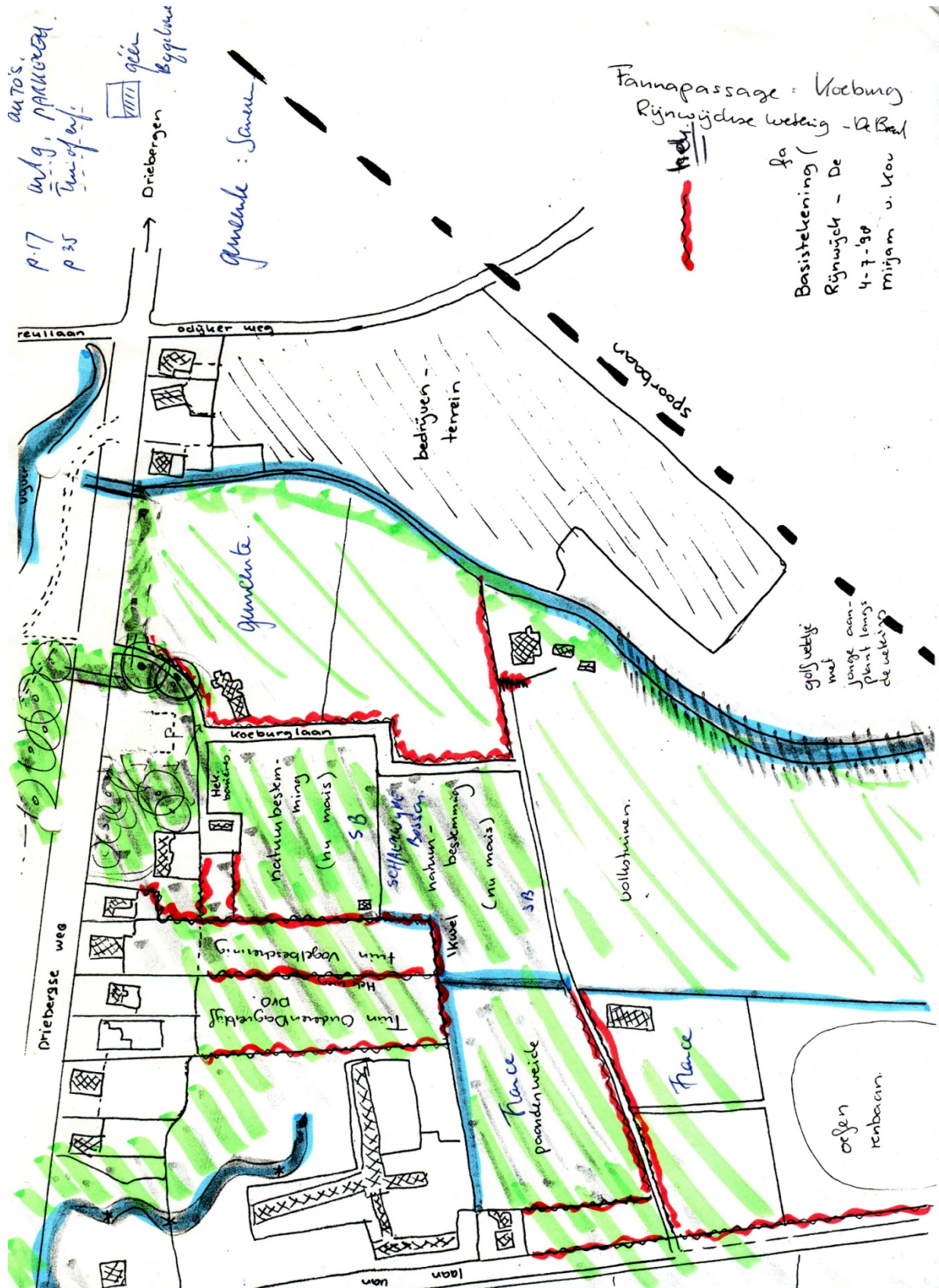
De ecologische verbindingen tussen De Bilt, Zeist, Bunnik, Odijk en Driebergen



Bijlage 5: Overzichtskaart ecologische relaties tussen de Heuvelrug en het Kromme Rijngedebied ter plaatse van de Driebergseweg



Bijlage 6: Knelpunten ter hoogte passage Talhylo, Rijnwijdse Wetering en De Breul (Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 1998)



Bijlage 7: 'Minimale breedte van de ecologische corridor in de toeloop naar de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffensteen bij de N-237 (Van der Grift, E., 2009)'

Tabel 3.6. Minimale breedte van de ecologische corridor in de toeloop naar de faunapassage, totaal en per type inrichting, voor iedere doelsoort en voor alle doelsoorten samen. Het belang van ieder type natuur in de corridor is uitgedrukt in het percentage van de doelsoorten die het betreffende type biotoop vereist. Type corridor: Dn = Dispersie-nat; Dd = Dispersie-droog; Dn/d = Dispersie-nat/droog; L = Leefgebied.

Doelsoort	Behoort tot ecoprofiel	Type corridor	Minimale breedte corridor (m)	Minimale breedte per type biotoop (m)							
				Open water	Moeras/natte ruigte	Natte/vochtige (schrale) graslanden	Droge (schrale) graslanden	Droge ruigte	Sruweel	Bos	
Op basis van Handboek Robuuste Verbindingen:											
Boommarter	Boommarter	Dd	100	-	-	50	-	-	25	25	
Das	Das	Dd	100	-	-	50 ³	-	10 ³	25 ³	15 ³	
Dwergmuis	Dwergmuis	Dd	25	-	5	-	-	5	15	-	
Eekhoorn	Eekhoorn	Dd	25	-	-	-	-	-	-	25	
Ringslang	Ringslang	Dn/d	25	5	10	-	-	-	10	-	
Groene kikker-complex ¹	Poelkikker	Dn/d	25	5	5	-	-	10	5	-	
Heikikker	Heikikker	Dn/d	25	5	5	-	5	5	5	-	
Kamsalamander	Kamsalamander	L	70	10	10	25	-	-	25	-	
Bittervoorn	Bittervoorn	L	10/25	5	5	-	-	-	-	-	
Grote modderkruiper	Bittervoorn	L	10/25	5	5	-	-	-	-	-	
Kleine modderkruiper	Kl. modderkruiper	L	25	12,5	12,5	-	-	-	-	-	
Vetje	Vetje ²	L	25	12,5	12,5	-	-	-	-	-	
Aardbeivlinder	Aardbeivlinder	Dd	25	-	-	-	12,5	-	12,5	-	
Op basis van expertschatting:											
Bunzing	-	Dn/d	25	5	10	-	-	-	10	-	
Egel	-	Dd	25	-	-	-	-	10	15	-	
Hermelijn	-	Dd	25	-	-	10	-	5	10	-	
Ree	-	Dd	100	-	-	50	-	-	25	25	
Vos	-	Dd	50	-	-	25	-	-	25	-	
Wezel	-	Dd	25	-	-	10	-	5	10	-	
Gewone dwergvleermuis	-	Dd	25	-	-	-	-	5	10	10	
Gew. grootoorvleermuis	-	Dd	25	-	-	-	-	5	10	10	
Rosse vleermuis	-	Dd	25	-	-	-	-	5	10	10	
Ruige dwergvleermuis	-	Dd	25	-	-	-	-	5	10	10	
Watervleermuis	-	Dn	25	12,5	12,5	-	-	-	-	-	
Kleine watersalamander	-	L	25	5	10	-	-	5	5	-	
Meerkikker	-	Dn/d	25	5	10	-	-	5	5	-	
Moerassprinkhaan	-	L	25	-	10	10	-	-	5	-	
Rietsprinkhaan	-	L	25	-	10	10	-	-	5	-	
Zompsprinkhaan	-	L	25	-	10	10	-	-	5	-	
<i>Carabus granulatus</i>	-	L	25	-	12,5	12,5	-	-	-	-	
<i>Carabus nemoralis</i>	-	L	25	-	-	-	12,5	12,5	-	-	
<i>Loricera pilicornis</i>	-	L	25	-	12,5	12,5	-	-	-	-	
<i>Oedacantha melanura</i>	-	L	25	-	10	10	-	-	5	-	
Alle doelsoorten				12,5	12,5	50	12,5	12,5	25	25	Totaal: 150
% doelsoorten				36%	58%	39%	9%	42%	73%	24%	100%

Bijlage 8: Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemeente nodig is ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen gedefinieerd als de zone tot 500 m vanaf de faunapassage (uit: 'Ecopassage Griffenstein bij de N-237 (Van der Griff, E., 2009)')

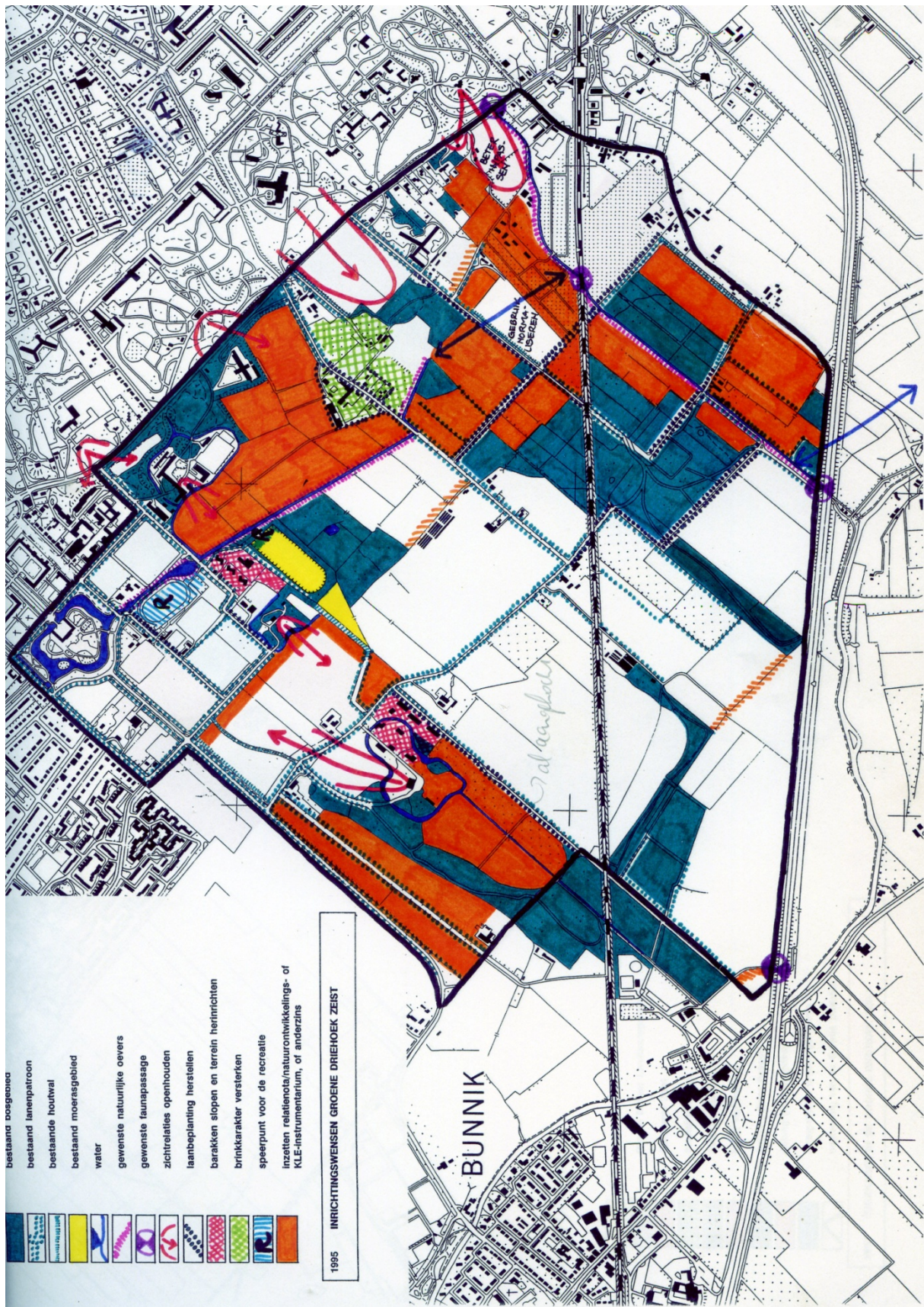
Tabel 3.7. Per doelsoort de minimale oppervlakte van de stapstenen/sleutelgebieden, de maximale afstand tussen twee stapstenen/sleutelgebieden, de gemiddelde breedte van de corridor ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden en de breedte per type natuur die gemiddeld nodig is ter hoogte van de stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen – gedefinieerd als de zone tot 500 m vanaf de faunapassage – van Ecopassage Griffenstein.

Doelsoort	Oppervlak stapsteen/sleutelgebied (ha)	Afstand tussen stapstenen/sleutelgebieden (m)	Gemiddelde breedte corridor ter hoogte van stapsteen/sleutelgebied (m) ¹	Benodigde breedte per type natuur ter hoogte van stapsteen/sleutelgebied (m)						
				Open water	Moeras/natte ruigte	Natte/vochtige (schrale) graslanden	Droge (schrale) graslanden	Droge ruigte	Struweel	Bos
Op basis van Handboek Robuuste Verbindingen:										
Boommarter	300	7500	1732							
Das	300	7500	1732							
Dwergmuis	1	500	100	-	20	-	-	20	60	-
Eekhoorn	5,5	1250	235							
Ringslang	30	2750	548							
Groene kikker-complex ¹	5,5	500	235	47	47	-	-	94	47	-
Heikikker	5,5	500	235	47	47	-	47	47	47	-
Kamsalamander	5	500	224	32	32	80	-	-	80	-
Bittervoorn	-	-	-							
Grote modderkruiper	-	-	-							
Kleine modderkruiper	-	-	-							
Vetje	-	-	-							
Aardbeivlinder	5.5	500	235	-	-	-	118	-	118	-
Op basis van expertinschatting:										
Bunzing	5,5	1250	235							
Egel	5,5	1250	235							
Hermelijn	5,5	1250	235							
Ree	150	5000	1225							
Vos	150	5000	1225							
Wezel	5,5	1250	235							
Gewone dwergvleermuis	-	-	-							
Gew. grootoorvleermuis	-	-	-							
Rosse vleermuis	-	-	-							
Ruige dwergvleermuis	-	-	-							
Watervleermuis	-	-	-							
Kleine watersalamander	5,5	500	235	47	94	-	-	47	47	-
Meerkikker	5,5	500	235	47	94	-	-	47	47	-
Moerassprinkhaan	1	500	100	-	40	40	-	-	20	-
Rietsprinkhaan	1	500	100	-	40	40	-	-	20	-
Zompsprinkhaan	1	500	100	-	40	40	-	-	20	-
<i>Carabus granulatus</i>	1	500	100	-	50	50	-	-	-	-
<i>Carabus nemoralis</i>	1	500	100	-	-	-	50	50	-	-
<i>Loricera pilicornis</i>	1	500	100	-	50	50	-	-	-	-
<i>Odacantha melanura</i>	1	500	100	-	40	40	-	-	20	-
Alle doelsoorten met stapstenen/sleutelgebieden binnen de toelopen:			576	47	94	80	118	94	118	25
Extra breedte corridor bij stapstenen/sleutelgebieden t.o.v. schakelbreedte (afgerond)			426	35	81	30	106	81	93	0

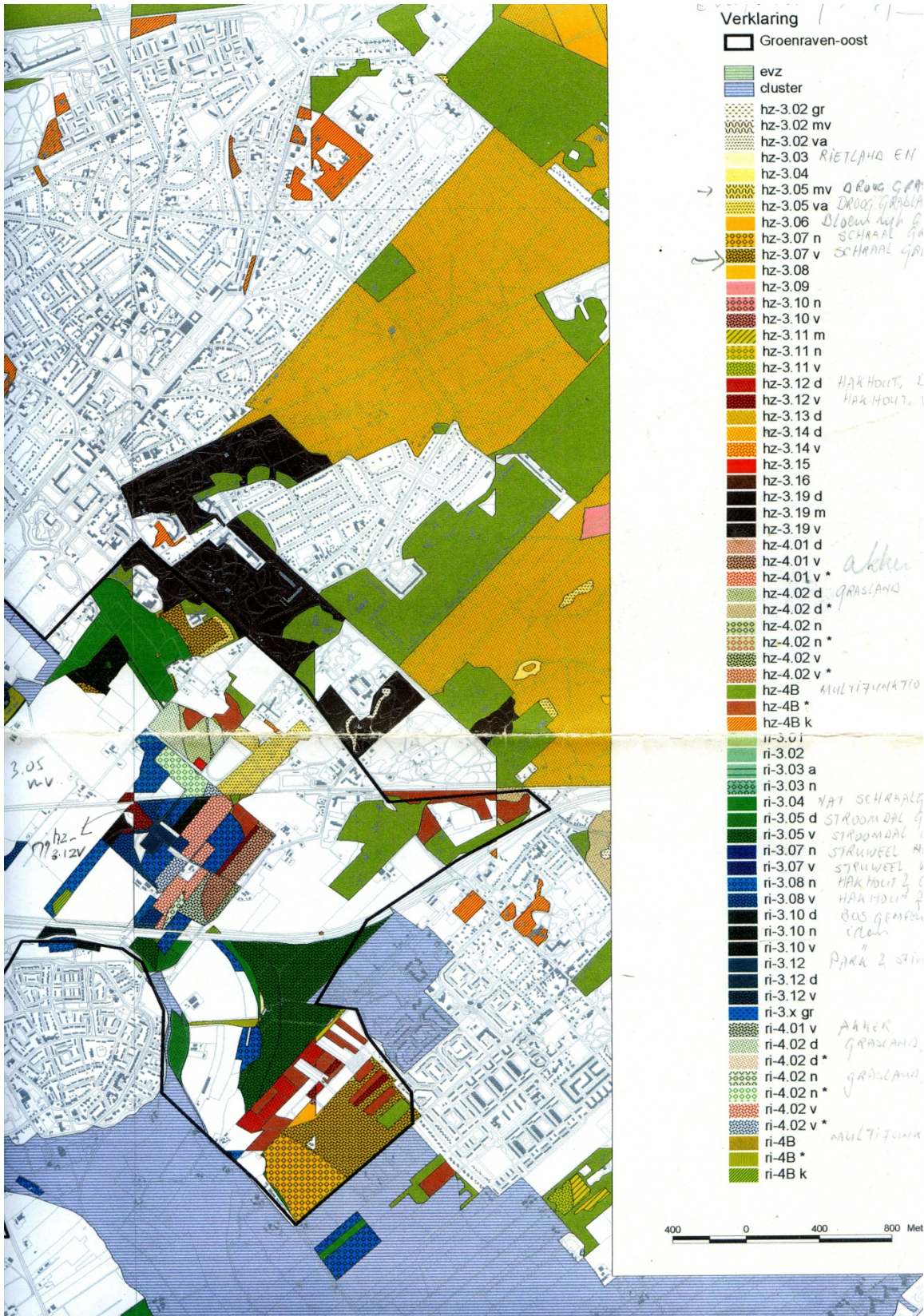
Voetnoten bij tabel 3.7:

1 Gebaseerd op stapstenen in de vorm van een vierkant.

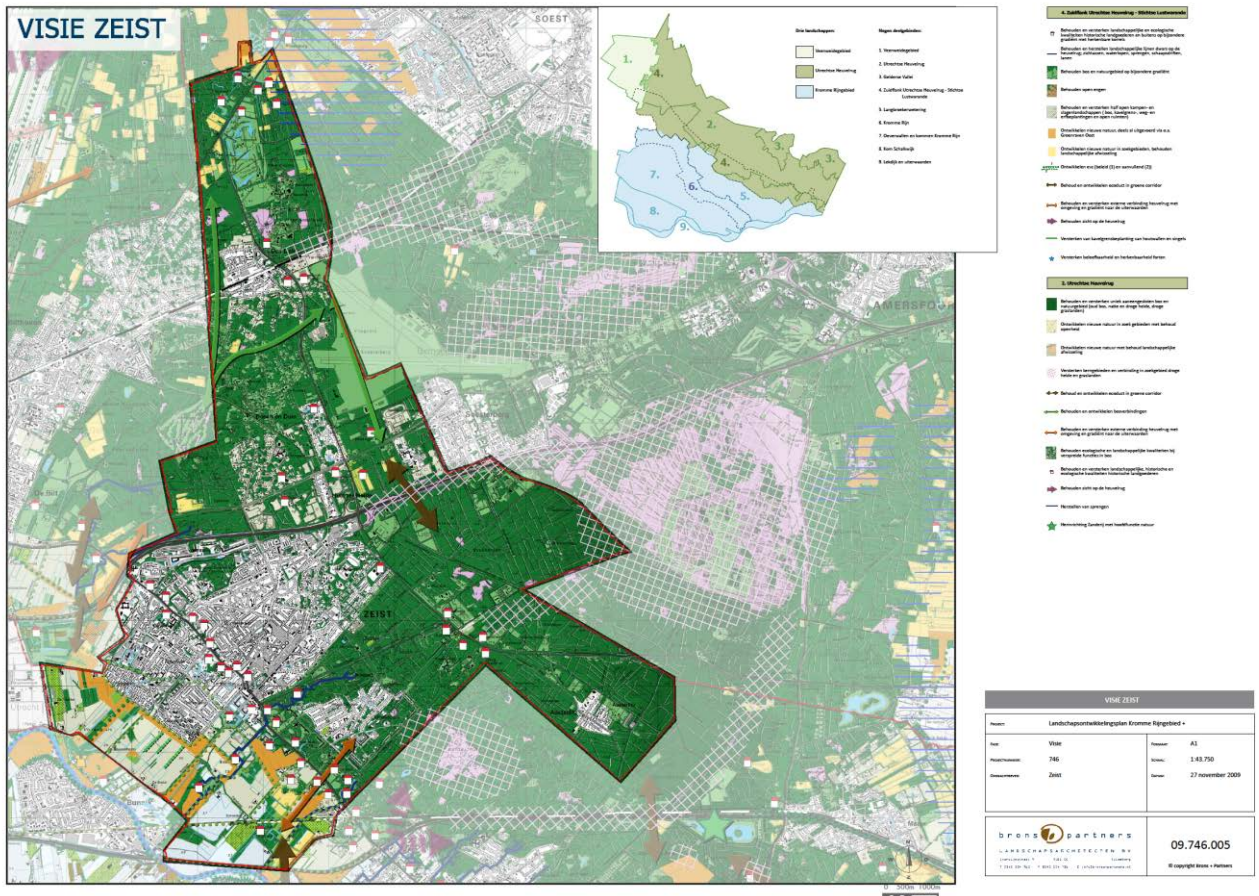
Bijlage 9: Inrichtingswensen Groene Driehoek Zeist (uit: 'De gewenste ontwikkeling van de Groene Driehoek te Zeist (Gemeente Zeist et al., 1995)')



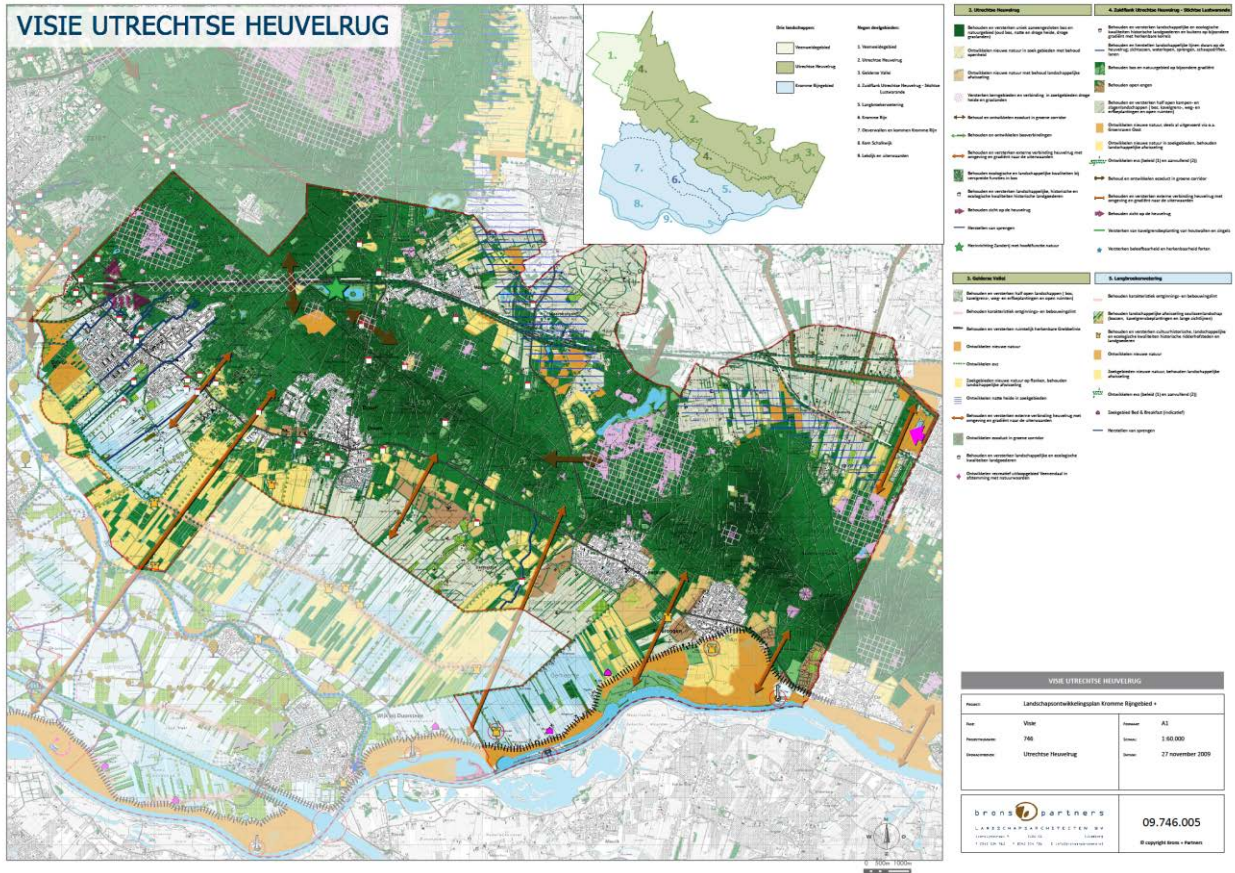
Bijlage 10: Natuurdoeltype kaart Groenraven-Oost (Landinrichtingscommissie Groenraven-Oost, 2001)



Bijlage 11: Visiekaart Zeist LOP Kromme Rijngebied + (Brons & Partners (2009)



Bijlage 12: Visiekaart Utrechtse Heuvelrug LOP Kromme Rijng gebied + (Brons & Partners, 2009)



Bijlage 14: Vervangingsreeksen van het Verbond van Zomer- en wintereik, het Elzenvogelkers Verbond en het Verbond der Wilgenvloedstruwel en -bossen' (mogelijk nog verder verfijnen)

Groeiplaats	Bosvegetatie (PNV)	1 ^e degradatie-fase Struwelen, hakhout	Hooilanden	2 ^e degradatie-fase Weilanden
-Duinvaaggronden -Haarpodzolgronden	Eiken-Berkenbos (808)	Eikenhakhout (707)		
-Holtpodzolgronden -Zandeerdgronden -Kalkarme ooivaaggronden met diepe grondwaterstand	Beuken-Eikenbos (809)	Eikensingel (711)	Zandgraslanden: Kamgrasweide (407) Subassociatie-groep A	Engels raaigras grasland (408)
-Poldervaaggronden met klei op zand profiel -Ooivaaggronden op oeverwal	Iepenrijk eiken-essenbos (815): - Essen-Iepenbos op kalkrijke, vochtige, voeselrijke gronden - Fluitekruidrijk-Es-senbos op door men-sen beïnvloede voch-tige, voedselrijke gronden	Sleedoorn stru-weel (702) Meidoorn stru-weel (703)	Oeverwalgraslanden: - Glanshavergras-larden (404) - Kamgrasweide (407) Subassociatie-groep B	Engels raaigras grasland (408)
-Poldervaaggronden in de kommen met hoge grondwaterstand.	Vochtig elzen-essenbos (816)	Elzensingel (710) Elzenhakhout (708)	Komgraslanden: - Dotterbloemgras-land (405) Moerasspirea ruig-ten (504)	Engels raaigras grasland
-Rivierkleigronden met zeer hoge, variabel grondwaterstanden	Schietwilgenbos	Wilgengriend (709)		

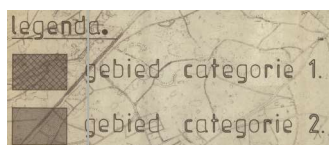
Eijl. 6. Vervangingsreeksen van het Verbond van Zomer- en Wintereik, het Elzen-Vogelkers Verbond en het Verbond der Wilgen-vloedstruwelen en -bossen. Voor een korte karakterisering van de typen wordt verwezen naar bijl.

Bijlage B: Monumenten Zeist nabij station Driebergen-Zeist

Overzicht formeel beschermde monumenten Stationsomgeving grondgebied gemeente Zeist.



Kaart beschermde monumentale structuren gemeente Zeist; raadsbesluit 7 december 1987.



De hierna volgende beschrijvingen zijn ontleend aan:

MONUMENTENLIJST GEMEENTE ZEIST
 raadsbesluit 7-12-1987 nr. 14412
 raadsbesluit 6-12-1988 nr. 14393
 raadsbesluit 3-04-1989 nr. 11581
 raadsbesluit 5-06-1989 nr. 12181
 raadsbesluit 3-07-1989 nr. 136

DEEL : BESCHRIJVINGEN

Laan van Rijnwijk 2 categorie 3
structuur categorie 2

Het boerderijcomplex uit het midden van de negentiende eeuw bestaat uit een kleine boerenwoning, stallen en twee schuurbergen. Het woonhuis met zadeldak is witgepleisterd. De schuurbergen, waarvan een een fraaie houten ombouw van vier roeden heeft, zijn beide overdekt met rieten kap.

Odijkerweg, landgoed Rijnwijk structuur categorie 1

Het landgoed Rijnwijk, gelegen aan de Tiendweg, heeft zijn buitenplaats-karakter verloren, omdat het huis in de vorige eeuw is afgebroken. Het bosgebied met de lanen en de landerijen heeft archeologische-, natuurwetenschappelijke-, en cultuurhistorisch landschappelijke waarden. De vorm van het middeleeuwse kasteelterrein is herkenbaar gebleven. Het terrein vormt een waardevol voorbeeld van een Renaissance-verkaveling (een op vierkanten gebaseerd patroon). Het is het enige voorbeeld daarvan in de gemeente Zeist. Langs de westzijde van de Utrechtse Heuvelrug (de Stichtse Lustwarande) komt een dergelijk verkavelingspatroon verder alleen voor bij het landgoed Zuylestein in Amerongen.

Driebergseweg 12 categorie 1
structuur categorie 1+2

Het relatief kleine Groenoord (1880) is gelegen in een landschapstuin met links een rechte beukenlaan van oudere datum als gezichtslaan. Het complex is waardevol als uitdrukking van de toenmalige sociale verhoudingen.

Driebergseweg 13 categorie 2

De witgepleisterde Eikenhof uit ongeveer 1870 is een villa in laat-classicistische trant met rechthoekige bouwmassa's. Het huis staat dicht aan de straat.

Driebergseweg tussen 12 en 14, Overplaats Heerewegen
 -zie Driebergseweg tussen 9 en 11-

Driebergseweg 14 categorie 1
structuur categorie 1+2

Statig neoclassicistisch herenhuis Nieuw Beerschoten uit circa 1880 met karakteristieke rondboog vensters en gelegen in een landschappelijk aangelegde voortuin en een formele tuin met centrale as over de grote waterpartij.

Driebergseweg 14a categorie 1
structuur categorie 1

De voormalige portierswoning van Nieuw Beerschoten uit 1922 is naar een Duits ontwerp in een bij het huis aangepaste stijl gebouwd, en is van sociale betekenis.

Driebergseweg 16 categorie 3

De Eikenhorst is een rond 1890 gebouwde witgepleisterde kubusvormige villa met opvallende torenpartij. Het torengedeelte is in 1904 verhoogd. De begane grond wordt van de eerste verdieping gescheiden door middel van een profiellijst.

Driebergseweg 16c categorie 2

Het huis Nye Wilp (ca. 1900) is een vertikaal gerichte stadse vakwerkvilla in neorenaissance detaillering met omlopende witte cordonbanden. De villa bezit nog het oorspronkelijke entreehek naar de ingang in de rechter zijgevel, die een decoratief afdakje in chaletstijl heeft.

Driebergseweg 17 categorie 1
structuur categorie 1+2

De Breul is een architectonisch en landschappelijk waardevolle buitenplaats met het door J.W. Hanrath gerestaureerde herenhuis en het nog redelijk gave door J.D. Zocher in landschapsstijl aangelegde park. Het huidige aanzien dateert uit 1927 van de architect Hanrath, die aan De Breul een achttiende eeuws uiterlijk heeft gegeven met grote roedenschuiframen. Het gebouw heeft toen een derde lagere verdieping gekregen en is sterk uitgebreid. De gepleisterde gevels zijn toen veranderd in bakstenen gevels.

De tuin en het park zijn in het begin van deze eeuw door de tuinarchitect L.A. Springer vernieuwd. Het park is gecomponeerd rondom een imposante, serpentinevormige vijver, die achter het huis ligt.

Van belang zijn de nog aanwezige ijskelder, koetshuis en brug. Er bestaan zichtlijnen vanuit het huis naar de overplaats en aan de achterzijde gelegen vijver en zichtlijnen over de vijver vanaf een hoger gelegen uitzichtspunt.

Het terrein aan de overzijde van de Driebergseweg, waar nu sportvelden zijn gelegen, met daaromheen coulissen bestaande uit bomen en struiken en met de boerderij, hebben de overplaats van De Breul gevormd. Het vormgevingsthema voor deze overplaats was, evenals dat de overplaats van Heerewegen het geval is, gebaseerd op "het geïdealiseerde landleven" (vandaar de boerderij).

Driebergseweg 18 categorie 1
structuur categorie 1

Woonhuis Sans Souci uit 1847 of 1849 met in 1926 aangebrachte dakkapel van waarde vanwege het bouwtype, de harmonische gevelindeling en als onderdeel van de Stichtse Lustwarande.

Driebergseweg 20 categorie 1
structuur categorie 1

Het herenhuis Tallyho Cottage met entreehek uit ca. 1870 met verschillende aanbouwen uit 1904, is waardevol door het gebruik van de vele eind negentiende eeuwse decoraties en de karakteristieke hoofdvorm. De verbouwingen uit 1904 hebben deze hoofdvorm niet aangetast en geven een eigentijdse bijdrage aan het pand. Het bijbehorende koetshuis is sterk verbouwd en als zodanig minder waardevol.

De tuin, die wordt gekenmerkt door vele oude bomen, is mede van betekenis in verband met de ruimtelijke relaties met de voormalige overplaats van de buitenplaats De Breul.

Onderstaande tabel is ontleend aan STATIONSGBIED DRIEBERGEN-ZEIST L4.5.9-2 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE, Arcadis 2013.

RM = Rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

WO- Waardevol object.

Object	Adres	Status	bijzonderheden
Park (ca 1925)	Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	J.D. Zocher jr?
Koetshuis (ca. 1900)	Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	
Landhuis (1926-1928)	Dribergseweg 17	Rijksmonument	J.W. Hanrath
Ijskelder (1894)	Dribergseweg bij 17 Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	
Brug (begin 20 ^e eeuw)	Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	Mogelijk Springer
Hekpijlers (westhoek)	Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	
Hekpijlers (zuidhoek)	Dribergseweg bij 17	Rijksmonument	
Villa Mariahof met oorspronkelijk hekwerk (ca. 1900)	Dribergseweg 22	Gemeentelijk monument	
Villa 'Noordbergh' (ca. 1890)	Dribergseweg 24	Rijksmonument	
Villa met oorspronkelijk hekwerk (ca. 1900)	Dribergseweg 26	Gemeentelijk monument	



Bijlage C: Monumenten Utrechtse Heuvelrug nabij station Driebergen-Zeist

Overzicht formeel beschermde monumenten Stationsomgeving grondgebied gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Onderstaande tabellen zijn ontleend aan STATIONSGBIED DRIEBERGEN-ZEIST L4.5.9-2 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE, Arcadis 2013.

RM = Rijksmonument

GM = gemeentelijk monument

WO- Waardevol object.

Bornia

Object	Adres	Status
Landhuis (1870)	Hoofdstraat 9	GM
Fietsenstalling (1921)	Hoofdstraat bij 9	RM
Oranjerie met dienstwoningen (1909)	Arnhemse Bovenweg 6	RM
Koetshuis (1896)	Hoofdstraat 15	GM
Woning 'Princenhof' (1887)	Hoofdstraat 1	GM
Dienstwoning (1894) met smeedijzeren hekwerk	Hoofdstraat 3-5	GM
hekpalen met smeedijzeren hekwerk	Bornia ongen.	GM
perron spoorlijntje (1 ^{ste} kwart 20 ^{ste} eeuw)	Bornia nabij 2 en 5	GM
Arbeiderswoning (laatste kwart 19 ^{de} eeuw)	Bornia 2	GM
Arbeiderswoningen (rond 1900)	Bornia 3-4	GM
Landarbeiderswoning (19 ^{de} eeuw)	Bornia 5	GM
Commandobunker 'Cäsar'	Breullaan 1	GM
Historische tuin- en parkaanleg en restanten pinetum	Hoofdstraat bij 9 en Bornia ongen.	WO
Hekwerk langs Hoofdstraat met gemetselde hekpeilers met natuurstenen dekplaten met tekst Bornia	Hoofdstraat bij 9	WO
3 perrons spoorlijntje (1 ^{ste} kwart 20 ^{ste} eeuw)	Bornia ongen.	WO
Fundament van een dienstwoning (1 ^{ste} kwart 20 ^{ste} eeuw)	Bornia ongen.	WO

De Reehorst

Object	Adres	status
Villa (1900)	Hoofdstraat 20	GM
Stenen hekpalen bij villa en twee paar hekpalen met bollen en naamsaanduiding bij Hoofdstraat (begin 20 ^{ste} eeuw)	Hoofdstraat bij 20	GM
Koetshuis (1860)	Hoofdstraat 20	WO
Historische tuin- en parkaanleg (begin 20 ^{ste} eeuw)	Hoofdstraat bij 20	WO
Tuinhuisje 'Lievegoedhuisje' (circa 1900)	Hoofdstraat bij 20	WO
Dienstwoning (begin 20 ^{ste} eeuw)	Hoofdstraat 18	WO
Oranjerie (circa 1925)	Hoofdstraat bij 20	WO
Langhuisboerderij (circa 1900)	Hoofdstraat 22	WO
Dienstwoning (begin 20 ^{ste} eeuw)	Hoofdstraat 24	WO
Voormalig stalgebouw (begin 20 ^{ste} eeuw)	Hoofdstraat bij 22	WO
Duiker met hekwerk over sloot naast entree bij lonagebouw (circa 1900)	Hoofdstraat bij 12	WO
IJzeren hekwerk aan Hoofdstraat bij lonagebouw (circa 1900)	Hoofdstraat bij 12	WO
Bakstenen muur met klein ijzeren toegangshek en dubbel ijzeren toegangshek onder ijzeren toog tussen twee hekpijlers met stenen afdekplaten met tekst Oud Dennenoord tegenover station	Hoofdstraat bij 12	WO
Stenen zonnewijzer voor villa (circa 1900)	Hoofdstraat bij 20	WO

Beerschoten-Willinkshof

Object	Adres	status
Koepel (1889)	Hoofdstraat 21	RM
Historische tuin- en parkaanleg (19 ^{de} eeuw)	Hoofdstraat 20, bij 21	RM
Hardstenen hekpijlers (laatste kwart 19 ^{de} eeuw) bij station, begin fietspad	Hoofdstraat bij 21	RM
Brug (vermoedelijk tweede kwart 19 ^{de} eeuw)	Hoofdstraat bij 21	RM
Koetshuis annex dienstwoning (rond 1880)	Hoofdstraat 21	RM
Dienstwoning	Arnhemse Bovenweg 2a	WO
Hekpeilers, gemetseld met natuurstenen dekplaten met tekst Beerschoten Willinkshof	Hoofdstraat bij 21	WO
Gedenkboom met stervormige omheining	Hoofdstraat bij 21	WO
Stalgebouw bij hertenkamp	Hoofdstraat bij 20	WO

Bloemenheuvel

Object	Adres	Status	Bestemming(en)
Herenhuis (circa 1845)	Hoofdstraat 25	Gemeentelijk monument	Bedrijven (nr. 4)
Park (19de eeuw)	Hoofdstraat 25	Gemeentelijk monument	Bos

119	Hoofdstraat 26	Langhuisboerderij en overtuin buitenplaats Bloemenheuvel	Rijsenburg Dribergen- Rijsenburg	G
-----	----------------	-------------------------------------------------------------	----------------------------------------	---



Bijlage D: Factsheet Urgentie woningbouw bij station DBZ

FACTSHEET URGENTIE WONINGBOUW BIJ HET STATION DBZ

Hoe urgent en zinvol is een grote woningbouwlocatie bij het Station Driebergen-Zeist?

Aanleiding

Bij het station Driebergen-Zeist dreigt in het zeer waardevolle landschap van de Stichtse Lustwarande met belangrijke natuurwaarden (overgangsgebied tussen Heuvelrug en Kromme Rijn met ecologische verbindingen) een woonwijk te worden gebouwd. Naar zeggen zijn tenminste 2000 woningen nodig om hier een economisch haalbaar plan te maken. Dat zijn veel te grote aantallen in het waardevolle gebied rondom het station. Ook al zouden er in Nederland een miljoen woningen tekort zijn, dan nog moet je op deze waardevolle locatie niet buiten de rode contour willen bouwen! Experts gaat overigens uit van een woningtekort van 400.000 in Nederland, sommige zelfs van 230.000. In plaats van te bouwen in waardevol gebied, zijn er voldoende mogelijkheden om het woningtekort op alternatieve manieren op te lossen en het niet noodzakelijk is om waardevolle natuur en landschap aan te passen als 'makkelijke bouwoplossing'.

Onderstaand onze overwegingen en argumenten vanuit een volkshuisvestelijke optiek over de urgentie van een grootschalig bouwproject op deze waardevolle locatie.

1. Een bouwprogramma van een miljoen woningen staat in scheve verhouding tot het tekort aan 400.000 woningen.

Er is een flinke woningnood. Maar die is niet onbegrensd. Hoe groot is het woningtekort? De regering heeft een bouwprogramma van een miljoen woningen tot 2030 aangekondigd. Maar het harde nominale woningtekort is volgens experts zoals het gezaghebbende bureau ABF 401.000 woningen en niet een miljoen woningen. Sommige experts zijn zelfs van mening dat je moet uitgaan van een tekort van 232.000 woningen voor het goed functioneren van de woningmarkt. (Zie bijlage 1, NOS-nieuwsbericht van 12 juli 2024). Het tekortbouwen van 1 miljoen woningen lijkt mede bepaald door ongecontroleerde aannames over economische groei die elkaar overlappen en over een grote immigratie. De geluiden over de bouw van een miljoen woningen komen vooral uit de bouwwereld. De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist verwijzen naar de enorme woningnaad als legitimatie voor bouwen in natuur en landschap. De vraag naar het aantal en soort woningen dat in het stationsgebied nodig is aan de hand van de woningvraag van de eigen gemeenten is niet berekend. Op die vraag willen de gemeente niet op ingaan. De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist kloppen de woningnood tot grote hoogte op als argument om natuur en waardevol landschap te bebouwen. Het gaat hen blijkbaar vooral om bouwen. Of de woningen nodig of geschikt zijn voor de woningzoekenden uit de eigen gemeenten, lijkt niet of minder een rol te spelen. Dat blijkt ook uit gedraai voor welke doelgroepen nu precies gebouwd gaat worden in het stationsgebied.

2. Er wordt in relatie tot het landelijk woningtekort al meer dan genoeg gebouwd.

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug dragen al ruim bij aan het oplossen van het woningtekort van 401.000 woningen. De gemeenten hebben beide een ruim woningbouwprogramma, gerekend naar het aantal inwoners. Zie toelichting punt 1.

3. De gemeenten zouden krimpen zonder instroom van nieuwe inwoners; voor natuurlijke groei zijn geen extra woningen nodig.

De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist hebben een sterfteoverschot. Getalsmatig komen er daardoor voor de zittende bevolking voldoende woningen vrij in de gemeenten.

In het overheidsbeleid moet er meer voorrang komen voor inwoners en werknemers uit de gemeenten en doorstroming van ouderen uit gezinswoningen.

4. **De gemeenten bouwen genoeg voor de eigen berekende woningvraag tot 2030.**
De beide gemeenten hebben zonder de stationslocatie ook al bouwprogramma's die ruim voldoende zijn voor de door de gemeenten zelf berekende toekomstige woningvraag tot 2030. Zie toelichting punt 2.
5. **Er is een grote instroom van woningvragers van buiten de gemeenten door de centrale ligging in Nederland; dat geeft een grote druk op de lokale woningmarkt.**
Er is veel instroom van buiten in de gemeenten. Want Zeist en Utrechtse Heuvelrug en de hele Utrechtse regio liggen mooi centraal in het land. Als je op de instroom in de gemeenten en regio als overheden niet meer regie neemt, krijg je grote druk op de lokale woningmarkten en daarmee op mooie landschaps- en natuurkwaliteiten van de regio. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug stroomden in het jaar 2023 3430 mensen uit andere gemeenten in. In de gemeente Zeist stroomden 4730 mensen uit andere gemeenten in. De vrijkomende woningen in de gemeenten zijn daardoor maar in beperkte mate beschikbaar voor inwoners van die gemeenten zelf. Gezien de centrale ligging in Nederland is de toestroom en woningvraag groot en kun je zonder maatregelen blijven bouwen tot je een ons weegt gezien de instroom uit de regio. Zie toelichting punt 2.
6. **Goed volkshuisvestingsbeleid met behoud van betaalbaarheid is nodig.**
Het woningtekort is niet alleen getalsmatig. Huren en koopprijzen zijn sterk gestegen. Het slecht ('geliberaliseerde') volkshuisvestingsbeleid heeft tot een jungle op de woningmarkt geleid. Naast bouwen is juist ook goed beleid noodzakelijk.
7. **De sterke economische groei van de regio van de regio leidt tot vernietiging van natuur en landschap. Wat willen wij zijn? Een nog deels groene regio of het langzamerhand volgebouwde middelpunt van Nederland.**
De Metropoolregio Utrecht wil economisch sterk groeien in de competitie tussen stedelijke regio's. De groei met 80.000 arbeidsplaatsen extra leidt tot een extra vraag naar 70.000 woningen. De groei gaat sterk ten koste van landschap en natuur om de stad Utrecht. Is zo'n economische groei wel passend gezien alles wat we ervoor dreigen op te offeren? De economische stabiliseren betekent wegvallen van de noodzaak om 70.000 woningen te bouwen. De groei van het aantal arbeidsplaatsen moet rekening houden met de kwaliteiten van het landschap in Utrecht. We kunnen niet oneindig groeien zonder in een verdichte stedelijke regio te veranderen. In het voorontwerp van de Nota Ruimte (dat 21 juni 2024 aan de Tweede Kamer is aangeboden) wordt snelle banengroei in de metropoolregio's Amsterdam, Utrecht en Eindhoven 'geacommodeerd'. Wel wordt gewezen op de beperkte mogelijkheden van buitenstedelijke ontwikkeling ondermeer vanwege kwetsbare landschappen om deze steden (pagina 92) en op de noodzaak van erfgoedinclusiviteit (pagina 110) analoog aan natuurinclusiviteit. Vanuit deze overwegingen moet je de verstedelijking rondom het station vanwege de schade aan natuurwaarden en de beleving van de Stichtse Lustwarande juist niet niet vergroten.
8. **Niet alleen maar 'bouwen, bouwen, bouwen'. Beter omgaan met de bestaande woningvoorraad geeft ook oplossingen die tot 30.000 woningen per jaar opleveren.**
Sommige experts pleiten ervoor om regels te verbeteren zoals gaan samenwonen door ouderen fiscaal en uitkeringstechnisch minder onaantrekkelijk maken, het makkelijker maken grotere woningen te splitsen en verhuizen door ouderen naar kleinere woningen aantrekkelijker maken. Dit zijn effectieve mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Het Financieel Dagblad berichtte over op 23 februari 2022 over een artikel in het blad ESB. Hierin wordt door de economen Piet Eichholtz, Linde Kattenberg en Nils Kok betoogd dat regels op het gebied van de Bijstand en de

AOW (blijven) samenwonen en gedeeltelijke verhuur van woningen onaantrekkelijk maken waardoor jongeren en ouderen zelfstandig blijven wonen. Aanpassen van regels zou 30.000 woningen per jaar kunnen vrijspelen. Dit zijn mogelijkheden die geen ruimte en groen kosten. 'Bouwen, bouwen, bouwen' is een gemakkelijke oplossing. Belangrijk is ook goed woonbeleid.

9. **Alternatieve locaties voor woningbouw**

Er zijn alternatieven zonder al teveel mooi landschap op te offeren, zoals bouw op of omvormen van kantoor- en bedrijfslocaties of optoppen van complexen. Ook compacter bouwen in bestaande steden en dorpen is een oplossing die geen natuur kost. Ook kent de metropoolregio Utrecht grote bouwlocaties als de polder Rijnenburg en het Merwedegebied in de stad Utrecht Dit soort mogelijkheden moet je benutten en niet bij voorbaat natuur en landschap opofferen.

10. **Is het stationsgebied wel een geschikte woonlocatie? Andere plekken zijn geschikter,**

Het gebied is een vervoershub (plek met meerdere verkeersverbindingen). Maar kun je er ook leuk wonen? Het gebied zal te weinig inwoners kennen voor een supermarkt of andere winkels en medische voorzieningen. De gezelligheid en kleinschalige centrumfunctie van een bestaande woonkern ontbreekt zoals bijvoorbeeld in Bunnik waar het stationsgebied vlak bij de voorzieningen ligt en ook plannen zijn voor woningbouw. Er is sprake van hoogbouw gericht op jonge mensen. Van het USP/DeUithof wordt duidelijk dat de 4000 daar wonende studenten het wonen in De Uithof alles behalve een pretje vinden. Zie bijlage 4. Wonen in het stationsgebied betekent reizen naar je werk en naar naar allerlei voorzieningen. Het is veel beter om het station als goed bereikbare werklocatie te houden. Voor mensen uit de kernen uit de omgeving die er goed per fiets of OV of eventueel per auto kunnen komen.

11. **Plannen rekenen met 30 procent vraaguitval. Het rekenen met 30 procent 'vraaguitval' leidt tot extra druk op natuur en landschap als makkelijk te bebouwen locatie.**

Bij de woningbouwplanning ontstaat extra druk op natuur en landschap omdat overheden rekenen met een extra behoefte van 30 procent vanwege planuitval. Er wordt dus overal met 30 procent 'opgeplust'. Daarmee ontstaat ook nog eens het risico van overplanning. 'Het leidt vooral tot druk op het makkelijk, goedkoop en snel te bebouwen groen. Het 30 procent bijtellen klopt de woningvraag extra op en geeft extra druk om teveel te bouwen op 'makkelijke' locaties.

Conclusies

Bouwen, bouwen, bouwen' zonder goede woningmarktmaatregelen en zonder goede analyse van de omvang van het woningtekort in de betrokken gemeenten, gaat nodeloos ten koste van de kwaliteit van natuur en landschap. Bouwen bij het station Driebergen-Zeist zonder een relatie te leggen met de andere bouw mogelijkheden in gemeenten en regio en in Nederland, is geen goede zaak.

Er zijn veel redenen om kritisch te kijken naar de bovenmatige woningbouwplannen bij het station. De natuur en de landschappelijke kwaliteiten van onze regio en provincie moeten voorop staan. En niet een grote economische groei. Gezien de landschappelijke ligging (Utrechtse Heuvelrug, Kromme Rijn, Stichtse Lustwarande) en het ontbreken van voorzieningen, is de stationsomgeving geen plek voor een woningbouwtaak voor de

groeibehoeft van de Metropoolregio Utrecht. Het rekenen met 30 procent vraaguitval geeft nog eens extra druk op landschap en natuur.

Toelichting op de argumenten

1. Een evenredig aandeel van de gemeenten in het oplossen van de woningnood

De woningnood moet worden opgelost in de Nederlandse gemeenten. Eén van de manieren om te kijken wat een evenredig aandeel in de woningbouw is, is vergelijken op basis van inwonertal. Nederland had op 1 januari 2024 17.602.978 inwoners. Utrechtse Heuvelrug had toen 50.533 inwoners, Zeist 65.043.

Een evenredig aandeel naar inwonertal in het oplossen van de woningnood voor de gemeente Zeist is de bouw van 1482 woningen. Zeist heeft volgens de Omgevingsvisie een bouwprogramma van ongeveer 2500 woningen zonder het stationsgebied. Dat is 1000 woningen boven een evenredig aandeel in het oplossen van de woningnood. Dus Zeist draagt dan zeer ruim bij in het oplossen van de woningnood.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug zou in eenzelfde vergelijking 1152 woningen moeten bouwen en heeft er 1712 in de planning. Dat is ook meer dan evenredig.

Dus de vraag is of je gaan bouwen in het waardevol landschappelijk gebied rondom het station als je al meer dan evenredig doet op woningbouwgebied? Waardevol landschap hoef je en moet je niet willen aantasten.

2. De behoefte aan woningen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist

Hoe kan het dat er woningen tekort zijn? Want er is in Nederland een sterfteoverschot. Dat zou moeten leiden tot een woningoverschot.

Het getalsmatige tekort aan woningen wordt vooral verhoogd door de arbeidsmigratie naar de Randstad, zowel vanuit Europa als binnen Nederland. Het doortrekken van voorspellingen over arbeids- en studiemigratie leidt tot grote tekorten in de toekomst. De groei van de bevolking door arbeidsmigratie staat overigens ter discussie. Het gratis studeren in Nederland is al afgeschaft. En verdere maatregelen zijn in discussie.

Theoretisch zouden er geen nieuwe woningen nodig zijn. Hieronder een tabel van de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Hieruit blijkt dat de zittende bevolking per saldo daalt met 1000 inwoners maar dat dat ruim gecompenseerd met geprognosticeerde instroom van 1600 inwoners die de vrijkomende bestaande en nieuwe woonruimte betrekken.

De woningbehoefte in de gemeente Utrechtse Heuvelrug kunnen we als volgt samenvatten:

Tabel 1.1: samenvatting woningbehoefte gemeente Utrechtse Heuvelrug 2019-2050

	2019-2025	2025-2030	2030-2040	2040-2050	
Trendmatig	535	450	520	425	
Effect extramuralisering*	120	60			
Effect expats / EU-migranten	Onzeker, oplopend				
Inloop woningtekort	330	300			
totaal	985 (165 per jr)	810 (160 per jr)	+520 (50 per jr)	+425 (40 per jr)	
Achtergrondcijfers					
Migratie	+1.620	+1.600	+4.200	+4.400	
Natuurlijke aanwas	-1.020	-840	-2.450	-3.350	
Bevolkingsontwikkeling	+600	+760	+1.750	+1.050	
	2019	2025	2030	2040	2050
Bevolking	49.515	50.115	50.875	52.625	53.675
Woningen	21.679	22.675	23.475	23.995	24.420
Woningbezetting (pers./won.)	2,28**	2,21	2,17	2,19	2,20

* voorlopig referentiegetal, moet nog nader uitgezocht worden.

** eerste periode afname door inloop woningtekort.

Voor Zeist zijn dit soort cijfers niet bij de hand maar deze zullen vergelijkbaar zijn. De Woonvisie spreekt voor Zeist over een woningbehoefte van 300 sociale woningen tot 2030. 900 woningen zouden dan toereikend moeten zijn voor wat betreft sociale woningbouw als 1/3 van de woningen sociaal is. Dat komt in de buurt van de 1100 woningen die een evenredig aandeel vormen in de harde Nederlandse woningvraag.

Veel politici laten zich bewegen door de lokale woningnood. De volkshuisvestingsmarkt werkt regionaal en zelf boven regionaal vanwege de centrale ligging midden in Nederland. Bouwen sec lost daarom de lokale woningnood niet op omdat de woningen die op de markt komen vanwege kosten en geschiktheid maar beperkt betrokken worden door lokale woningzoekenden. Als je die wilt helpen, moet je ervoor zorgen dat de vrijkomende bestaande en de nieuw te bouwen woningen beschikbaar zijn voor je lokale woningvraag. 'Bouwen, bouwen, bouwen' helpt beperkt en kost je onevenredig veel van je groen.

In bijlage 5 zijn de CBS-gegevens over het jaar 2023 over sterfteoverschot en vestiging en vertrek in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist weergegeven.

3. Bouwprogramma's in de gemeenten, alternatief voor het bouwen bij het station

Bouwmogelijkheden in de gemeente Zeist

Het voorgenomen woningbouwprogramma in de gemeente Zeist is volgens de Omgevingsvisie 2.500 woningen. Volgens het IRP is de harde plancapaciteit van Zeist tot 2030 overigens 3.000 woningen. Hoe verhoudt zich dat tot het woningtekort in Nederland? Een eerste redeneerwijze is uitgaan van het door veel experts aangenomen harde woningtekort in Nederland van 350.000 woningen. Een evenredig aandeel van Zeist daarin zou een aantal van 1.293 woningen zijn. Zeist bouwt dus al veel meer dan een evenredig deel.

Aan het Zeister programma van 2500 woningen is recent bovendien als nieuwe mogelijkheid toegevoegd het PGGM-terrein met ongeveer 600 woningen. Recente projecten in Zeist laten zien dat op het gebied van transformatie veel mogelijk is zoals op Eikenstein (200 woningen), Rabo-facet 100 woningen, de Zeister Warande ongeveer 240 woningen en V&D 190 woningen.

Zie bijlage 2 voor een overzicht van de actuele bouwlocaties in de gemeente Zeist.

Bouwmogelijkheden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

Volgens de 'RIB Bouwrealisatie 2023 en bouwprognose 2024 e.v' heeft de gemeente een bouwprogramma tot en met 2030 van 1712 woningen. Dit is ook een meer dan een evenredig aandeel in het landelijk woningtekort van 350.000 woningen. Een evenredig aandeel van Utrechtse Heuvelrug daarin zou een aantal van 1005 woningen zijn (17.602.978 inwoners van Nederland gedeeld door 50.553 inwoners).

3. Prognose bouwprogramma 2024 t/m 2030

	2024	2025	2026	2027	2028 t/m 2030	Totaal	INDICATIEF aantal Woonzorgvisie	Benodigde programmering ivm planuitval 30%
AMERONGEN	25	5	98	17	0	145	110-120	143-156
DOORN	19	102	28	77	58	284	230-235	299-306
DRIEBERGEN- RIJSENBURG	5	63	241	91	183	583	450-480	585-624
LEERSUM	52	87	74	24	45	282	150-215	195-280
MAARN	13	13	80	36	74	216	90-100	117-130
MAARSBERGEN	11	0	24	0	0	35	40-50	52-65
OVERBERG	3	24	48	32	60	167	50-60	65-78
Gemeentebreed totaal	128	294	593	277	420	1712		

Uit de tekst van de raadsinformatiebrief:

“In de plancapaciteit van de Woondeal van 6 maart 2023 is voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug een capaciteit opgenomen van 1.143 woningen in de periode van 2022 t/m 2030. Met de huidig geïnventariseerde plancapaciteit tot en met 2030 is dit in de woondeal opgenomen aantal haalbaar.”

En

”In de Woonzorgvisie is een woningbouwbehoefte van gemiddeld 160-180 woningen per jaar voorgesteld. Om dit aantal te behalen zal er een hoger aantal woningen in de planvoorraad opgenomen moeten worden. Landelijk wordt er rekening gehouden met een planuitval van 30% (landelijk gehanteerde norm voor planuitval). Rekening houdend met de planuitval dienen er plannen te zijn opgenomen voor gemiddeld 210-235 woningen per jaar om het gewenste aantal van 160-180 woningen per jaar te realiseren. Over alle dorpen gezien is er thans sprake van een gemiddelde aan planvorming van 245 woningen per jaar. Van deze planvorming bestaat ruim 80% uit plannen van transformatie, sloop-nieuwbouw en/of woningsplitsing. De realisatie van nieuwe woningen zal zoals uit de prognose blijkt in 2024 niet tegemoetkomen aan de ambitie. Dit tekort wordt gecompenseerd in de volgende jaren.”

In bijlage 3 is een overzicht van bouwlocaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgenomen.

Bijlage 1 Woningtekort is opgelopen naar 400.000 woningen.

Bijlage 2 Bouwlocaties en bouwprogramma in de gemeente Zeist.

Bijlage 3 Kansrijke inbreidingslocaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bijlage 4 Woonklimaat op De Uithof.

Bijlage 5 Vestiging, vertrek, immigratie gemeenten De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Zeist jaar 2023

Bijlage I toelichting landelijk woningtekort

<https://nos.nl/artikel/2528531-woningtekort-weer-opgelopen-ruim-400-000-huishoudens-zoeken-eigen-plek>

NOS Nieuws • Vrijdag 12 juli, 00:03



Woningtekort weer opgelopen, ruim 400.000 huishoudens zoeken eigen plek

Het tekort aan woningen is dit jaar weer wat hoger dan vorig jaar. Er is nu een tekort van zo'n 401.000 woningen, tegen 390.000 in 2023, zegt onderzoeksbureau ABF Research. Dat bureau berekent jaarlijks het woningtekort voor de Rijksoverheid. Mede op basis van de cijfers van ABF bepaalt de overheid jaarlijks hoeveel woningen er bij moeten komen. In 2021, tijdens corona, daalde het tekort voor het laatst. Sindsdien stijgt het dus, nu drie jaar op rij.

Het cijfer omvat het aantal huishoudens en mensen die een huishouden willen vormen, maar voor wie geen woning beschikbaar is. Bijvoorbeeld een gezin dat bij een ander gezin inwoont, een 25-plusser die nog bij de ouders woont maar op zichzelf wil en iemand die in een chalet op een vakantiepark woont. Een stijging van het woningtekort betekent dus dat er in een jaar meer huishoudens zonder eigen woning zijn bij gekomen dan dat er huizen zijn bijgebouwd.

Streeftekort

Die 401.000 woningen staan gelijk aan 4,9 procent van het huidige aantal woningen in Nederland. Als er nu dus plotsklaps 401.000 woningen meer zouden zijn, is er voor iedere woningzoekende per direct een woning beschikbaar. In principe streeft de overheid daar niet naar, maar naar een woningtekort van 2 procent. Het idee is dat bij dat percentage je nog wel een zekere zoek- en wachttijd hebt, maar dat de woningmarkt niet meer overspannen is.

Want een woningtekort van 0 procent kan ook kwalijke gevolgen hebben, zegt ABF-onderzoeker Léon Groenemeijer. "Er kunnen dan regionaal bijvoorbeeld overschotten van woningen ontstaan. Mensen kiezen dan bijvoorbeeld om te wachten op een betere woning elders en dan kun je leegstand en verloederding krijgen. En woningbezitters zien de waarde van hun woning misschien dalen."

Om het tekort terug te brengen naar die 2 procent zijn op dit moment een stuk minder woningen nodig, namelijk 232.000. Dat zijn er nog altijd fors meer dan er vorig jaar bij zijn gekomen; dat waren er toen ruim 88.000.

Woningtekort verder opgelopen

Aantallen x 1000



bron: ABF Research

NOS/ABF

"Het woningtekort blijft onverminderd groot", zegt minister Keijzer, de nieuwe bewindspersoon op Volkshuisvesting in een reactie. "Het leven van veel mensen staat hierdoor in de pauzestand. We moeten echt gaan bouwen voor al die mensen die op een huis wachten. Daarom staat in het hoofdlijnenakkoord dat het kabinet jaarlijks 100.000 nieuwe woningen wil realiseren. De komende tijd bespreek ik met alle betrokkenen hoe we hier samen werk van gaan maken."

Het vorige kabinet had als streven om het woningtekort in 2031 terug te brengen naar 2 procent. Om dat te halen zijn er volgens ABF wel wat meer nieuwe woningen nodig dan dat streefcijfer van 100.000 per jaar, namelijk jaarlijks gemiddeld 116.000 tussen 2024 en 2030. Daarbij wordt wel uitgegaan van een bepaalde groei van het aantal inwoners en huishoudens. Dat kan natuurlijk ook nog anders uitpakken.

Harde en zachte plannen

Het vorige kabinet heeft met provincies zogeheten woondeals gesloten over hoeveel woningen er per regio bij moeten komen. Er zijn nu al zogenaamde 'harde plannen' voor de bouw van 390.000 woningen van 2024 tot en met 2030. Dit zijn woningen waarvan al zo goed als zeker is dat die er kunnen komen, bijvoorbeeld omdat ze zijn opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er ook nog 'zachte' plannen voor honderdduizenden woningen. Van die woningen is het nog onduidelijk of die er echt kunnen komen. Het vorige en huidige kabinet willen dat twee derde van de nieuwe woningen 'betaalbaar' wordt. Het gaat dan om huizen met een woonlast die voor lagere en middeninkomens op te brengen is.

Dat streven lijkt vooralsnog haalbaar. Volgens ABF is van de te bouwen woningen waarvan de prijs categorie al bekend is 65 procent betaalbaar. Bij 33 procent gaat het dan om een goedkope huurwoning, bij 16 procent een middeldure huurwoning, 3 procent een goedkope koopwoning en 14 procent een middeldure koopwoning.

Bijlage 2 gemeente Zeist (bron Behandeling griffie 06-02-2024/RIB24.035)

Totaaloverzicht projecten

In voorbereiding of in aanbouw

Project	Aantal	Eigenaar		Huur			Koop		
	Wooneenheden	Wooneenheden		Wooneenheden			Wooneenheden		
		corporatie	Particulier	Aftoppingsgrens	< 808	Middel duur	Goedkoop	Middel	Duur
2. Utrechtseweg 91-95	12		12		8	4			
3. Dwarsweg (vh. Hoogvliet)	25	25		25					
4. Nijenheim (naast flat 40)	44	44		24	20				
5. Schermerslaan/Vondellaan	23	23		23					
6. Griffensteijn	8	8		8					
7. Vogelwijk (38 extra huur)	78	48	30	24		24		30	
8. Vollenhove Vooruit (2193 e.o.)	60		60			60			
9. Eikenstein	197	84	113	84		33			80
10. Lindenhorst	40		40		20				20
11. Dijnselburg (aantal indicatief)	200	50	150	50		50		50	50
12. Gemeentewerf-Renesselaan	60	20	40	20		34			6
13. 't Hofje van Zeist (Dalweg)	18	18		16		2			
14. Huis ter Heide Zuid	72	18	54	18		32			22
15. Huis ter Heide West	80	20	60	20				35	25
16. Schermerslaan (Lisman)	53		53		53				
17. Vrijheidsplein	44		44			44			
18. Javalaan / Waterwinpark	20	20		20					
20. Oude Arnhemseweg 199	35	23	12	23				6	6
21. Hogeweg 19 (vm. V&D locatie)	190	190		24	36	130			
Totaal	1259	591	668	379	137	413		121	209
Totaal		1259		929				330	

Opgeleverd

Project	Aantal	Eigenaar		Huur			Koop		
	Wooneenheden	Wooneenheden		Wooneenheden			Wooneenheden		
		corporatie	Particulier	Aftoppingsgrens	< 808	Middel duur	Goedkoop	Middel	Duur
Sterrenberg	18	18		18					
Tiny houses Waterwinpark	6		6	6					
Steniaweg 44	6	6		6					
Geiserlaan/Gammaterrein	40	18	22		16	24			
Utrechtseweg 62 (Lenteleven)	94		94		47	47			
Godfried van Seijstlaan	77		77		27	50			
Corn. Vlotlaan	24	24		24					
Utrechtseweg 91-95	24		24		16	8			
Pastoor Cohusstraat	20	20		14	6				
Zeisteroever 1/Seyster Veste	32	32		32					
Kerckebosch	60	60			60				
Enecoterrein	46		46			46			
Totaal	447	178	269	100	172	175			
Totaal		447		447					

Totaal: 1259 + 447 = 1706 woningen.

Bijlage 3 gemeente Utrechtse Heuvelrug (bron besluitvorming Kansrijke inbreidingslocaties gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020 nr. 2020-248)

S = tot maximaal ca. 15 woningen, M = 15 tot maximaal ca. 30 woningen, L = 30 tot maximaal ca. 50 en tenslotte XL = meer dan 50 woningen.

Bijlage 1 lijst kansrijke inbreidingslocaties

Behorende bij raadsvoorstel (nummer, te geven door de griffie),

Betreft locatie	Dorp	Indicatief aantal woningen
Allemanswaard, transitie leegstaande ruimte	Amerongen	M
Koenestraat 53	Amerongen	M
Majoorsweg 11 -15 bedrijven	Amerongen	M/L
Boswijklaan 1 / hoek Dribergsestraatweg	Doorn	S/M
Boswijklaan 3	Doorn	S
Boswijklaan 5	Doorn	S
Drift 3, manege Den Toom	Doorn	M
Kaaplaan, terrein voor Kameleon	Doorn	S
Kampweg, naast 70	Doorn	S
Leeuwenburgerlaan / Oude Rijksstraatweg 2	Doorn	S/M
Arnhemsebovenweg 125	Driebergen-Rijssenburg	S/M
Diederichslaan 5	Driebergen-Rijssenburg	S/M
Hoofdstraat 65-71	Driebergen-Rijssenburg	S/M
Kraaijbeek 41, woonoord Kraaybeek	Driebergen-Rijssenburg	M
Kraaybeekerhof / landgoed Beukenstein	Driebergen-Rijssenburg	M
Nassau Odijklaan, de hof	Driebergen-Rijssenburg	XL
Stationsomgeving	Driebergen-Rijssenburg	M
Valentijn, herontwikkelen "de Valentijn"	Driebergen-Rijssenburg	M
Boerenbuurt 32 (Knarrenhof)	Leersum	S
Burg vd Boschlaan/ Kwartellaan	Leersum	M/L
Juffersland 59	Leersum	S
Lomboklaan 8-12	Leersum	S
Rijksstraatweg 96 - 102	Leersum	S
Rijksstraatweg 94 / caravancentrum "de Heuvelrug"	Leersum	M
Roekenes, hoek Boerenbuurt	Leersum	S
Amersfoortseweg 38, landgoed Plattenberg	Maarn	M
Amersfoortseweg 40 (vml. Meubin)	Maarn	M
Plattenberg 34	Maarn	S/M
Tuindorpweg 21-25/drukkerij vd Berg	Maarn	M
Bedrijventerrein Heijgraafflaan	Maarsbergen	M

► Teleurstellende boodschap voor studenten

Supermarkt op De Uithof niet haalbaar

Weinig vertier en kilometers fietsen voor wat betaalbare boodschappen. Utrechtse studenten snakken naar méér voorzieningen op De Uithof. Zo ontstond het initiatief voor een tijdelijke supermarkt in de universiteitswijk. Maar dat plan gaat niet door. Toch is er één lichtpuntje voor de bewoners.

Jeffrey Stevens

Utrecht

Aan het einde van een dag vol colleges is het behoorlijk stil op het Utrecht Science Park. Al spreken veel bewoners nog consequent over De Uithof, zoals het vroeger heette. Ze klagen al tijden over een gebrek aan gezelligheid, uitgaansmogelijkheden én het gemis van een betaalbare supermarkt. De studenten deelden hun ongenoegen onlangs met het *AD Utrechts Nieuwsblad*.

„Voor mijn boodschappen ga ik altijd op de fiets naar Bunnik, omdat ik de Spar hier in de buurt te duur vind. Als ik in het weekend op stap wil, moet ik rekening houden met de laatste bus. De tram rijdt niet en het busvervoer stopt om 01.00 uur”, zei de Finse Aurora (24). Zij woont in het negentien verdiepingen tellende Johanna-gebouw op de Bisschopssteeg.

Leefbaarheid

Maar dat is niet het enige probleem. Onderzoek naar het mentale welbevinden in de buurt toont een zorgwekkend beeld. Bewoners lijden bovengemiddeld vaak aan stress- en eenzaamheidsklachten. Volgens de lokale politiek is het hoogtijd om actie te ondernemen. Partijen in de gemeenteraad zeggen zich zorgen te maken over de leefbaarheid van het Science Park.

Tijdens een recent debat omschreef D66'er Emma Dolmans het gebied als een 'troosteloze plek'.



◀ De Uithof, Utrecht Science Park, wordt vaak omschreven als een desolate leefomgeving.

FOTO ANBELEK DE JONGE

Wethouder Eva Oosters (Student & Starter) werkt in samenwerking met betrokkenen aan plannen om het gebied te verbeteren. Binnen enkele maanden vertelt ze daar meer over.

Struikelblok

De bewoners van het Science Park snakken naar extra voorzieningen. De Universiteit Utrecht – die een groot deel van de grond bezit – was bereid om de studenten tegemoet te komen met een tijdelijke, grotere supermarkt. Maar dat plan is onhaalbaar. Uit onderzoek van Aestate in opdracht van de universiteit blijkt nu dat er op het terrein geen geschikte locaties zijn om een tijdelijke supermarkt van ongeveer 750 vierkante meter te openen.

De onderzoekers namen drie verschillende plekken op het Science Park onder de loep: het Educatorium, gebouw Langeveld en de Parkeerhub-West. Het Educatorium is geen haalbare kaart vanwege de

veelheid aan functies die het vervult. In het pand zitten collegezalen, congresruimtes en de logistieke ondersteuning voor andere gebouwen. Een ander struikelblok is de lopende overeenkomst met de uirbater van de kantine.

Het Langeveldgebouw valt af door gebrek aan ruimte. De parkeerhub-West is eveneens geen geschikte optie, dit ontwikkelingsproject ziet op z'n vroegst in 2028 het levenslicht. En dat is te laat. Bovendien, zo waarschuwen de onderzoekers, trekt een tijdelijke supermarkt op deze locatie meer auto's naar het autoluwe universiteitsterrein en verhuist de levendigheid van het centrale plein naar de buitenkant van het gebied.

Vanwege het gebrek aan mogelijkheden schuift de universiteit het plan op de lange baan. Ze geeft aan dat er in de toekomst mogelijk wel een tweede supermarkt kan komen op de plaats waar nu het Langeveldgebouw staat. Dit pand gaat rond 2028 tegen de vlakte.

Toch is er één lichtpuntje voor de studenten. De Spar supermarkt op De Uithof staat aan de vooravond van een ingrijpende verbouwing. De werkzaamheden beginnen uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025. De winkel – die volgens sommige studenten te klein en te duur is – krijgt bijna 100 vierkante meter aan extra oppervlakte.



Voor boodschappen ga ik altijd op de fiets naar Bunnik, omdat ik de Spar te duur vind

– student Aurora

PRAAT MEE LEZERS VERTELLEN WAT ER SPEELT IN HUN BUURT

‘Bedrijventerreinen zijn nóóit gezellig’

Hoe maken we van het Utrecht Science Park een fijne woonplek voor studenten? De zorgen over de leefbaarheid zijn er nu groot.

Utrecht

Lezersredactie

Ze wonen en studeren er iedere dag: duizenden studenten die in de studentenhuizen van de SSH op het Utrecht Science Park wonen.

Maar echt een fijne plek om te leven, dat is het volgens velen niet. Studenten maken zich zorgen over de leefbaarheid van hun campus en ook de Utrechtse politiek wil nadenken over initiatieven om van het Science Park een fijne plek te maken.

De problemen spelen al jaren, maar zeker sinds de coronacrisis heeft het sociale leven een knauw gekregen. En dat terwijl de campus volgens gemeenteraadsleden de potentie zou moeten hebben om uit te groeien tot een ‘volwaardige wijk’. De vraag is wat daar voor nodig is.

Mark van der Wal: „De veelgevraagde supermarkt gaat niet helpen. Als je die bouwt ter hoogte van Olympos of het Koningsbergergebouw, dan moet je in plaats van tien minuten vijf minuten fietsen naar een supermarkt. Geen noemenswaardige verbetering als je twee keer in de week boodschappen doet. Het grootste



◀ Het Utrecht Science Park is geen fijne plek om te wonen, vinden veel studenten.

FOTO: ANGELIEK DE JONDE

probleem is dat studenten in microstudio's van 17 vierkante meter op tien hoog worden gepropt. Er is geen ruimte om af te spreken met mensen en er is geen contact met de buitenwereld. Bouw lager met meer groen zoals de Cambridgeaan.”

P. van der Made: „Laat alle bewoners en bezoekers hun hoofdtelefoon afdoen en voorbijgangers groeten als ze over straat lopen. Dat schelt al een hoop.”

Tim van Houten: „Begin met meer voorzieningen voor bewoners in plaats van studenten en medewerkers die er niet wonen. De Spar is zo ongeveer de duurste supermarkt en is steeds meer een to-gowinkel geworden. Andere supermarkten krijgen de kans niet van de UU, en daar ligt meteen het probleem: de UU.”

Joost van der Ruijt: „Science park bestaat toch al 25 jaar. Misschien wel langer. Ik herinner

mijn nog dat die mooie flats werden gebouwd, eind jaren 90 begin 2000. Als de gemeente had gewild, was het al lang gebeurd. Ik zou nu niets meer verwachten.”

Erik Schaijk: „De plek van de Uithof is een historische vergissing. Zowat tegelijk bedacht met Lunetten en Rijsweerd. Maar wie bedenkt nou dat een onderwijs- en universiteitsbolwerk midden tussen de weilanden komt te liggen, zowat op de plek binnen de gemeente die het verst van spoorlijnen en stations verwijderd is? De Uithof had moeten liggen waar Lunetten nu ligt. Met een station in het hart en historisch landschap er omheen. Had een dure tramlijn gescheeld.”

Marcel Visser: „Aan wie vraag je dat? Aan mij? Aan de gemeente raad? Heel simpel? Bouwen. Huisen. Plek zat. Appartementen in trapeziuvorm. Mooi balkon. Goeie parkeerplekken. Winkels komen


daarna vanzelf. Wordt het vanzelf gezellig. Morgen beginnen a.u.b.”

Mar Oost: „Ik vrees dat iedere plek waar de verhouding tussen wonen en bedrijven/scholen uit balans is, nooit een fijne woonplek zal worden. Buiten de werken schooltijden is het relatief verlaten. Er rijdt 's avonds minder openbaar vervoer en er is minder sociale controle doordat er minder mensen op straat zijn. Dee problematiek moet al bij ontwikkeling en aanleg van een project worden meegenomen.”

Erwin van den Heuvel: „Noem het weer de Uithof, in plaats van dat belachelijke D66 achtige sciencepark. En accepteer gewoon wat het is, een bedrijventerrein, die zijn nooit gezellig.”

Mees Venema: „Het ziet er inderdaad niet erg gezellig uit. Ik mis vooral kleur, gezellige hoekjes, muur tekeningen. Dat zou het al opleuren denk ik.”

Universiteit Utrecht erkent: de Uithof is nog geen 'gedroomde woonomgeving'

 Ilham Oukhiar

17 oktober, 05:35 • 3 minuten leestijd



© RTV Utrecht / Marc van Rossum du Chattel

Utrecht - De Universiteit Utrecht is zich bewust van de problemen rond leefbaarheid op het Utrecht Science Park. De universiteit erkent dat die problemen ook van invloed kunnen zijn op de mentale gezondheid van de bewoners. Samen met de gemeente is de universiteit naar eigen zeggen "hard aan het werk" om de situatie te verbeteren.

"Loop op een herfstachtige avond over het USP en je zult niet het gevoel krijgen dat dit je gedroomde woonomgeving is", erkent de Universiteit Utrecht (UU). Vorige week werd in de Utrechtse gemeenteraad gesproken over de slechte leefbaarheid in de universiteitswijk, waar veel bewoners kampen met ernstige mentale problemen. Bijna 40 procent van de bijna vierduizend bewoners voelen zich mentaal niet gezond en ervaren veel stress.

Corona

De UU wijst erop dat deze [cijfers uit 2022](#) dateren, vlak na de

Bijlage 5

Bevolkingsontwikkeling 2023 DeBiltGUAZEL tevens relatief

Regio's	Onderwerp		Perioden
			2023
Nederland	Bevolking aan het begin van de periode	aantal	17811291
Nederland	Levend geboren kinderen	aantal	164487
Nederland	Overledenen	aantal	169521
Nederland	Vestiging in de gemeente Totale vestiging	aantal	1154151
Nederland	Vestiging in de gemeente Vestiging vanuit een andere gemeente	aantal	818483
Nederland	Vestiging in de gemeente Immigratie	aantal	335668
Nederland	Vertrek uit de gemeente Totaal vertrek (incl. adm. correcties)	aantal	1016785
Nederland	Vertrek uit de gemeente Vertrek naar andere gemeente	aantal	818483
Nederland	Vertrek uit de gemeente Emigratie inclusief adm. correcties	aantal	198302
Nederland	Overige correcties	aantal	-681
Nederland	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei	aantal	131651
Nederland	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei, relatief	%	0,74
Nederland	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari	aantal	131651
Nederland	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari, rela...	%	0,74
Nederland	Bevolking aan het einde van de periode	aantal	17942942
De Bilt	Bevolking aan het begin van de periode	aantal	43884
De Bilt	Levend geboren kinderen	aantal	359
De Bilt	Overledenen	aantal	579
De Bilt	Vestiging in de gemeente Totale vestiging	aantal	2759
De Bilt	Vestiging in de gemeente Vestiging vanuit een andere gemeente	aantal	2357
De Bilt	Vestiging in de gemeente Immigratie	aantal	402
De Bilt	Vertrek uit de gemeente Totaal vertrek (incl. adm. correcties)	aantal	2702
De Bilt	Vertrek uit de gemeente Vertrek naar andere gemeente	aantal	2456
De Bilt	Vertrek uit de gemeente Emigratie inclusief adm. correcties	aantal	246
De Bilt	Overige correcties	aantal	-3
De Bilt	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei	aantal	-166
De Bilt	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei, relatief	%	-0,38
De Bilt	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari	aantal	-166
De Bilt	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari, rela...	%	-0,38
De Bilt	Bevolking aan het einde van de periode	aantal	43718
Utrechtse Heuvelrug	Bevolking aan het begin van de periode	aantal	50429
Utrechtse Heuvelrug	Levend geboren kinderen	aantal	377
Utrechtse Heuvelrug	Overledenen	aantal	650
Utrechtse Heuvelrug	Vestiging in de gemeente Totale vestiging	aantal	3757
Utrechtse Heuvelrug	Vestiging in de gemeente Vestiging vanuit een andere gemeente	aantal	3430
Utrechtse Heuvelrug	Vestiging in de gemeente Immigratie	aantal	327
Utrechtse Heuvelrug	Vertrek uit de gemeente Totaal vertrek (incl. adm. correcties)	aantal	3362
Utrechtse Heuvelrug	Vertrek uit de gemeente Vertrek naar andere gemeente	aantal	3022
Utrechtse Heuvelrug	Vertrek uit de gemeente Emigratie inclusief adm. correcties	aantal	340
Utrechtse Heuvelrug	Overige correcties	aantal	-1
Utrechtse Heuvelrug	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei	aantal	121
Utrechtse Heuvelrug	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei, relatief	%	0,24
Utrechtse Heuvelrug	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari	aantal	121
Utrechtse Heuvelrug	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari, rela...	%	0,24
Utrechtse Heuvelrug	Bevolking aan het einde van de periode	aantal	50550
Zeist	Bevolking aan het begin van de periode	aantal	66629
Zeist	Levend geboren kinderen	aantal	550
Zeist	Overledenen	aantal	767
Zeist	Vestiging in de gemeente Totale vestiging	aantal	5422
Zeist	Vestiging in de gemeente Vestiging vanuit een andere gemeente	aantal	4732
Zeist	Vestiging in de gemeente Immigratie	aantal	690
Zeist	Vertrek uit de gemeente Totaal vertrek (incl. adm. correcties)	aantal	5196
Zeist	Vertrek uit de gemeente Vertrek naar andere gemeente	aantal	4655
Zeist	Vertrek uit de gemeente Emigratie inclusief adm. correcties	aantal	541
Zeist	Overige correcties	aantal	3
Zeist	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei	aantal	12
Zeist	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei, relatief	%	0,02
Zeist	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari	aantal	12
Zeist	Bevolkingsgroei Bevolkingsgroei sinds 1 januari, rela...	%	0,02
Zeist	Bevolking aan het einde van de periode	aantal	66641

Bron: CBS

LINK

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37230ned/table?ts=1731596864972>