



THW

vereniging tussen
heuvelrug & wetting

ivn natuur
educatie
Heuvelrug en Kromme Rijn



Adviesgroep Kromme Rijn
Corridor

Bewonerscollectief
Odijkerweg

Brief aan de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug

Aan de leden van de gemeenteraden
t.a.v. de griffiers, dhr. Hooghiemstra en dhr. Janssen

Bijlagen:

1. Visiedocument Burgercoalitie
2. Samenvatting visiedocument
3. Adviesrapport ontwerpers Doepel & Strijkers, Big Picture Company en Studio Wissing
4. Historie besluitvorming stationsgebied
5. Verschillen tussen 'Randstadstation en Landgoedstation Driebergen – Zeist' (

Driebergen, 13 maart 2025

Geachte leden van de gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug,

Naar aanleiding van de voorgenomen gemeentelijke bouwplannen rondom het stationsgebied Driebergen – Zeist en de recente publicatie van het ontwerp Gebiedsvisie Stationsgebied verzoeken wij u het volgende:

1. Om kennis te nemen van onze alternatieve visie op de ontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist, inclusief het adviesrapport 'Bouwstenen voor een woonbiotoop' van ontwerpbureaus Doepel&Strijkers e.a. en ons als Burgercoalitie de gelegenheid te bieden om deze te presenteren in een gemeenschappelijke vergadering van de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug (bijlagen 1 t/m 5).
2. Om te bevorderen dat de colleges van B&W ingaan op ons aanbod om in nauwe samenwerking met de Burgercoalitie met draagvlak een Gebiedsvisie te ontwikkelen, die moet leiden tot het beste plan voor mens, natuur en landschap.
3. Om in het proces van de opstelling van de gebiedsvisie niet het aantal woningen leidend te laten zijn, maar het proces om te keren en uit te gaan van de kwaliteiten en de draagkracht van het gebied. En ervoor zorg te dragen dat de nog ontbrekende onderzoeken die voor bepaling van deze draagkracht noodzakelijk zijn, worden uitgevoerd voordat tot vaststelling van de gebiedsvisie wordt overgegaan.

Aanleiding

Op 24 januari 2025 heeft de Burgercoalitie een druk bezochte bijeenkomst georganiseerd bij de Triodosbank waarin we onze visie op de ontwikkeling van het gebied hebben toegelicht met onderbouwing en reflecties van de adviserende ontwerpers (bijlage 1 t/m 3). Een aantal van uw gemeenteraadsleden uit Zeist en Utrechtse Heuvelrug was daarbij aanwezig. De visie en ideeën van de burgercoalitie oogstten brede waardering en enkele raadsleden deden de oproep voor een presentatie van de burgercoalitie in een gemeenschappelijke vergadering van beide gemeenteraden. Wij zijn blij met deze uitnodiging en zijn graag hiertoe bereid. Zie voor het verslag van deze bijeenkomst:

www.landgoedstation.nl

De aanleiding voor oprichting van de burgercoalitie zijn de zorgen die wij hebben bij de richting waarin de projectorganisatie zich beweegt: namelijk een gebiedsvisie gericht op grootschalige, randstedelijke bouw van woningen en kantoren midden in de ecologisch en landschappelijk waardevolle omgeving van het Landgoedstation Driebergen – Zeist. De recente publicatie van een eerste ontwerp van de gebiedsvisie bevestigt helaas ons beeld. Wij denken dat het ook anders kan.

Zie voor de verschillen tussen de gemeentelijke plannen en die van onze burgercoalitie het bijgevoegde document 'Landgoedstation Driebergen – Zeist en omgeving'. Hierbij zijn de verschillen overzichtelijk op een rijtje gezet tussen een Randstadstation en een Landgoedstation (bijlage 5).

Wat is de burgercoalitie?

Binnen enkele weken is medio 2025 een brede, krachtige burgercoalitie geboren van 8 burgerorganisaties uit de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist en van burgers. Stichting Milieuzorg Zeist en Omstreken, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Stichting Beter Zeist, Stichting Tussen Heuvelrug en Wetering (THW), Adviesgroep Kromme Rijn Corridor hebben allen zich aangesloten bij het initiatief van GoedVolk. Ditzelfde geldt voor de direct aanwonenden vertegenwoordigd in het bewonerscollectief van de Odijkerweg, die door de plannen in grote onzekerheid verkeren. Recentelijk heeft ook IVN Kromme Rijn en Heuvelrug zich aangesloten en veel andere organisaties nemen dit in overweging. Deze organisaties vertegenwoordigen samen vele duizenden inwoners.

De burgercoalitie behartigt ook de belangen van de inwoners van het gebied die hier al heel lang wonen en zichzelf niet kunnen verdedigen, namelijk de dieren en planten in en rondom het gebied. De stem van de natuur mag niet verloren gaan.

Wat staat hier op het spel?

Onze zorgen hebben betrekking op de top-down aanpak van het proces, de eenzijdige gerichtheid op grote woningaantallen en het ontbreken van voldoende voorbereidend onderzoek. Het zou goed zijn als de gemeenteraden in het proces een meer sturende en zichtbare rol pakken. Gelukkig bevinden we ons nog vooraan in het ontwikkeltraject en hebben de gemeenteraden de mogelijkheid om het proces bij te sturen, zodanig dat met draagvlak een visie kan worden ontwikkeld die past bij de waarden en de kwaliteiten van dit gebied. Wij doen opnieuw ons aanbod voor samenwerking, omdat wij denken dat er wel degelijk goede mogelijkheden zijn voor woningbouw.

Draai het om: Neem de draagkracht van het gebied als uitgangspunt

Ons belangrijkste boodschap is eenvoudig en logisch: draai het proces om. Kijk naar wat het gebied met al zijn kwaliteiten en waarden kan dragen. Stel niet het aantal gewenste woningen centraal, maar de draagkracht van het gebied. Er moet daarom meer tijd worden genomen voor een zorgvuldige voorbereiding met adequaat gebiedsonderzoek. Met name onderzoeken naar ecologie, hydrologie en bodem ontbreken nog of zijn onvoldoende uitgediept. Een proces als dit kan je maar één keer goed doen. Een zorgvuldige voorbereiding kan grote vertragingen later in het traject

voorkomen. In enkele voorbereidende verkenningen die door de gemeente zijn uitgevoerd, worden kritische noten gekraakt en wordt gewezen op het belang van nader ecologisch onderzoek en geadviseerd voor behoud van bestaande waarden en tegen hoogbouw (zie de ecologische scan en cultuur-historisch onderzoek).

Gebiedsvisie legt het fundament voor volgende bouwplannen

Een gebiedsvisie vormt het fundament en de legitimatie vanuit de gemeenteraden voor de hierop te baseren bouwplannen en grondtransacties. Een fundament leggen zonder adequaat voorafgaand onderzoek levert echter grote risico's op voor de bouwplannen die hierop steunen. Er is in het stationsgebied sprake van een sterke versnippering van percelen met vele eigenaren en gebruiksfuncties. Uitkoop zal een moeizame en kostbare aangelegenheid worden. De ontwerpers die wij hebben geraadpleegd wijzen in hun bevindingen op mogelijke juridische en financiële risico's van een top-down benadering (ook voor de gemeentefinanciën). Wij staan een meer organische aanpak voor met een lange termijn ontwikkelperspectief. Dit voorkomt opdrijving van kosten en het risico van een financiële wurggreep die de gemeente dwingt tot te grote woningaantallen of concessies aan de kwaliteit van de bouw.

Historisch onderzoek besluitvorming

Uit ons historisch onderzoek naar de besluitvorming over dit gebied blijkt dat de bijzondere waarden hiervan altijd al door alle overheden door de jaren heen zijn erkend en meegewogen. Totdat in het coalitieakkoord van Zeist in 2020 plots en zonder verdere onderbouwing het stationsgebied als grootschalige bouwlocatie wordt aangewezen voor 500 – 1.500 woningen (bijlage 4). Dit is een breuk met het zorgvuldige beleid in de gehele periode daarvoor. De provincie zet in 2021 in op de ontwikkeling van stations als regiopoorten van de stad Utrecht, dit in het perspectief van de onstuimige groei van deze stad. En in 2023 besluiten uw gemeenteraden tot een onderzoek naar woningbouw, waarbij is aangegeven dat de ontwikkelingen wel bij de mogelijkheden van het gebied moeten passen in relatie tot cultuurhistorie en ecologie. Er wordt niet verwezen naar aantallen, maar naar de pers toe wordt door de gemeente gesproken van een verkenning van 500 tot 2.500 woningen. Dan gaat het opeens snel. Er zou met scenario's worden gewerkt, maar de uitwerking daarvan blijft diffuus. Door de projectorganisatie is niet voorzien in een 'groen scenario'. In de aansturing en uitvoering van het onderzoek door de projectorganisatie en B&W's constateren we een eenzijdige gerichtheid en sturing op woningaantallen van 2.000 en meer. Deze preoccupatie met woningaantallen leidt tot de voorliggende gemeentelijke visie met compacte, randstedelijke hoogbouw met hoge woondichtheden als resultaat.

Krijgen de gemeenteraden met deze uitkomst van het onderzoek wel datgene waar zij om hebben gevraagd?

Landgoedstation

In het algemeen lijkt compacte bouw met hoge flats rondom een treinstation geen onlogische keuze, ware het niet dat dit niet zomaar een station is als ieder ander. De meeste stations liggen in een stedelijke omgeving bij een stad of dorp met allerlei voorzieningen rondom. Het organisch in de omgeving ingepaste 'Landgoedstation Driebergen-Zeist' - een term die de gemeenten en de NS overigens zelf gebruiken - ligt op grote afstand van Driebergen en Zeist. Midden in het groen en op een knooppunt van ecologische verbindingen in de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande. De bewoners zullen voor hun voorzieningen grotendeels zijn aangewezen op het verderop gelegen Zeist en Driebergen. De uitstralingseffecten op ecologie en landschap van een grootschalige woonkern met hoogbouw met 2.000 appartementen zullen ingrijpend zijn. Hoe ingrijpend, dat is niet onderzocht.

Voor wie bouwen we?

De autonome bevolkingsgroei van de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug is beperkt en zal over enkele jaren stagneren. Er is wel veel behoefte aan seniorenwoningen en aan betaalbare woningen

voor jongeren en jonge gezinnen. Met de demografische ontwikkeling en de lokale behoefte is in de gemeentelijke plannen niet of nauwelijks rekening gehouden. Het eerlijke verhaal is dat vooral (zeer) kleine appartementen zijn gepland die voornamelijk zullen worden ingenomen door een- en tweepersoonshuishoudens uit de Randstad (starters, studenten, arbeidsmigranten). Voor de invulling van de voorgenomen bouwopgave van beide gemeenten richting 2030 lijkt het station niet echt noodzakelijk te zijn. Wij pleiten in elk geval voor een evenwichtige samenstelling van de woningbouw gericht op de lokale woningbehoefte.

Hoe het ook anders kan

Wij erkennen de noodzaak van gerichte woningbouw of verbouw van woningen. Jongeren in onze gemeenten kunnen moeilijk woonruimte vinden en voelen zich gedwongen naar elders te verhuizen of langer bij hun ouders te blijven wonen. Ouderen kunnen niet doorschuiven bij gebrek aan geschikte seniorenwoningen. Deze maatschappelijke druk mag naar onze mening niet leiden tot overhaaste besluitvorming voor bouwen op onverstandige en onverantwoorde locaties, waarvan we later veel spijt krijgen. Voor wat hier niet verantwoord is in te passen, moeten alternatieve locaties of oplossingen worden gevonden.

Vanaf de oprichting heeft de burgercoalitie gesteld dat zij niet tegen woningbouw is in het stationsgebied, maar dat dit juist ziet als een kans om de huidige kwaliteiten van het gebied te versterken. Als een voorbeeld hoe mens en natuur zich in harmonie tot elkaar kunnen verhouden met met versterking van ecologische verbindingen. Daarbij hebben wij steeds aangegeven dat de bestaande waarden van het gebied uitgangspunt moeten zijn en wij hebben hiertoe een aantal uitgangspunten geformuleerd en verder uitgewerkt in ons Visiedocument (bijlagen 1 en 2):

Onze uitgangspunten zijn hierna kort opgesomd en onderscheiden zich van hetgeen de gemeentelijke projectorganisatie heeft uitgewerkt in haar recent gepubliceerde ontwerpvisie:

1. Bouw strikt binnen de rode contouren met behoud en versterking van natuur en landschap;
2. Versterking van de ecologische verbindingen met ruime, robuuste zonerings;
3. Water en bodem zijn sturend voor de ruimtelijke inrichting met oog op klimaatverandering;
4. Kleinschalige woningbouw met veel groen en maximaal 5 bouwlagen;
5. Duurzame woningbouw: natuurinclusief, biobased, energieneutraal en circulair;
6. Behoud van cultuurhistorische gebouwen en landschappelijke kwaliteiten;
7. Karakter van bebouwing moet passen bij het landschap van de Stichtse Lustwarande;
8. Organische inpassing van bestaande woningen Odijkerweg; geen gedwongen uitkoop;
9. Bouw primair voor lokale woningbehoefte, niet voor de overloop uit de Randstad;
10. Streef naar evenwichtige bevolkingssamenstelling en een gezonde en veilige leefomgeving.

We hebben een samenwerkingsverband van gerenommeerde ontwerpers gevraagd om te toetsen of ons alternatieve visie realistisch is en hoe onze uitgangspunten vorm en inhoud zouden kunnen krijgen. In hun adviesrapport 'Landgoedstation Driebergen-Zeist; Bouwstenen voor een woonbiotoop' laten de ontwerpers beeldend zien hoe welke principes en ideeën kunnen worden toegepast om te komen tot ons doel: het beste plan voor mens, natuur en landschap (bijlage 3). Een leefbiotoop waarin mens en natuur naast elkaar in harmonie kunnen leven. Landschapsarchitect Studio Nico Wissing, stedenbouwkundig architecten Doepel&Strijker en stedenbouwkundig adviesbureau Big Picture company presenteren bouwstenen die invulling geven aan onze uitgangspunten. Zij richten zich op 3 dragende pijlers: biodiversiteit, klimaat en gezondheid. Hun bevindingen laten zien dat onze plannen getuigen van zowel ambitie als realiteitszin. Tegenover de randstedelijke bouwplannen van de gemeentelijke projectorganisatie met duizenden woningen zetten wij het beeld neer van een wijk van honderden woningen. Het exacte aantal kan pas worden bepaald na zorgvuldig ecologisch onderzoek. Wat zien wij voor ons:

De ideale woonkern in het stationsgebied Driebergen-Zeist is een plek waar natuur, mens en landschap in evenwicht samenkomen. Geen massale bebouwing, maar kleinschalige, duurzame compacte woningen die opgaan in het groen, met een maximale hoogte van vijf lagen in de kern en lager aan de randen. De architect heeft oog voor de menselijke maat. Woonstraten zijn ruim, autoluw, deels onverhard en kindvriendelijk. Deelauto's staan geparkeerd op centrale locaties om het groen in de wijk de ruimte te geven. De bebouwingsdichtheid blijft beperkt en is open, zodat het omringende landschap leidend blijft en niet de stenen. Ecologische verbindingen slingeren door en om de wijk, zodat dieren en planten zich vrij kunnen verplaatsen en het landschap zijn kracht behoudt. Het kwelwater, dat hier op de flanken van de heuvelrug al eeuwenlang opborrelt, krijgt een centrale rol in de inrichting en helpt de natuur, rekening houdend met klimaatverandering. Oude, karakteristieke gebouwen zoals die langs de Odijkerweg worden gekoesterd en met zorg ingepast. Wandelaars en fietsers krijgen voorrang en het Landgoedstation is voor de natuurliefhebber van buiten de regio een groene poort naar de Heuvelrug. Wanneer je hier uitstapt op het perron, laat je de Randstad achter je. Overal ademt deze plek rust, ruimte en verbondenheid met het omringende landschap. Een wijk waar de natuur niet wordt ingeperkt, maar omarmd.

Ons aanbod

De burgercoalitie wil graag met de gemeenten samenwerken en al hun ervaring en gebiedskennis inzetten om op constructieve wijze te komen tot het beste plan voor mens, natuur en landschap. En daarbij nemen we graag de ontwerpers mee die ons hebben geholpen en die van grote aanvullende waarde kunnen zijn op de kwaliteiten van de bureaus die de gemeente nu heeft ingezet. Samen willen we komen tot een iconisch plan, een landelijk voorbeeld van bouwen in harmonie met de natuur en landschap en passend bij de draagkracht van dit gebied.

Erwin Hollestelle
Voorzitter GoedVolk
Namens de Burgercoalitie

Rafaël Lazaroms
Woordvoerder Burgercoalitie

NB. Voor meer informatie, vragen of reacties kunt u contact opnemen via info@stationsgebied-driebergen-zeist.nl