

Stand van zaken gebiedsvisie Driebergen – Zeist



Zet het
op de
kaart

SAMEN WERKEN AAN
DRIEBERGEN-ZEIST

Informatiebijeenkomst gemeenteraden
20 maart 2025

Agenda

1. Welkom en inleiding door wethouders - Rob Jorg en Angèle Welting
2. Stand van zaken gebiedsvisie - Posad Maxwan en projectteam
 - a. De conceptvisie
 - b. Participatie
3. Waar staan we in het proces - projectteam
 - a. Wat gaan we vaststellen
 - b. Wat volgt later?
4. Gelegenheid tot gesprek en stellen van vragen
Drie verschillende ruimtes, totaal 50 minuten
5. Plenaire terugkoppeling en afsluiting



Zet het
op de
kaart

De concept-visie

Toelichting door Posad Maxwan



Zet het
op de
kaart

Terugblik: waar komen we vandaan?

3 uiteenlopende scenario's



1 Een nieuwe as



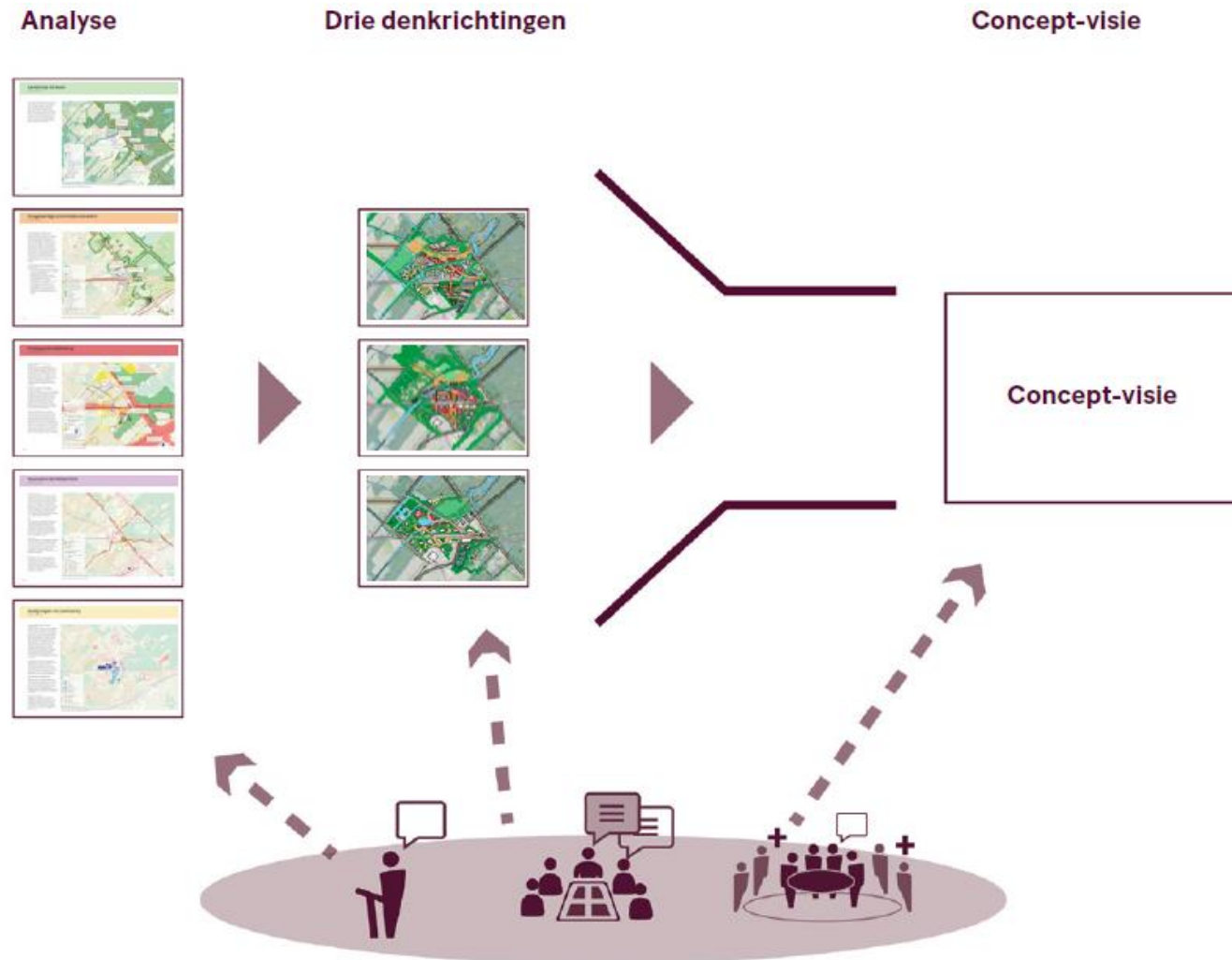
2 Centraal cluster rondom het station



3 Wonen op het landgoed

Zet het
op de
kaart

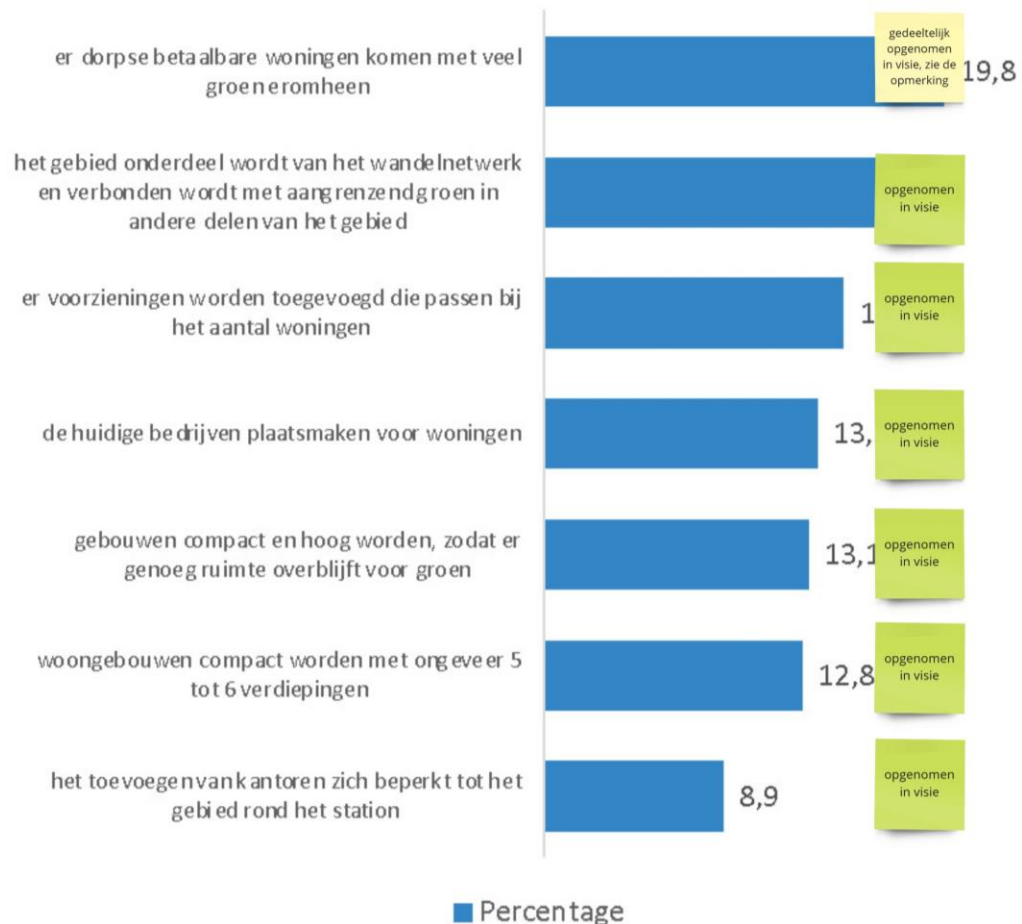
Terugblik: waar komen we vandaan?



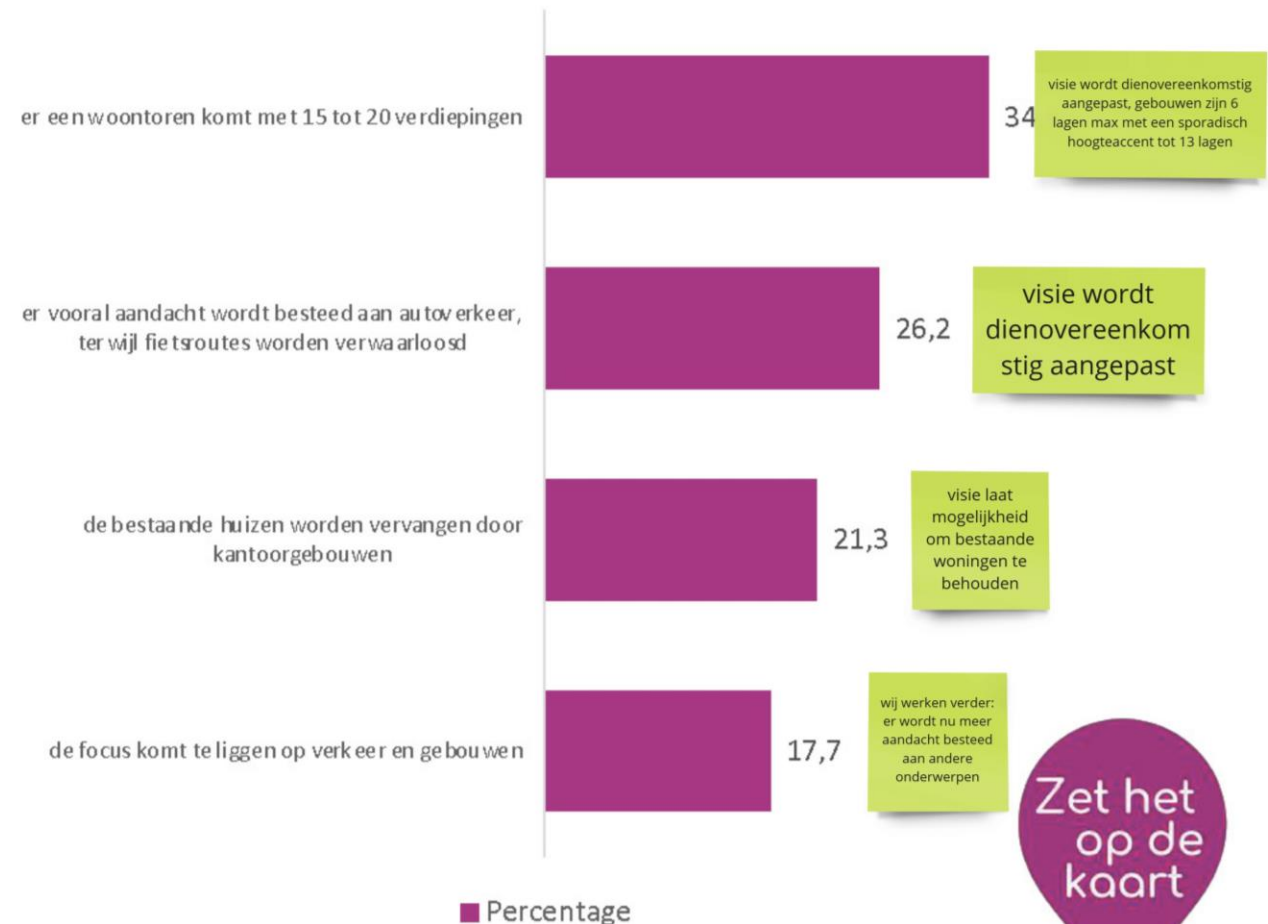
Zet het
op de
kaart

De visie is aangepast adhv de reacties (groen)

Het belangrijkste pluspunt is dat...



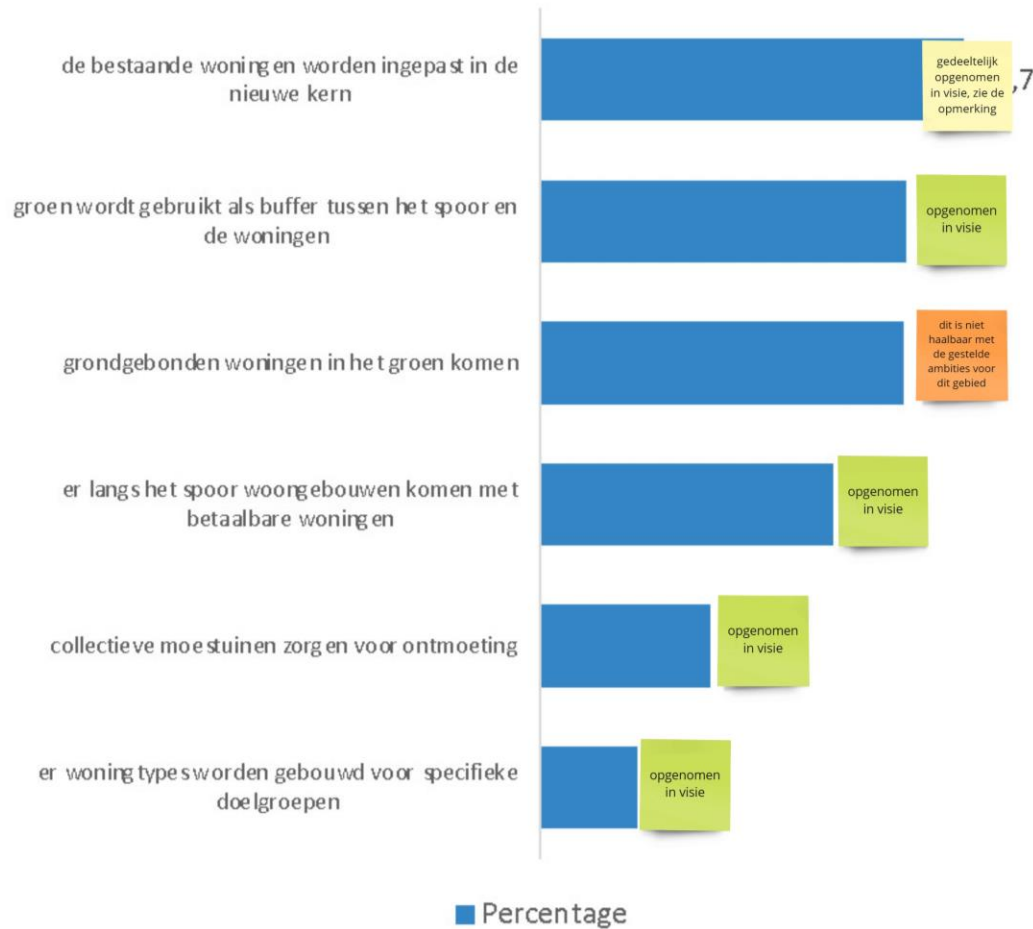
Het belangrijkste minpunt is dat...



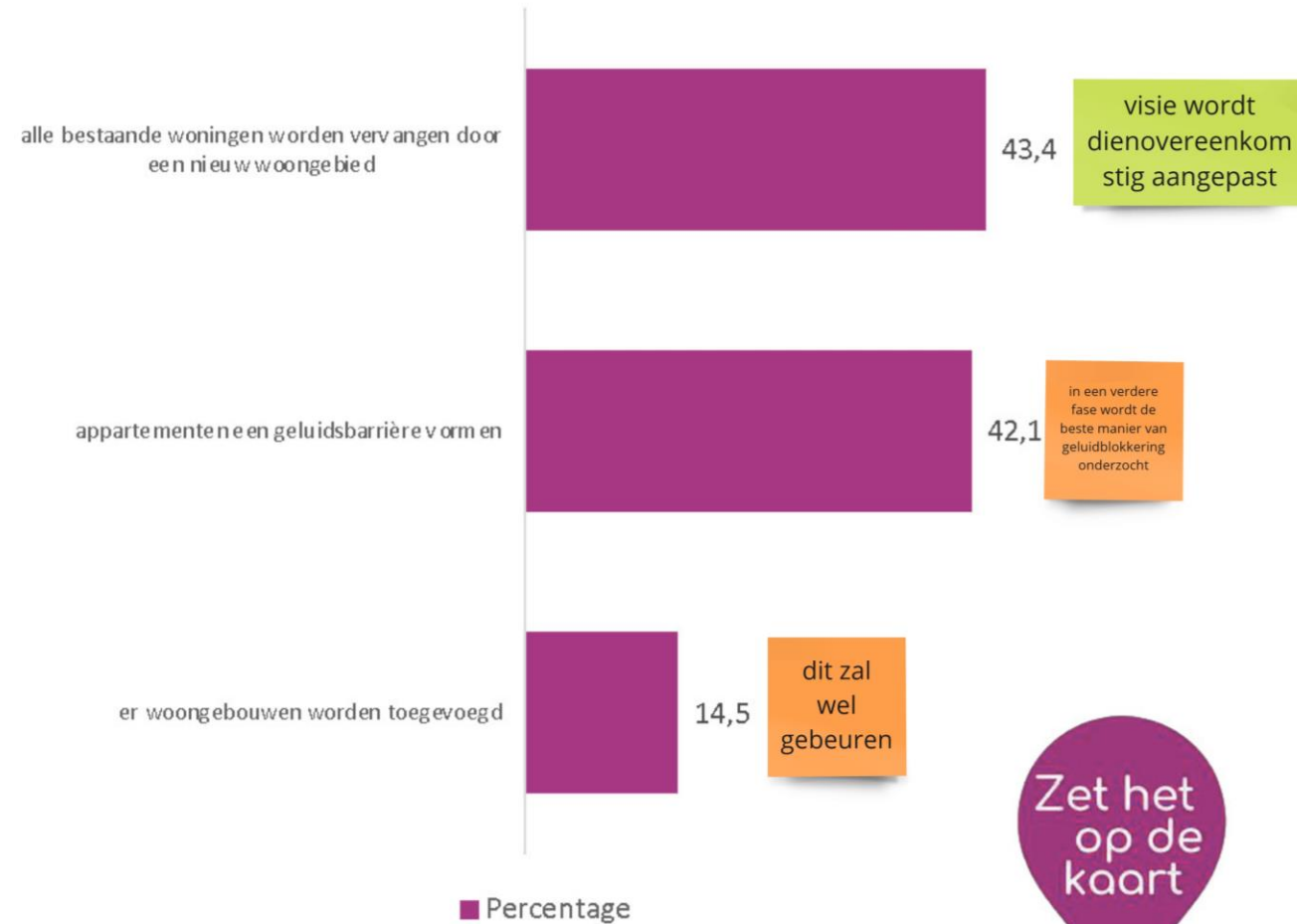
Zet het
op de
kaart

Een aantal reacties zijn niet meegenomen (oranje)

Het belangrijkste pluspunt is dat...



Het belangrijkste minpunt is dat...

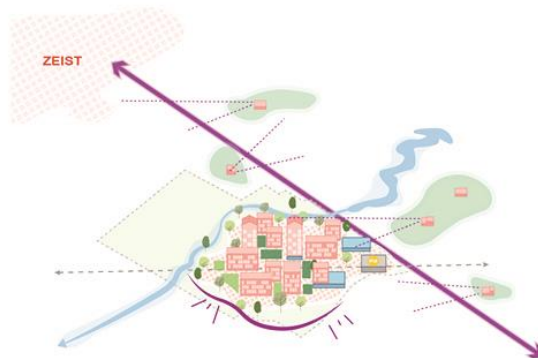


Zet het op de kaart

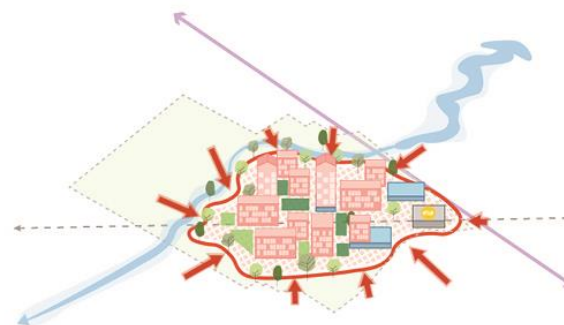
Uitgangspunten gebiedsvisie



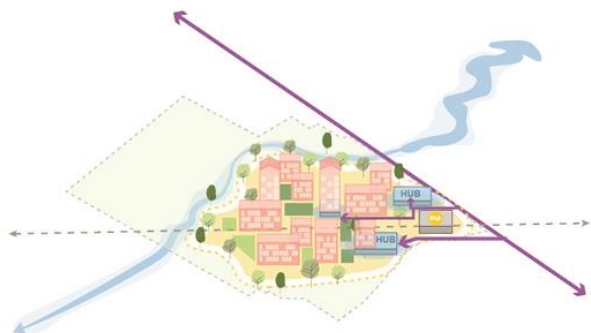
1. Overgangslandschap op de flank



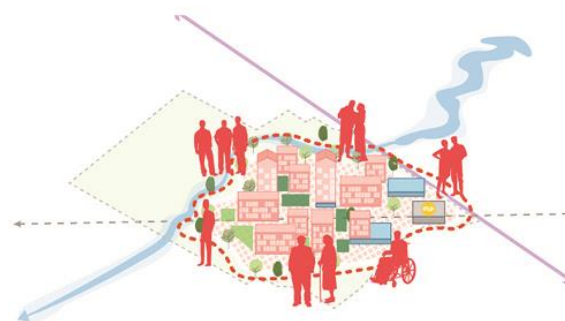
2. Nieuwe bestemming aan de Stichtse Lustwarande



3. Compacte kern



4. Actieve mobiliteit voorop



5. Gezonde buurt voor jong en oud

Zet het
op de
kaart

Visie

Wat betekent het voor de huidige situatie?

Concept

Legenda

- Bosgebied
- Agrarisch gebied
- Recreatief groen
- Groen-blauwe corridor
- Uitzichtpunten langs Stichtse Lustwarande
- Zoekgebied voor natuurverbetering
- Faunapassage
- Spoor
- Treinstation
- Spoorkruising
- Auto
- Fiets ringweg
- Fiets
- Voetgangers
- Wandelroute
- Ontwikkgebied(wonen)
- Ontwikkgebied (zoekgebied vermengen wonen, werken en parkeren)
- Kleinschalige ontwikkeling
- Openbare ruimte
- Zoekgebied sport en maatschappelijke voorzieningen
- Hockeyvelden
- Behouden gebouwen

0 50 100 200 m

Versterking van de natuur rondom de nieuwe kern

We onderzoeken of de volkstuinen openbaar toegankelijk kunnen worden

We maken een compacte kern methoge dichtheid, juist om natuur in de omgeving te kunnen behouden en versterken.

We onderzoeken betere fietsverbindingen naar de omgeving

Er is ruimte voor nieuwe kantoren rondom het station

Betere ecologische verbinding

We bewaken de cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwarande

We onderzoeken de mogelijkheden voor meer sport en maatschappelijke voorzieningen

Sommige woningen en bedrijven blijven behouden

Een levendig stationsplein met voorzieningen (kleine supermarkt en horeca)

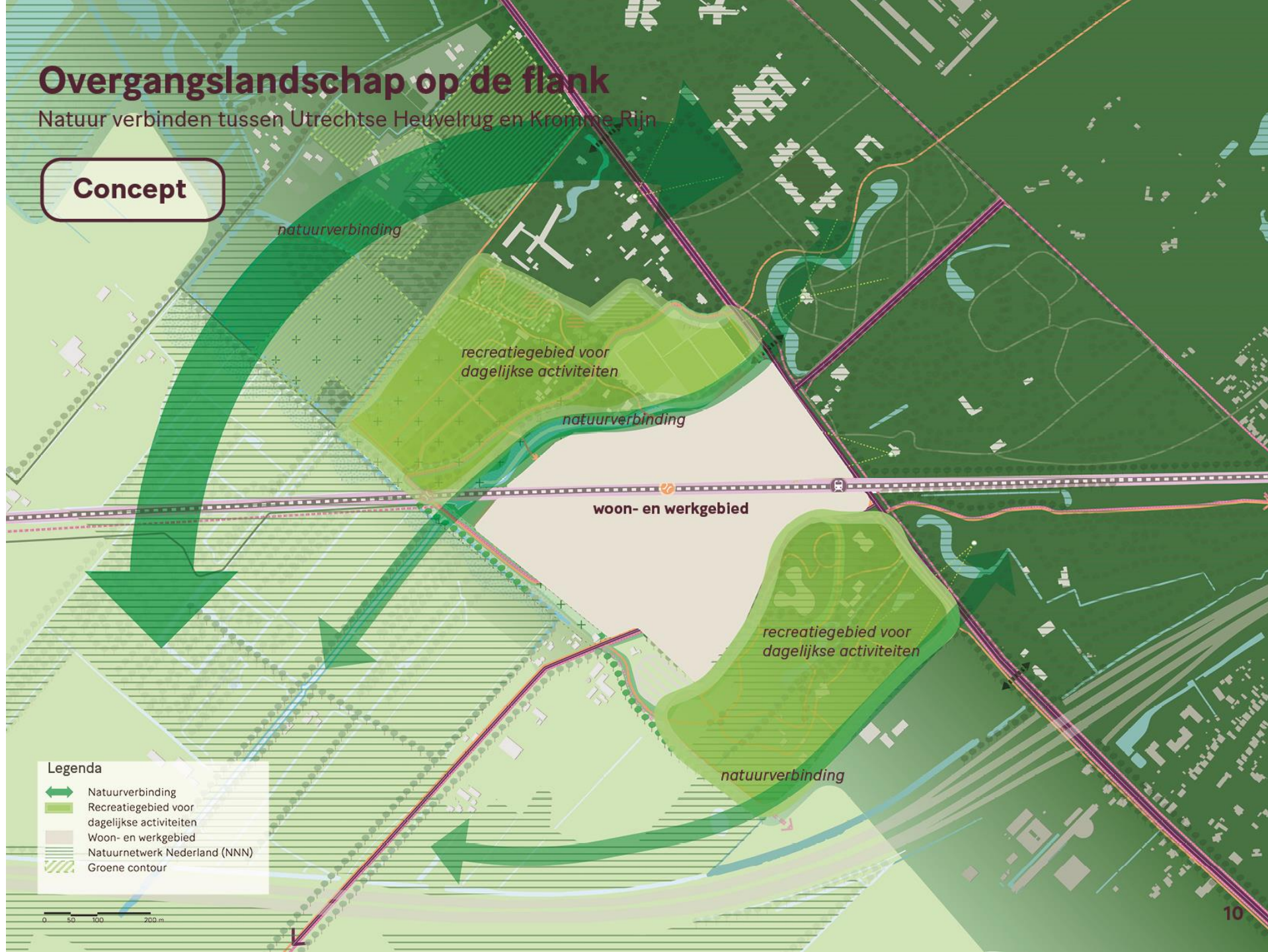
De Reehorst is en blijft een plek voor een korte wandeling in de natuur

Zet het op de kaart

Overgangslandschap op de flank

Natuur verbinden tussen Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijn

Concept



Zet het
op de
kaart

Overgangslandschap op de flank

Voorbeelduitwerking natuur en ecologie



Natte natuur (Veenendaal)



Rijnwijkse Wetering als eco-corridor
(De Bilt)



Straat: fijnmazig natuurnetwerk
(Amsterdam)

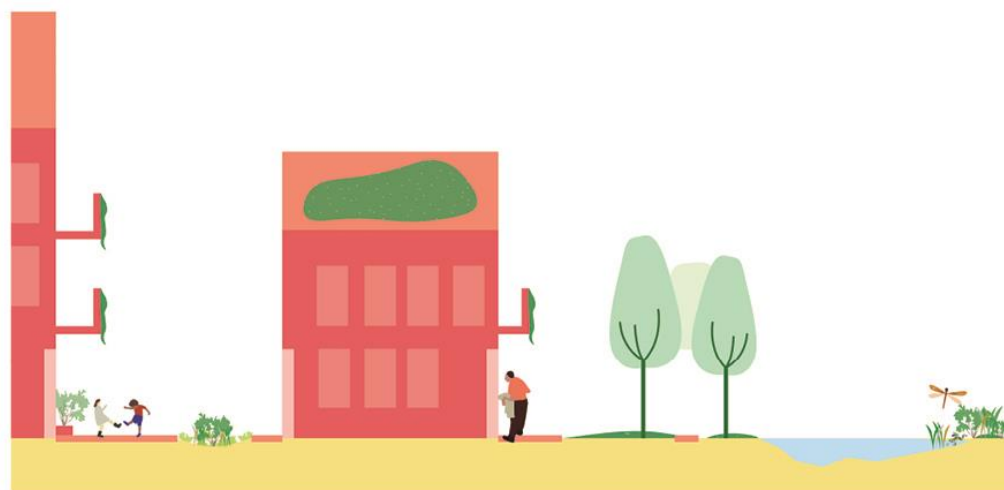
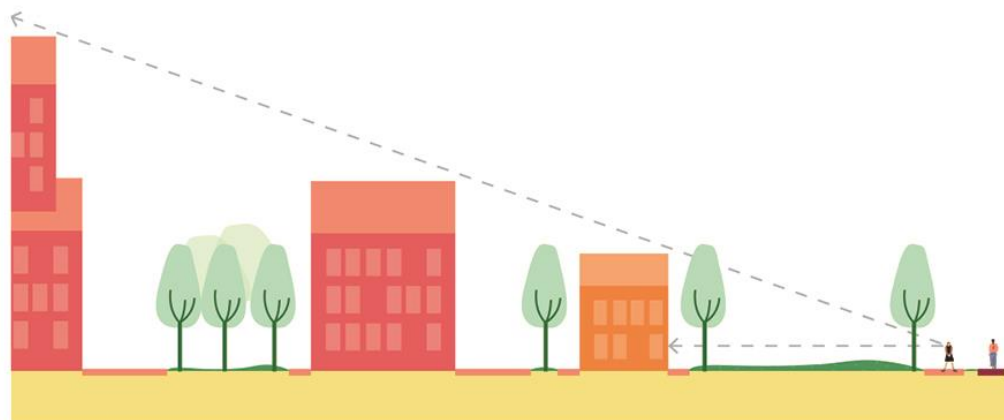
Zet het
op de
kaart

Nieuwe bestemming aan de Stichtse Lustwarande

Voorbeelduitwerking de regels voor de hoogte van de gebouwen



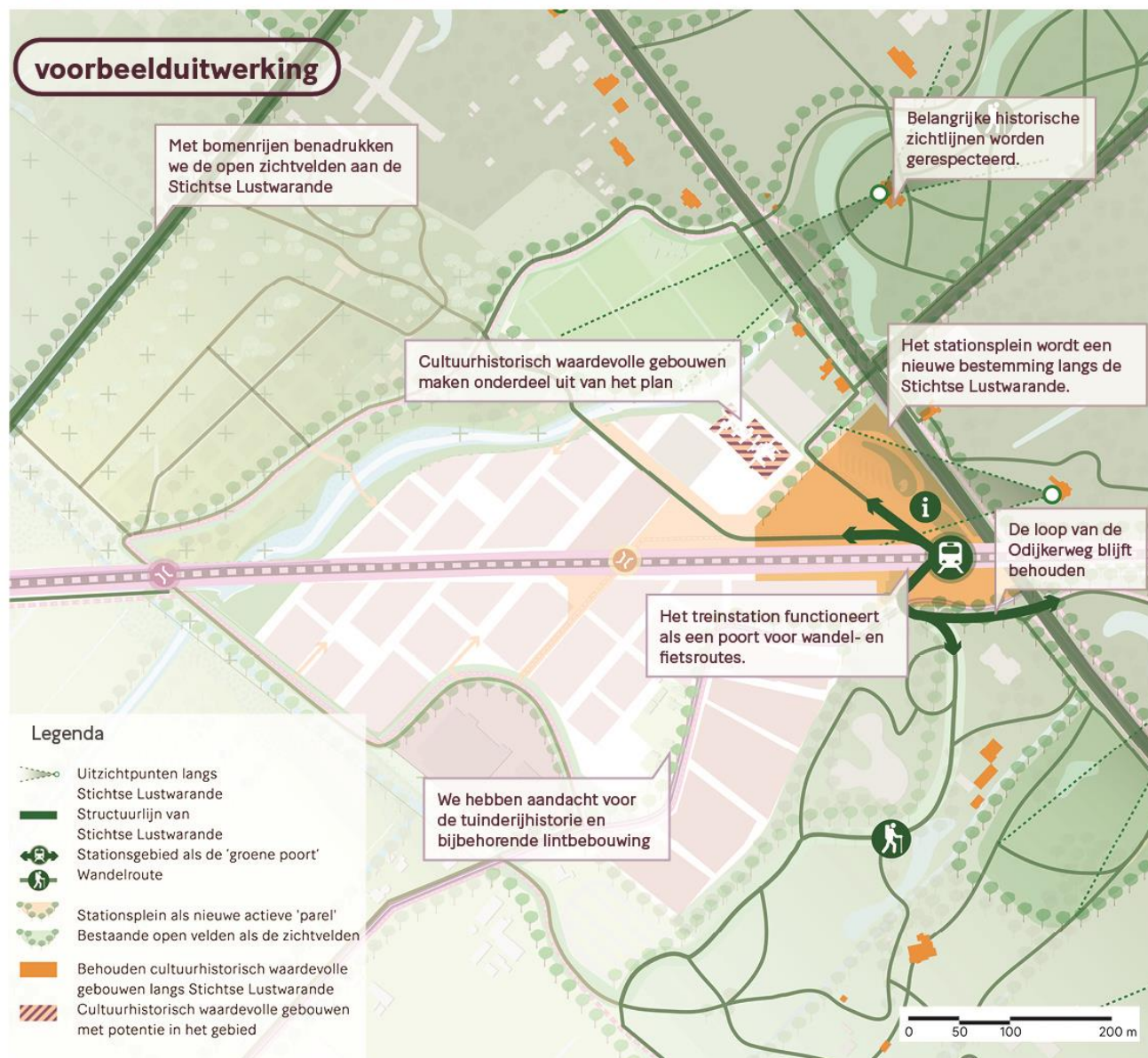
Deze figuren tonen op een abstracte manier dat de hoogte van de gebouwen in het gebied geleidelijk oploopt. Dit is aangegeven met hoogtelijnen. Op die manier wordt het bestaande landschap beschermd en wordt de hoogte minder ervaren als je door de straten loopt.



Zet het
op de
kaart

Nieuwe bestemming aan de Stichtse Lustwarande

Voorbeelduitwerking van cultuurhistorische structuur



De bomenrijen omkaderen de zichtlijnen



De rijksmonumenten (De Breul)

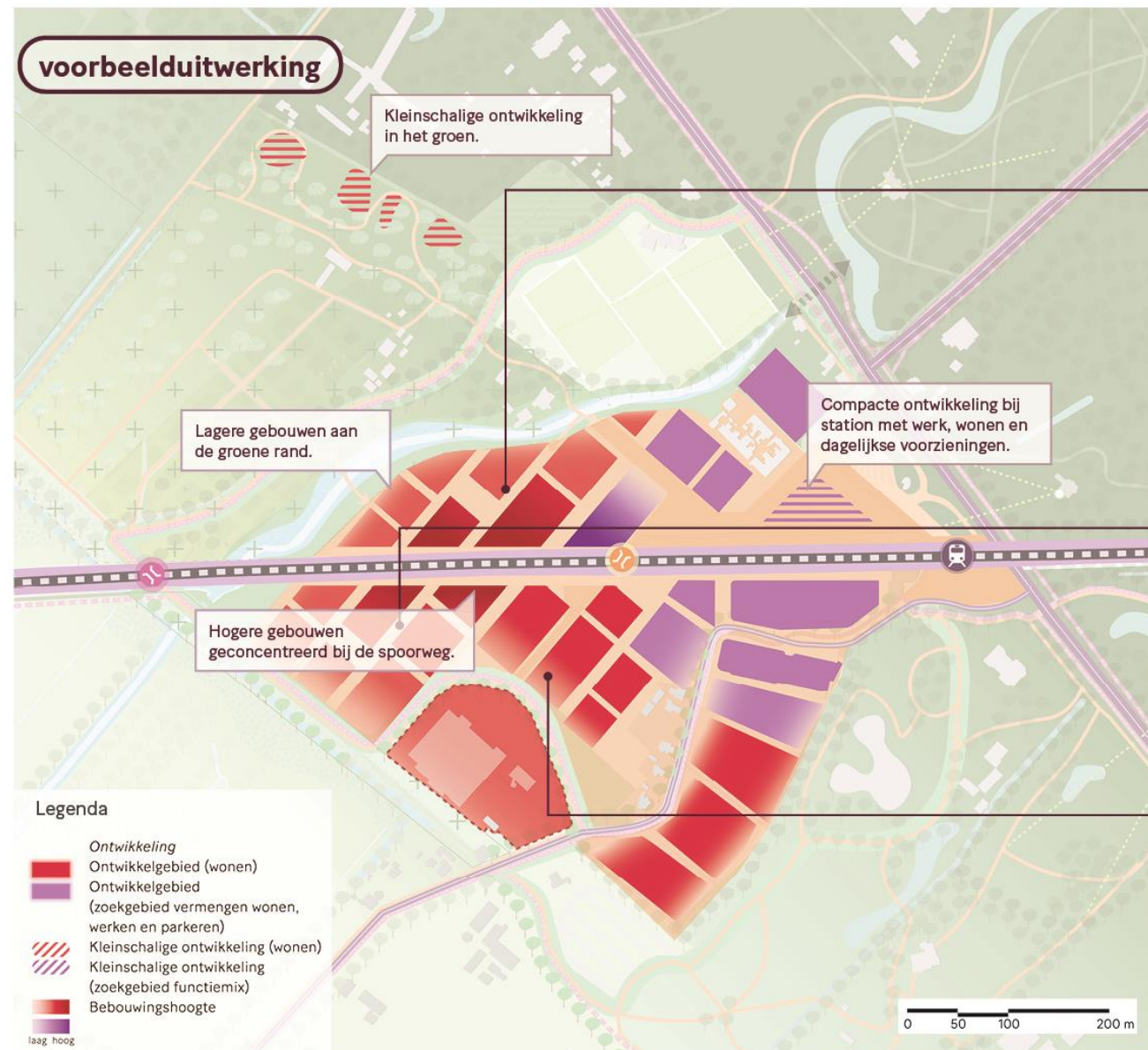


Het huidige hockeyveld dient als overtuin voor De Breul

Zet het
op de
kaart

Compacte kern

Voorbeelduitwerking woon- en werkomgeving



Diepteverschillen in het blok (Amsterdam)



Woonstraat in de compacte buurt (Utrecht)

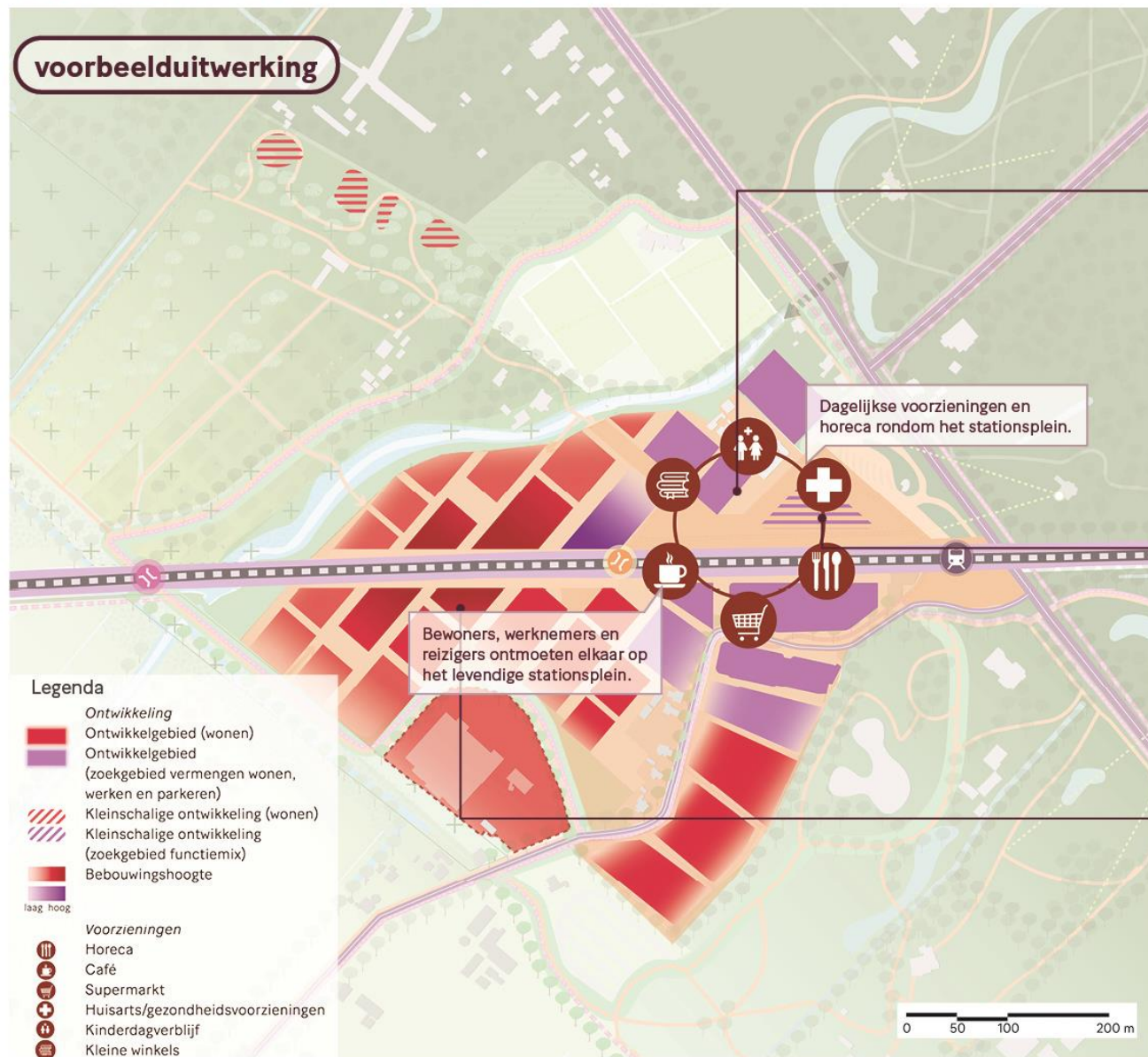


De compacte buurtblokken (Utrecht)

Zet het
op de
kaart

Compacte kern

Voorbeelduitwerking woon- en werkomgeving



Een kleine supermarkt bij het station



Een levendig stationsplein (Kopenhagen)



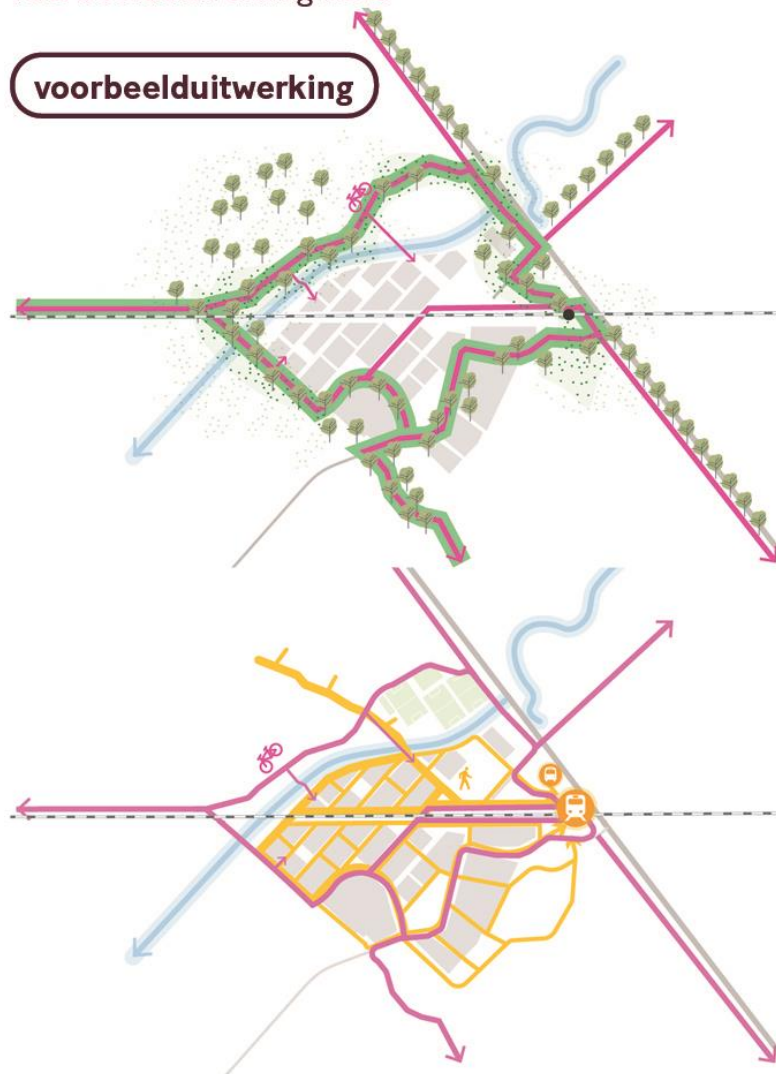
Hoogteaccent (Amsterdam)

Zet het
op de
kaart

Actieve mobiliteit voorop

Voorbeelduitwerking fiets

voorbeelduitwerking



* Deze figuren laten zien hoe het fiets- en voetgangersnetwerk is ingericht. Er komt een fietsroute rondom de nieuwe kern, die verbinding maakt met de omgeving. In de buurt kunnen mensen gemakkelijk naar hun dagelijkse bestemmingen lopen, zoals het station, werkplekken, winkels en andere voorzieningen.



Iconische fiets- en voetgangersbrug
(Nijmegen)



Groene onderdoorgang (Driebergen-Zeist)



Groene ring rondom (Bordeaux)

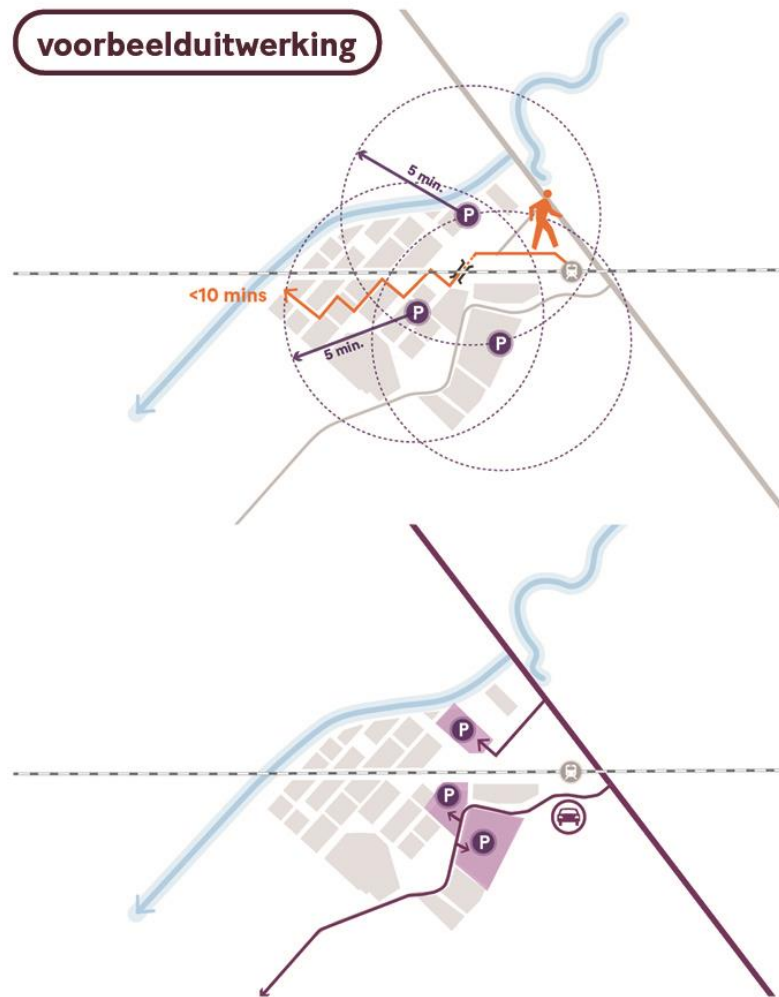
20

Zet het
op de
kaart

Actieve mobiliteit voorop

Voorbeelduitwerking auto en parkeren

voorbeelduitwerking



* Deze figuren laten zien hoe het parkeren in de buurt is geregeld. Er zijn verschillende parkeergebouwen in het gebied (zie de referentiebeelden) op korte afstand van de woningen. Hierdoor ontstaat een autovrije openbare ruimte met groen, ruimte om te spelen op straat en elkaar te ontmoeten.



Parkeerhub met voorzieningen (Haarlem)



Compacte hub van 4 lagen (Leiden)



Parkeergebouw verborgen achter cultuurhistorisch gebouw

21

Zet het
op de
kaart

Gezonde buurt voor jong en oud

Voorbeelduitwerking ontspannen en ontmoeten



Recreatie verknoot met de volkstuinen



Drassige begaanbare natuur (Congis-sur-Thérouanne)

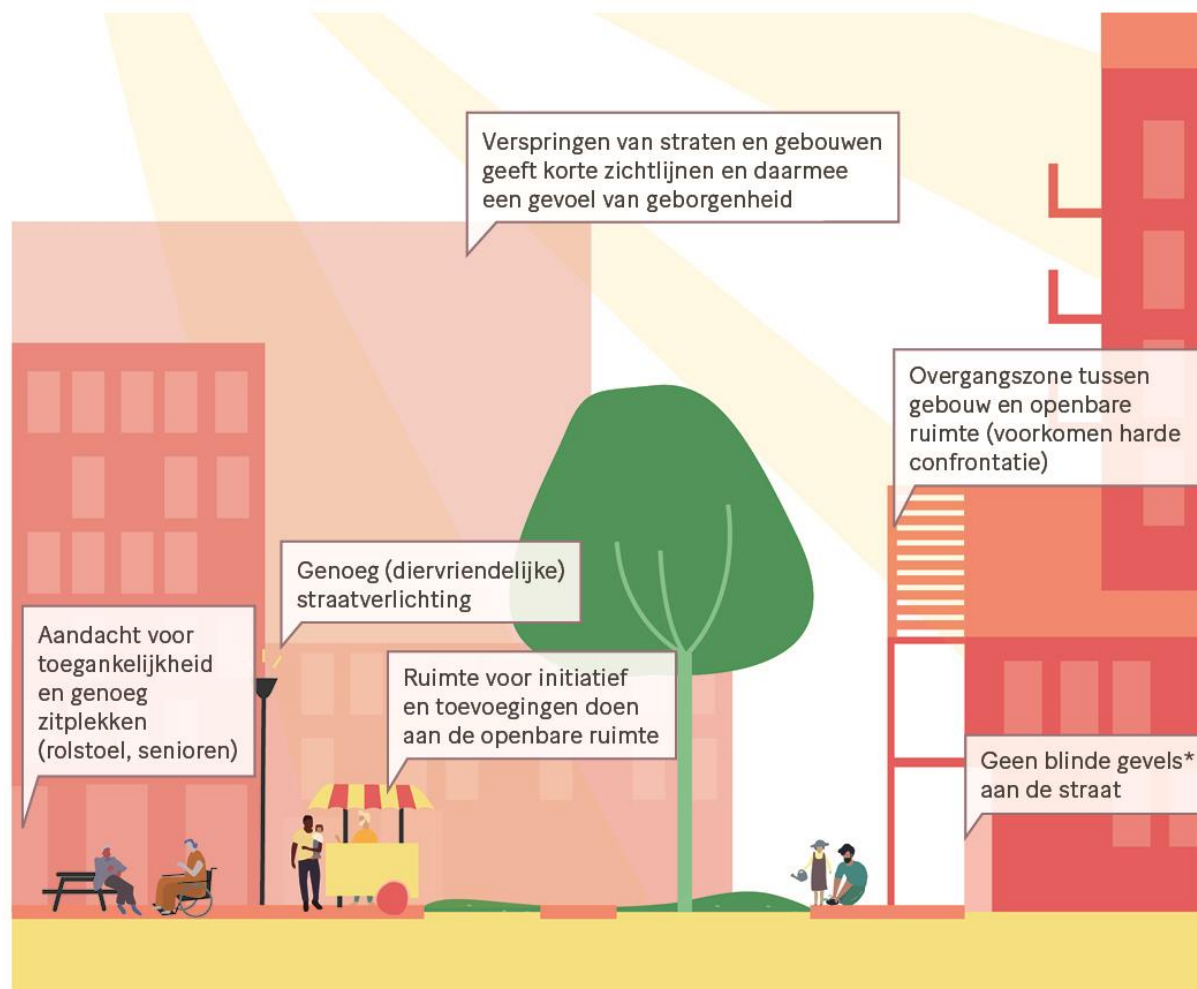


Recreatief fietsen (Glimmen)

Zet het
op de
kaart

Compacte kern

Voorbeelduitwerking woon- en werkomgeving



*Een blinde gevel is een muur zonder ramen of deuren, waar geen actieve functies zoals woningen, cafés of winkels achter zitten op de begane grond. Een lange, aaneengesloten blinde gevel kan de sociale veiligheid in een buurt verminderen.



Eigenaarschap in openbare ruimte (Amsterdam)



Groene collectieve binnentuin (Wenen)



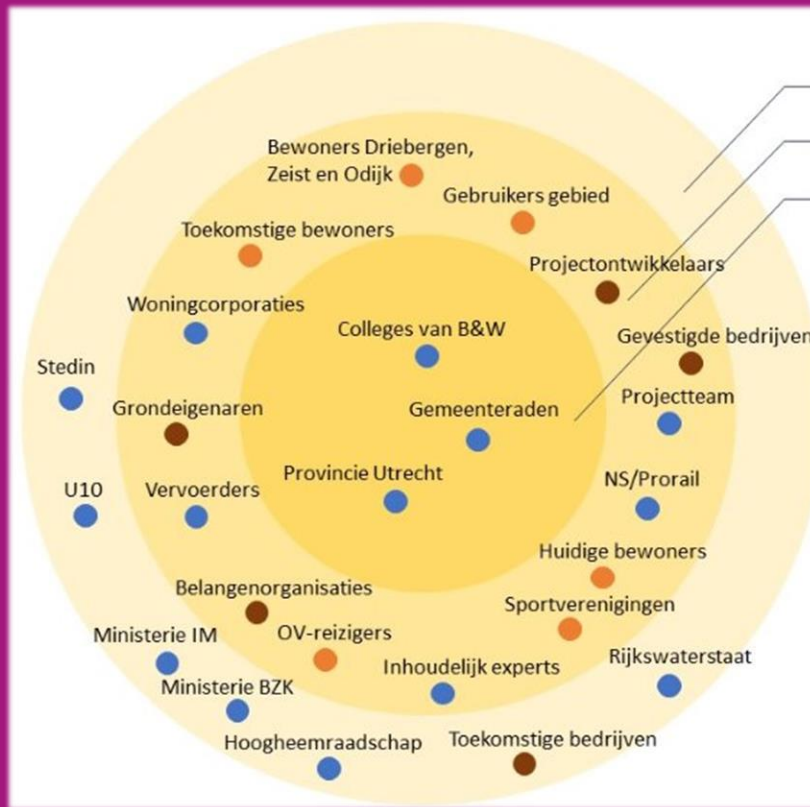
Sport in openbare ruimte (Genk)



Sfeerbeelden van de toekomstige leefomgeving



Participatie



Wie hebben we betrokken?

Bewoners plangebied
Bedrijven in het gebied
Grondeigenaren en
marktpartijen
Belangenorganisaties Natuur
en Landschap

Jongerenraad en scholen
Wijkvereniging
Samenleving
Woningzoekenden
Hockeyvereniging Phoenix

Inhoudelijk experts
Provincie Utrecht
Gemeente Bunnik
Prorail/NS
Stedin
Hoogheemraadschap (HDSR)
WMN
Utrechts Landschap (UL)
Adviescommissie
Milieukwaliteit en
Leefomgeving (AML)
Woningcorporaties

Zet het
op de
kaart

Recente participatieronde



Deel uw mening over de concept-kaarten

📅 06-02-2025

Op 28 januari zijn de concept-kaarten voor de gebiedsvisie Driebergen-Zeist gepubliceerd. De kaarten laten zien welke richting te ontwikkeling op gaat.

[Lees meer >](#)

Gesprekken en online

Bijeenkomsten met:

- Bewoners plangebied
- Belangenorganisaties natuur en landschap
- Grondeigenaren en bedrijven

Online

- Vragenlijst
- Eigen reactie

Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

Bewoners plangebied

- Onzekerheid over eigen situatie
- Zorg over de toekomst van het gebied

Inhoudelijk zijn de reacties verdeeld

Eensgezindheid over:

- Plannen te grootschalig, te stedelijk
- Verkeer
- Overlastsituatie



Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

Belangenorganisaties groen en landschap

Positief:

- Principe compacte kern
- Nieuwe natuurverbindingen
- Autoluwe kern

Minder positief/kritisch:

- Grootschalige woningbouwplannen leiden tot aantasting
- Mobiliteitsproblemen
- Onvoldoende onderzoek naar effecten op gebiedskwaliteiten
- Betrokkenheid
- Financiële en ontwikkelrisico's



Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

Grondeigenaren en marktpartijen

- Betrokken en bereid tot samenwerken aan opgave
- Behoefte aan duidelijkheid
- Liever vandaag dan morgen beginnen
- Businesscase moet kloppen
- Verplaatsing bedrijven: wat kan gemeente bieden?



Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

Online



335 ingevulde
vragenlijsten



292 bewoners uit
gemeente Zeist,
Utrechtse Heuvelrug of
Bunnik



221
aanvullende
reacties in
opmerkingenveld

Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

De meeste respondenten die aangeven op zoek te zijn naar een woning komen uit onze gemeenten of Bunnik (80%)

Vooral jongeren willen hier wonen

Bewoners plangebied veelal kritischer dan overige respondenten

- Compacte kern en zonering
- Inpassen van bestaande woningen
- Hoogte
- Behoefte aan een eigen auto en noodzaak parkeren voor de deur

"Fijn dat de bouw geconcentreerd wordt en er veel groen overblijft."

"Het is goed om in een beperkt gebied te bouwen, slecht idee om zo de hoogte in te gaan."

"Het lijkt me zelfs een goed idee om auto's in delen van de wijk te verbieden en mensen aan de rand van de wijk te laten parkeren."

"Voor werk en familie is een auto nodig."

Zet het
op de
kaart

Rode draden participatieronde

Online: Aanvullende reacties

- Woningnood en betaalbaarheid
- Locatie, natuur en groen
- Hoogbouw versus Laagbouw
- Verkeer en bereikbaarheid
- Doelgroepen

"Er komen teveel mensen op een kluitje. Dit zorgt voor troep en verrommeling. Zeist krijgt er dan een slechte buurt bij."

"Ik mis de aandacht voor water in de vraagstelling."

"Het welzijn en de toekomst van de huidige bewoners. Dier en natuur."

"Een mix van oude en nieuwe woningen maakt het interessant."

"Het past totaal niet bij elkaar. De cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing zit hem ook in de omgeving en zal in de nieuwe omgeving niet tot zijn recht komen."

"Ik heb een gezin, dus ik zou niet zo snel in een appartement gaan wonen."

"Het kan natuurlijk niet allemaal in een woongebied. De natuur is en blijft waardevol maar er moet ook ergens gewoond worden."

"Bouwen is het advies. Er is schreeuwend te kort aan betaalbare huizen in de regio."

"Denk ook aan scheefhuurders die plaats willen maken voor sociaal huurders."

Zet het
op de
kaart

Wat gaan we vaststellen?



Visie-document met daarin besluitpunten:

- Ruimtelijke kaders en uitgangspunten op basis van de gebiedsvisie
- Commitment over vervolg: proces, inhoud en samenwerkingen
- Financiële projectkosten: voorfinanciering vervolgfase(s)

Zet het op de kaart

Fases van gebiedsontwikkeling (processen)

Initiatieffase

Ontwerp-/definitiefase

Uitvoeringsfase

Beheer-/gebruiksphase

Gebiedsvisie

**Tussenproducten
(uitgewerkte kaders)**

Omgevingsplan



Ruimtelijk kader

SO

VO

DO

Financieel

Financiële
verkenningen

Ontwikkelstrategie
/samenwerking

Afsprakenkader

Juridisch

Verkenning
samenwerkingen

Concept
contract

SOK

2023 - 2025

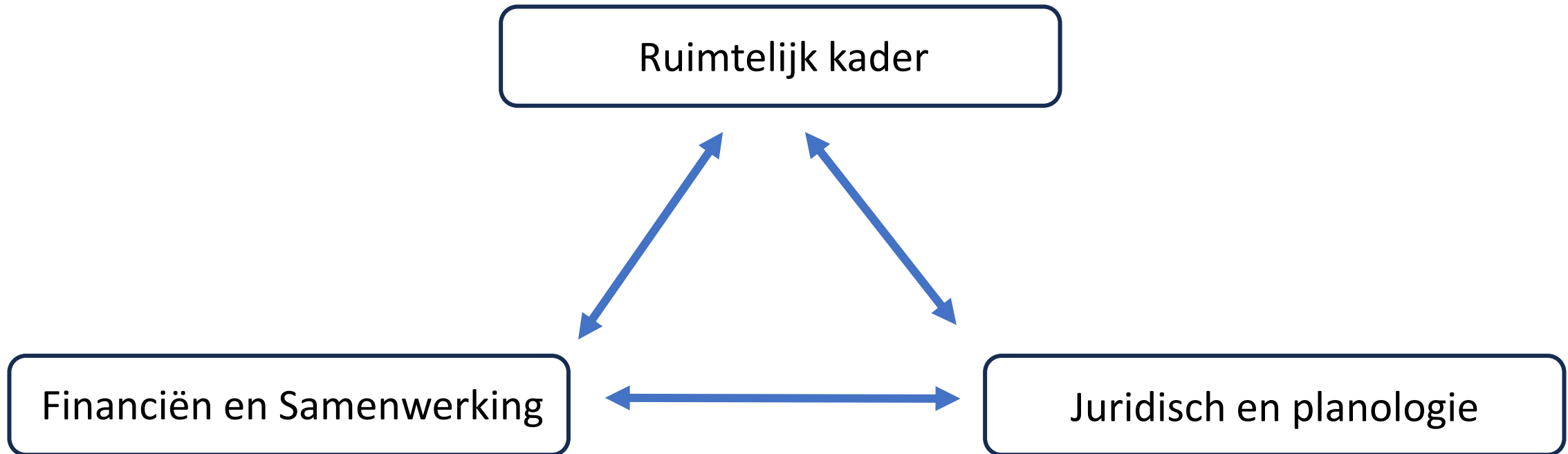
2025 - 2027

2028 - verder

op de
kaart

Samenhang in gebiedsontwikkeling

- Verschillende elementen:



Zet het
op de
kaart

Wat stellen we vast ?



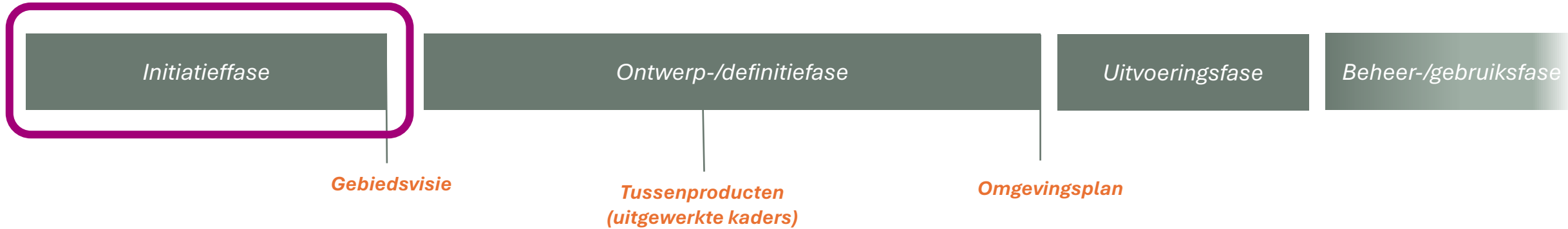
Raadsvoorstel met daarin besluitpunten:

- Ruimtelijke kaders en uitgangspunten op basis van de gebiedsvisie
- Commitment over vervolg (proces, inhoud en samenwerkingen*)
- Financiële projectkosten (voorfinanciering eerste vervolffase)

* Wat betekent dit voor de gemeente, wat betreft projectorganisatie, risico's, kostenverdeling etc.



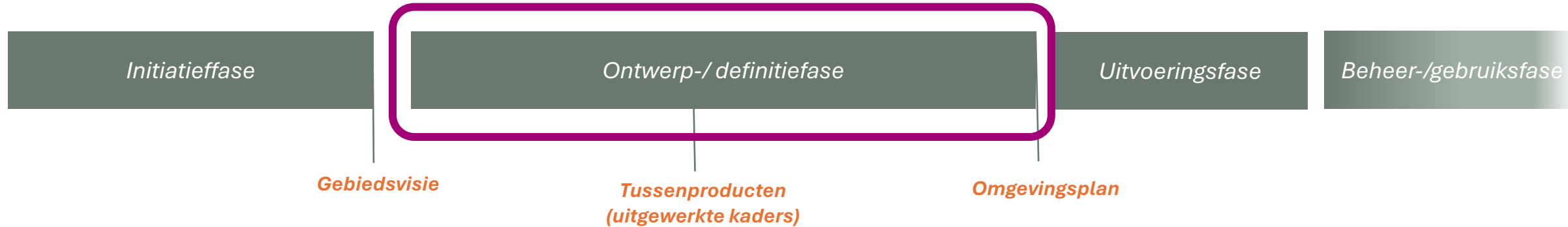
Planning tot en met de besluitvorming gebiedsvisie



- Afronden visiedocumenten waaronder participatie, concept-visie en overige documenten
- Gezamenlijke colleges bespreking college- en raadsvoorstel (10 juni)
- Besluitvorming afzonderlijke colleges (16 juni)
- Technische avond gemeenteraden (begin juli)
- *Zomerreces (19 juli t/m 31 augustus)*
- Beeldvorming – ronde tafel (medio september)
- Besluitvorming (medio oktober)

Zet het
op de
kaart

Vervolgtraject na besluitvorming



Gemeente is aan zet:

- Toewerken naar ruimtelijke kaders als tussenproduct
- Milieueffectrapportage (mer)
- Uitvoeren noodzakelijk onderzoeken
- Vervolg participatie met bewoners, bedrijven, stakeholders en omliggende grondeigenaren
- Samenwerkingen o.a. met ontwikkelaars (incl. kostenverhaal)
- Planeconomische haalbaarheid
- Externe financiering

Zet het
op de
kaart

Uiteen in verschillende ruimtes

Kamer Pluto:	Participatie en proces
Kamer Maan:	Compacte kern, Actieve mobiliteit, Gezonde buurt
Crisiskamer:	Overgangslandschap, Nieuwe parel aan de Stichtse Lustwarande



Zet het
op de
kaart

Plenaire terugkoppeling en afronding



Zet het
op de
kaart

Zet het
op de
kaart

SAMEN WERKEN AAN DRIEBERGEN-ZEIST