



BEWONERSCOLLECTIEF
ODIJKERWEG



Adviesgroep Kromme Rijn
Corridor

<https://stationsgebied-driebergen-zeist.nl/>
info@stationsgebied-driebergen-zeist.nl

AAN:
Provinciale Staten van Utrecht
statengriffie@provincie-utrecht.nl

Onderwerp:

Zienswijzen Ontwerp-POVI2026 en -PRV 2026
verstedelijkingslocatie Station Driebergen-Zeist
en kwaliteiten van de Kromme Rijnkorridor

Datum:

13 februari 2026

Geachte heer, mevrouw, geachte Staten,

In de ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie 2026 (hierna POVI) is het Stationsgebied Driebergen-Zeist opgenomen als locatie voor "Intensieve integrale verstedelijking". Om onomkeerbare schade aan belangrijke waarden en kwaliteiten te voorkomen verzoeken wij u Driebergen/Zeist stationsgebied als intensieve integrale verstedelijkingslocatie te schrappen.

Algemeen principiële opmerking

Vanaf de jaren 1990 staan in alle stukken die door de verschillende overheden zijn geproduceerd, de kwetsbaarheid van de ecologische structuur en de waarde van de Stichtse Lustwarande centraal. Om die reden waren onder strikte voorwaarden beperkte vernieuwingen mogelijk binnen de rode contour. De jaren daarna is met grote zorgvuldigheid gewerkt aan de vernieuwing van het station, de verbreding van de A12 en de afslag bij Driebergen-Zeist.

Het uiteindelijk resultaat van de gezamenlijke inspanningen is een prachtig landgoedstation. Wel heeft de ecologische structuur en de geohydrologie fors moeten inleveren. Ook die laatste constatering staat in vigerende bestemmingsplannen. Je zou verwachten dat de gebiedsontwikkeling zich zou richten op het in stand laten van de kwetsbare waarden en liefst op verbetering daarvan. De weg die de overheid vanaf 2019 is ingeslagen, is het tegenovergestelde van wat je zou mogen verwachten.

Zonder eerst onderzoek te hebben gedaan, hebben de lokale bestuurders ingezet op een zo groot mogelijke woonlocatie. Daarbij zijn ze totaal voorbijgegaan aan eerdere bestuurlijke besluitvorming, zoals wij aantonen in de opgestelde besluitenhistorie.

Ondanks alle zakelijke argumenten die wij als Burgercoalitie hebben ingebracht, hebben de Gemeenteraden in oktober 2025 ingestemd met een 'Nota Gebiedsvisie'. Onze frustratie is groot; zeker omdat we nooit een inhoudelijk antwoord op onze argumenten hebben gekregen en zelfs zonder dat de besturen de moeite hebben genomen de door ons gemaakte visie af te wegen tegen de door de gemeenten ontwikkelde visies.

Het voorgaande is bedoeld als intro op onze zienswijzen over het opnemen van het stationsgebied Driebergen-Zeist als intensieve integrale verstedelijkingslocatie dat we om de hierna volgende redenen niet juist vinden.

Het past niet bij de verstedelijkingsstrategie uit de POVI en de ambitie gericht op het behoud van de Utrechtse Kwaliteiten om het stationsgebied Driebergen-Zeist aan te wijzen als locatie voor Intensieve integrale verstedelijking

Naar onze mening staat deze aanwijzing op gespannen voet met het in de POVI geschetste beleid met betrekking tot behoud en versterking van de Kwaliteiten van Utrecht. Op pagina 25 van de POVI vat u de Utrechtse kwaliteiten als volgt samen:

"In hoofdstuk 2 legden we al uit wat de 'Utrechtse kwaliteiten' zijn. We onderscheiden:

- *groene kwaliteiten: natuur, landschap, rust en ruimte en cultureel erfgoed;*
 - *blauwe kwaliteiten: water, bodem en lucht;*
 - *rode kwaliteiten: een vitaal bebouwd gebied, economische ontwikkeling, bereikbaarheid en energie;*
- cultureel aanbod."*

Op pagina 22 van de POVI wordt de prioriteitsstelling in ruimtegebruik beschreven:

"Als functies met elkaar in strijd zijn gaat de voorkeur uit naar activiteiten en ontwikkelingen die bijdragen aan de brede welvaart. Naast materiële welvaart gaat het daarbij ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Bovendien betreft het niet alleen de kwaliteit van leven in het 'hier en nu', maar ook de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen 'elders' (buiten de provincie) en 'later' (toekomstige generaties). Een effectieve en daadkrachtige klimaatanpak heeft daarom hoge prioriteit".

Dit hebt u op pagina 24 uitgewerkt in drie centrale uitgangspunten.

- *"We concentreren, combineren en geven prioriteit aan nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten.*
- *We kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen, met ruimte voor lokale opgaven.*

- *We vinden de balans tussen opgaven en kwaliteiten en behouden of versterken die Utrechtse kwaliteiten, waar nodig met compenserende maatregelen.”*

Op pagina 24 wordt het uitgangspunt beschreven voor het vinden van ruimte:

“Feit blijft dat het een uitdaging is om de vele opgaven een plek te geven en dat het vinden van ruimte voor ‘nieuwe’ functies impact heeft op de omgeving. Het principe dat we hanteren is: inbreiding gaat voor uitbreiding. Hiermee wordt bedoeld dat bij een ontwikkeling eerst gekeken wordt naar gebieden die een vergelijkbare functie hebben, voordat we ‘nieuwe’ gebieden aanwijzen. Bij uitbreiding zoeken we naar grootschalige locaties met relatief hoge dichtheden, waar we ontwikkelingen kunnen concentreren en combineren.”

Wij zijn van mening dat - afgezien van andere bezwaren - het stationsgebied Driebergen-Zeist aanwijzen als nieuwe locatie voor ‘intensieve integrale verstedelijking’ niet past in de ontwikkelde verstedelijkingsstrategie. Zeker niet op dit moment. De POVI geeft prioriteit en voorkeur aan inbreiden boven uitbreiden en daarbinnen aan verstedelijken bij knooppunten in bestaande steden. Vervolgens aan inbreiden in steden. De ontwerp-POVI geeft als laatste ruimte aan uitleglocaties bij knooppunten buiten de steden en uitbreiding elders in de provincie buiten het stedelijk gebied. Deze laatste twee mogelijkheden gaan echter voorbij aan de voorrang voor “inbreiden” in en bij steden. Wat dit betreft menen wij dat prioriteitsstelling in de ontwerp-POVI scherper moet zijn. Op deze manier beschreven kan verstedelijking overal in de provincie plaatsvinden.

Bij de keuze van een locatie voor intensieve verstedelijking doen zich naar onze mening in elk geval twee vragen voor.

1. Is de locatie gegeven de omgevingskwaliteiten (Utrechtse Kwaliteiten) geschikt?
2. Heeft het ontwikkelen van deze locatie prioriteit binnen de verstedelijkingsstrategie en de woningbehoefte?

Ad 1 Kwaliteiten

Wij schetsen in deze zienswijze de kwaliteiten die moeten worden betrokken bij de aanwijzing van het stationsgebied DBZ tot intensieve verstedelijkingslocatie. Wij vinden dat deze kwaliteiten kenbaar bij het besluit tot aanwijzing in de POVI moeten worden betrokken om tot een zorgvuldig besluit te komen. Het gaat hier in veel opzichten om een uiterst kwetsbare locatie. Onderzoek naar effecten op de kwaliteiten, zoals op de NNN, dient vooraf te gaan aan de aanwijzing van verstedelijkingslocaties. Anders vindt er geen zorgvuldige afweging plaats.

Ad 2 Verstedelijkingsstrategie

Er zijn binnen de provincie veel stedelijke inbreidingslocaties beschikbaar. Gegeven de prioritering die ook voortkomt uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking¹ en die daarmee ook een wettelijke grondslag heeft, vinden wij dat eerst die locaties moeten worden aangesproken. Ook moet worden vermeden dat de zogenaamde 30 procent overprogrammering op makkelijk te ontwikkelen locaties in het buitengebied wordt afgewenteld. Voor wat betreft het oplossen van het woningtekort valt te constateren dat huidige woningprogramma’s, ook zonder het stationsgebied, in de betrokken gemeenten toereikend zijn in relatie tot hun actueel woningtekort. Voor de toekomstige prognose is de constatering juist dat de provincie Utrecht aantrekkelijk centraal is gelegen en een sterk aantrekkende werking heeft op de Randstad en de rest van Nederland. Betekent dat dan dat er volop gebouwd moet worden, ook als dat ten koste gaat van de Kwaliteiten van Utrecht? Wij veronderstellen dat dat niet de bedoeling is. Onderzoek naar en afwegen van effecten op de Utrechtse Kwaliteiten moet plaatsvinden in het kader van een locatiekeuze.

Kwaliteiten en eigenschappen stationsgebied Driebergen-Zeist; een grootschalige ontwikkeling is niet mogelijk, in elk geval zijn de voorwaarden daarvoor niet goed onderzocht.

Het stationsgebied telt nu 40 woningen (vrijwel alle voormalige dienstwoningen in relatie tot gevestigde dienstverlening en industrie) in landelijke gebied, in waardevol cultuurhistorisch landschap en omringd door kwetsbaar natuurgebied. De locatie functioneert verder als werkgelegenheidslocatie met 19.000 m² kantoorruimte en veel overige dienstverlening. Er wordt door u bovendien nog 14.000 m² uitbreiding toegestaan. Hierdoor ontstaat nog grotere druk op de beschikbare ruimte.

Er zijn verder nu geen voorzieningen in het gebied. Daarvoor ontstaat ook niet voldoende draagvlak in relatie tot het beoogde en mogelijke aantal woningen. Een nieuwe woonkern wordt te klein voor een huisartsen-groepspraktijk, een basisschool, een supermarkt enz. Er is geen sprake van (voldoende) voorzieningen dicht bij huis. Inwoners van de nieuwe kern zijn aangewezen op de omliggende kernen. Dat zal veel extra (auto)mobiliteit genereren. Er is geen sprake van versterking van een bestaande regiokern.

Deze locatie is vanwege de ligging in het landelijk gebied niet geschikt voor een grootschalige intensieve ontwikkeling en past daarmee niet in uw verstedelijkingsstrategie waarover u schrijft *“Bij uitbreiding zoeken we naar grootschalige locaties met relatief hoge dichtheden, waar we ontwikkelingen kunnen concentreren en combineren.”* Er is onvoldoende ruimte vanwege de grenzen van de NNN en vereiste bufferzones en een grootschalige ontwikkeling heeft onaanvaardbare uitstralingseffecten op de NNN. Verder ontstaat er direct bereikbaarheidsproblematiek op de provinciale weg N225 bij de aansluiting op de A12 die niet makkelijk op te lossen is (hetgeen een inbreuk is op de bereikbaarheidskwaliteit). Ook ligt de locatie op de flank van de Heuvelrug. Het is ongewenst om in het waardevolle overgangslandschap van de flanken de verstedelijking in de kwelzone verder te vergroten.

Een belangrijke, kwetsbare kwaliteit is de ecologische verbindingszone die langs en door het gebied loopt en die mede Natura2000-gebied in het rivierengebied verbindt met de Vechtplassen². Het betreft een unieke natte en droge verbinding op de flank van de Heuvelrug die de provincie Utrecht van zuidoost naar noordwest doorkruist. Op basis het uitgevoerde Landinrichtingsplan Groenraven-Oost en de Natuurbeheerplannen zijn mede daarom grote delen van de directe omgeving van het station opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). Om de verbinding veilig te stellen is bij de verbreding van de A12 een ecoduct voor grotere zoogdieren aangelegd en zijn veel andere faunavoorzieningen aangebracht. In de A28 bestond al een Wildviaduct nabij Zeist. Een woonkern, van deze omvang, heeft negatieve uitstralingseffecten op de ecologische verbindingszone en NNN. Het station ligt bovendien in de Stichtse Lustwarande met cultuurhistorische landgoederen die mede daarom zijn bestemd als NNN en die ongeschikt zijn als stedelijk uitloopgebied. Het is niet mogelijk om hier verantwoord een grootschalig woongebied met de vereiste bufferzones aan te leggen.

Kwelnatuur op de flank van de Heuvelrug behouden en versterken

De locatie ligt in en aan de kwetsbare kwelwaterzone op de flank van de Heuvelrug. De kans is aanwezig dat grootschalig verstedelijken in het stationsgebied tot verstoring van de geohydrologie leidt, bijvoorbeeld in de vorm van verergering van de verdroging in de omgeving. Aanwijzen van deze locatie vraagt zorgvuldig onderzoek vooraf naar de mogelijke effecten van grootschalig bouwen en wonen hier. Dat onderzoek is niet uitgevoerd en dat staat in de weg aan het aanwijzen van deze locatie. Wij missen daarnaast een duidelijke beschermingsambitie (behoud en versterken) voor de bescherming van kwelgebieden op en langs de flank van de Heuvelrug (Van Rhenen tot Groenekan) waarbij zowel de aquatische als de terrestrische kwel wordt beschermd. Wij stellen voor

deze gebieden ook op de Visiekaart, de kaart Bodem en Water op bladzijde 41 van de POVI en de gebiedskaarten (meer uitgebreid) aan te geven.

Gemeentelijke besluitvorming getuigt van onvoldoende rekenschap van de kwaliteiten van het buitengebied; vereist onderzoek is niet gedaan

In de vigerende bestemmingsplannen van beide betrokken gemeenten (Zeist en Utrechtse Heuvelrug) staan de natuur- en cultuurhistorische waarden terecht centraal. Het was de bedoeling een integrale ontwikkeling van Station en Stationsgebied op gang te brengen. Het station zelf is in 2020 opgeleverd als Landgoedstation en heeft een iconische waarde. In het ontwerp van het station hebben de ecologische structuur en de ligging aan de Stichtse Lustwarande een grote rol gespeeld. Het station is een belangrijke hub voor wandelroutes in de omgeving.

Voor de gemeente Zeist heeft sinds 2019 de bestuurlijke wens uitgesproken het stationsgebied te willen ontwikkelen als zesde woonkern van Zeist met 1500 tot 2500 woningen. De beleidsmatige voorgeschiedenis is bij deze wens totaal genegeerd. Want tot 2019 zijn de betrokken overheden zeer zorgvuldig omgegaan met het stationsgebied Driebergen-Zeist en omgeving. (Zie hiervoor bijlage 1, de Bestuurlijke Besluitenhistorie).

Groene groepen en burgers uit de directe en wijdere omgeving, verenigd in de Burgercoalitie, vinden dat de gemeenten beleid behoren te voeren op basis van de draagkracht van het stationsgebied. Draagkracht voor natuur, voor mobiliteit en voor de sociale aspecten. Met de ambitie 2500 woningen te realiseren, zou dit gebied met 200 woningen per ha één van de meest verdichte gebieden van Nederland worden. Zie bijlage 2 de visualisatie van een invulling met 2000 woningen op basis van input van gemeentelijke cijfers. Dat past niet bij deze omgeving.

In de “Visie Landgoedstation Driebergen-Zeist en omgeving, een gebiedsvisie die gedragen wordt door inwoners, landschap, ecologie en cultuurhistorie”³ hebben wij als Burgercoalitie onze visie op de ontwikkeling van het gebied gegeven. Een visie die mede is gebaseerd op adviezen van gerenommeerde ontwerpers. Een grootschalige woningbouwlocatie past niet in het gebied, een organische gebiedsontwikkeling wel. In onze visie is ook een landschappelijke systeemanalyse (LESA) van het gebied opgenomen die tot geen andere conclusie kan leiden dat een meer terughoudende en beter onderbouwde aanpak noodzakelijk is.

Door de aanwijzing in de POVI als intensieve, integrale verstedelijkingslocatie met een grootschalig woningbouwprogramma wordt het idee van het ontwerp van een Landgoedstation en de voorgeschiedenis daarvan te niet gedaan. De eigenheid en intrinsieke kwaliteiten van het gebied worden vergaand aangetast waardoor de recente investeringen in de kwaliteit van het gebied, waaronder in de ecologische verbindingzone, leiden tot grote maatschappelijke desinvesteringen. Aanwijzen als verstedelijkingslocatie doet geen recht gedane investeringen en aan kwaliteiten.

Vooronderzoek naar nadelige effecten op de kwaliteiten ontbreekt

De gemeenten hebben zonder gedegen analyse en vooronderzoek, onder andere naar natuur en mobiliteitsoplossingen, ingezet op de realisering van 1500 tot 2500 woningen met grote uitstralingseffecten op een uiterst kwetsbaar ecologisch gebied. Sinds oktober 2025 ligt er een door beide gemeenteraden vastgesteld document met de naam Nota Gebiedsvisie maar nog steeds zonder vooraf voldoende onderzoek naar de uitstralingseffecten en mogelijkheden de gevolgen op te lossen. Een in de gemeenteraden breed aangenomen motie geeft nog ruimte voor onderzoek maar met een onduidelijk voorbehoud.

Beide gemeenten zijn vast van zin op deze weg door te gaan. Dit terwijl in de jaren daarvoor zowel in het provinciale als gemeentebestuur een harde grens werd gesteld aan de mogelijkheden van herontwikkeling vanwege de natuurwaarden en mobiliteitsafwegingen. Uitvoering van de nu voorliggende ambities zou een onomkeerbare historische fout zijn.

De gemeenten hebben nagelaten belangrijke analyses en inzichten uit de door ons opgestelde Visie Landgoedstation Driebergen-Zeist en omgeving bij de gemeentelijke besluitvorming te betrekken. Naast inhoudelijke overwegingen is deze handelwijze ook niet terecht in het licht van de Wet Open Overheid en de Ministeriële brief van 18 juni 2025 (meedoen in democratie en samenleving). Vanwege de grootschalige regionaal/ stedelijke ontwikkeling met o.a. 100.000 woningen erbij in de Metropoolregio Utrecht, is meer dan ooit behoefte aan 'tegendruk' vanuit de natuur.

Juist vanwege de botsing van belangen (grootschalig wonen versus ecologie, cultuurhistorie en gerealiseerd landgoedstation), de in het verleden gedane investeringen van het rijk en andere overheden en de overige regionale ontwikkelingen zijn wij van mening dat de aanwijzing van dit gebied als locatie voor intensieve integrale verstedelijking thans niet aan de orde is. Eerst moet worden onderzocht of intensieve verstedelijking de draagkracht van het gebied niet te boven gaat. De gemeenten geven dit ook aan. Er vindt door de gemeenten verder onderzoek plaats. Een keuze wordt pas gemaakt bij het al dan niet vaststellen van een Masterplan. Een aanwijzing als verstedelijkingslocatie in de POVI nu sorteert dus procesmatig ten onrechte voor op nog te verrichten noodzakelijk onderzoek. Het is niet het juist om het stationsgebied definitief als intensieve integrale verstedelijkingslocatie aan te wijzen.

Onderzoek naar effecten op de NNN, de natuurverbindingen en de geohydrologie behoort aan aanwijzing tot verstedelijkingslocatie vooraf te gaan.

Zo lang het onderzoek naar de uitstraling op de ecologische verbindingen en de NNN niet is gedaan, is het prematuur en getuigt het van een onzorgvuldige planvoorbereiding om in de POVI2026 de stap te zetten van – overigens ook bestreden - potentiële locatie (POVI2021) naar definitieve locatie. Daar doet niet aan af dat bij opname in een PPWW nog een verdere toetsing plaatsvindt. Zo lang via zorgvuldige toetsing niet is vastgesteld dat een locatie geschikt voor intensieve verstedelijking, blijft deze een potentiële locatie en is het onjuist de verwachting te wekken bij gemeentelijke overheden, ontwikkelaars en grondeigenaren dat er sprake is van een definitieve keuze.

MER-plicht

U stelt dat de ontwerp-POVI niet MER-plichtig is. Naar onze mening is dat wel zo omdat grootschalige uitbreidingslocaties van woon- en werklocaties worden aangewezen. Naar onze mening is alleen al de aanwijzing van het stationsgebied Driebergen-Zeist als intensieve integrale verstedelijkingslocatie MER-plichtig. Als aangegeven missen wij een duidelijke afweging van relevante factoren voorafgaand aan de besluitvorming over een locatie door Provinciale Staten. Een MER informatie verschaft daarvoor ook relevante informatie.

Nadere toelichting en onderbouwing

1. De stationslocatie ligt in het kwetsbare Kromme Rijnlandschap. Realisatie van een grote, sterk verdichte, woonkern met hoogbouw doet afbreuk aan het kleinschalige karakter van het Kromme Rijnlandschap juist op het kwetsbare scharnierpunt van Kromme Rijn naar de Utrechtse Heuvelrug, op de overgang van rivierdal naar stuwwal. Zie ook het cultuurhistorisch rapport van het bureau SteenhuisMeurs⁴, Aanbevelingen, pagina 129.

2. De stationslocatie is voor de verkeersontsluiting buiten het spoor aangewezen op de N225. De N225 wordt wel omschreven als de “As van de Stichtse Lustwarande”. De Stichtse Lustwarande is een unieke buitenplaatszone die loopt van Utrecht tot Rhenen⁵. Het station ligt ingeklemd tussen de buitenplaatsen Tallyho, Nieuw-Beerschoten, De Breul, Bornia, De Reehorst, Beerschoten-Willinkshof, Bloemenheuvel en Rijnwijk. Het ontwerp van het recente gerealiseerde nieuwe station en zijn omgeving speelt als landgoedstation in op Stichtse Lustwarande. Grootchalige woningbouw maakt hierop grote inbreuk.

3. De locatie ligt onmiddellijk in de nabijheid van een unieke ecologische verbindingszone tussen Grote Rivieren en Vechtplassengebied⁶. Deze verbindt o.a. Natura2000-gebieden. Gelegen in het Kromme Rijngebied in de kwelwaterzone langs de flank van de Utrechtse Heuvelrug biedt deze zowel een natte- als droge verbinding dwars door het midden van Nederland die zijn weerga niet kent. Een grootchalige woningbouwlocatie heeft negatieve uitstralingseffecten op de natuur. Dit wordt onder andere beschreven de “Gebiedsanalyses MER Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025, Aanvulling MER, projectnummer 0493121.100, 10 april 2025, Provincie Utrecht.” Over het plan voor 90 woningen bij Achterberg wordt het volgende opgemerkt (pagina 12): “Een plan kan impact hebben op het NNN door verstoring. Bij verstoringfactoren is de impact die het plan kan hebben voornamelijk afhankelijk van de afstand tussen het plan- en natuurgebied. Toegenomen recreatie heeft de grootste impact. Bij een afstand tot 2 kilometer is te verwachten dat de recreatiedruk toeneemt. Tot 5 kilometer neemt de recreatiedruk ook toe, maar in beperktere mate. Licht, geluid en trillingen kunnen ook verstoring in het natuurgebied veroorzaken. Verstoring voor geluid wordt hiervoor als maatgevend genomen. De maximale afstand waarop geluid (en licht en trillingen) redelijkerwijs verstorend kan zijn is 1,5 kilometer”. Het stationsgebied Driebergen-Zeist ligt midden in de NNN. Sommige voorziene woonlocaties liggen op enkele meters van de NNN en op enkele honderden meters van kwetsbare natuurverbindingen. Wij vinden dat een zorgvuldige besluitvorming vereist dat eerst onderzoek wordt gedaan naar negatieve effecten op de NNN voordat een locatie wordt aangewezen. Welke effecten vinden plaats? En is er voldoende mogelijkheid in het stationsgebied om nadelige effecten te voorkomen. Dat moet eerst duidelijk zijn. Als het gaat om beschermde soorten of ecologische verbindingen is het essentieel dat de recreatiedruk effectief kan worden afgeleid. Bovendien, buiten de NNN-gebieden kan recreatiedruk ook leiden tot een afname van de Basiskwaliteit Natuur (BKN) als ter plaatse waardevol of essentieel gebied voor de BKN wordt verstoord door recreatiedruk uit een nieuwe grootchalige verstedelijkingslocatie in het buitengebied.
Verder geeft zelfs de door de gemeenten georganiseerde veel te magere ecologische Quick Scan naar de plannen aan dat nader onderzoek naar uitstralingseffecten noodzakelijk is.⁷ Dat effectonderzoek is nog niet gedaan. Mutatis mutandis geldt hetzelfde voor onderzoek naar effecten op de cultuurhistorie, het water en het landschap. Dit is nog niet het moment op het stationsgebied aan te wijzen als grootchalige bouwlocatie.

4. Grootchalige woningbouw leidt hier tot verstedelijking van kwetsbaar buitengebied. De locatie ligt niet **in** of **bij** een regiokern maar **tussen** de kernen Driebergen, Zeist en Odijk. Naast sterke verdichting is uitbreiding van de bebouwing blijkens de gemeentelijke besluitvorming ook voorzien in nu onbebouwd buitengebied ten westen van de Rijnwijkse Wetering en ten zuiden van de Odijkerweg. Koppelen van een woningbouwlocatie aan een station is uit vervoersoogpunt zeker een voordeel, maar dat voordeel kan niet doorslaggevend zijn. Dit station ligt niet in of bij een bestaande kern, maar tussen NNN-landgoederen en natuurgebieden.

5. Uit mobiliteitsoogpunt is station Driebergen-Zeist binnen de metropoolregio Utrecht geen gunstige woonlocatie. De locatie bij een station lijkt gunstig. Maar de locatie is niet gunstig gelegen ten opzichte van het Utrecht Science Park (USP) De Uithof en het kantorenpark Rijnsweerd-Zuid als belangrijke werk- en opleidingslocaties. Per trein en tram naar het USP en

Rijnsweerd reizen vraagt om een overstap op station Vaartse Rijn of Utrecht Centraal naar de in de spits al overbelaste sneltramverbinding tussen Utrecht CS en het USP. Ook de spoorverbinding Utrecht-Arnhem heeft een beperkte capaciteit. Station Driebergen-Zeist ligt in de MRU relatief ver buiten het “wiel” in de ‘3e ring’. De functie die het station daarom in eerder beleid wordt toegedicht is vooral die van multimodale knoop voor de omliggende kernen⁸. Eerder onderzoek⁹ gaf ook aan dat een spoorverdubbeling nodig zou zijn bij toevoegen van 1000 woningen bij Driebergen-Zeist. Daarnaast zal een in dit onderzoek eveneens beoogde snelle rechtstreekse HOV-verbinding met vrije busbaan met het USP en Rijnsweerd niet of niet eenvoudig te realiseren zijn als gevolg van beperkingen op de N225. Deze mobiliteitskwesaties zijn door ons ingebracht. Maar door de gemeenten hebben deze ten onrechte niet betrokken bij de recente besluitvorming. Dit nog afgezien van het perspectief op lange termijn van ProRail om de HSL oost te realiseren¹⁰. Ook effecten van aanwijzing als grootschalige verstedelijkingslocatie op dit perspectief dienen vooraf onderzocht te worden.

6. De hoofdontsluitingsweg voor het gebied, de N225, zit nu al in de avondspits op de grens van zijn capaciteit bij de aansluiting op de A12¹¹. Toevoegen van veel woningen in deze omgeving vraagt om onmiddellijke kostbare verruiming van infrastructuur ter plaatse. Dit vraagt om maatregelen waarvan de haalbaarheid nog niet in beeld is gebracht. Nog afgezien van de onwenselijkheid hiervan uit cultuurhistorisch oogpunt gezien de ligging van de N225 (de ‘As van de Stichtse Lustwarande’) in de landgoederenzone. Ter plaatse liggen aan de N225 vijf landgoederen¹². Aan de beleving daarvan kan ernstig afbreuk worden gedaan bij noodzakelijk verdere verbreden van de N225, het viaduct in de A12 en de Stationsweg bij de aansluiting op de N225.
7. De locatie ligt tussen NNN-gebieden. Verruiming van infrastructuur, niet alleen voor OV en auto’s, maar ook de aanleg van snelfietspaden naar werklocaties, vraagt door ligging in de NNN hoge investeringen en compensatie en mitigatie, als de aanleg al toelaatbaar zou zijn. De gemeenten zijn onderzoek hiernaar voorafgaand aan de besluitvorming uit de weg gegaan. Mitigatie en compensatie, zo al mogelijk, brengt hoge kosten met zich mee.
8. Het realiseren van ‘uitloopgroen’ voor de inwoners van grootschalige woningbouwlocatie kent beperkingen door eisen van natuur en landschap en door het particulier eigendom van delen van het omliggende groen dat wel geschikt is voor rustig genieten van de natuur, maar niet geschikt is als uitloopgroen. De gedachte van Groen Groeit Mee is wel in theorie overgenomen, maar wordt in de praktijk tot nu toe niet waargemaakt en de omgeving van dit gebied biedt hiervoor ook geen ruimte zonder aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden ernstig te schaden.
9. Het omliggend gebied van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied wordt voor wandelrecreatie ontsloten door het landgoedstation Driebergen-Zeist. Het realiseren van een nieuwe grootschalige woonkern doet afbreuk aan de functie van groene poort voor wandelen op de Heuvelrug en in het Kromme Rijngebied. Het station vervult hiervoor een bovenregionale functie.
10. De integrale intensieve verstedelijkingslocatie stationsgebied Driebergen-Zeist ligt in kwetsbaar gebied en is lastig te ontwikkelen. Woningbouw op deze locatie zal naar verhouding onevenredig hoge overheidsinvesteringen vragen. Want het gebied is naar de mening van experts een lastig gebied voor een grootschalig woningbouwlocatie. Het eigendom is sterk versnipperd. Een flink deel van het gebied is in gebruik als kantoor- en bedrijfslocatie. Transformatie zal kostbaar zijn en vraagt om hoge opbrengsten uit de woningbouw. Ook de noodzakelijke uitbreiding van infrastructuur is kostbaar gezien de ligging tussen NNN-gebieden. Er zijn volgens door ons geraadpleegde experts kansen voor beperkte woningbouw mits op andere wijze ontwikkeld dan de gemeenten nu doen.

11. Gezien de ontwikkeling van het hybride werken vragen wij ons of er wel behoefte is aan een grootschalige woningbouwlocatie gelegen in het gebied tussen de kernen Driebergen, Odijk en Zeist. In en dichterbij Utrecht kunnen in de stad en in de bestaande kernen werklocaties getransformeerd worden naar wonen in plaats van bestemd te worden voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren die op andere plekken weer leegstand veroorzaken.

Zienswijzen over de ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2026

Afdeling 2

Wij missen een beschermings- en of instructieregel voor de bescherming van kwelgebieden op en langs de flank van de Heuvelrug (van Rhenen tot Groenekan) waarbij zowel de aquatische als de terrestrische kwel wordt beschermd. Wij stellen voor hierover een regel toe te voegen ter bestendiging van het beleid in de POVI en deze gebieden ook op de Visiekaart, op de kaart Bodem en Water op bladzijde 41 en de gebiedskaarten aan te geven.

Hoofdstuk 6 Houtopstanden

Langs de Reehorst bij de Odijkerweg, bij het Stationsplein Driebergen-Zeist en bij het busstation wordt gebied uit de 'boscontour' gehaald. Wij vinden dat niet juist. De bomen hier zijn behouden en geplant als onderdeel van het landgoedstation in de Stichtse Lustwarande. Voor landschap, natuur en cultuurhistorie is behoud van de oorspronkelijke begrenzingen van belang.

Artikel 4.6 Beperkingengebied provinciale weg

Waarom is de N225 voorzover provinciaal tussen De Bilt en Driebergen niet opgenomen in het beperkingengebied bebouwing? Het is gewenst en noodzakelijk dat wel te doen vanwege het cultuurhistorische karakter van de weg namelijk As van de Stichtse Lustwarande en Via Regia. Grote delen liggen ook op dit deel in of aan de provinciale CHS.

Afdeling 6. Natuur

Er ontbreekt, voorzover wij kunnen overzien met uitzondering van stikstof, een instructieregel die bepaalt dat het Programma Wonen en Werken en een omgevingsplan dat verstedelijking mogelijk maakt, ingaat op de uitstralingseffecten op omliggende natuurgebieden en de Basis Kwaliteit Natuur. Verstedelijken daarop heeft effect, zeker binnen een afstand van 5 km. Zie onder andere de eerder aangehaalde PlanMER bij het PPWW2025. De ambitie natuur behouden en versterken betekent dat die effecten vooraf in beeld moeten worden gebracht en moeten worden afgewogen, ook in het kader van de toepassing van ETFAL. Een bepaling hierover kan in deze afdeling worden opgenomen of in afdeling 9 (verstedelijking). Zie ook aldaar.

Afdeling 9.1 Stedelijke functies in landelijk gebied

Deze afdeling staat verstedelijken onder voorwaarden toe. Wij vinden dat duidelijker getoetst moet worden dat de verstedelijking ter plaatse geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor NNN, de ecologische verbindingen tussen NNN-gebieden en Basiskwaliteit Natuur. Wij stellen voor een algemene bepaling van deze strekking toe te voegen vergelijkbaar aan de hierna volgende uitwerking voor artikel 9.15.

Artikel 9.15 Verstedelijkingslocaties onder voorwaarden

Toetsing aan natuur en bodem en water sturend is noodzakelijk ter behoud van de Utrechtse Kwaliteiten. Dit moet voorafgaand aan het bepalen van locaties gebeuren. Daarom stellen we voor artikel 9.15 lid 1 onder c. aan te vullen als volgt: "de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling

en/of een negatieve uitstraling op nabij gelegen Natura2000 en NNN-gebieden alsmede op de ecologische verbindingen daartussen, op de Basiskwaliteit Natuur en op de geohydrologische situatie”.

Conclusies

Om onomkeerbare schade aan belangrijke waarden en kwaliteiten te voorkomen verzoeken wij u stationsgebied Driebergen-Zeist als locatie voor intensieve integrale verstedelijking te schrappen. Zolang een aantal belangrijke onderzoeken nog moet uitgevoerd, is het voorbarig en niet passend deze locatie aan te wijzen voor grootschalige woningbouw. Gelet op de voorgeschiedenis kan het niet anders dan dat deze onderzoeken zullen uitwijzen dat zo'n intensieve bebouwing op deze plek niet mogelijk is. Ook er van uitgaande dat inbreiden voor uitbreiden gaat, is het aanwijzen van dit gebied niet aan de orde.

Wij verzoeken u verder de beide gemeenten te vragen om op een creatieve manier binnen de huidige kernen in woningbouw te voorzien, waardoor niet alleen natuurwaarden gespaard worden maar ook de vitaliteit van die kernen zelf in de toekomst beter gewaarborgd wordt dan door het ontwikkelen van de locatie stationsgebied tot een grootschalige verstedelijkingslocatie.

Uitvoering van de nu voorliggende ambities zou een onomkeerbare historische fout zijn!
--

Wij zijn graag bereid onze reactie nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
Namens de Burgercoalitie

Rafaël Lazaroms

Ernest Schuler
06-49876043

Correspondentieadres voor dit onderwerp:

info@stationsgebied-driebergen-zeist.nl

Park Sparrendaal 37, 3971 SL Driebergen-Rijsenburg

Bijlage 1

Tijdslijn belangrijkste ruimtelijke besluiten Station Driebergen-Zeist

Bijlage 2

Visualisatie woningbouwambitie station Driebergen-Zeist 2000 woningen.

Noten

¹ “De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie. [Bron IPLQ](#).

² Zie <https://www.natuurlijkzeist-west.nl/bestand/folder/FolderFaunapassagesNatuurVerbinden.html>

³ Zie [Visie Landgoedstation Driebergen-Zeist en omgeving, een gebiedsvisie die gedragen wordt door inwoners, landschap, ecologie en cultuurhistorie](#)

⁴ [Stationsomgeving Driebergen-Zeist, Cultuurhistorisch onderzoek](#), SteenhuisMeurs, Paterswolde, 2025.

⁵ Zie De Utrechtse Heuvelrug, De Stichtse Lustwarande, Buitens in het Groen, C.L. van Groningen, in opdracht van het Ministerie van OC&W, Waanders, Zwolle 1999.

⁶ Zie de kaart [Natuur verbindingen en behouden](#).

⁷ [Zie de Ecologische Quicksan Omgevingswet Stationsgebied Driebergen-Zeist](#). Pagina 10.

⁸ In de “Bijlage ontwikkelperspectief MRU: Toelichting verkenning verstedelijking MRU” staat de stationslocatie niet genoemd bij de woningbouwlocaties. Bron: MIRT onderzoek MRU Amsterdam, 27 oktober 2020 www.must.nl.

⁹ In de “Beoordeling verstedelijking “Utrecht Nabij” 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

Bron: MIRT onderzoek Metropoolregio Utrecht, DEFINITIEF, 10 november 2020

¹⁰ Contouren Toekomstbeeld OV 2020 blz. 10: Hiervoor is inzet nodig op het versterken van de HSL-Zuid en het ontwikkelen van een oostelijke corridor Utrecht via Arnhem richting Düsseldorf.

¹¹ Zie [de Rapportage Verkeersintensiteiten en doorkijk modelstudie stationsgebied Driebergen-Zeist](#) pagina 20, paragraaf Hoofdstraat.

¹² De Reehorst, De Breul, Bornia, Beerschoten-Willinkshof en Bloemenheuvel.