

Opvallende punten in het RIB van GUH die beleidsmatige discrepanties zichtbaar maken

Het RIB bevestigt niet dat grootschalige extra bouwdruk rond Driebergen vanzelfsprekend is; het bevestigt juist dat voorzichtigheid bestuurlijk rationeel is.

1. Het RIB laat een bestuurlijke spanning zien tussen woningbouwambitie en feitelijke uitvoerbaarheid

Het RIB is helder: GUH heeft in de periode 2021–2025 in totaal **552 woningen** toegevoegd, en constateert zelf dat de gerealiseerde aantallen **achterblijven bij de doelstellingen en prognoses**. Als oorzaken noemt het RIB onder meer langere doorlooptijden, financieringsproblemen, kostenstijgingen, arbeidsmarkttekorten en bezwaar- en beroepsprocedures.

Dat is relevant omdat de algemene beleidslijn van Zeist en GUH juist sterk inzet op omvangrijke gebiedsontwikkeling rond station Driebergen-Zeist en op grote woningbouwprogramma's. De discrepantie is dan niet dat de gemeenten “te weinig ambitie” hebben, maar dat hun **bestuurlijke schaal van denken groter is dan de schaal waarop projecten aantoonbaar uitvoerbaar blijken**. Het RIB bevestigt dus dat de kern van het probleem niet alleen planologische ruimte is, maar vooral uitvoerbaarheid.

2. Het RIB bevestigt dat de woningbouwopgave breder over de dorpen verdeeld zou moeten zijn, terwijl de druk in de praktijk zwaar op Driebergen komt te liggen

In tabel 5 van het RIB staat voor **Driebergen** een totaal gepland aantal van **649 woningen** in 2024–2030, bij een doelstelling inclusief 50% overprogrammering van **653–690**. Daarmee zit Driebergen vrijwel op de volledige bandbreedte van de eigen GUH-opgave. Daartegenover staan bijvoorbeeld **Maarsbergen** met **20 woningen** bij een doelstelling van **120–150**, en **Doorn** met **261** bij **330–338**.

Als GUH en Zeist tegelijk ook rond het stationsgebied nog zeer grote ambities nastreven, ontstaat een duidelijke beleidsmatige spanning: **de ruimtelijke druk concentreert zich op één gevoelig deelgebied, terwijl de eigen GUH-cijfers laten zien dat de opgave gemeentebreed nog lang niet evenwichtig is ingevuld**.

3. Het RIB laat zien dat kleinere en verspreide toevoegingen wél substantieel bijdragen, terwijl het publieke debat sterk wordt gedomineerd door grootschalige bouwlocaties

Het RIB maakt expliciet onderscheid tussen nieuwbouw en toevoegingen via **transformatie en splitsing**. In 2025 kwamen naast **75 nieuwbouwwoningen** ook nog eens **64 woningen** tot stand via transformatie en splitsing. Alleen al in Driebergen ging het daarbij om **25 woningen**.

Dat is beleidsmatig belangrijk. Het RIB bevestigt namelijk dat de woningvoorraad niet uitsluitend groeit via grote nieuwe bouwvelden of zware gebiedsontwikkelingen, maar ook via kleinschaliger ingrepen. Daarmee ontstaat een discrepantie met de bestuurlijke en politieke nadruk op grootschalige projecten: **het eigen RIB laat zien dat gefaseerde, kleinere en verspreide toevoegingen een reële en meetbare bijdrage leveren aan de woningbouwopgave.**

4. Het RIB onderstreept dat overprogrammering nodig is, maar laat tegelijk zien dat programmeren nog geen realiseren is

Volgens het RIB vraagt een woningbouwbehoefte van **167–189 woningen per jaar** om **251–284 woningen per jaar aan plannen**, vanwege de gehanteerde 50% overprogrammering. Tegelijk zegt het RIB expliciet dat de prognose 2026–2030 alleen nieuwbouw bevat, dat realisatie afhankelijk is van veel factoren, en dat een woningbouwplan al in de prognose wordt opgenomen zodra het **ambtelijk kansrijk** is verklaard of een vergunning heeft.

Dat betekent: het RIB zelf maakt onderscheid tussen **plancapaciteit** en **harde realisatie**. Als gemeenten vervolgens in het publieke debat hoge aantallen noemen of omvangrijke locaties als noodzakelijk presenteren, dan moet daar steeds bij worden gezegd dat hun eigen RIB bevestigt dat een groot geprogrammeerd aantal nog géén bewijs is dat het ook uitvoerbaar, tijdig of ruimtelijk verstandig is.

5. Het RIB benoemt netcongestie als een van de grootste uitdagingen; dat schuurt met een beleid dat tegelijk op forse versnelling inzet

Het RIB stelt letterlijk dat één van de grootste uitdagingen voor de komende jaren het verkrijgen van een **stroomaansluiting** is vanwege capaciteitstekorten op het elektriciteitsnet. Ook vermeldt het RIB dat de plannen vanaf **2029** nog onvoldoende te overzien zijn en dat op dit moment feitelijk alleen tot **2029** een realistische prognose kan worden gegeven.

Dat is een wezenlijke beleidsmatige discrepantie. Enerzijds wordt bestuurlijk een beeld neergezet van versnelling, schaalvergroting en voortvarende woningbouw; anderzijds zegt het eigen RIB dat een cruciale randvoorwaarde — energie-infrastructuur — juist een van de grootste bottlenecks is. Het RIB relateert daarmee de bestuurlijke maakbaarheid van het beleid.

6. Het RIB laat zien dat zelfs ‘kansrijke’ locaties lang niet altijd versnellen

Het RIB blikt terug op de Nota inbreidingslocaties uit 2020 en stelt dat de daarin genoemde **29 kansrijke locaties** niet in alle gevallen tot versnelling hebben geleid. Als belangrijkste reden noemt het RIB versnipperd eigendom, gebrek aan overeenstemming tussen eigenaren, ontwikkelaars en financiers, privaatrechtelijke belemmeringen en alternatieve ruimtelijke functies. Het RIB concludeert zelfs dat de lijst kansrijke locaties hiermee is **uitgeput**.

Dat is bestuurlijk gezien veelzeggend. Het RIB bevestigt dat zelfs binnen een relatief overzichtelijke gemeentelijke woningbouwstrategie “kansrijk” nog geen versnelling garandeert. Dat schuurt met een bredere beleidsretoriek waarin grote gebiedsontwikkelingen soms worden gepresenteerd alsof schaalvergroting automatisch leidt tot een oplossing. Het eigen RIB wijst juist op structurele uitvoeringsproblemen die door schaal alleen niet verdwijnen.

7. Het RIB legitimeert géén vanzelfsprekende opschaling van Driebergen; het laat juist zien dat terughoudendheid logisch is

Voor Driebergen laat het RIB al een zeer hoge geprogrammeerde bijdrage zien binnen de GUH-opgave. Tegelijk noemt het RIB forse onzekerheden rond netcapaciteit, uitvoerbaarheid en prognosezekerheid.

Daarmee ondersteunt het RIB niet vanzelfsprekend een redenering van “er moet dus nog méér bij in en rond Driebergen”, maar eerder de tegenovergestelde bestuurlijke conclusie: **juist omdat Driebergen al zwaar wordt belast binnen de eigen GUH-programmering, zou extra terughoudendheid logisch zijn bij nieuwe grootschalige stapelingen van woningbouwdruk in hetzelfde gebied.**

8. In combinatie met Zeist ontstaat een bredere intergemeentelijke spanning: hoge ruimtelijke ambitie, maar nog onzekere randvoorwaarden

De gezamenlijke gebiedsvisie van Zeist en GUH voor het stationsgebied is nadrukkelijk gekoppeld aan een grote woningbouw- en werkopgave bij een OV-knooppunt, maar

dezelfde stukken erkennen ook dat verdere uitwerking en onderzoek nog nodig zijn en dat thema's als natuur, mobiliteit en inpassing nog niet zijn afgerond. ([Gemeente Zeist](#))

Wanneer je dat naast het RIB legt, ontstaat een scherpe maar feitelijke boodschap: **GUH's eigen woningbouwbrief laat zien dat realisatie nu al wordt begrensd door vertraging, uitvoeringsproblemen en netcongestie; tegelijk wordt in het gezamenlijke beleid met Zeist wel op grote ruimtelijke schaal gedacht.** De discrepantie zit dus tussen **beleidsambitie** en **uitvoeringsrealiteit**. ([Gemeente Zeist](#))

Juist als we het RIB van GUH serieus nemen, zien we dat de echte spanning niet zit in een gebrek aan ambitie, maar in de kloof tussen beleidsambitie en uitvoerbaarheid: Driebergen is binnen de eigen GUH-programmering al bijna maximaal belast, terwijl het RIB tegelijk wijst op achterblijvende realisatie, netcongestie, vertraging en onzekere prognoses.