



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

Datum	17 december 2024	Zaak	
Bijlage(n)		Behandeld door	B. Silvester (Zeist), M. van Leeuwen (Utrechtse Heuvelrug)
Onderwerp	Reactie ingezonden brieven	Portefeuillehouder	Angèle Welting (Zeist), Rob Jorg (Utrechtse Heuvelrug)

Geachte Stichting Goed Volk, Milieuzorg Zeist, Stichting Beter Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, Vereniging tussen Heuvelrug en Wetering en Bewonerscollectief Odijkerweg,

U heeft ons als gezamenlijk consortium en als afzonderlijke behartigers van de belangen van groen, landschap en cultuurhistorie meerdere brieven gestuurd over de uitwerking van de gebiedsvisie Driebergen-Zeist. Wij danken u voor deze uitgebreide input en waarderen het initiatief vanuit de samenleving. Het biedt ons waardevolle informatie die wij meenemen in de totstandkoming van de gebiedsvisie.

Naar aanleiding van de ingestuurde brieven is met u gezamenlijk en in afzonderlijke overleggen gesproken over de verschillende scenario's, de totstandkoming van een concept-voorkeursscenario, de gebiedsvisie en het vervolgproces.

In aanvulling op deze gesprekken gaan wij in deze brief in op de vragen, suggesties en opmerkingen die in de verschillende brieven geuit zijn. Veel van de aangedragen onderwerpen en vragen komen overeen. Daarom ontvangt u van ons één brief waarin wij reageren op de onderstaande brieven:

- Reactie scenario's informatiemarkt 22 april 2024 gebiedsvisie Driebergen-Zeist, Werkgroep Natuurlijk Zeist-West, d.d. 3 mei 2024.
- Open brief met voorstel voor een alternatieve gebiedsvisie voor een 'Natuurstation Driebergen-Zeist', Consortium van zeven partijen, d.d. 31 mei 2024.
- Ontwikkeling gebiedsvisie Driebergen-Zeist, Stichting Beter Zeist, d.d. 3 juli 2024.

Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist

De gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben in juni/ juli 2023 ingestemd met het Plan van Aanpak voor de gebiedsvisie stationsgebied Driebergen-Zeist. Vijf hoofdexitgangspunten vormen de basis van de gebiedsontwikkeling:

1. Landschap als basis,
2. Duurzame bereikbaarheid,
3. Knooppuntontwikkeling,
4. Doelgroepen en Community,
5. Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit.

De aanleiding van de gebiedsontwikkeling is beschreven in het Plan van Aanpak:

“In Zeist en Utrechtse Heuvelrug is – net als in de gehele regio Utrecht - een grote behoefte aan woningen, kantoorlocaties en werkruimtes die goed bereikbaar zijn via het openbaar vervoer. Het stationsgebied Driebergen-Zeist biedt hier volop kansen voor, zeker omdat het station net geheel vernieuwd is. Bovendien biedt de ontwikkeling van dit gebied tal van mogelijkheden om het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen te vergroten.”

“In de Propositie van Zeist is een onderzoeksrichting opgenomen om de kansen voor de ontwikkeling van een unieke nieuwe kern met een eigen identiteit in de nabijheid van een prachtig landschappelijk ingepast station, nader te onderzoeken. Eenzelfde onderzoeksrichting is beschreven in de omgevingsvisie van Utrechtse Heuvelrug. Hierin is opgenomen dat de potentie van een gemengd woon-werk gebied rond het hoogwaardige OV-knooppunt Driebergen-Zeist wordt onderzocht. Daarnaast wordt de ambitie meegenomen om de intercity-status van het station te behouden. Functieverrijking met bijvoorbeeld woningen, kantoren en verdichting van de directe omgeving is hiervoor een voorwaarde.”

Tijdens de behandeling van het Plan van Aanpak hebben de gemeenteraden de colleges verzocht om extra aandacht te besteden aan groene en blauwe waarden via een [aangenomen motie](#). Daarnaast zijn er een aantal moties aangenomen die richting geven aan het woningbouwprogramma.

In het Plan van Aanpak is een nieuwe kern realiseren het uitgangspunt. Dit impliceert de toevoeging van een substantieel aantal woningen. De omvang van de ontwikkeling is het resultaat van het onderzoek naar de gebiedsvisie voor een nieuwe kern. Naast inhoudelijke uitgangspunten, hebben de raden de opdracht meegegeven om te komen tot een haalbare gebiedsontwikkeling. Daarom wordt in het ontwerpend onderzoek afwisselend “getekend” en “gerekend”. Op dit moment wordt berekend wat de ondergrens is van een haalbaar plan, rekening houdend met de ambities van beide gemeenten en van stakeholders zoals u. Als in het proces extra ambities worden toegevoegd aan de gebiedsvisie, heeft dat invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.

Daarbij zijn in het plan van aanpak ook uitgangspunten geformuleerd over de wijze waarop onze samenleving betrokken wordt bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. Hierin is onder meer opgenomen dat participatie plaatsvindt op het niveau van meedenken en adviseren. Door dit zowel on- als offline te organiseren, maken we het proces voor iedereen toegankelijk en bereiken we een zo groot en divers mogelijke doelgroep.

Ruimtelijke scenario's voor stationsgebied Driebergen-Zeist

Zoals in het plan van aanpak is opgenomen hebben we ruimtelijke scenario's opgesteld. Dit hebben we gedaan vanuit de verschillende perspectieven en in samenwerking met inhoudelijke experts.

Het doel van de scenario's is geweest om de grenzen van het speelveld te verkennen: wat zou er ruimtelijk mogelijk kunnen zijn. Uit ieder ruimtelijk scenario hebben we de goede en minder goede punten opgehaald. Om geen kansen te missen hebben we ons hierbij niet beperkt tot het huidige bebouwde gebied.

Voorafgaand aan de scenario's hebben we een integrale ruimtelijke analyse uitgevoerd met de inhoudelijk experts. Ook zijn relevante elementen uit de participatie hierin meegenomen. Hieruit is een kaart ontstaan die de basis vormt voor de verschillende scenario's; het [ruimtelijk raamwerk](#).

Ook zijn de eerdergenoemde 5 inhoudelijke uitgangspunten uit het plan van aanpak vertaald naar meer [concrete bouwstenen](#) voor de gebiedsvisie, zoals bijvoorbeeld: klimaatbestendige omgeving met water en bodem sturend, verstedelijking in balans met het landschap of cultuurhistorische kwaliteiten als drager van het gebied. Deze komen in verschillende variaties terug in de verschillende scenario's. De mate waarin deze bouwstenen zijn toegepast en de wijze waarop hier concreet invulling is gegeven maakt het verschil tussen de scenario's.

Het participatieproces is een belangrijk onderdeel in het opstellen van de gebiedsvisie. Uit de eerste fase van het participatieproces zijn [drie thema's](#) naar voren gekomen als meest relevant: Groen als uitgangspunt, tussen dorp en stad, en een veranderende wereld. De thema's en ook de specifiekere input op ieder van deze thema's zijn gebruikt bij het opstellen van de drie ruimtelijke scenario's. Zo is er gevarieerd in de interpretatie op het thema tussen dorp en stad in een meer dorpse en een meer stedelijke uitwerking. Ook is er gevarieerd in de wijze waarop het groen de drager van de identiteit van het gebied kan vormen, met een scenario waarbij

groen en bebouwd gebied in maximaal contrast naast elkaar liggen en een variant waarin het groen en de bebouwing in gelijke mate over het hele gebied is verdeeld.

Dit alles heeft geleid tot [drie ruimtelijke scenario's](#) met uiteenlopende ruimtelijke indelingen voor het gebied. De scenario's zijn gebruikt om breed reacties op te halen bij experts, omwonenden, grondeigenaren en andere stakeholders (zie [samenvatting verslag](#) infomarkt 24 april). Ook is er gelegenheid geboden om los van deze bijeenkomst via een [online peiling](#), en individuele gesprekken, input te leveren.

Met de reacties op de scenario's is een goed beeld ontstaan van de belangrijke ingrediënten voor het beste plan voor het gebied. Zo hebben we gedurende het proces op basis van inbreng van interne experts en experts uit de samenleving geconstateerd dat er behoefte is aan onderzoek op het gebied van:

1. Flora en fauna (quickscan)
2. Mobiliteit
3. Cultuurhistorie

Deze onderzoeken hebben wij inmiddels uitgevoerd. De resultaten worden gedeeld via de projectwebsite.

We werken nu verder aan één concept-kaart voor de gebiedsvisie. Hierin worden alle opgehaalde reacties, waarden en kansen op een integrale wijze afgewogen. Er wordt geen keuze gemaakt tussen één van drie scenario's, maar de concept-kaart kan elementen uit de drie ruimtelijke scenario's bevatten.

Participatieproces

We hebben aangegeven hoe we de participatie ten behoeve van de gebiedsvisie vormgeven in een [raadsinformatiebrief](#) van 19 december 2023 aan beide gemeenteraden. Het doel dat de gemeenten hiermee voor ogen hebben is om de samenleving zo breed mogelijk te betrekken. Het participatieniveau is meedenken en adviseren. Dit sluit het beste aan bij de (begin)fase van de gebiedsontwikkeling en de mate van regie die beide gemeenten willen voeren op het proces.

Tijdens de participatiemomenten, zowel digitaal als fysiek, wordt er ruimte geboden om vragen te stellen en suggesties of opmerkingen te plaatsen ten behoeve van de verdere uitwerking.

De colleges begrijpen dat bepaalde stakeholders aanvullende behoeftes hebben. Participatie is een adaptief proces. Waar nodig passen we het participatieproces aan, binnen de kaders van het vastgestelde plan van aanpak. Voorbeelden hiervan zijn de [themasessie natuur en ecologie](#) (16 mei 2024), en extra bijeenkomsten en gesprekken met de bewoners in het plangebied.

De opbrengst van de georganiseerde participatiemomenten, ingezonden brieven (waaronder die van uw organisaties) en afzonderlijke gesprekken met stakeholders, nemen we mee in de afwegingen die gemaakt worden om te komen tot de concept-kaart.

Vervolgproces

Op het moment van schrijven leggen we de laatste hand aan de concept-kaart. We zullen deze in februari 2025 presenteren aan de stakeholders, waaronder de bewoners van het plangebied, overige grond- en vastgoedeigenaren in het plangebied, de behartigers van belangen op gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en overige belangstellenden uit de samenleving.

Voorafgaand zullen we relevante informatie delen via de projectwebsite. Denk hierbij aan de onderzoeksresultaten van de genoemde onderzoeken, de concept-kaart en een verantwoording van het participatietraject.

Na de participatie over de concept-kaart ronden we de gebiedsvisie af. De gebiedsvisie bestaat uit meerdere onderdelen: een document waarin wordt toegelicht hoe de kaart is ontstaan, de kaart van het voorkeursscenario en de ontwikkelstrategie. Ook wordt het participatieproces verantwoord en worden de resultaten van de gehouden onderzoeken toegevoegd. De gebiedsvisie wordt in maart 2025 tijdens een expositie aan de gehele samenleving gepresenteerd.

Daarna zal de gebiedsvisie ter besluitvorming worden voorgelegd aan de beide gemeenteraden.

De gebiedsvisie vormt niet het slotstuk van de gebiedsontwikkeling, maar zet de eerste stip op de horizon. We geven richting aan de toekomst van het gebied. Tegelijkertijd markeert dit de start van het vervolgproces waarbij nog vele stappen genomen moeten worden om te komen tot realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie.

Antwoord op voorstel consortium

De colleges zijn van mening dat het plan- en besluitvormingsproces op een zorgvuldige wijze tot uitvoer gebracht wordt. De colleges blijven hierop toezien. De colleges stellen het op prijs dat partijen zich kritisch uitlaten over inhoud en proces van de gebiedsvisie en blijven partijen hiertoe uitnodigen binnen het proces zoals is hierboven is geschetst.

Wat ons betreft volstaat de ruimte die wij u bieden binnen het georganiseerde participatietraject, en het aanbod om aanvullend in gesprek te gaan. Mocht u toch een alternatief scenario willen opstellen, dan vragen wij u om de uitgangspunten van het Plan van Aanpak in acht te nemen.

We gaan er vanuit u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd, zowel over het vervolgproces als over hoe uw inhoudelijke opmerkingen meegenomen worden in de uitwerking van de concept-kaart. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u hierover contact opnemen met het projectteam.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



dr. H.S. Grotens



drs. J. Langenacker

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de gemeentesecretaris,



drs. M.J.T.H. Havekes



G.F. Naafs

Bijlage: Inhoudelijke reactie bij bewonersbrief