

A purple teardrop-shaped graphic pointing downwards, containing the text 'Zet het op de kaart' in white.

Zet het
op de
kaart

SAMEN WERKEN AAN
DRIEBERGEN-ZEIST

Aanleiding & doelstelling

[HOME](#) > [DENK.MEE.OVER.DE.CONCEPT-KAARTEN](#)

Denk mee over de concept-kaarten

Welkom! De concept-kaarten gaan over de toekomst van stationsgebied Driebergen-Zeist. Op papier staat nu een aantal duidelijke keuzes voor de nieuwe kern rondom het intercitystation. De gemeenteraden van gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug besluiten hier rond de zomer over. Laat ons weten wat u vindt, zodat de gemeenteraden uw mening goed kunnen meewegen. In deze vragenlijst kunt u uw mening geven over de concept-kaarten voor de gebiedsvisie Driebergen-Zeist.

Keuze voor compacte kern met ruimte voor natuurwaarden

Na bijna een jaar van tekenen, rekenen, onderzoeken en het ophalen van meningen, reacties, suggesties, wensen en ideeën uit de samenleving, zijn de concept-kaarten nu beschikbaar. Deze kaarten laten zien welke richting de ontwikkeling op gaat. De visie richt zich op een compacte kern rondom het station met een hoge dichtheid van bebouwing. Zo dragen we bij aan de hoge woningbehoefte, zetten we in op duurzame vormen van mobiliteit én behouden we ruimte voor versterking van de al aanwezige natuur. Daar worden de al aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden uitgebreid en versterkt. Ook wordt in de concept-kaarten aandacht besteed aan verkeer binnen en buiten de kern. Met ruimte voor fietsers, voetgangers en OV-gebruikers en een gezonde, fijne omgeving voor alle bewoners.

Deze keuzes zijn uitgelicht in vijf uitgangspunten die hieronder worden weergegeven.

[Bekijk hier de concept-kaarten](#)

[Uitleg door stedenbouwkundig bureau](#)

Denkt u mee?

Laat ons weten wat u van de concept-kaarten vindt.

[GA NAAR DE VRAGENLIJST](#)

Tip: voor de beste ervaring raden we u aan de vragenlijst op een laptop in te vullen.

Na bijna een jaar van tekenen, rekenen, onderzoeken en het ophalen van meningen, reacties, suggesties, wensen en ideeën uit de samenleving, is de concept-visie klaar.

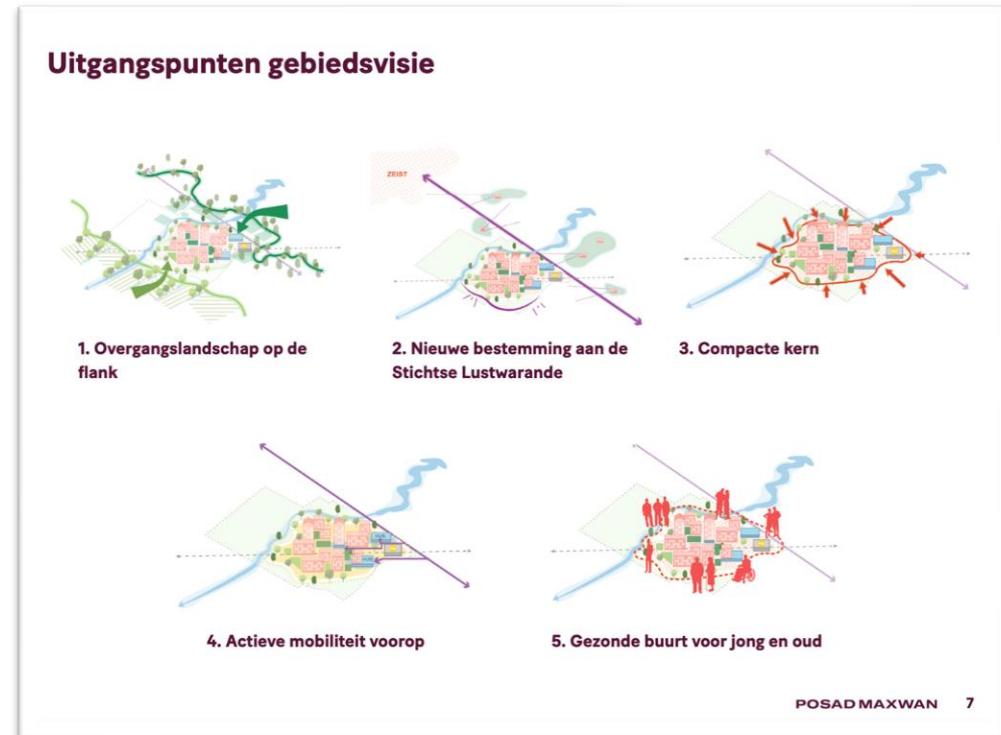
Via de online vragenlijst kan een zo breed mogelijke groep mensen van 6 tot en met 23 februari hun mening te geven over de concept-visie, zodat de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug een weloverwogen keuze kunnen maken over het inhoudelijke en procesmatige vervolg van de gebiedsontwikkeling.

Zet het
op de
kaart

Vijf uitgangspunten

De keuzes zijn uitgelicht in vijf uitgangspunten waar betrokkenen op kunnen reageren. Aan de hand van de online vragenlijst met 16 vragen komen deze vijf onderwerpen aan bod:

1. **De compacte kern:** De concentratie van woningen, kantoren en voorzieningen rondom het station, inclusief de bouwhoogtes.
2. **Actieve mobiliteit:** De prioriteit voor voetgangers en fietsers, en beperkte parkeermogelijkheden voor auto's.
3. **Een gezonde buurt voor jong en oud:** De gewenste voorzieningen zoals een (kleine) supermarkt, een kinderdagverblijf en sportfaciliteiten.
4. **Landschap en natuur:** De indeling in zones voor natuur, recreatie en stedelijk leven, en ecologische verbindingen voor dier en plant.
5. **Cultuurhistorie:** Het behoud van historische elementen zoals zichtlijnen en bestaande bebouwing met cultuurhistorische waarde.



Zet het
op de
kaart

Verwerking online vragenlijst

De opbrengsten uit de online participatie worden als volgt verwerkt:

1. Een samenvatting en analyse wordt gebruikt om de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug te informeren.
2. De geleerde lessen uit de participatie worden verwerkt in het voorstel wat aan de gemeenteraden wordt voorgelegd over het vervolgproces voor de gebiedsontwikkeling.
 - Met onder meer aandacht voor: welke onderzoeken moeten we nog uitvoeren? Waar liggen de aandachtspunten? Wat betekent de gebiedsontwikkeling voor de huidige bewoners in het gebied?
3. De reacties die ingaan op de concept-kaarten worden waar mogelijk verwerkt in de gebiedsvisie (op kaart of in tekst).

NB: Er zullen geen veranderingen meer worden aangebracht op de hoofdlijnen in de visie van PosadMaxwan.



**START ONLINE
VRAGENLIJST OVER DE
CONCEPT-KAARTEN**

**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 >](#)

Zet het
op de
kaart

Demografische gegevens

Wat was het aantal deelnemers en hoe zijn zij bij de concept-visie betrokken?



Zet het
op de
kaart

Online peiling



335 ingevulde
vragenlijsten



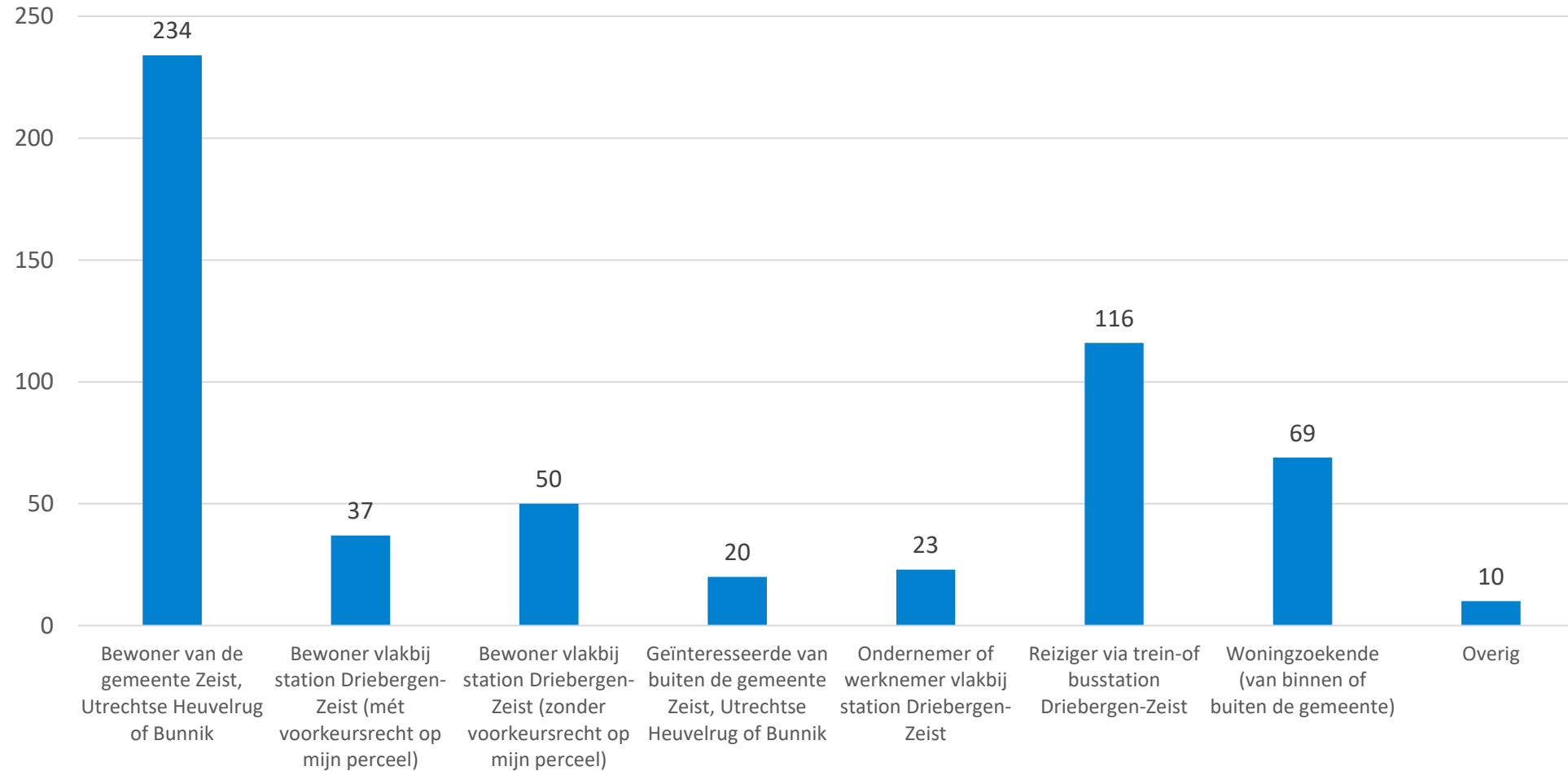
234 bewoners uit
gemeente Zeist, Utrechtse
Heuvelrug of Bunnik



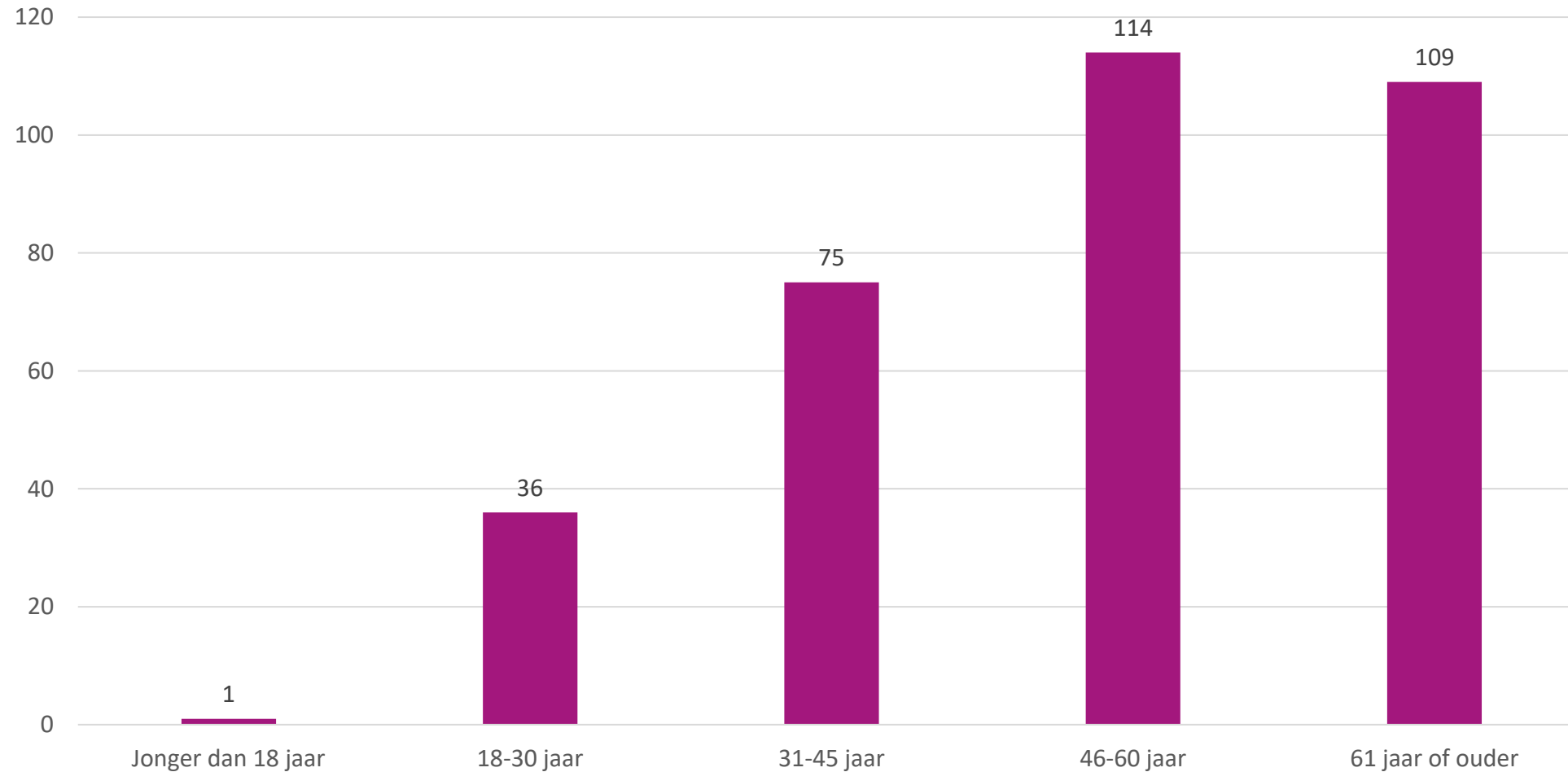
221
extra reacties in
opmerkingenveld

Zet het
op de
kaart

Betrokkenheid deelnemers



Leeftijd deelnemers



Zet het
op de
kaart

Inzichten per uitgangspunt

Per uitgangspunt van de concept-visie zijn de reacties onder elkaar gezet. Er wordt aangegeven hoe deelnemers tegenover het uitgangspunt staan en een toelichting gegeven.



Zet het
op de
kaart

Compacte kern

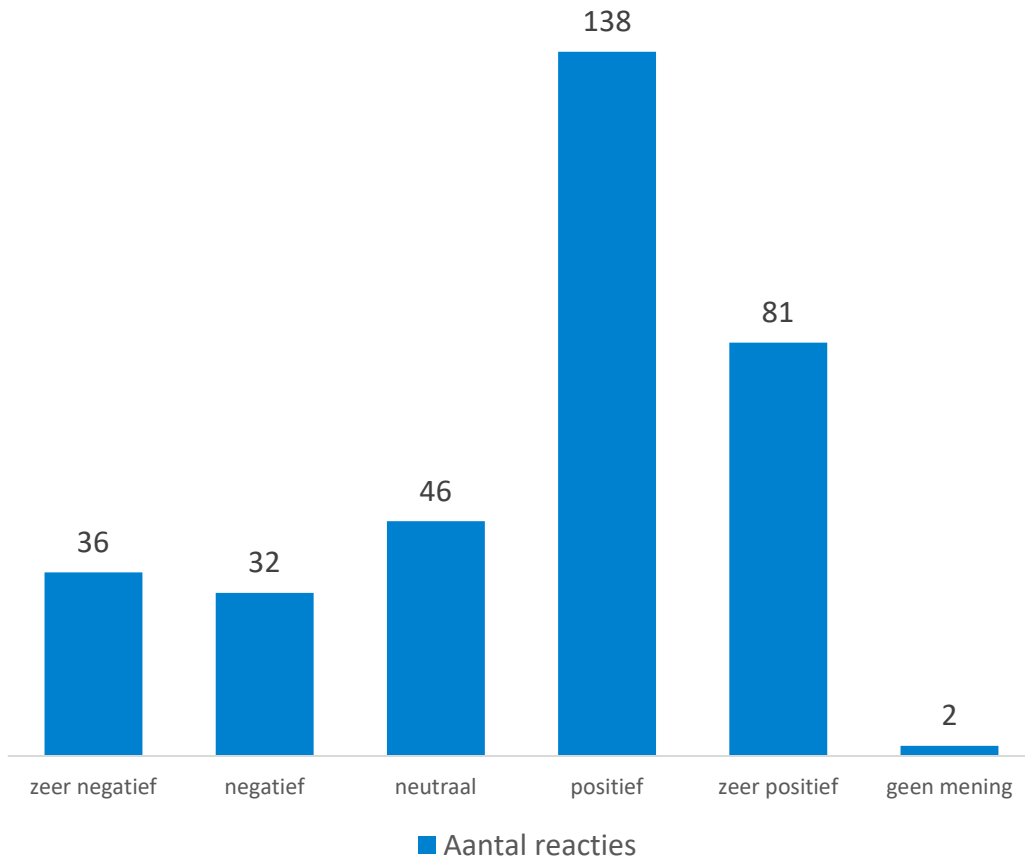
De keuze voor een compacte kern rondom het station betekent een keuze voor veel woningen, kantoren en basisvoorzieningen dicht bij elkaar. Hierdoor is alles makkelijk bereikbaar. Door de compacte bouw gebruiken we de ruimte op een slimme manier, en blijft er ruimte over voor natuur en recreatie in en rond het gebied. Ook wordt voorgesteld om in de nieuwe kern in de hoogte te bouwen om veel (betaalbare) woningen te kunnen realiseren: 3 verdiepingen aan de randen, 5 - 7 verdiepingen gemiddeld, met incidentiele "hoogteaccenten" van 13 verdiepingen.



Zet het
op de
kaart

Compacte kern

Wat vindt u van een compacte kern rondom het station?



Kunt u uw mening toelichten?

Veel deelnemers geven aan zich te kunnen vinden in een compacte kern rondom het station, waardoor er invulling wordt gegeven aan de woningnood en ruimte blijft voor de natuur. Meer huizen is gewenst, maar een hogere dichtheid geeft volgens bewoners ook meer druk op het gebied.

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

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

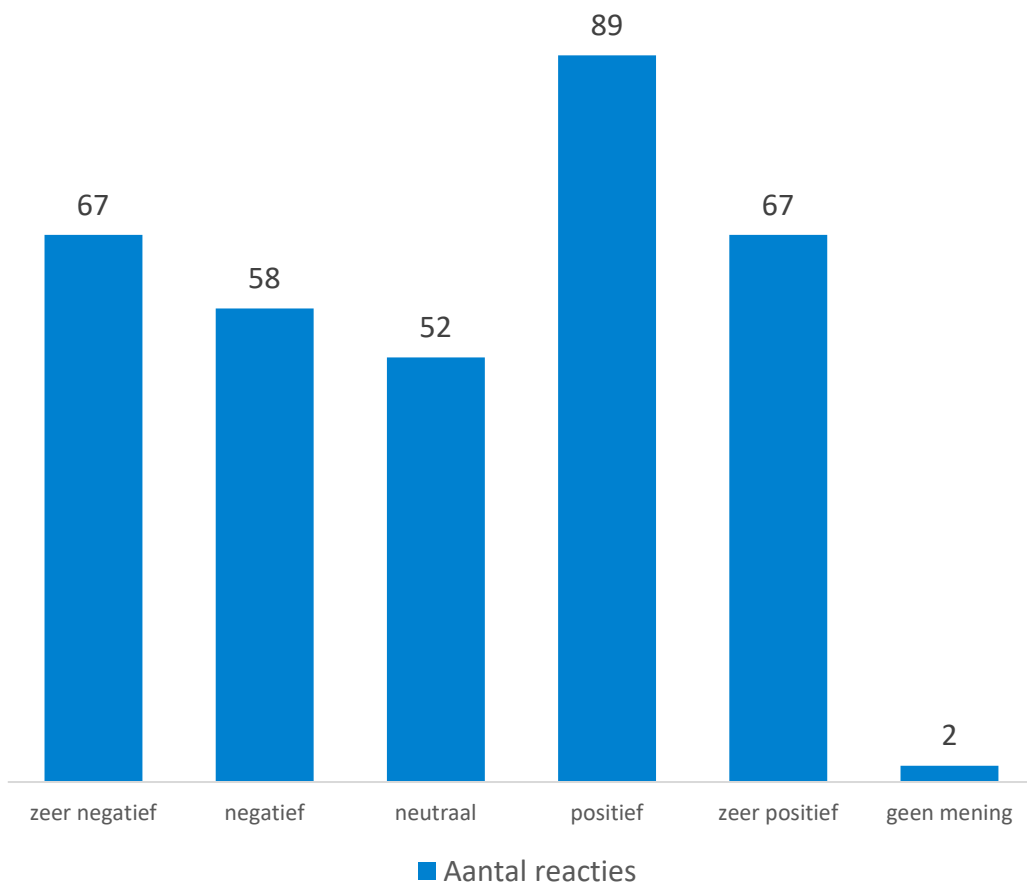
"Liever compact dan breedschalig bouwen waarbij nog meer natuurgebied in de knel komt."

"Het programma is te intensief, 2000 woningen zorgt voor een te grote belasting voor het gebied."

Zet het
op de
kaart

Hoogbouw

Wat vindt u ervan dat we de hoogte in willen met de bebouwing in de nieuwe kern?



Kunt u uw mening toelichten?

Deelnemers zijn verdeeld over het bouwen in de hoogte in de nieuwe kern. Aan de ene kant wordt er aangegeven dat hoogbouw een oplossing kan zijn om de natuur zo min mogelijk te belasten. Aan de andere kant zou hoogbouw de zichtlijnen in het gebied aantasten. Hoogbouw heeft duidelijk voor- en nadelen.

“Zo is er toch meer plek om te wonen en wordt het landschap niet aangetast.”

“Hoogbouw past totaal niet in dit landschap.”

“Hoe meer de hoogte in, hoe minder natuur opgeofferd moet worden.”

“10 hoog lijkt me het maximum wat nog een beetje in de omgeving past, vooral omdat er geen (hoge) bomen vlakbij staan.”

Zet het
op de
kaart

Redenen voor hoogbouw

Wat zijn voor u de belangrijkste redenen om wel of niet de hoogte in te bouwen?

Wel de hoogte in bouwen

Deelnemers geven verschillende redenen om wel de hoogte in te bouwen.

Het volgende wordt meermaals genoemd:

- Meer woningen op minder oppervlakte
 - Behoud van omliggende natuur
- De geschikte locatie bij het station
- In kunnen spelen op woningnood

“Onze oppervlakte om te wonen is beperkt, dus je moet omhoog.”

“Het is een ideale plek ten opzichte van het station en het park en er staan al een paar hoge gebouwen.”

“Hoe hoger, hoe meer woningen en hoe betaalbaarder de bouw.”

Niet de hoogte in bouwen

Deelnemers geven verschillende redenen om wel de hoogte in te bouwen.

Het volgende wordt meermaals genoemd:

- Het past niet bij deze omgeving
- Veiligheid en doelgroep

“De locatie is voor mij te landelijk voor dergelijke bebouwing.”

“Niet in de hoogte, omdat er teveel schaduw is en een onveilig gevoel geeft. Ik wil liever meer woningen.”

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

Zet het
op de
kaart

Een mix aan hoogbouw in het centrum en lagere woningen aan de randen van de kern

Tot slot werden deelnemers bij dit uitgangspunt gevraagd of zij in de kern zouden willen wonen als er een mix is aan hoogbouw in het centrum en lagere woningen aan de randen van de kern. Deelnemers zijn verdeeld in het beantwoorden van deze vraag.

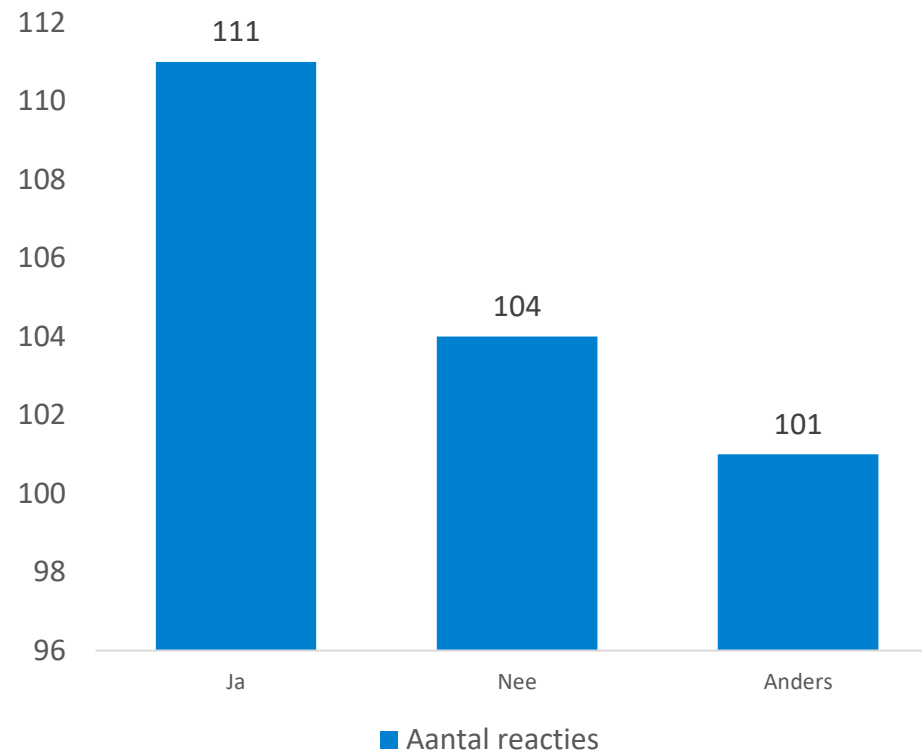
"Dit is afhankelijk van het soort appartementen in de kern en de prijs."

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

"Ja, mits er voldoende voorzieningen zijn."

"Persoonlijk niet, maar voor jongeren en starters is dit misschien een kans op een betaalbaar appartement?"

Zou u in de kern willen wonen als er een mix is van hoogbouw in het centrum en lagere woningen aan de randen van de kern?



Zet het
op de
kaart

Actieve mobiliteit

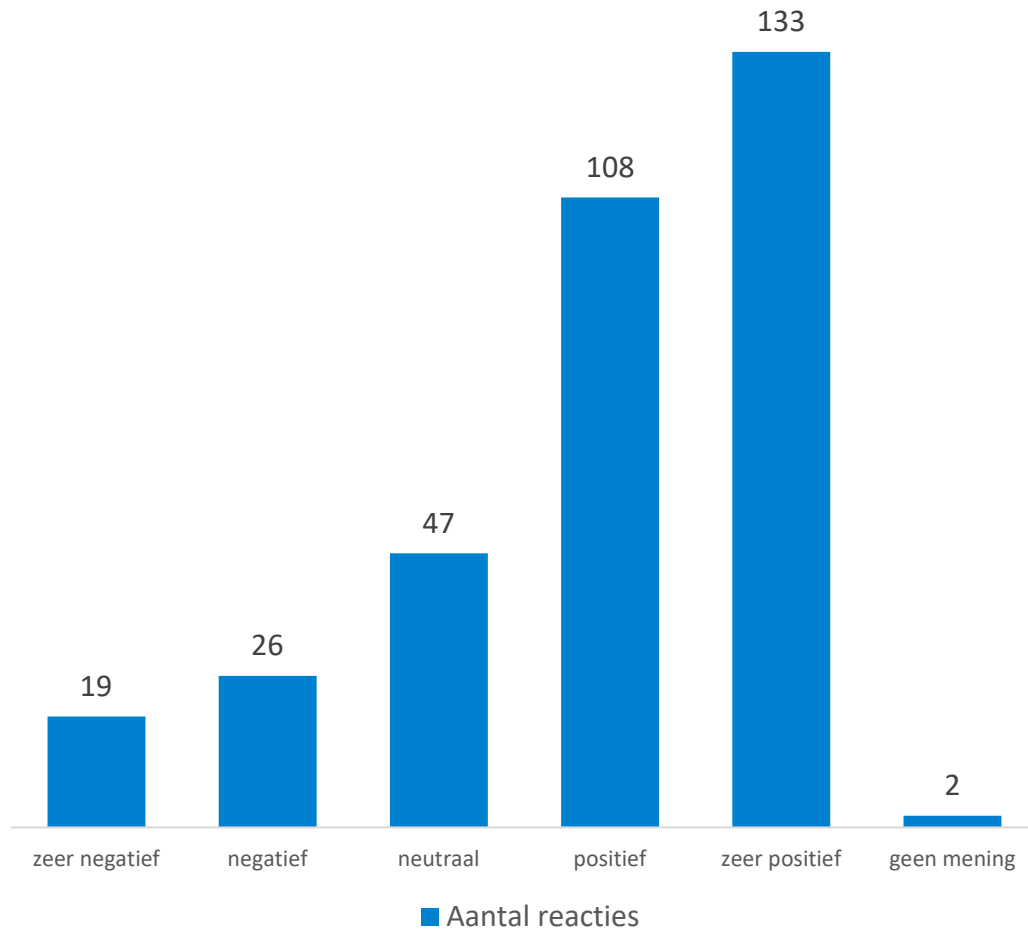
De nieuwe kern maakt zo goed mogelijk gebruik van het intercitystation. Voetgangers en openbaar vervoer hebben de hoogste prioriteit in het gebied, gevolgd door fietsers en daarna auto's. Er wordt een lage parkeernorm gehanteerd en een goed netwerk voor langzaam verkeer gemaakt. Een parkeernorm bepaalt hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn bij een nieuwe gebouw (woningen, kantoren, etc.). In de nieuwe kern is straks geen ruimte om uw auto op straat of voor uw deur te parkeren.



Zet het
op de
kaart

Actieve mobiliteit

Wat vindt u van de keuze om prioriteit te geven aan voetgangers en fietsers?



Kunt u uw mening toelichten?

Deelnemers zijn voornamelijk positief over het geven van prioriteit aan voetgangers en fietsers. Er wordt aangegeven dat deze locatie daarvoor geschikt is vanwege de aanwezigheid van een intercitystation. Dit is beter voor het klimaat en de leefbaarheid. Het gebied moet echter wel bereikbaar blijven voor auto's omdat bewoners vanwege werktijden of leeftijd soms niet zonder kunnen. Parkeren aan de randen wordt als een suggestie gegeven.

"Ik heb mijn auto nodig voor mijn dagelijks werk."

"Dit past goed in de omgeving, dichtbij het station kun je alles lopend doen."

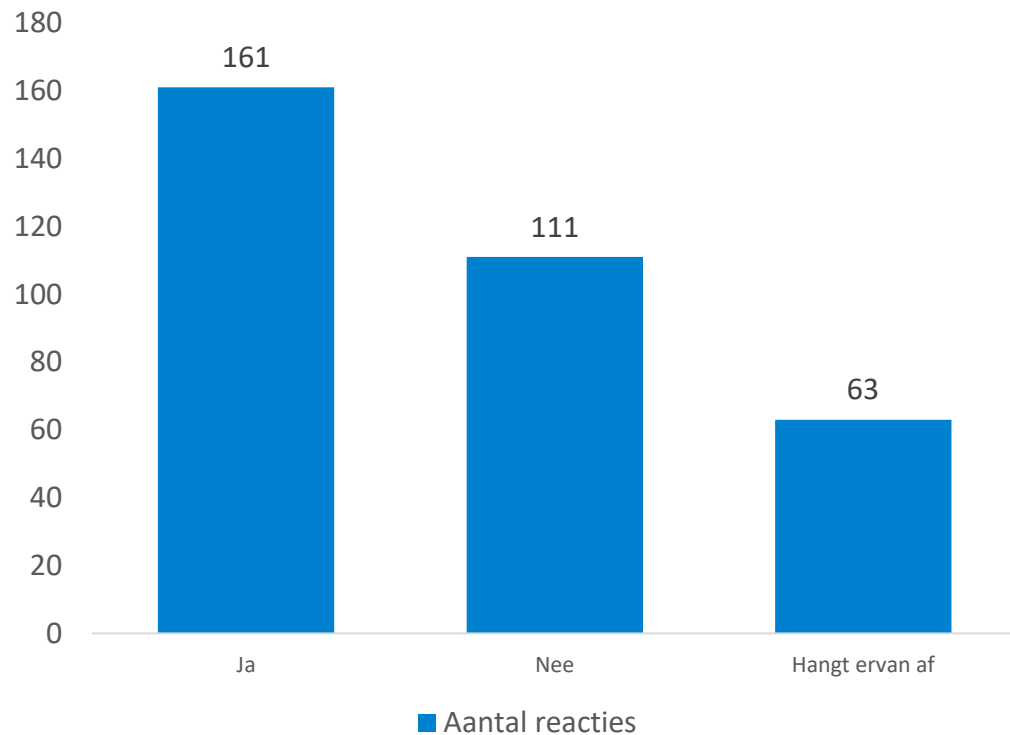
"Het lijkt me zelfs een goed idee om auto's in delen van de wijk te verbieden en mensen aan de rand van de wijk te laten parkeren."

"Ik ben 70 en fietsen is geen optie."

Zet het
op de
kaart

Behoefte eigen auto

Als u kunt wonen in een compacte kern, met het station, deelauto's en dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Zou u dan behoefte hebben aan een eigen auto?



Kunt u dit toelichten?

Het grootste deel van de deelnemers geeft aan behoefte te hebben aan een eigen auto als zij kunnen wonen in de compacte kern. Er wordt aangegeven dat dit af hangt van de bereikbaarheid van werk, gezin of persoonlijke situatie. Deelauto's lijken hierin nog niet de oplossing. Andere deelnemers hebben nooit een auto gehad en kunnen altijd al zonder.

"Voor werk en familie is een auto nodig."

"Deelauto's zijn nu nog niet goed ingeregeld, kans dat je misgrijpt is aanwezig."

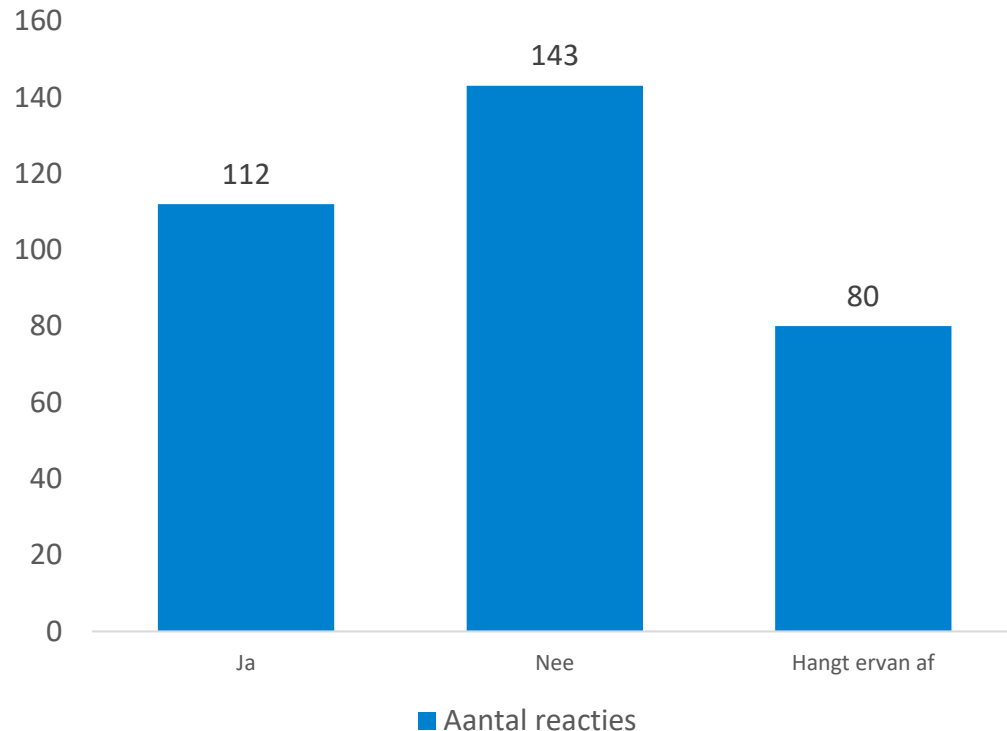
"Ik heb vaker zonder auto geleefd, dat is prima te doen."

"Met alle voorzieningen en een OV-verbinding op loopafstand is een auto niet nodig."

Zet het
op de
kaart

Parkeren voor de deur

In de nieuwe kern is straks geen ruimte om uw auto op straat of voor de deur te parkeren. Is dit voor u een beperking om hier te willen wonen?



Kunt u dit toelichten?

Voor het grootste deel van de deelnemers is voor de deur parkeren geen beperking om hier te willen wonen. Het valt echter op dat er alternatieven beschikbaar moeten zijn; deelfervoer of bijvoorbeeld een alternatieve parkeergelegenheid op loopafstand.

“Het is geen beperking als alternatieve vervoersmiddelen inclusief deelauto’s ruim beschikbaar zijn!”

“Als er een parkeergelegenheid onder het pand komt is dat beter dan alles op straat parkeren.”

“Het hangt ervan af hoe ver het lopen is naar de parkeerplaats.”

“Waar parkeert het bezoek?”

Zet het
op de
kaart

Een gezonde buurt voor jong en oud

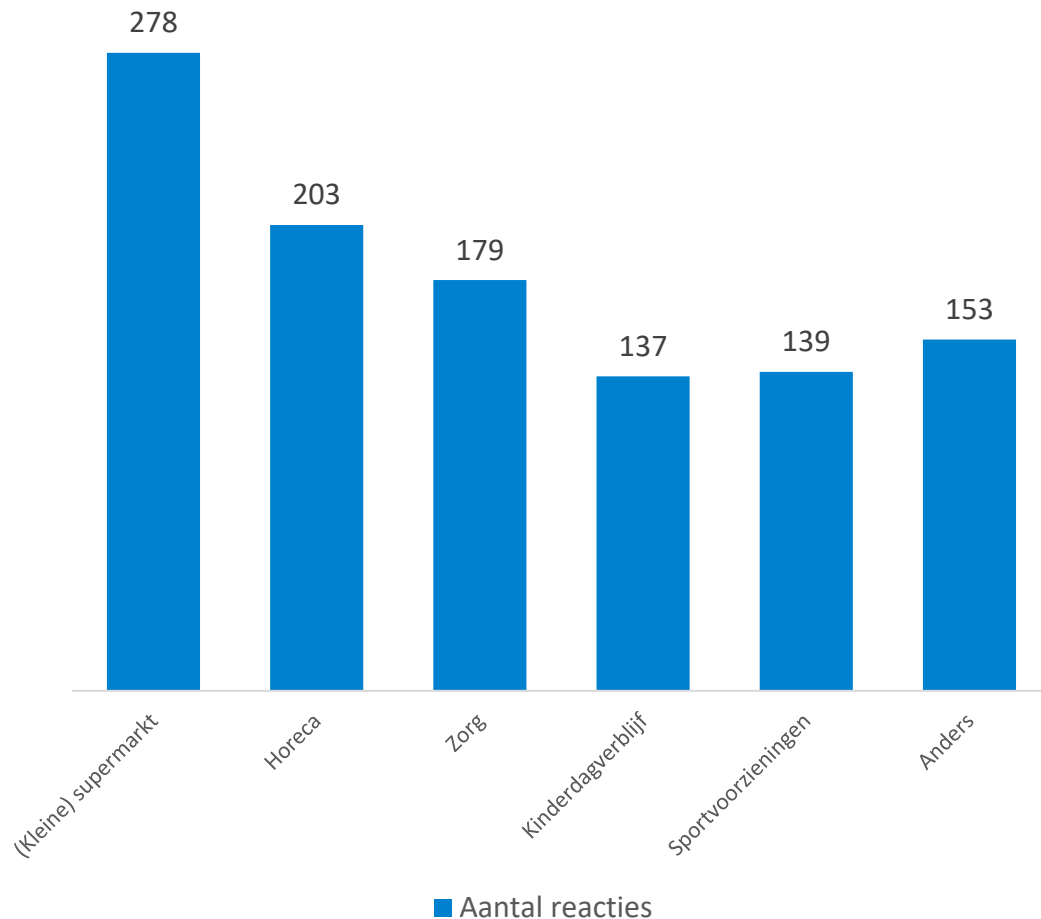
Gezondheid is belangrijk in de nieuwe kern. Daarom zorgen we voor een fijne leefomgeving voor iedereen: van jong tot oud. Met bijpassende basisvoorzieningen. Zo komen er groene speelplekken voor kinderen, sport- en beweegmogelijkheden in het groen en rustige plekken waar ouderen elkaar kunnen ontmoeten.



Zet het
op de
kaart

Dagelijkse voorzieningen

Welke dagelijkse voorzieningen vindt u passen bij een nieuwe kern rondom het station?



Kunt u uw mening toelichten?

Wanneer er wordt gevraagd naar dagelijkse voorzieningen passend bij de nieuwe kern wordt er aangegeven dat voorzieningen nodig zijn om de kern leefbaar te maken. Deelnemers zijn het erover eens dat het vooral om een supermarkt gaat, sportvoorzieningen mogen bijvoorbeeld wat verder liggen. Daarnaast worden voorzieningen rondom ontmoeting als suggestie gegeven: Een buurthuis, gemeenschapscentrum of ontmoetingsplek.

“Een supermarkt zou ik wel noodzakelijk vinden om te overwegen er te gaan wonen.”

“Een buurthuis zou ook leuk zijn.”

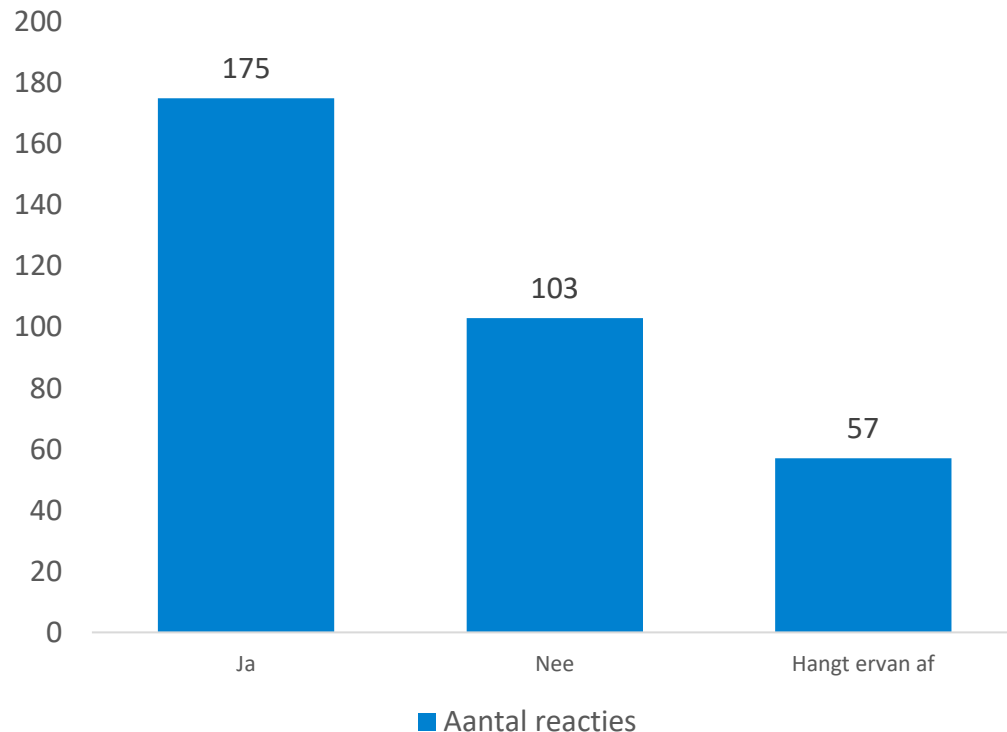
“Voorzieningen maken het leefbaar, een supermarkt en kinderdagverblijf zijn essentieel voor forenzen.”

“Ik werk in het gebied en mis absoluut leuke restaurants of een café.”

Zet het
op de
kaart

Gemeenschappelijke voorzieningen

Zou u gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gedeelde tuin, gedeelde gereedschapsschuur of gedeelde ruimte in appartementengebouwen?



Kunt u dit toelichten?

Deelnemers zijn voornamelijk positief over gemeenschappelijke voorzieningen in appartementengebouwen. Hier gebruik van maken zou echter geen verplichting moeten zijn. Een aantal deelnemers geeft voorbeelden van hoe delen ook fout kan gaan, maar blijft het zien als een mogelijkheid.

“Ik zie grote voordelen in samen wonen en samen doen.”

“Alleen als ik er op dat moment behoefte aan heb.”

“Het is essentieel dat er ook gedeeld eigenaarschap is voor de gedeelde voorzieningen.”

“Je maakt zo veel efficiënter gebruik van de ruimten.”

Zet het
op de
kaart

Landschap en natuur

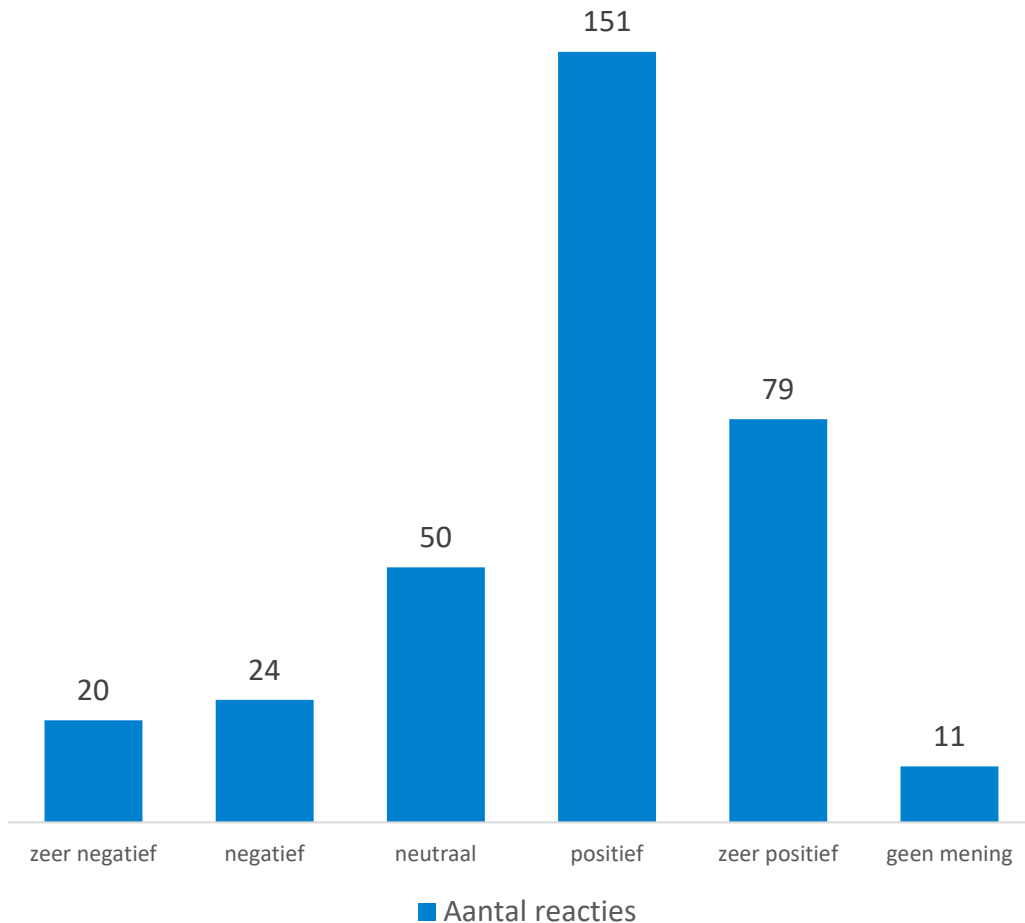
Om recht te doen aan de bijzondere natuurwaarden in het gebied, komen er drie zones: (1) natuur aan de randen, waar planten en dieren centraal staan, (2) een recreatiegebied waar mens en natuur samenkomen, en (3) een woon-werkgebied voor stedelijk leven. We versterken de natuur door de ecologische verbindingen tussen het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug te verbeteren. De Rijnwijkse Wetering vormt de noordelijke grens tussen bebouwing en recreatie en biedt met natuurvriendelijke oevers een leefgebied voor planten en dieren.



Zet het
op de
kaart

Landschap en natuur

Wat vindt u van het onderscheid in drie zones: natuur, recreatie en stedelijk leven?



Kunt u uw mening toelichten?

Deelnemers zijn voornamelijk positief over het onderscheid van het gebied in drie zones, omdat op deze manier recht kan worden gedaan aan de bestaande omgeving. Een aantal deelnemers geeft echter ook aan deze zones juist gemengd te zien worden en zijn vooral geïnteresseerd in de verdere uitwerking van deze drie zones.

“Het is de beste manier om natuur in stand te houden.”

“Ook in de kernen moet groen overblijven om te kunnen ontspannen.”

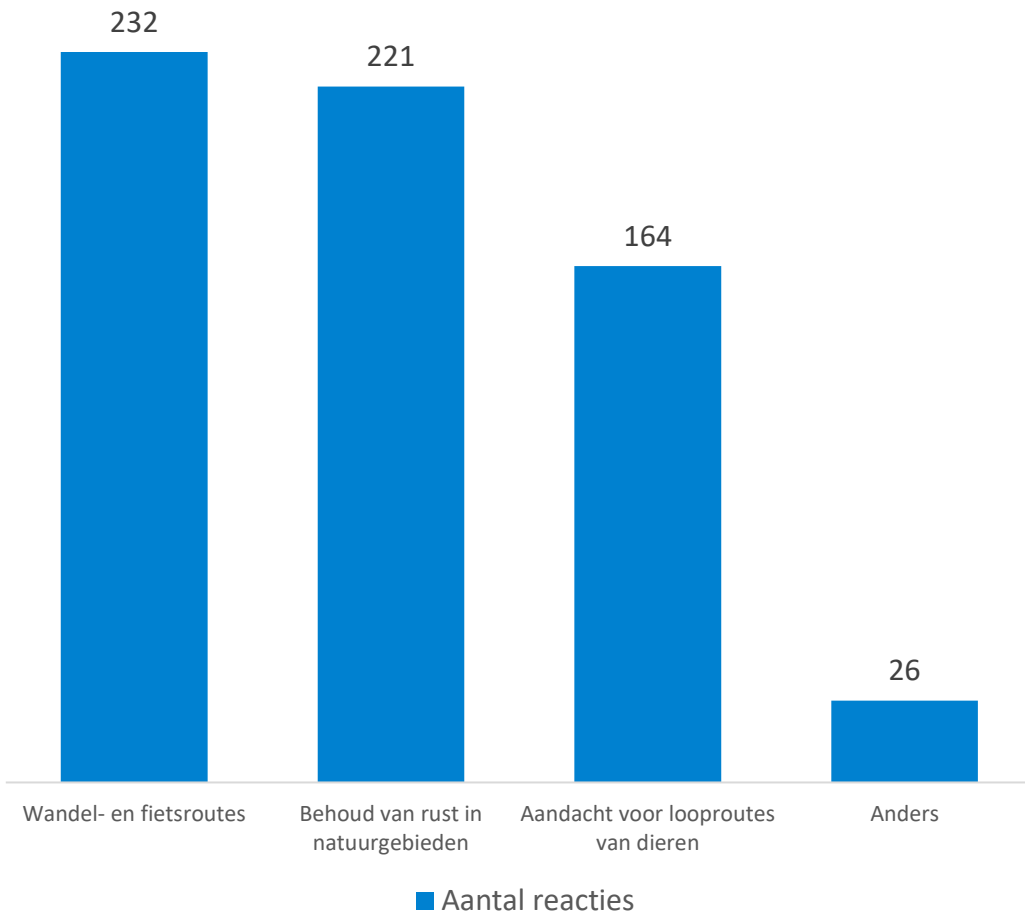
“Ik ben voorzichtig positief, maar vind het lastig zonder feiten of tekening.”

“Het is oké als het groene karakter van de natuur kan doorlopen in de bebouwde kern.”

Zet het
op de
kaart

Landschap en natuur

Waar moeten we rekening mee houden bij het inrichten van de overgangen tussen de drie zones?



Kunt u dit toelichten?

Deelnemers geven aan dat er voornamelijk aandacht dient te worden gegeven aan wandel- en fietsroutes en behoud van rust in de natuurgebieden en lijken zich bewust dat het een, zoals wonen, soms ten koste moet gaan van het andere, zoals de rust. Dit neemt niet weg dat de overgangen eigenlijk zo natuurlijk mogelijk in elkaar moeten overvloeien.

“Een ieder zal de fiets pakken om nog snel even een boodschapje te halen bij de kleinschalige winkel.”

“Voor een goede ontwikkeling wil je eigenlijk dat deze overgangen er zo weinig mogelijk zijn.”

“Natuur en rust horen bij elkaar.”

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

Zet het
op de
kaart

Cultuurhistorie

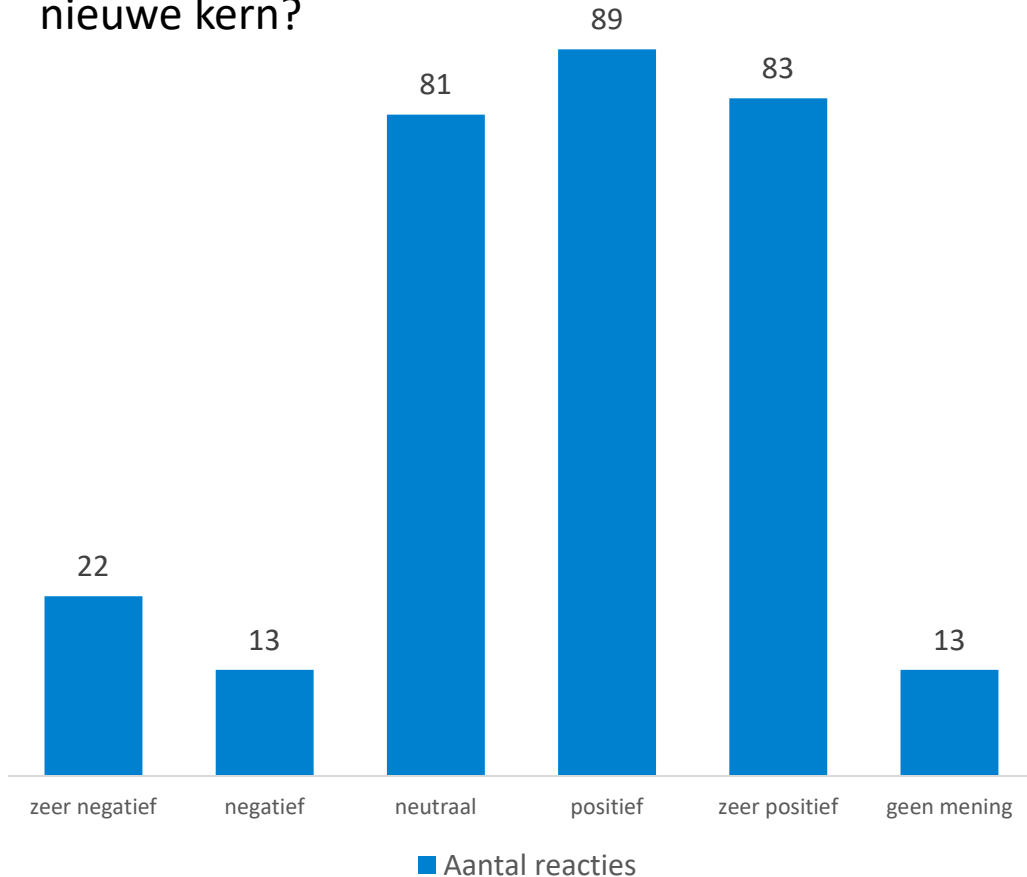
De nieuwe kern wordt ingericht met respect voor de bijzondere cultuurhistorische warden in het gebied. Het busstation en hockeyveld Phoenix behouden hun open zichtlijn vanaf de Driebergseweg, als onderdeel van de Stichtse Lustwarande. Ook behouden we delen van de historische lintbebouwing en arbeiderswoningen aan de Odijkerweg om de tuinderij- en industriële geschiedenis te bewaren. De nieuwe buurt sluit aan op de omliggende landgoederen en biedt ruimte voor ontspanning in een omgeving met erfgoed en natuur.



Zet het
op de
kaart

Bestaande woningen

Wat vindt u ervan dat we meerdere bestaande woningen aan de Odijkerweg inpassen in de nieuwe kern?



Kunt u uw mening toelichten?

Deelnemers zijn voornamelijk positief over het inpassen van bestaande woningen aan de Odijkerweg in de nieuwe kern om op deze manier de historie te behouden. Daarnaast maakt een mix van oude en nieuwe woningen de omgeving niet eenvormig en juist natuurlijker. Andere deelnemers verwachten dat de kleine woningen niet meer bij de nieuwbouw zullen passen.

“Behoud van historie is belangrijk.”

“Een mix van oude en nieuwe woningen maakt het interessant.”

“Als je voor verdichting gaat, doe het dan in één keer goed. Het past niet bij de nieuwe kern.”

“Kleine woningen worden omsingeld door flats.”

Zet het
op de
kaart

Historische elementen

Welke historische elementen in de stationsomgeving waardeert u het meest?

Deelnemers benoemen verschillende historische elementen.

Het volgende wordt meermaals genoemd:

- Landgoederen
 - Landgoed De Reehorst
- Het groen en open karakter
 - Stichtse Lustwarande
- Historische woningen
 - Woningen aan de Odijkerweg

"Het open karakter en de laagbouw."

"De huidige woningen zijn niet erg specifiek maar wel belangrijk dat deze ingepast worden."

"Het tempelpark en de wandelroutes in de buurt zijn dingen waar ik veel waarde aan hecht."

"Natuur, vrije zichtlijnen en open bossen."

"Landhuizen en open gebied."

"De landgoederen met mooie huizen en parken vind ik erg mooi."

"De oude woningen geven een stukje intimiteit en herkenbaarheid aan de nieuwe wijk."

Zet het
op de
kaart

Aanvullingen

Aan het einde van de online vragenlijst was er ruimte voor extra suggesties aan de gemeente.



Zet het
op de
kaart

Aanvullingen

Heeft u nog aanvullende opmerkingen, ideeën of zorgen die u met ons wilt delen?

Een aantal van de gedeelde suggesties:

Communicatie

“Wees duidelijker in de communicatie, waar en in welke vorm is hoogbouw precies voorzien?”

“Ontlast de huidige bewoners met een duidelijk plan waar ze aan toe zijn. Geen jarenlange onzekerheid.”

Houd rekening met de natuur

“Ik mis de aandacht voor water in de vraagstelling.”

“Het welzijn en de toekomst van de huidige bewoners. Dier en natuur.”

“Houd echt rekening met de natuur.”

Variatie in type woningen

“Ik maak me zorgen om de betaalbaarheid. Allemaal energieneutraal, daar hangt een prijskaartje aan.”

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

“Mijn advies is duurdere en goedkopere woningen voor de diversiteit.”

Snelheid proces

“Bouw het liefst zo snel mogelijk huizen voor starters, ik ben al een jaar op zoek.”

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

“Mijn zorg is het tempo. Als de visie klaar is focus dan op executie, niet op PR.”

Aandacht voor mobiliteit

“Het uitgangspunt mobiliteit is onvoldoende uitgewerkt, vooral op het gebied van lopen en wandelen vanuit de kern naar buiten toe.”

“Zorg dat nieuwbouw beschikbaar blijft voor de auto.”

“Zorg ook voor een goede verbinding voor fietsers naar Utrecht Science Park.”

Zet het
op de
kaart

A purple teardrop-shaped graphic pointing downwards, containing the text 'Zet het op de kaart' in white.

Zet het
op de
kaart

SAMEN WERKEN AAN
DRIEBERGEN-ZEIST