



## **OPEN BRIEF MET VOORSTEL VOOR EEN ALTERNATIEVE GEBIEDSVISIE VOOR EEN 'NATUURSTATION DRIEBERGEN-ZEIST'**

Geachte leden van de gemeenteraden van Utrechtse Heuvelrug en Zeist,

Rondom het station Driebergen-Zeist worden plannen gemaakt voor de grootste ruimtelijke ingreep in de regio sinds decennia. Er zijn scenario's opgesteld voor een woonkern van Vinex-achtige proporties midden in de natuur en dwars door een van de belangrijkste ecologische knooppunten van midden-Nederland. Dit is ongekend in een gebied met zulke hoge natuurwaarden in de zone van landgoederen en buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande. De ontwikkeling van dit gebied is voor de natuur van grote betekenis en zal naar verwachting landelijke aandacht trekken.

### **Plannen reiken ver buiten de rode contouren van bestaande bebouwing**

Belangrijke constatering is dat de bouwlocatie in alle 3 opgestelde scenario's ver buiten de rode contouren en de huidige bebouwing treden en dat deze naar verwachting tot zeer ernstige en onomkeerbare schade zullen leiden voor de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie binnen en ver buiten het gebied. Deze schade is in die scenario's in het geheel nog niet in beeld gebracht. In de voorfase is uitgegaan van een verkenning van 500 – 2.500 woningen, maar inmiddels wordt uitgegaan van een minimum van 1.800 woningen, vanwege de financiële haalbaarheid. Dat is een dorp bijna zo groot als Amerongen of Odijk.

Eind dit jaar willen B&W van Utrechtse Heuvelrug en Zeist ingrijpende bouwplannen ter instemming voorleggen aan de gemeenteraden. Beide gemeenten dragen een grote verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de rijke natuur op hun grondgebied. Zijn zij hiervan voldoende bewust? Hebben beide gemeenteraden voldoende kennis ter zake en vooral: verschaffen de huidige plannen hen voldoende informatie om deze ingrijpende besluiten te kunnen nemen en hun belangrijke controlerende functie te kunnen uitoefenen?

### **Participatietraject moet beter**

Wij constateren dat het participatietraject nu niet goed aansluit bij de behoeften van burgers en bewonersorganisaties. Zij voelen zich niet gehoord. Het participatieproces verloopt weinig transparant en lijkt in grote haast te zijn opgesteld. Er is allereerst gewerkt met stellingen in straatinterviews eind maart 2024, maar buiten deze interviews zijn nauwelijks mogelijkheden voor inbreng geboden. Het is onduidelijk hoe deze interviews zich verhouden tot uitgangspunten of scenario's. Die waren namelijk nog niet bekend. Waarop kan dan worden gereageerd? Op schriftelijke vragen van GoedVolk en andere duurzame burgerverenigingen wordt door de

projectorganisatie niet inhoudelijk gereageerd. Verzoeken om informatie benodigd voor een adequate voorbereiding van bijeenkomsten zijn niet gehonoreerd.

Er is en wordt weliswaar voortdurend de mogelijkheid geboden om via de website te reageren, maar het is onduidelijk waarop kan worden gereageerd. Informatie wordt beperkt en niet schriftelijk verstrekt. Adequate voorbereiding op bijeenkomsten is hierdoor niet goed mogelijk. De bijeenkomsten hebben ook niet altijd een open karakter in de zin van 'wie wil mag komen' (bijv. themabijeenkomst natuur en biodiversiteit). Door geen duidelijke keuzes met consequenties voor te leggen, zijn ook de resultaten van de participatie onduidelijk en zodoende weinig bruikbaar. Dit schept veel ruimte voor de projectorganisatie, maar biedt weinig ruimte voor een echte dialoog of inspraak van de bevolking. Alle bewonersorganisaties hebben vergelijkbare ervaringen en hebben deze ook in reactie naar de projectorganisatie mondeling en/of schriftelijk gedeeld.

De aangekondigde drie scenario's zijn op 24 april 2024 in een informatiemarkt zonder veel samenhang toegelicht met impressies van tekeningen en voorbeeldfoto's van vijf deelgebieden. Onduidelijk bleef welke betekenis de scenario's hebben voor het aantal te bouwen woningen en voor het ruimtebeslag. De mededeling dat niet zal worden gekozen voor één van de scenario's en dat deze slechts bouwstenen vormen voor een nader te bepalen voorkeursvariant, maakt het geheel niet overzichtelijker of begrijpelijker. Pas in een laat stadium van het participatieproces na de informatiemarkt van eind april is de uitwerking van de scenario's op de website van de projectorganisatie beschikbaar gekomen. Daar komt bij dat op de informatiemarkt er geen enkel beeld werd gegeven van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zoals deze in het gebied aanwezig zijn, waardoor het voor bezoekers nauwelijks mogelijk was een zorgvuldige reactie op het 3-tal gepresenteerde scenario's te geven.

### **Bedrijfseconomische afwegingen domineren?**

Eerst bij de informatiemarkt van 24 april jl. en bij latere bijeenkomsten is door meerdere personen van de projectorganisatie gemeld dat wordt uitgegaan van het uitgangspunt van een minimumvariant van 1.800 woningen - en zo mogelijk meer - en dat hoogbouw tot 20 – 25 lagen een reële optie is. Deze nieuwe informatie is verder niet onderbouwd. Evenmin is duidelijk hoe dit 'uitgangspunt' zich verhoudt tot de verschillende scenario's en het ruimtebeslag. Deze minimumvariant is ingegeven door bedrijfseconomische motieven, maar vormt geen uitgangspunt van het besluit dat de gemeenteraden medio 2023 hebben genomen, namelijk: een verkenning van scenario's van 500 tot 2.500 woningen. Wij zijn dan ook benieuwd naar de concrete opdracht die aan de ontwerpers en de projectorganisatie is verstrekt en naar de onderliggende onderzoeksresultaten, basisgegevens en kengetallen tot nu toe. (zie bijlage 1 met een afbeelding van de Woontoren in Roermond om een impressie te krijgen wat dit zou kunnen betekenen).

### **Vorbereidingstijd van planvorming te kort**

Wij stellen vast dat de voorbereidingstijd veel te kort is om dit proces zorgvuldig te kunnen doorlopen. Dit geldt voor het participatieproces, voor het draagvlak en voor de informatie die de gemeenteraden nodig hebben om zulke grote besluiten op te kunnen baseren. Vele onderzoeksvragen zijn nog onbeantwoord. Essentiële informatie over de natuurschade die het gevolg zal zijn van de plannen ontbreekt geheel. Zeker in deze tijd is dit onacceptabel. Om juridisch redenen, maar ook moreel is dit niet meer te verantwoorden. We hebben een verantwoordelijkheid naar toekomstige generaties om anders met de natuur om te gaan dan we in de afgelopen decennia hebben gedaan. Het verlies aan biodiversiteit heeft in de afgelopen 30 jaar dramatische proporties aangenomen en nergens is deze achteruitgang zo groot als in Nederland.

Kortom, de projectorganisatie is met deze krappe planning voor een onmogelijke opdracht geplaatst. Dit maakt het risico op 'ongelukken' reëel. Een overhaast traject is onwenselijk en democratisch en juridisch kwetsbaar. Ondertussen staat er veel op het spel voor natuur, landschap en samenleving.

Wij constateren gezamenlijk als duurzame burgerverenigingen de volgende 10 tekortkomingen:

1. De stem van de natuur en landschap is onvoldoende gehoord en sluitpost van planvorming.
2. Burgers en duurzame burgerverenigingen voelen zich niet gehoord/serieus genomen.
3. Het participatietraject is ondoorzichtig, diffuus en klassiek top down geregisseerd.
4. Huiswerk is niet gedaan (natuuronderzoek, stikstofbelasting, congestie, hydrologie).
5. Uitgangspunten van onderzoek zijn niet duidelijk uitgewerkt in de scenario's.
6. De noodzaak om juist hier grootschalig en stedelijk bouwen is onvoldoende aangetoond.
7. Voorzieningen zijn in het ruimtelijk beslag van plannen onvoldoende meegenomen (+30%).
8. Verkeersontsluiting en consequenties voor Driebergen en Zeist zijn niet in beeld.
9. Kleinschaliger niveau van bouwen is geen apart scenario binnen het onderzoek.
10. Alternatieve bouwlocaties met de nadruk op binnenstedelijke locaties zijn niet onderzocht of meegenomen in de integrale afweging.

Anders en toekomstgericht geformuleerd, verwachten wij voor het vervolg van het plan- en besluitvormingsproces dat de volgende 10 uitgangspunten worden ingevuld:

1. De stem van de natuur en landschap moet in het proces voluit klinken.
2. Draagvlak van burgers en duurzame burgerverenigingen is de basis voor elk plan.
3. Participatie organiseren van onderop in een transparant en zorgvuldig proces.
4. Huiswerk moet eerst af (o.a. onderzoek natuur, stikstof, netcongestie, hydrologie).
5. Uitgangspunten duidelijk en realistisch onderbouwen, vaststellen en uitwerken.
6. Eerlijke voorstelling van bouwscenario's in verhouding tot de beschikbare ruimte.
7. Voorzieningen voor wonen meenemen in ruimtelijk beslag van de plannen (+30%).
8. Verkeersontsluiting en consequenties voor Driebergen en Zeist in beeld brengen.
9. Scenario kleinschalige bouw opstellen, gelet op draagkracht van natuur en landschap.
10. Alternatieve bouwlocaties en in het bijzonder ook de mogelijkheid tot bouwen op binnenstedelijke locaties gemeentelijk/regionaal meenemen in integrale afweging.

Wij erkennen de noodzaak van woningbouw in de regio en de moeilijke keuzes die daarbij moeten worden gemaakt. Over de omvang van de woningbehoefte kan men van mening verschillen, evenals de geschiktheid van bouwlocaties. Jongeren hebben recht op betaalbare woningen, dat is een ding dat zeker is, maar het is de vraag in welke mate met deze bouwplannen wordt voorzien in de woningbehoeften van de lokale bevolking. Wordt hier indirect een financieel aantrekkelijk en groen overloopgebied beoogd voor de (buitengewoon) hoge ambities van de gemeente Utrecht? Het denken in lokale en regionale oplossingen kan veel creatiever. Zoals het stimuleren van doorschuiven van ouderen naar geschikte senioren-woningen en ombouwen van bedrijfspanden tot woonlocaties. Er zijn ook alternatieve bouwlocaties in de regio denkbaar binnen de rode contouren of gebieden die reeds een aanzienlijke mate van verstedelijking kennen en veel minder belastend zijn voor natuur en landschap (zie ook 'Ladder duurzame verstedelijking').

### **Burgerinitiatief: een wenkend perspectief met realiteitszin**

Op initiatief van het duurzame bewonersinitiatief GoedVolk gaan wij met een aantal andere burgerbewegingen uit Zeist en Utrechtse Heuvelrug een alternatief plan ontwikkelen. Constructief, ambitieus en met een brede blik. Een plan dat perspectief biedt voor de natuur, voor het landschap en voor de lokale samenleving. Wij hebben het oog op de ontwikkeling van een 'Natuurstation Driebergen – Zeist', als poort voor wandelaars en recreanten naar het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug en het kleinschalige cultuurlandschap van Kromme Rijn en Langbroekerwetering. Een groep experts heeft zich al eerder in 2009 over het gebied gebogen met mooie integrale plannen

(‘Landschapsstation Driebergen – Zeist’). Wij gaan verder in die geest: kleinschalig en natuurinclusief bouwen binnen de rode contouren met versterking van de ecologische verbindingen. Zie ook het visiedocument ‘het beste plan voor de natuur’ dat door de Stichting GoedVolk is opgesteld en dat aangeeft welke uitgangspunten van belang zijn voor natuurontwikkeling (bijlage 2). Wij hebben als samenwerkende bewonersorganisaties zojuist een organisatiestructuur opgetuigd o.a. met een kerngroep en verschillende werkgroepen betreffende de thema’s Ecologie, Planontwerp, Juridisch en Communicatie. Kunnen de gemeenten ons daarbij verder faciliteren?

Laten we daarbij ook realistisch zijn en elkaar niets wijs maken: voor grootschalige, stedelijke bouwactiviteiten van bijna tweeduizend woningen en torenflats is dit gebied eenvoudig weg te klein en in vele opzichten ongeschikt. Dit zou namelijk leiden tot enorm biodiversiteitsverlies in de wijde omgeving en grote infrastructurele problemen (mobiliteit en algemene voorzieningen), ook voor de bestaande woonkernen van Driebergen, Zeist en Odijk. Dit geldt voor alle 3 scenario’s omdat deze alle ver buiten de rode contouren van de huidige bebouwing reiken. Het gaat niet alleen om woningen, maar ook om de belasting op het gebied die breed zal ‘uitwaaieren’ door licht, geluid, recreatie, mensen die gaan sporten, honden uitlaten etc. Zie het eerdergenoemde visiedocument ‘het beste plan voor de natuur’ van GoedVolk van (bijlage 2) en de analyse op scenarioniveau die is opgesteld door de Werkgroep Natuurlijk Zeist-west (bijlage 3).

Voor nieuwbouw op een dergelijke schaal zal het blikveld moeten worden verbreed en zullen ook andere locaties in de regio in ogeschouw moeten worden genomen. Dat vraagt om bestuurlijke lef en wellicht om een wat bredere oriëntatie dan de zaken waarop men het lokaal bestuur doorgaans aanspreekt.

### **Aanpassing van de planning is noodzakelijk**

Het is ondenkbaar dat op basis van het huidige proces binnen nu en een jaar zorgvuldige besluiten kunnen worden genomen en een gebiedsvisie kan worden vastgesteld met inachtneming van de belangen van natuur, landschap en bewoners. Ook de snelle keuze voor een voorkeursvariant nog voor de zomervakantie is prematuur. Hiervoor ontbreekt het draagvlak bij de bevolking en de zorgvuldigheid die nodig is voor de democratische legitimiteit en juridisch houdbaarheid van de plannen. Recente jurisprudentie in een procedure van Natuurmonumenten, NMU en Utrechts Landschap over de voorgenomen bouwplannen bij Soestdijk laten zien dat de rechter de consequenties van bouwplannen voor natuur en biodiversiteit niet alleen beoordeelt voor de bouwkvelds zelf, maar voor de natuur in de wijde omtrek.

### **VOORSTEL:**

1. Het proces van plan- en besluitvorming voor het stationsgebied Driebergen-Zeist wordt bijgesteld, zodanig dat de ontwikkeling van de gebiedsvisie voldoet aan alle eisen van zorgvuldigheid. Rekening houdend met de belangen van natuur en landschap en met draagvlak van de bevolking.
2. Dit betekent dat een voorkeursvariant op zijn vroegst eind 2024 en een gebiedsvisie op zijn vroegst eind 2025 aan de gemeenteraden kan worden voorgelegd. De planning van het proces moet hierop worden aangepast.
3. Gelegenheid bieden aan GoedVolk met de andere duurzame burgerbewegingen uit Zeist en Utrechtse Heuvelrug om met ondersteuning van beide gemeenten binnen een redelijke termijn met draagvlak een alternatief voorkeursscenario op te stellen met versterking van natuur, landschap en ecologische structuur (uitdaagrecht).

Wij verzoeken de voorliggende brief met voorstel te agenderen voor de Raadsinformatieavond van 4 juni a.s. en zijn graag bereid om deze voor de gemeenteraden toe te lichten. De hierna genoemde duurzame bewonersorganisaties ondersteunen deze brief met bijbehorend voorstel.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Rafaël Lazaroms, woordvoerder stationsgebied van Stichting GoedVolk: [biodiversiteit@goed-volk.net](mailto:biodiversiteit@goed-volk.net)

Met vriendelijke groet,

**Stichting Goed Volk**

*Erwin Hollestelle*

**StichtingMilieuZorg Zeist e.o.**

*Patrick Greeven*

**Werkgroep Natuurlijk Zeist-West**

*Ernest Schuler*

**Stichting Beter Zeist**

*Wim de Braak/Egbert Visscher*

**Tussen Heuvelrug en Wetering (THW)**

*Loek Bosman*

**Bewonersvereniging Hoge Dennen**

*Wim de Braak*

**Bewonerscollectief Odijkerweg  
Rijnkorridor**

*Jasper van Rijnsoever*

**Werkgroep Biodiversiteit Kromme**

*Siert de Vos*

**Bijlagen:**

1. Impressie woontoren Roermond
2. Visiedocument Goed Volk
3. Analyse van de scenario's van de Werkgroep Natuurlijk Zeist-West