



Stichting Beter Zeist

Contactadres:
Boskant 7
3708 BP Zeist
T: 030-6925676
KvKnr.: 30250364
ANBI-instelling per 1-1-2012
NL98 INGB 0005 8035 12
E: beterzeist@gmail.com
www.beterzeist.com

Aan:

Gemeenteraad van Zeist
Gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug
T.k.n. Projectorganisatie Gebiedsvisie Driebergen-Zeist

Zeist, 3 juli 2024

Betreft: Ontwikkeling gebiedsvisie Driebergen Zeist

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u onderstaand een notitie van de 3 bovengenoemde organisaties over de ontwikkeling van de gebiedsvisie Stationsgebied Driebergen-Zeist. De notitie is mede gebaseerd op de brief d.d. 1 juni van de burgercoalitie vanuit de twee gemeenten aan de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug. En idem op onze ervaring met de informatiebijeenkomst op 4 juni.

In de notitie wordt ingegaan op de huidige beleidssituatie en uitgangspunten en (rand)voorwaarden voor de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het gaat daarbij om participatie, gebiedskwaliteiten en -waarden en de planvorming. In het bijzonder willen wij de volgende punten benaderen.

1. Het plan van aanpak voor de gebiedsvisie spreekt van participatie op het niveau van advisering. Dat betekent ook een dialoog over de betekenis en mogelijke verwerking van de adviezen en de terugkoppeling over al of niet verwerken ervan. Daaraan zal recht gedaan moeten worden. Nu is het teveel raadplegen i.p.v. (actief) adviseren.
2. Een veel beter participatieproces met dialoog over de waarden en belangen is nodig dan tot nu toe heeft plaatsgevonden.
3. De gebiedskwaliteiten/waarden, waaronder die van natuur (ecologische verbindingen), cultuurhistorie en landschap, zullen vooraf uitgewerkt en vastgelegd moeten zijn zodat omgevingsontwikkelingen daaraan kunnen worden getoetst.

De organisaties vragen de 2 gemeenten en de projectorganisatie de in de notitie opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden als inbreng te gebruiken voor de ontwikkeling en vaststelling van de gebiedsvisie en het daarop te baseren plan.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Egbert Visscher', written in a cursive style.

Egbert Visscher
Stichting Beter Zeist (e.o.),
mede namens:
- Stichting Milieuzorg Zeist e.o.
- Werkgroep Natuurlijk Zeist-West

Notitie gebiedsvisie stationsgebied Driebergen-Zeist: uitgangspunten en randvoorwaarden. *Opgesteld naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 4 juni.*

De notitie is mede gebaseerd op de brief d.d. 1 juni van de burgercoalitie vanuit de twee gemeenten aan de gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug. De organisaties vragen de gemeenten en de projectorganisatie de in de notitie opgenomen uitgangspunten en (rand)voorwaarden als inbreng te gebruiken voor de ontwikkeling en vaststelling van de gebiedsvisie en het daarop te baseren plan.

Huidige beleidssituatie

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug ambiëren beide woningenbouw bij Station Driebergen-Zeist. Deze ambitie is ook in regionale en provinciale visies opgenomen, zoals het IRP Regio Utrecht en de Omgevingsvisie Provincie Utrecht. Gemeente Zeist heeft de ambitie geconcretiseerd door 500-1.500 woningen in haar coalitieakkoord 2022-2026 te noemen en mogelijk te maken. Dat aantal is in de regionale Woningdeal met het Rijk en andere partijen opgehoogd tot 1.500-2.500 woningen. Dit gebeurde zonder vroegtijdige participatie en zonder een verantwoorde inventarisatie van de gebiedskwaliteiten en -waarden in en rondom het gebied. Gezien het thans door de projectorganisatie genoemde richtaantal van 1.800 - 2.000 woningen zou ook een Plan-MER dan niet verplicht zijn, zij het wel een vormvrije MER-beoordeling. Vanaf 2.000 bestaat er echter de plicht tot het uitvoeren van een MER-beoordeling.

Kwaliteiten en functies

Het stationsgebied ligt op een kruising van oost-zuid gerichte hoofdverkeersverbindingen en noord-zuid gerichte ecologische verbindingzones tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied. Daarnaast loopt door het gebied langs de Utrechtse Heuvelrug de Stichtse Lustwarande (SLW) met een afwisseling van landgoederen met zichtlijnen en open terreinen. De SLW, aan beide zijden van de Driebergseweg / Hoofdstraat, is zowel cultuurhistorisch als ecologisch van groot belang.

Dilemma ontwikkeling

In de bovengemeentelijke en ook gemeentelijke visies wordt het Station Driebergen-Zeist gezien als een regiopoort waar woningbouw mogelijk en wenselijk is, dat ook vanuit bepaalde duurzaamheidsoverwegingen. Het opwaarderen van het gebied met woningen kan ervoor zorgen dat het OV-verkeersknooppunt beter benut wordt¹⁾. Daarnaast is er het beeld van Driebergen-Zeist als landgoedstation, dus als Groene poort van de Heuvelrug, het Kromme Rijngebied en ook de Stichtse Lustwarande. Die poort kan ook benut worden voor bezoekers vanuit de regio en de Randstad. Zijn deze visies met elkaar te verenigen of moet er worden gekozen tussen beide? Dat is het dilemma waar alle betrokkenen bij de ontwikkeling mee te maken hebben.

Opwaardering van het gebied

Het gebied kan zeker een opwaardering gebruiken. Het bebouwde gebied is indertijd gegroeid op basis van een aparte spoorwegaansluiting voor bedrijven. Een aantal van de gevestigde bedrijven is echter niet meer afhankelijk van een dergelijke voorziening. Eventuele uitplaatsing van de betreffende ondernemingen naar bedrijventerreinen in de regio of elders in den lande maakt woningbouw mogelijk.

¹⁾ Hierbij wordt aangetekend dat het doel van de recente herontwikkeling van het Stationsgebied toch in eerste instantie erop was gericht om het Station ook echt als een landgoedstation te ontwikkelen. Uit later uitgevoerde analyses (op basis van het zogenaamde 'vlindermodel') kwam naar voren dat het Station gezien de doorgevoerde wijzigingen een bepaalde overcapaciteit had. Overigens zal station Bunnik ingericht worden om te fungeren als het meest dichtbij zijnde treinstation voor het USP.

Ook de ecologische verbindingszones én de SLW behoeven versterking. Dat zijn overigens al heel lang beleidsvoornemens. Als de woonfunctie en de natuurfunctie relatief autonoom van elkaar kunnen functioneren is een aanvaardbaar compromis wellicht mogelijk.

Uitgangspunten en (rand)voorwaarden voor de ontwikkeling

Participatie

1. Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie en het vervolgtraject is het van belang de benodigde participatie zodanig te organiseren, dat belanghebbenden voldoende tijd en mogelijkheid krijgen om hun inbreng te kunnen leveren. In het plan van aanpak voor de gebiedsvisie staat participatie op het niveau van adviseren. Dit is nodig voor een zorgvuldig proces, de kwaliteit van het resultaat en het maatschappelijk draagvlak ervan. Dat houdt in dat er voor belanghebbenden vroegtijdig ruimte moet zijn voor inbreng en beoordeling van alternatieve ontwikkelingen. Dat betekent ook een dialoog over de betekenis en mogelijke verwerking van de adviezen en terugkoppeling over het al of niet verwerken ervan. Daaraan zal recht gedaan moeten worden. Nu is het teveel raadplegen i.p.v. (actief) adviseren.

In dit verband vragen wij ook tijdens het ontwikkelproces van de gebiedsvisie gezamenlijk de gebiedskwaliteiten/waarden onderling af te wegen. Vergelijk de bedoeling van de waardenweger in de Eerste Zeister Omgevingsvisie. De gebiedskwaliteiten/waarden, waaronder die van natuur (ecologische verbindingen), cultuurhistorie en landschap, zullen vooraf uitgewerkt en vastgelegd moeten zijn zodat omgevingsontwikkelingen daaraan kunnen worden getoetst.

Gebiedskwaliteiten en -waarden

2. De basis van de ontwikkeling vormt een goede inventarisatie van de gebiedskwaliteiten en -waarden in en rondom het gebied²⁾. Dat op grond van de zogenaamde 'Lagenbenadering'. Dus inclusief ook van het aanwezige bodem- en watersysteem, evenals een analyse (wat betreft de natuur) op basis van een zogenaamde 'Landschapsecologische Systeemanalyse (LESA)' en ook een waardering daarvan. Deze waardering vormt het uitgangspunt voor het aantal toe te voegen woningen in het gebied. Hierbij kan worden aangetekend dat het gebied op een gradiënt is gelegen. Dit bepaalt niet alleen in belangrijke mate de huidige ecologische waarden³⁾, maar ook de hoge potentiële natuurwaarden van het gebied, zeker bij herstel van de kweldruk.
3. De ecologische verbindingszones aan weerszijden van het Stationsgebied, dus zowel die tussen het Stationsgebied en de A-12, als die tussen het Stationsgebied en de Laan van Rijnwijck, respectievelijk Bunsinglaan worden verbreed en versterkt⁴⁾. Dat zorgt er ook voor dat er groene buffers blijven bestaan tussen Zeist, Driebergen en Odijk. In dat verband blijft dus ook de groene zone tussen het landgoed De Reehorst en Rijksweg A12 behouden. Daaraan wordt een belangrijke landschapsecologische en cultuurhistorische betekenis toegekend.
4. Voor de inrichting van de ecologische verbindingszones wordt het programma 'Groen Groeit Mee' ingezet. Nieuwe fietspaden e.d. die de groenzones doorsnijden worden niet

²⁾ Zie daartoe ook het unaniem aangenomen burgeramendement en de motie over de Eerste Omgevingsvisie Zeist.

³⁾ Zie ook bestaande natuurinventarisaties, waaronder die van het Ecologische advies Bureau Van den Bijtel.

⁴⁾ Vergelijk de toezeggingen over robuuste ecologische verbindingen in dit gebied in de Propositie van Zeist en tijdens de behandeling van het betreffende raadsvoorstel.

toegevoegd, ook niet in de toekomst. Ook de aanleg van nieuwe wandelpaden die ecologische verbindingen aantasten moet worden vermeden. Verder zijn extra doorgangen over of onder het spoor niet nodig. Deze belasten bovendien de financiële grondslag en haalbaarheid van de ontwikkeling. Om nieuwe inwoners de gelegenheid te bieden gebruik te maken van de bestaande volkstuinen verdient het aanbeveling deze te behouden.

5. De natte ecologische verbinding tussen het landgoed De Breul en het Kromme Rijngebied via de Rijnwijkse Wetering wordt versterkt, inclusief een natte (en zo mogelijk ook droge) verbinding onder de Driebergseweg. Daarvoor is het wel van belang dat de kweldruk vanuit de Heuvelrug wordt hersteld, zodat er geen gebiedsvreemd water van de Kromme Rijn en/of Langbroekerwetering hoeft te worden aangevoerd. Verder worden voorzieningen aangebracht om in natte tijden water op te vangen, zodat de Wetering zo nodig met dat water kan worden aangevuld. Dat kan o.a. met water vanaf daken van de nieuwe woningbouw, maar wel voorgezuiverd water (vergelijk ook de oplossing bij de Triodosbank).

Planvorming

6. Voor een integrale afweging van de ontwikkeling is het nodig ook alternatieve bouwlocaties met de nadruk op binnenstedelijke locaties in de regio te onderzoeken (vergelijk ook de 'Ladder duurzame verstedelijking').
7. Verder is het van groot belang een Plan-MER c.q. een vormvrije MER-beoordeling uit te voeren om verantwoord waarden onderling af te wegen en onderbouwde keuzen te kunnen maken. Hetzelfde geldt voor onderzoek naar de effecten van de beoogde ontwikkeling(en) op verkeersvoorzieningen en de invloed op de aangrenzende woonkernen.
8. De kwaliteit van het bebouwde gebied en die van de natuur- en cultuurhistorische omgeving moeten beide worden versterkt.
9. Er dient een duidelijke scheiding te komen tussen de in het gebied aanwezige ecologische verbindingzones en nieuwe bebouwing. Dat geldt zowel voor de verbinding tussen het Vechtplassengebied en het Kromme Rijngebied, als die tussen het Kromme Rijngebied en de Heuvelrug.⁵⁾ Tevens moet het groene aanzien en de zichtlijnen van de SLW langs de Driebergseweg/Hoofdstraat worden versterkt.
10. Een compact woongebied biedt daarvoor de beste kansen omdat zowel de natte ecologische verbindingzone als de 2 droge ecologische verbindingzones en de SLW vlak langs het huidige bebouwde gebied lopen. Dat betekent dat voor de bebouwing de huidige rode contour wordt aangehouden.
11. De vormgeving van het woongebied vindt zodanig plaats dat deze past bij de natuurlijke en cultuurhistorische omgeving en wat betreft dat laatste in het bijzonder ook de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande. Dat houdt onder andere in dat de gebouwen niet boven de bomen uitsteken. En verder dat deze natuurinclusief worden ontworpen en gebouwd en dat aan de groene inrichting, ook i.v.m. klimaatverandering, bijzondere aandacht wordt gegeven. En uiteraard zal in voldoende mate rekening moeten worden gehouden met de directe belangen van huidige bewoners, instellingen en bedrijven.

⁵⁾ Zie o.a. de folder *Natuur verbinden en behouden*, Werkgroep Faunapassages Zeist Zuid-West, 2020.

12. De voorzieningen van het woongebied kunnen gezien haar aantal inwoners slechts een beperkte omvang krijgen zoals enkele, nader te bepalen buurtvoorzieningen.
13. Het voorgaande betekent dat bij het bepalen van het aantal toe te voegen woningen voldaan wordt aan de genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden.