

Bijlage - Inhoudelijke reactie bij bewonersbrief

In deze bijlage, behorende bij de gemeentelijke reactie op de twee ingezonden brieven, nemen we u mee in de inhoudelijke uitgangspunten en de procesaanpak zoals de raden deze hebben vastgesteld in het Plan van Aanpak. Hierbij lichten we toe welke stappen tot nu toe zijn gezet en geven we antwoord op uw vragen hoe input vanuit de bewoners (en ook andere belanghebbenden) is opgehaald en wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling Driebergen-Zeist

De gemeenteraden van Zeist en Utrechtse Heuvelrug hebben in juni, respectievelijk juli 2023 ingestemd met het [Plan van Aanpak](#) voor de gebiedsvisie stationsgebied Driebergen-Zeist. Vijf hoofduitgangspunten vormen de basis van deze gebiedsontwikkeling: Landschap als basis, Duurzame bereikbaarheid, Knooppuntontwikkeling, Doelgroepen en Community, Hoogwaardige (ruimtelijke) kwaliteit. Waarom wij deze gebiedsontwikkeling onderzoeken 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 het Plan van Aanpak is een nieuwe kern realiseren het uitgangspunt. Dit betekent de toevoeging van een substantieel aantal woningen. De omvang en vorm ervan volgt uit het proces dat we doorlopen om te komen tot een 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 proces 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, samenleving en stakeholders. Als er ambities worden toegevoegd aan de gebiedsvisie, heeft dat invloed op de financiële haalbaarheid van het plan.

In het plan van aanpak zijn 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 eerste en tweede niveau van de participatieladder: meedenken en adviseren.

Na vaststelling van het Plan van Aanpak is het participatieproces verder uitgewerkt in een [participatieaanpak](#). Deze aanpak sluit aan op de beleidskaders van beide gemeenten en is met een aantal bewoners uit het plangebied besproken. Via de [raadsinformatiebrief](#) van 19 december 2023 is de aanpak met beide gemeenteraden gecommuniceerd.

Op basis van gezamenlijk geleerde lessen en aandachtspunten die zijn aangegeven door een aantal bewoners uit het plangebied hebben we de participatieaanpak aangevuld met extra bijeenkomsten, waarbij we met specifieke groepen in gesprek gaan.

Participatie

Het participatieproces organiseren we zowel on- als offline, met als doel het proces toegankelijk te maken voor iedereen. Zo bereiken we een zo groot en divers mogelijke doelgroep: we spreken met huidige bewoners en met grondeigenaren die woningen willen realiseren in het stationsgebied. En ook de ideeën van toekomstige bewoners, natuur- en ecologie-experts, woningzoekenden en geïnteresseerden uit de buurt (Driebergen, Zeist en omgeving) halen we op om het beste plan voor het

gebied te maken. Tijdens alle participatiemomenten is er ruimte om vragen te stellen en suggesties of opmerkingen te plaatsen voor de verdere uitwerking.

Gedurende het hele participatieproces voeren we met (groepen) belanghebbenden gesprekken en informeren we hen zoveel mogelijk op gelijke wijze. Daarbij houden we rekening met de behoeften en expertises van de verschillende partijen. Zo kan de inhoud van de gesprekken verschillen. In gesprekken met inwoners of bedrijven kan ook vertrouwelijke informatie aan de orde komen. Deze informatie delen we niet met anderen.

In fase 1 van het participatieproces is gestart met een eerste verkenning van belangen, ideeën, wensen en vraagstukken. Er zijn straatgesprekken gevoerd en interviews gehouden. In deze fase hebben we “het net opgehaald”. We hebben de uitkomsten samengevat en overzichtelijk gebundeld op de website gepubliceerd. Er zijn [drie thema's](#) naar voren gekomen als meest relevant: Groen als uitgangspunt, tussen dorp en stad, en een veranderende wereld. Deze thema's en ook de specifiekere input op ieder van deze thema's zijn gebruikt voor de volgende fase; de ruimtelijke scenario's.

In fase 2 hebben we drie ruimtelijke scenario's gepresenteerd. Met de [drie scenario's](#) is verkend in wat er ruimtelijk mogelijk zou kunnen zijn. Het doel is geweest om uit ieder ruimtelijk scenario de goede en minder goede punten op te halen. Om geen kansen te missen hebben we ons hierbij niet beperkt tot het huidige bebouwde gebied.

De scenario's waren redelijk abstract. Tijdens en na de brede informatiebijeenkomst hebben we ervaren dat veel bezoekers dit liever anders hadden gezien en vooraf de mogelijkheid hadden gehad om zich te verdiepen in de gepresenteerde beelden (zie [samenvatting verslag](#) infomarkt 24 april). In het vervolg proberen we rekening te houden met deze wensen.

Tijdens en na deze bijeenkomst is via een [online peiling](#) en individuele gesprekken, nogmaals de mogelijkheid gegeven input te leveren.

Beide colleges begrijpen dat bepaalde belanghebbenden soms aanvullende behoeftes hebben. Participatie is ook een adaptief proces. Waar nodig hebben we het participatieproces aangepast. Voorbeelden hiervan zijn de [themasessie natuur en ecologie](#) (16 mei 2024), extra bijeenkomsten en 1 op 1 gesprekken met bewoners in het plangebied.

De opbrengst van de georganiseerde participatiemomenten, ingezonden brieven (waaronder die van u) en afzonderlijke gesprekken, nemen we mee in de afwegingen die gemaakt worden om te komen tot één concept-kaart en uiteindelijk de gebiedsvisie. Ook de standpunten en inbreng van de bewoners krijgen hierin een plaats, hoewel niet op ieders individueel ingebracht standpunt.

Fase 3 van het participatieproces zal plaatsvinden begin 2025. Dan laten we zien hoe alle input is verwerkt tot een concept-kaart voor de gebiedsvisie. Deze kaart vormt niet de keuze van één van drie ruimtelijke scenario's uit fase 2, maar zal elementen uit de drie scenario's bevatten. Vanuit de scenariostudie en de reacties daarop is duidelijker geworden wat voor- en nadelen zijn van bepaalde elementen uit de verschillende ruimtelijke scenario's. In de concept-kaart wordt een integrale afweging gemaakt hoe verschillende belangen en waarden zo goed mogelijk inpasbaar zijn.

We zetten begin 2025 de informatie op de website en organiseren meerdere bijeenkomsten voor de diverse stakeholdersgroepen om een toelichting te geven. We starten bij u, de bewoners van gebied.

Tot slot zullen we de gebiedsvisie aan de hele samenleving presenteren. Dit is in de vorm van een expositie en vormt de afronding van het participatieproces van de gebiedsvisie.

Besluitvorming

Na de expositie gaat de gebiedsvisie het besluitvormingsproces in. Naar verwachting krijgen de beide gemeenteraden de gebiedsvisie rond de zomer 2025 ter besluitvorming aangeboden.

De gebiedsvisie bestaat uit meerdere onderdelen: een document waarin wordt toegelicht hoe het voorkeursscenario is ontstaan, de kaart van het voorkeursscenario en de ontwikkelstrategie.

Ook wordt het participatieproces verantwoord, en worden de resultaten van de gehouden onderzoeken toegevoegd.

Overige zaken

In de afgelopen periode is het voorkeursrecht gevestigd. Omdat ook dit een ingreep is die flinke impact heeft op u als bewoners/eigenaren in het gebied hebben we, naast een zorgvuldige communicatie, extra bijeenkomsten georganiseerd om uit te leggen wat de consequenties zijn van het voorkeursrecht. Daarnaast kwam het voorkeursrecht ook in de 1 op 1 gesprekken veelvuldig aan bod. Het voorkeursrecht is inmiddels in beide gemeenten bekrachtigd door de raden.

De planning is regelmatig bijgesteld. Dit komt door aanpassingen waar we soms wel (bijvoorbeeld extra bewonersavonden) en soms geen invloed op kunnen uitoefenen (bijvoorbeeld doorlooptijden van extra onderzoeken). Dat is inherent aan de voorbereidende fase van het proces waarin we nu zitten. Voor ons gaat zorgvuldigheid voor snelheid. Dit is ook in lijn met wat o.a. u als bewonersdelegatie aan ons meegegeven heeft.

Zoals gezegd stellen we de kwaliteit van het plan centraal. Mede op basis van inbreng uit de participatie hebben we drie aanvullende onderzoeken laten uitvoeren:

1. Flora en fauna (quickscan): Hierin is geïnventariseerd welke natuurwaarden aanwezig zijn in het gebied en wat de effecten zijn van de mogelijke ontwikkelingen op deze natuurwaarden
2. Mobiliteit: Hierin is geanalyseerd hoe de huidige verkeerssituatie is rond het station en hoe de situatie is in 2040, met en zonder extra woningen.
3. Cultuurhistorie: Hierin is een historisch-ruimtelijke analyse van het gebied gemaakt, resulterend in een cultuurhistorische waardering op hoofdlijnen. Hierin is o.a. ook aangegeven welke betekenis bepaalde cultuurhistorische elementen en gebouwen kunnen opleveren voor de gebiedsontwikkeling

De uitkomsten van deze onderzoeken helpen bij het maken van de juiste afwegingen in het kader van het concept-voorkeursscenario.