



Visie van de Burgercoalitie op de gebiedsontwikkeling van Landgoedstation Driebergen-Zeist

Wie zijn wij

Wij zijn een samenwerkingsverband van burgers en 7 burgerverenigingen die verontrust zijn over de plannen van de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug om het landelijke Landgoedstation Driebergen-Zeist te ontwikkelen tot een grote, stedelijke woonkern.

Wat staat er te gebeuren

- De gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist willen op grote schaal woningen en kantoren gaan bouwen op en rondom het pas gerenoveerde Landgoedstation Driebergen-Zeist. Gezien de beperkte ruimte richten de ontwerpers zich op een grootstedelijke omgeving met ongeveer 2.000 appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens in compacte hoogbouw (flats en woontorens). Daarmee voorzien onze gemeenten in een bredere, landelijke behoefte aan sociale en betaalbare appartementen met een grote aantrekkingskracht voor de Randstad. Voor voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op de omliggende dorpen.

Wat is er zo bijzonder aan dit gebied

- Het gebied is fraai gelegen in de landgoederenzone van de Stichtse Lustwarande, in de groene corridor tussen Zeist, Driebergen en Odijk.
- De zone op en rondom het landgoedstation kenmerkt zich door een rijke biodiversiteit met zeldzame planten en dieren.
- Het gebied is niet alleen een openbaar vervoer knooppunt, maar ook een ecologisch knooppunt van verbindingen voor planten en dieren tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied.

Wat willen wij

In het denken over bouwopgaven staat voor ons in dit waardevolle gebied de waarde van natuur, mens en landschap centraal.

Voor bouwplannen in dit kwetsbare gebied baseren wij ons op de volgende uitgangspunten:

- Dit voor natuur en landschap zeer waardevolle gebied is te kostbaar om op te offeren voor grootschalige woningbouw. Financiële belangen mogen niet bepalend zijn voor de ontwikkeling van het gebied.
- De gebiedsontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan versterking van de natuur door onder meer robuuste ecologische verbindingen als wezenlijk onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofd Structuur).
- De bouw moet zijn gericht op duurzame woningen voor onze jongeren en ouderen die op dit moment in onze gemeenten geen betaalbare of passende woning kunnen vinden.

- Het draagvlak van de natuur en het landschap bepaalt in dit gebied de maximale omvang van het aantal woningen. Lokale woningbehoefte die hier niet verantwoord kan worden ingepast, zal op een andere locatie binnen de eigen gemeente of regio moeten worden gerealiseerd.
- We houden rekening met de nieuwste inzichten op gebied van energieneutraal, biobased en circulair bouwen.
- Het gebied is in de afgelopen jaren als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan spoor en station al drastisch op de schop gegaan met verstoringen van de natuur tot gevolg. Nieuwe ingrepen mogen niet leiden tot nog meer verstoringen en zijn gericht op versterking van natuurwaarden.
- Wij willen het beste plan voor natuur, mens en landschap. Behoud van biodiversiteit en landschap zijn van essentieel belang voor het welzijn van toekomstige generaties.

Wat doen wij

- Wij beschrijven de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een gebiedsvisie.
- Wij leveren bouwstenen aan voor de ontwikkeling van de bestaande bebouwing rondom het landgoedstation tot een duurzaam en aantrekkelijk buurtschap, organisch ingepast in het omringende landschap en natuur (zo mogelijk 200-300 woningen)
- Wij bieden onze kennis en kunde aan om samen met de beide gemeenten dat beste plan te ontwikkelen.

Samen werken aan het beste plan voor natuur, mens en landschap

Wij presenteren een visie op de ontwikkeling van het stationsgebied Driebergen-Zeist. Deze visie is gebaseerd op een grondige analyse van het gebied en houdt rekening met natuurwaarden, landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorie.

Belangrijkste speerpunten:

- **Behoud en versterking van natuur en landschap**
Het stationsgebied is onderdeel van de Stichtse Lustwarande en een belangrijk knooppunt van ecologische verbindingen tussen waardevolle natuurgebieden. Wij willen deze waarden beschermen en versterken. Dit betekent dat de grenzen van de rode contouren worden gerespecteerd. Grootschalige nieuwbouw en hoogbouw verhouden zich niet tot de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De boomkruin is de maximale bouwhoogte (maximaal 5 bouwlagen).
- **Robuuste ecologische verbindingen**
Het gebied is een knooppunt van migratieroutes voor verschillende diersoorten. De Burgercoalitie pleit voor het versterken en verbreden van de bestaande ecologische verbindingen.
- **Water en bodem zijn in deze overgangszone van hoge zandgronden naar lage kleigebieden mede sturend voor de ruimtelijke inrichting. Aanwezigheid van kwelwater is daarbij een bijzondere omstandigheid.**
- **Duurzame woningbouw**
Wij zien ruimte voor kleinschalige, duurzame woningbouw rondom het station: natuurinclusief, biobased, energieneutraal en circulair.
- **Behoud van cultuurhistorie en daaraan te relateren bestaande gebouwen**
Daar vallen bijvoorbeeld onder de karakteristieke woningen langs de Odijkerweg. Wij verwachten dat de gemeenten deze woningen natuurlijk inpassen in de bouwplannen. Gedwongen uitkoop van bewoners is geen wenselijke optie.
- **Woningdichtheid**
Ons onderzoek aan de hand van de randvoorwaarden komt uit op een maximale gemiddelde woondichtheid van 35 woningen per hectare voor. Hogere dichtheden zijn onverenigbaar met natuurbehoud en cultuurhistorie.

- **Bouwhoogte en bouwkenmerken**
De maximale bouwhoogte is gelijk aan de boomhoogte van de omringende landgoederen en de bouwkenmerken zijn harmonisch afgestemd op die van Stichtse Lustwarande. Bovendien blijkt uit dat in het algemeen de gezondheid van inwoners van flats afneemt met de bouwhoogte boven circa 6 lagen. En in Zeist en in Utrechtse Heuvelrug is er vanuit de samenleving weinig steun voor nieuwe hoogbouw. Dit ook in verband met feitelijke overlast, veiligheid en gevoel van veiligheid in buurten met veel hoogbouw.
- **Mobiliteit**
Wij pleiten voor een lage autodichtheid en stimuleren duurzame vormen van mobiliteit, zoals lopen, fietsen en openbaar vervoer.
- **Natuurnetwerk Nederland en alternatieve locaties**
Versterking van natuurwaarden vraagt om planologische en ruimtelijke oplossingen die rekening houden met de samenhang en verbindingen van het Natuurnetwerk Nederland. De te verwachten effecten op de natuurwaarden zijn maatgevend voor de keuze van de locatie en omvang van nieuwbouw. In dat grotere ruimtelijke verband wijzen we op alternatieve locaties, zoals binnenstedelijke locaties en herontwikkeling van bestaande (kantoor)gebouwen en andere regionale bouwlocaties.
- **Maatschappelijke kosten en baten**
Wij pleiten voor een maatschappelijke kosten-baten analyse. Zowel gericht op de natuurwaarden als op de sociale structuur van de nieuwbouwlocatie en de consequenties in de toekomst.
- **Bouwen voor de lokale woningbehoefte**
De demografie en woningbehoefte van de gemeente Zeist en Utrechtse Heuvelrug zijn richtinggevend voor de bouwplannen. Dit landgoedstation met zijn kwetsbare natuur en landschap is geen passende locatie om te dienen als overlooptgebied voor de Randstad.
- **Evenwichtige bevolkingssamenstelling**
Voor een toekomstbestendige buurt is een evenwichtige samenstelling van de bewoners nodig. Een eenzijdige nadruk op een van de wooncategorieën moet worden vermeden.
- **Gezondheid**
"Natuur is belangrijk voor mensen. Het zorgt voor klimaatregulatie: verkoeling op hete dagen en waterberging op natte dagen. Natuur helpt wateroverlast voorkomen, met als bijkomend voordeel dat de bodem niet zo uitdroogt in periodes van droogte. Maar natuur is ook belangrijk voor onze gezondheid: zowel mentaal als fysiek. Er is veel onderzoek gedaan naar de effecten van natuur op gezondheid en telkens weer wordt aangetoond dat natuur helpt kwalen te voorkomen en te genezen. Contact met natuur zorgt voor een verbetering van zowel lichamelijke als geestelijke gezondheid. Het is soms zelfs effectiever dan medicijnen."