

# Ledenavond 14 mei 2025 GroenLinks en PvdA Afdelingen Zeist en Utrechtse Heuvelrug over bouwen in het stationsgebied

*Locatie: De Breul*

*Aanwezig: 31 leden*

## 20:05 uur | opening door Laura Hoogstraten

Laura heet de leden van harte welkom bij deze unieke avond waarop de leden van GroenLinks en PvdA uit Zeist en Utrechtse Heuvelrug over de ontwikkeling van het Stationsgebied gaan praten. Ze kondigt aan dat een verslag van de avond via de partij-nieuwsbrieven zal worden verspreid. Verder loopt ze de opzet van de avond met ons door:

- Age Halma gaat fractievoorzitter Roel van Nieuwstadt uit Zeist interviewen en Liesbeth Raymakers gaat waarnemend fractievoorzitter Koos de Bruijn uit Doorn interviewen. Dit gedeelte is zonder vragen van de leden.
- Circa 21:00 uur is het pauze.
- Vragen en opvattingen van de leden en discussie met fractievoorzitters.
- Circa 21:30 uur zal ze de avond afsluiten.
- Borrel

Laura geeft een korte introductie over de achterliggende belangen en achtergrond zoals zij die als wethouder heeft meegekregen. Dit onderwerp valt weliswaar niet direct in haar portefeuille, ze is indirect wel op de hoogte.

## 20:15 uur | Age Halma interviewt Roel van Nieuwstad (GroenLinks Zeist) en Liesbeth Raymakers interviewt Koos de Bruijn (OPEN Utrechtse Heuvelrug)

### ***Waarom willen Zeist en Utrechtse Heuvelrug het stationsgebied ontwikkelen?***

**Roel:** Er zijn heel veel mensen die op zoek zijn naar betaalbare woningen. Bij alle projecten met meer dan 40 woningen is de afspraak in Zeist: 70% betaalbare woningen, 30% sociale huur. Dilemma's: in Zeist heel weinig echte bouwlocaties. Kijk je naar de toekomst dan ligt het voor de hand dat de rijksoverheid vroeg of laat zal aangeven dat er huizen bij moeten. Als de rode gebieden dan op zijn, moet je toch het groen in. Dat hoop ik niet mee te maken.

### ***Wat is er tot nu toe gedaan en bedacht?***

**Koos:** Er hebben veel discussies plaatsgevonden over de kaders waarmee gewerkt mag worden. Het deel van het plangebied van de Heuvelrug is aanzienlijk kleiner dan dat van Zeist. We hebben echt samen opgetrokken met de fractie in Zeist: identieke moties en amendementen ingediend. We zetten in op bouw door woningcorporaties, sociale huurwoningen, en een duidelijk een schets van hoe binnen de rode contouren gebleven kan worden. Dat laatste lijkt grotendeels te gaan lukken, met aandacht voor de groene en blauwe waarden.

Qua participatie van belanghebbenden in dit traject: een projectorganisatie heeft een gebiedsvisie gemaakt, waar participatie onderdeel van was. Er is veel opgehaald. Dat moet vertaald worden in de gebiedsvisie.

### ***Welke standpunten hebben de fracties in de Gemeenteraad in Zeist ingenomen?***

**Roel:** Ook in Zeist staan veel mensen op een wachtlijst, deze bouw is niet uitsluitend voor mensen uit de regio. Er is vlak voor het komend reces een rondetafelgesprek, dan kunnen we het hele reces goed nadenken. Er is nog geen enkel besluit gevallen. Dit is ook een vorm van input ophalen. Er zijn zeker standpunten ingenomen, maar nog geen harde.

Groen/blauwe waarden staan zeker op de kaart, ook met dank aan collega raadslid Gerard, denk bijvoorbeeld aan een biodiversiteitsplan. Die natuurwaarden zijn heel belangrijk. Kijk naar plekken waar faunapassages moeten komen. Als dat misgaat is de investering in natuur tenietgedaan. Een serieuze hoeveelheid huizen is bovendien heel belangrijk. Ook omdat anders ons bouwoppervlak opraakt. Hoe bewaar je het evenwicht tussen huizen en groen?

***Welke standpunten hebben de fracties in de Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug ingenomen?***

**Koos:** We hebben hierin echt samen in opgetrokken met de fractie in Zeist. In dezelfde samenstelling, ondanks andere verhoudingen. Er zijn ook fracties die dat niet hebben gedaan. Ook bestuurlijk is gekozen voor één gebiedsvisie, die de gemeentes overschrijdt. De rode contouren zijn in onze gemeente een uitdaging: die grenzen zijn al bereikt. In de Raad is het standpunt dat daar ook buiten verkend kan worden.

**Roel:** Daar zijn we inderdaad iets strenger in, we kijken bijvoorbeeld naar inbreiden.

***Welk groene versterkingen zitten in het plan?***

**Roel:** Versterking van het landelijk gebied aan de noordzijde; eco-corridors (groen en water), een autoluwe wijk, versterking van de natuur ook bij Antropia. Ten oosten en westen van de bouwkern recreëren, zorg dat je de natuur ten noorden en zuiden kunt ontzien en deels ook afsluit. Er zijn faunapassages geschetst, maar die zijn nog niet altijd logisch geplaatst.

**Koos:** Als Raad een sessie met GoedVolk gehad. Een hoop van de punten die zij aandragen zijn ook te herkennen in de schetsen vanuit de gemeenten tot nu toe.

***Wat voor soort wijk heeft de voorkeur?***

**Koos:** een autoluwe compacte wijk met fietspaden en veel groen. De wijk moet geschikt worden voor starters en kleine huishoudens, vanwege de nabijheid van Utrecht stad, Sciencepark en Randstad als geheel met OV.

***Wat voor wijk wordt het, alleen een woonwijk?***

**Roel:** Er komen ook kantoren, en een beperkt aantal voorzieningen. Denk aan een kinderdagverblijf, een kleine buurtsuper.

***Wat voor woningen hebben de voorkeur?***

**Koos:** Gestapelde woningen, met hoogbouw langs spoorlijn.

***Kan de bestaande bebouwing behouden blijven?***

**Roel:** De panden langs de weg naar Odijk, de Driebergseweg en de panden langs de sportvelden blijven behouden.

***Komen er voorzieningen rond het stationsplein?***

**Koos:** Geen echt grotere voorzieningen, een aanzuigende werking uit Driebergen en Zeist is niet de bedoeling. Wellicht een schooltje.

**Roel:** Wellicht een gezondheidscentrumpje, huisarts.

***In welke verhouding sociale woningen en vrije sector?***

**Roel:** Dit wordt al snel wensdenken, lastig om een inschatting op te maken. Proactief op zoek naar projectontwikkelaars die meer met je meedenken. Het zou kunnen dat woningcorporaties ook ontwikkelaars worden en vroeg in het proces betrokken worden. Daar kunnen zowel Woongroen als NabijWonen een actieve rol in spelen en niet alleen als afnemer. Hoe meer woningen aan de corporaties bovendien hoe beter.

**Koos:** Als zij ertoe in staat zijn om dit helemaal te trekken zou dat heel mooi zijn.

**Roel:** Daarom is het spannend wat er gebeurt met de financiële ruimte en de regelgeving voor de corporaties.

***Kan je een politieke beoordeling geven van de gebiedsvisie van het stedenbouwkundig bureau?***

**Koos:** Ik herken veel van de elementen die we hebben meegegeven wat de rode contouren betreft. Het bureau dat deze visie presenteert, lijkt goed geluisterd te hebben en doet het gebied wel recht. Wel gek: hoe die passages nu zijn uitgewerkt. Mogelijk is dat in de definitieve schets beter.

**Roel:** Meerdere partijen hebben al aangegeven dat hier wat meer aandacht voor komt. Ook samen met ecologen die het gebied goed kennen.

***Hoe ziet het komend proces eruit?***

**Roel:** Ik verwacht dat het minstens 5 à 6 jaar duurt voordat de bouw begint. Qua proces (samenwerkendaandribergenzeist.nl) zijn meedenkers/tegendenkers zeer welkom en die geluiden zijn heel belangrijk. Dat debat is onmisbaar. We moeten ook in kunnen spelen op ontwikkelingen die we niet voorzien.

**20:50 uur | Pauze**

**21:05 uur | vragen, opvattingen en discussie met de leden**

**Frank Sloten (UH):** Van wie is de grond? Wat verwachten jullie van het type woningen? Klein en betaalbaar?

**Roel:** Wat het stedenbouwkundigbureau geschetst heeft, is inspelen op de veranderende demografie. Bijvoorbeeld voor éénoudergezinnen.

**Koos:** Vanaf het begin de woningcorporaties betrokken.

**Roel:** De gemeente bezit nauwelijks de grond. Wel wat grondrechten. Er zijn wel grondeigenaren verschenen toen de verbouwing van het station begon. Als gemeente hebben we vrij weinig positie, daar moeten we realistisch in zijn.

**Anders Vink (Driebergen):** Wat ik mooi vind aan het verhaal tot nu toe is de mix aan doelgroepen. Wat ik me afvraag: we hebben het oa. over hoogbouw. Waar moet ik dan aan denken? Ik vind de Arvaltoren bij Houten een schrikbeeld.

**Koos:** Wel de hoogte in, maar geleidelijk. Op het hoogste punt 13 woonlagen.

**Roel:** In Utrecht nu nieuwbouw van 30 verdiepingen. Maar met stappen/etages, waarin ook groen wordt betrokken. Dat maakt gevoelsmatig veel uit. Dat hebben we ook meegegeven: kleeft het zo aan dat het een vriendelijke uitstraling behoudt. Ook wordt in de huidige schetsen veel met hout gewerkt. Het gaat met 1800 woningen over meer dan twee keer de L-flat, dus we moeten er ook niet kinderachtig over doen.

**Arianne van Kalsbeek (Zeist):** Waar blijven onze ideeën, zeker als we weinig in de melk te brokkelen hebben? Qua doelgroepen: kunnen er ook ouderen wonen? De auto gaat er dan uit.

**Koos:** we gaan niet over het bouwen, maar de gemeente gaat wel over de kaders. De gemeentes pakken bovendien een regierol nu. Ook daar heb je invloed.

**Roel:** Zeker niet alleen starters. Het moet een mix zijn. Een gezonde samenleving gaat zonder mix niet lukken. Qua kaders kun je proactief zijn.

**Jolanda Gerritsen (UH):** Dit lijkt me een kans voor samenlevingsopbouw. Met het oog op bijvoorbeeld ouderen die een kleiner huis zouden willen. Denk ook aan de schaarste in de

zorg, een werkgelegenheidsvraagstuk waar op ingespeeld kan worden. Wil je dat mensen zelf regie nemen op bepaalde voorzieningen?

**Roel:** Als je kiest voor een groot aantal voorzieningen dan blijven mensen daar zitten. Een bewuste keuze om vanuit hun woonplek de omgeving te verkennen. Qua mix zijn we ook een beetje afhankelijk van de ontwikkelaars en de bouwers. Een recent voorbeeld uit Delft was bestemd voor bepaalde doelgroepen en die kwamen ook. De gemeente wilde dat de parkeernorm gehandhaafd werd, ondanks waarschuwingen van de ontwikkelaar. Die parkeergarages kunnen ze nu grotendeels weer afbreken. Het parkeren aan de rand van de woonwijk kan zelfs de sociale cohesie ten goede komen.

**Koos:** Er is echt behoefte aan betaalbare woningen. Dat komt de vitaliteit van onze dorpen echt ten goede.

**Lex van der Burg (UH):** Kun je een politieke schets geven van hoe wordt omgegaan met Goed Volk en de Burgercoalitie. Zij zitten op een ander spoor, gaat dat nog op één lijn komen?

**Koos:** De aanvliegroute is inderdaad anders. Alle toetsen, waaronder op milieu, moeten gewoon plaatsvinden. Als je door de oogharen kijkt dan loopt het niet zo heel ver meer uit elkaar.

**Roel:** Het grote verschil is het aantal woningen. De woningen in het plan van Goed Volk gaan over grotendeels grondgebonden woningen, met een wat groter oppervlak en waar gemiddeld meer mensen per huishouden. Het uitgangspunt moet zijn hoeveel mensen er totaal kunnen wonen.

**Koos:** Het gaat nooit helemaal bij elkaar komen. Er is bij de Raad wel een gewillig oor voor wat Goed Volk presenteert. Ook het College luistert goed naar ze. We moeten de groene waarden respecteren.

**Lex:** Zal dit een verkiezingsthema worden?

**Koos:** Dat is het al. Dat wordt het zeker. Er zijn ook partijen die vooral het groen willen benaderen, wij hanteren een groen/rode visie.

**Henny van Laar (Zeist):** Houtbouw is al snel duur. Ook door de regelgeving. Ik vind de schetsen tot nu toe erg vaag. Ook qua opbouw. Mijn conclusie is dat het te dicht op elkaar zit nu. Die bestaande woningen hebben dan eigenlijk geen bestaansrecht meer, die moeten dan weg.

**Koos:** We moeten de definitieve plannen zien. En dan wellicht inderdaad een andere afweging maken.

**Roel:** We kunnen deze vraag inderdaad stellen in het rondetafelgesprek dat nog volgt. Wat voor consequenties heeft die hoogbouw? Kunnen mensen zich ook op een eerlijke manier nog bedenken?

**Antoon Berentsen (Zeist):** Is Kerckebosch niet behoorlijk ver weg van de woonplek? Is Driebergen dan niet interessanter? Wordt dit een apart dorp? Hoe gaat dat dan heten?

**Roel:** bestuurlijk gezien blijft er een gemeentegrens liggen. Mensen moeten inderdaad naar Kerckebosch of Driebergen.

**Jan-Dirk Sprokkereef (Zeist):** Niet te bang zijn om in de hoogte te bouwen. Als je de grond niet hebt, zal toch iemand anders veel bepalen. Hoe wordt gezorgd dat de schets ook echt gerealiseerd wordt? Hoeveel hindermacht hebben de eigenaren?

**Roel:** Lage parkeernorm. De inschatting is dat er een businesscase is. We moeten heel alert zijn op hoe we dit realiseren.

**Laura:** De eigenaren worden betrokken en meegenomen in de plannen. Uiteindelijk moet het plan haalbaar en betaalbaar zijn. Onder de streep moet er winst gemaakt kunnen worden.

**Frank Sloten:** In hoeverre lukt het om woningzoekenden te betrekken?

**Koos:** goede vraag. Dat is in de participatievraag meegenomen.

#### **21:35 uur | afsluiting door Laura Hoogstraten**

Laura geeft een korte reflectie op reacties van de leden. Ze bedankt De Breul voor gastvrijheid en de inzet van de beheerder. Ze bedankt de leden uit De Heuvelrug en Zeist voor de organisatie van de avond. Ook kondigt ze de volgende politieke bijeenkomst over dit onderwerp van GroenLinks/PvdA uit Zeist en Utrechtse Heuvelrug aan. Die zal op 24 september plaatsvinden en is openbaar. Er is al contact met de Woonbond om het perspectief van de woningzoekenden in te brengen.

#### **21:40 | Borrel**

#### **22:00 | Einde bijeenkomst**