

LEEFBAARHEIDSEFFECTEN- ONDERZOEK DEN DOLDER

26 februari 2008

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Zeist

Auteurs:

Rogier Andes

Pier Pennings

Laagland'advies

Postbus 198

3990 DD Houten

INHOUD

Samenvatting en conclusies	I
1 Inleiding.....	1
1.1 Opdracht gemeente Zeist	1
1.2 Aanpak Laagland'advies	1
2 Achtergrond en context woningbouw Den Dolder	4
2.1 Ontwikkelingskader	4
2.2 Prognoses	5
2.3 Clusterovereenkomst en Vierde Kwadrant	5
3 Woningbouw in Den Dolder nader bekeken	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 Peildatum en aantal woningen	7
3.3 Status projecten	8
3.4 Planperiode	9
4 Te verwachten effecten volgens bewoners.....	10
4.1 Algemeen.....	10
4.2 Samenleving en voorzieningen.....	10
4.3 Openbare ruimte, infrastructuur en veiligheid	15
4.4 Werken en economie	18
4.5 Samenvatting effecten volgens de Stamtafels	19
5 Verwachte effecten volgens Laagland'advies	21
5.1 Samenleving en voorzieningen.....	21
5.2 Openbare ruimte, infrastructuur en veiligheid	25
5.3 Werken en economie	28
6 Opmaat naar maatregelen: conclusie op basis van effecten	29
6.1 Spanningsveld: het een of het ander	29
6.2 Alternatief in het Vierde Kwadrant?	32
7 Maatregelen om de leefbaarheid te behouden.....	34
7.1 Inleiding.....	34
7.2 Maatregelen met betrekking tot voorzieningen.....	34
7.3 Maatregelen met betrekking tot verkeer.....	36

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

De opdracht voor dit leefbaarheidsonderzoek luidt als volgt:

1. In hoeverre wordt de leefbaarheid in Den Dolder positief of negatief beïnvloed door de realisatie van ca. 800 woningen?
2. In hoeverre zijn ondersteunende maatregelen noodzakelijk om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren?

De belangrijkste effecten volgens de bewoners zijn door de Stamtafels als volgt benoemd:

Negatieve effecten volgens Stamtafels

- Toenemende druk op sociaal-culturele en sportvoorzieningen en accommodaties, die hiertoe niet of onvoldoende zijn uitgerust. Accommodaties met voldoende capaciteit raken door bevolkingstoename overbelast;
- Toenemende druk op ouderenvoorzieningen, toenemende behoefte aan uitbreiding en concentratie van deze voorzieningen;
- Aantasting dorpskarakter door schaalvergroting, sociale verwijdering en toenemende verkeersdruk;
- Aantasting dorpskarakter door verder dicht bouwen van open ruimte (bijvoorbeeld Torteltuinen) en terugloop van groen- en natuurgebieden;
- Afnemende ruimte voor speelvoorzieningen;
- Schade aan flora en fauna. Uitrustingscamp van Zeist en Vierde Kwadrant verzwakt ecologische hoofdstructuur;
- Ervaring van sociale onveiligheid neemt toe, onder meer door te verwachten toename hangjongeren en mogelijk toenemende overlast vanuit Altrecht;
- Politietoezicht gaat steeds meer tekortschieten;
- Overbelasting van infrastructuur door toenemende verkeersdruk en sluipverkeer. Toenemende parkeerproblematiek en steeds meer gevaarlijke verkeerssituaties en congestie.

Positief effecten volgens Stamtafels

- Groter draagvlak voor lokale economie en middenstand;
- Groter draagvlak voor openbaar vervoersvoorzieningen;
- Meer draagvlak voor binnensportactiviteiten van DOSC.

Op basis van eigen desk research en de resultaten van de Stamtafels verwacht Laagland'advies de volgende effecten als gevolg van de geplande woningbouw:

Negatieve effecten volgens Laagland'advies

- Verdichting en uitbreiding van het dorp door bebouwing draagt onherroepelijk bij tot de verdere verstedelijking van het gebied rondom Utrecht. Ook hoge bouwkundige kwaliteit en een groene omgeving doen daar niets aan af. De verkeerskundige ontwikkeling, die op zich geen grote negatieve gevolgen voor de kern lijkt te hebben, levert hier een bijdrage aan;

- Verstening betekent ook ontgroening. De uitruil ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur maakt het dorp zelf grijzer;
- Verstening betekent ook minder verblijfs- c.q. speelruimte, die kenmerkend zijn voor een dorp. Daar staat overigens tegenover dat er in de nieuwbouwplannen ook ruimte is voor nieuwe verblijfs- en speelruimte;
- De sociale cohesie in het dorp is niet traditioneel dorps (de bewoners zijn verstedelijkt en zeker in traditionele zin geen dorpingen meer), maar hij is wel sterk. Er is een sterk maatschappelijk verband, getuige alleen al hoe de bewoners gezamenlijk optrekken in voor hen bedreigende tijden. Door de te verwachten snelle bevolkingstoename komt die cohesie onder druk te staan: er zal een sociale afstand ontstaan tussen nieuwe en oude bewoners, omdat integratie meer tijd nodig heeft. De bewoners spreken van tweedeling.

Positief

De overige effecten kunnen positief geïdentificeerd worden. Hierbij denken wij aan:

- toenemend draagvlak voor de lokale middenstand;
- toenemend draagvlak voor sociaal-culturele voorzieningen;
- toenemend draagvlak voor welzijnsvoorzieningen;
- toenemend draagvlak voor openbaar vervoer;
- gedifferentieerd woningaanbod in verschillende woonmilieus;
- nieuwe kansen voor woningzoekenden.

De effecten van de geplande woningbouw sluiten zeker niet uit dat Den Dolder een leefbaar dorp blijft. Het zal echter niet het huidige dorps karakter kunnen behouden, zoals dat door de bewoners in de wijkvisie is beschreven. Laagland'advies concludeert dan ook dat bij het realiseren van de geplande woningbouw het huidige dorp Den Dolder zal 'verstedelijken' tot een groen stadsrandmilieu.

Maatregelen

Laagland'advies benoemt de volgende maatregelen om bij realisatie van de nieuwbouw de leefbaarheid in Den Dolder te behouden dan wel te versterken:

- Lokaal aanbieden van bibliotheekdiensten;
- Lokaal aanbieden van secretariediensten;
- Organiseren van zorgdiensten (zorg en gezondheid);
- Onderzoeken noodzaak GOED-voorziening (gezondheidszorg onder één dak);
- Realisatie jongerencentrum;
- Intensivering inzet Wijkteam Den Dolder;
- Realisatie multifunctionele accommodatie (dorpshuis) / Kulturhus;
- Realisatie huisvesting voor verenigingsactiviteiten;
- Snelle start maken met voorzieningen;
- Ontwikkelingen omgeving meenemen in zoeken naar oplossingen;
- Uitvoeren nader verkeersonderzoek.

1 INLEIDING

1.1 Opdracht gemeente Zeist

De gemeenteraad van Zeist heeft in haar vergadering van 15 maart 2007 een amendement van CDA, PvdA, Groen Links en VVD aangenomen, met als strekking dat er een leefbaarheidsonderzoek in Den Dolder gehouden moet worden.

Directe aanleiding voor het amendement is de zorg, die onder inwoners van Den Dolder is ontstaan, naar aanleiding van het woningbouwprogramma dat de gemeente Zeist in deze kern wil realiseren. De gemeente heeft in de meerjarenplanning voor de woningbouw, zoals opgenomen in de Woonvisie 2006-2010 (september 2006), vastgelegd dat er in Den Dolder ca. 800 woningen gerealiseerd moeten worden.

De opdracht voor het leefbaarheidsonderzoek is samen te vatten in twee vragen:

1. In hoeverre wordt de leefbaarheid in Den Dolder positief of negatief beïnvloed door de realisatie van ca. 800 woningen?
2. In hoeverre zijn ondersteunende maatregelen noodzakelijk om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren?

Het raadsbesluit van maart 2007 geeft drie randvoorwaarden mee. In de eerste plaats worden de inwoners van Den Dolder bij de opzet en uitvoering van het onderzoek betrokken.

Ten tweede is gesteld dat het begrip leefbaarheid in dit geval minimaal de samenhang tussen de diverse kwadranten, het voorzieningenniveau, de veiligheid en de verkeersafwikkeling van en naar Den Dolder omvat.

De derde en laatste randvoorwaarde is dat de uitkomsten van het onderzoek verwerkt worden in de uiteindelijke realisatieovereenkomst van de betreffende woningbouwplannen.

1.2 Aanpak Laagland'advies

In deze paragraaf wordt in grote lijnen beschreven hoe het onderzoek uitgevoerd is. Er wordt aangegeven hoe het onderzoek begonnen is, hoe en in welke vorm de bewoners hun bijdrage hebben geleverd en hoe Laagland'advies gekomen is tot het maatregelpakket. Tot slot wordt toegelicht wat de procedure is nadat het rapport is opgeleverd.

1.2.1 Start

Als aftrap heeft Laagland'advies een aantal interviews met verschillende belanghouders gehouden. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de gemeente Zeist, enkele betrokken professionele partijen en met vertegenwoordigers van lokale organisaties en verenigingen. Zodoende is een goede eerste indruk ontstaan van de uiteenlopende belangen en visies ten

aanzien van de woningbouwplannen in Den Dolder en de verwachte effecten daarvan op de Dolderse gemeenschap.

Bij aanvang van het onderzoek is een projectgroep ingesteld, die met name als klankbordgroep fungeert. Binnen dit verband wordt gediscussieerd over de aanpak, het proces en de inhoud van het onderzoek. Elk lid van de projectgroep levert vanuit zijn of haar positie, belang en kennis input voor het onderzoek. Tevens is de projectgroep bestemd om tot afstemming te komen tussen partijen. In de projectgroepen zijn de volgende partijen vertegenwoordigd: de gemeente Zeist, Stichting Altrecht, De Seyster Veste, De Combinatie, MeanderOmnium, basisschool De Kameleon, ondernemersvereniging Ondernemend Den Dolder en de bewoners. De bewoners zijn vertegenwoordigd in de vorm van het bestuur van Belangenvereniging Den Dolder.

1.2.2 Bewoners aan het woord

Tijdens de eerste bewonersavond op donderdag 1 november 2007 is de Startnotitie gepresenteerd, waarin de uitgangspunten van het onderzoek vermeld waren. Door het instellen van de Stamtafels zijn de inwoners actief bij het onderzoek betrokken. Op de eerste avond hebben zich ongeveer vijftig bewoners opgegeven om deel te nemen aan een gespreksgroep rondom één van de vier thema's van het onderzoek:

1. Samenleven en voorzieningen
2. Openbare ruimte, verkeer & veiligheid
3. Werken en economie
4. Wonen en woningbouw

Aan de Stamtafels hebben de bewoners zelf zoveel mogelijk relevante informatie met betrekking tot de verwachte effecten bijeengebracht. De verschillende themagroepen hebben met veel enthousiasme en grote zorgvuldigheid schriftelijk verslag gedaan van hun verwachtingen, belevingen en visies. Laagland'advies heeft de verslagen doorgenomen en de resultaten vervolgens kritisch teruggekoppeld met (een vertegenwoordiging van) de Stamtafels. Na de terugkoppeling is de inhoud van de verslagen definitief vastgesteld.

1.2.3 Verwachte effecten, maatregelen en de 'knip'

Op basis van de Stamtafelresultaten, eigen onderzoek (desk research) en de interviews met belanghebbende partijen heeft Laagland'advies de verwachte effecten van de geplande woningbouw op de leefbaarheid in kaart gebracht. Dit eerste overzicht van effecten is aan de inwoners van Den Dolder gepresenteerd op de tweede bewonersavond op 13 december 2007. Over het algemeen konden de aanwezige inwoners zich vinden in het geschetste beeld van de door hen verwachte effecten. Wel gaven de aanwezigen tijdens de tweede bewonersavond aan dat er 'knip' aangebracht moet worden tussen de verwachte effecten en de maatregelen. Men verwacht dat de effecten van de geplande woningbouwplannen een dusdanig forse impact hebben dat het huidige dorp teveel geweld zal worden aangedaan; men vreest dat Den Dolder in de toekomst Den Dolder niet meer zal zijn en wenst daarom niet mee te denken over eventuele maatregelen.

Vervolgens is Laagland'advies verder gegaan met het uitwerken van de effecten. Op basis van eigen onderzoek heeft Laagland'advies in beeld gebracht welke effecten zij verwacht. Aansluitend heeft Laagland'advies, op basis van de bevindingen van bewoners en de uitkomsten van het eigen onderzoek, maatregelen opgesteld die noodzakelijk zijn om de leefbaarheid op peil te houden of te bevorderen. De beschrijving van de verwachte effecten, zoals afzonderlijk verwoord door de bewoners en Laagland'advies, vormen samen met het voorgestelde maatregelenpakket de basis van het voorliggende rapport.

1.2.4 Hoe verder?

Nadat het definitieve rapport tijdens de derde bewonersavond is gepresenteerd en aangeboden zal zijn aan wethouder D. Gudde, die het namens B & W in ontvangst neemt, gaat het college zich buigen over de rapportage. Dit moet resulteren in een voorstel aan de gemeenteraad op basis van de in het rapport benoemde maatregelen.

Op het moment dat het voorstel van het college in de raad aan de orde komt, is er nog de gelegenheid om tijdens de Ronde Tafel in te spreken.

2 ACHTERGROND EN CONTEXT WONINGBOUW DEN DOLDER

2.1 Ontwikkelingskader

Er zijn verschillende beleidsdocumenten en beleidsontwikkelingen die van toepassing zijn op de Zeister woningmarkt, waarvan Den Dolder deel uitmaakt. Vanuit het Rijk is het de minister van VROM die forse ambities heeft geformuleerd ten aanzien van de woningbouwproductie. Ook op provinciaal niveau (*Streekplan 2005-2015*) is het beleid gericht op toenemende productie, teneinde het woningtekort terug te dringen. Op regionaal niveau is het Bestuur Regio Utrecht verantwoordelijk voor het volkshuisvestingbeleid en ook dit orgaan heeft het verkleinen van het tekort aan woningen tot voornaamste doel gesteld (*Regionaal Structuurplan 2005-2015*). Mede op basis van genoemd beleid heeft de gemeente Zeist besloten de woningvoorraad uit te willen breiden.

Maar Zeist heeft ook zelf de wens om te bouwen; de gemeente Zeist wil een aantrekkelijke woon- en leefomgeving zijn en blijven en investeert daarom met de lokale woningcorporaties in de toekomst. In het streven naar een goed voorzieningenniveau acht men het van belang het huidige inwonertal op ongeveer 60.000 te houden. Om dit te bewerkstelligen is gezamenlijk een bouwopgave geformuleerd van minimaal 3.000 woningen in de komende vijftien jaar (*Prestatieovereenkomst 2005-2015*). De corporaties zetten zich, in samenwerking met de gemeente, in voor voldoende huisvestingskansen voor alle huishoudens en in het bijzonder voor goed en betaalbaar wonen van kwetsbare groepen. De partijen werken gezamenlijk aan vernieuwing van de Zeister woningvoorraad en de verdere ontwikkeling van de volkshuisvesting in Zeist. Partijen wensen ook de doorstroming te bevorderen om de doelgroepen van beleid meer kansen op de woningmarkt te bieden. Doorstroming wordt onder meer bevorderd door nieuwe woningen te bouwen voor mensen met een relatief hoog inkomen, die op dit moment in de goedkope voorraad wonen (het zogenaamde scheefwonen).

Gestreefd wordt naar een gedifferentieerde en evenwichtige opbouw van wijken en dorpen. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van levensloopbestendige woongebieden en het bieden van meer keuzevrijheid. Voldoende beschikbaarheid van welzijns- en zorgvoorzieningen in wijk en dorp en aan huis is hierbij van essentieel belang. Inzet is om bewoners in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. De gemeente en de corporaties constateren dat zorginstellingen in het kader van maatschappelijke integratie steeds meer op zoek zijn naar woonruimte voor hun doelgroepen. In de kern Den Dolder is de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant daarvan een sprekend voorbeeld. Instellingen – ook Altrecht - streven er verder naar dat zo veel mogelijk cliënten, die in instellingen verblijven en daartoe in staat zijn, worden uitgeplaatst naar kleinschalige woonvormen in woonwijken en buurten gecombineerd met allerlei vormen van zorg.

In de ontwikkeling van de woningmarkt speelt op dit moment de vergrijzing en de vraag naar woonvormen voor kleine huishoudens een dominante rol.

Daarnaast is er sprake van demografische krimp, waarvan de eerste gevolgen zich nu al manifesteren. De belangrijkste oorzaak van de krimp is de afnemende vruchtbaarheid: steeds meer mensen krijgen steeds minder en steeds later kinderen. Dat hangt onder andere samen met steeds latere gezinsvorming, waardoor de vraag naar woningen voor kleine huishoudens nog extra toeneemt (gezinsverdunding).

De hierboven beschreven opgave heeft dus vooral betrekking op de opvang van vergrijzing en gezinsverdunding, en in mindere mate op grotere gezinswoningen. De gegadigden daarvoor zijn er nog steeds, maar worden gaandeweg schaarser.

2.2 Prognoses

Omdat er ook door de bewoners veel over de status van prognoses is gediscussieerd bij de totstandkoming van dit onderzoek, een korte algemene opmerking daarover.

De bekendste bevolkingsprognoses zijn van Primos en CBS. Deze laten voor Zeist zien dat mogelijke groei vooral wordt veroorzaakt door een positief (inkomend) migratiesaldo. Er is geen natuurlijke aanwas vanuit de eigen bevolking in Zeist. De aanwas bestaat uit nieuwe inwoners die aangetrokken worden door woningbouw.

Het doelgericht benoemen en hanteren van prognoses is een instrument om ontwikkelingen te stimuleren dan wel tegen te gaan. De prognoses worden gebruikt als uitgangspunt voor beleid en politieke keuzes vooraf en verantwoording achteraf. Woningbouwplannen en prognoses beïnvloeden elkaar onderling. De vergroting van een woningbouwprogramma (harde plannen) leiden daarom altijd tot hogere bevolkingsprognoses. Deze prognoses kunnen vervolgens dienen als onderbouwing van en legitimatie voor bouwambities.

Bovenstaande is natuurlijk altijd voer voor gesprek. Voor dit onderzoek is conform opdracht uitgegaan van de realisering van ca. 800 woningen. Dit aantal stellen we niet ter discussie. Het onderzoek heeft alleen betrekking op de effecten van de woningbouw en de maatregelen die je kunt nemen om in de nieuwe situatie (tijdens en na de realisering van de woningbouw) de leefbaarheid te handhaven of te versterken.

2.3 Clusterovereenkomst en Vierde Kwadrant

In *Clusterovereenkomst Zeist II* hebben provincie Utrecht, gemeente Zeist, Hart van de Heuvelrug en Altrecht de verplichtingen vastgelegd die deze partijen zijn aangegaan ter realisering van een rood-groene uitruil die in het Vierde Kwadrant moet plaatsvinden. Die ruil houdt in: bouwen op terrein Willem Arntszhoeve; gebied Dennendal ter versterking van de ecologische hoofdstructuur terug naar de natuur; ter compensatie van nieuw rood in het groen van Altrecht vanuit de

opbrengsten bijdragen aan de kosten van de ecologische hoofdstructuur/ Hart van de Heuvelrug.

De gemeenteraad heeft de *Clusterovereenkomst Zeist II* in zijn vergadering van 15 maart 2007 vastgesteld. Daarbij is ook opdracht gegeven tot de uitvoering van dit onderzoek naar de leefbaarheidseffecten. Daarbij is nog eens duidelijk vastgesteld dat de uitkomsten van dit onderzoek naar de leefbaarheidseffecten geen opschortende werking hebben t.a.v. de clusterovereenkomst (zie hierboven). Ook is toen in samenhang hiermee vastgesteld dat de totale woningbouwopgave voor Den Dolder ca. 800 woningen bedraagt, inclusief een opgave van 250 woningen op het terrein van Altrecht.

3 WONINGBOUW IN DEN DOLDER NADER BEKEKEN

3.1 Inleiding

In de *Woonvisie 2006-2010*, die op 24 april 2007 vastgesteld is door de gemeenteraad, is een meerjarenplanning weergegeven voor de geplande woningbouwprojecten. Voor de kern Den Dolder zijn ca. 800 nieuwbouwwoningen gepland in de periode 2007-2013. Het betreft hier realisatie en oplevering van woningen verspreid over elk van de vier kwadranten van Den Dolder. De projecten variëren in omvang van tien tot 250 woningen.

De exacte omvang van de woningbouwopgave bedraagt volgens de meerjarenplanning 776 woningen voor de kern Den Dolder. Omdat er over de aantallen discussies zijn ontstaan, wordt in de volgende paragraaf het aantal geplande woningen per locatie aangegeven. Het betreft hier zowel de woningbouwprojecten die in de meerjarenplanning van de gemeente Zeist zijn opgenomen, als 'bijkomende projecten'. Tevens is een peildatum vastgesteld, zodat voor een ieder duidelijk is vanaf wanneer de spreekwoordelijke teller gaat lopen voor de woningbouw. In de derde paragraaf wordt aangegeven wat de status is van de verschillende projecten. Paragraaf vier gaat vervolgens in op de feitelijke lengte van de periode, waarin Den Dolder uitgebreid moet worden.

3.2 Peildatum en aantal woningen

Als peildatum wordt **1 januari 2005** gehanteerd. Zowel de gemeente Zeist als de Stamtafeldeelnemers hebben deze datum naar voren gebracht als realistisch ijkpunt. De gemeente Zeist wil vanaf 2005 in 15 jaar tijd minimaal 3.000 extra woningen realiseren in de gemeente. Dit komt neer op de toevoeging van 200 woningen per jaar aan de woningvoorraad in de periode van 1 januari 2005 tot 1 januari 2020.

In de tabel 1 op de volgende pagina zijn alle woningbouwprojecten voor de kern Den Dolder weergegeven voor de periode 2005-2020. Dit zijn de projecten die de gemeente Zeist heeft opgenomen in de meerjarenplanning voor de woningbouw plus projecten die niet in die planning staan, maar wel binnen de planperiode gerealiseerd zijn of worden.

Tabel 1: Overzicht woningbouwprojecten Den Dolder

Project	Totaal	Vervanging	Uitbreiding
Projecten meerjarenplanning			
WA-laan/Dolderseweg	18	6	12
Schroeder van der Kolklaan	25		25
Dr. Van der Hoevenlaan	135		135
WA-Hoeve (Middenas)	114		114
Overtoom	76		76
Andreas Foxlaan	10		10
Torteltuyn	20		20
Delta-terrein	86		86
Boswijcklaan/Ramaerlaan	48		48
WA-Hoeve (Vierde Kwadrant)	250		250
			776
Bijkomende projecten			
Dolderseweg 81-81	6		6
Paduaweg 7-7c	4	1	3
Baarnseweg	2		2
Schaapskooi 11-13	2		2
Paduaweg 3a-3j	8	6	2
Paduaweg 11 (bnr. 1-4)	4		4
Dolderseweg/Eekhoornlaan	6		6
Doldersweg/Fornheselaan	15		15
			40
	829	13	816

Bron: Meerjarenplanning woningbouwprojecten Den Dolder (augustus 2007), gemeente Zeist, aangevuld met eigen onderzoek

3.3 Status projecten

Het onderscheid tussen 'harde' en 'zachte' projecten, zoals de gemeente Zeist de woningbouwprojecten kwalificeerde in de *Woonvisie 2006-2010*, is vervangen door onderscheid in verdragingsrisico's.

De gemeente hanteert de volgende categorieën:

- Gering verdragingsrisico: Onherroepelijke planologische situatie. Grond beschikbaar, bouwvergunning verleend / bouw gestart.
- Reëel verdragingsrisico: Project is door gemeenteraad planologisch vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk, de bouwaanvraag is of wordt binnenkort ingediend. Ofwel: er is wel een onherroepelijke planologische situatie, maar de bouwgrond is niet beschikbaar.
- Groot verdragingsrisico: Project planologisch nog niet door gemeenteraad vastgesteld en nog geen bouwaanvraag ingediend. Het project kan nog te maken krijgen met forse vertraging dan wel afstel.

Opgemerkt moet worden dat bij de risico's expliciet over vertraging gesproken wordt. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat het genoemde aantal woningen geheel gerealiseerd wordt.

De tabel op de volgende pagina toont de verdeling van projecten naar type vertragingrisico.

Tabel 2: Verdeling woningbouwprojecten naar vertragingrisico

Project	Geen*	Gering	Reëel	Groot
WA-laan/Dolderseweg	x			
Schroeder van der Kolklaan	x			
Dr. Van der Hoevenlaan			x	
WA-Hoeve (Middenas)			x	
Overtoom			x	
Andreas Foxlaan				x
Torteltuin				x
Delta-terrein				x
Boswijcklaan/Ramaerlaan				x
WA-Hoeve (Vierde Kwadrant)				x
Dolderseweg 81-81	x			
Paduaweg 7-7c	x			
Baarnseweg	x			
Schaapskooi 11-13	x			
Paduaweg 3a-3j	x			
Paduaweg 11 (bnr. 1-4)	x			
Dolderseweg/Eekhoornlaan	x			
Dolderseweg/Fornheselaan	x			
Totaal aantal woningen	77	0	325	414
* Deze projecten zijn reeds gerealiseerd of in aanbouw				

Bron: Meerjarenplanning woningbouwprojecten Den Dolder (augustus 2007; bijgesteld in februari 2008), gemeente Zeist, aangevuld met eigen onderzoek

3.4 Planperiode

Hoewel de planperiode loopt van 2005 tot 2020, geeft de meerjarenplanning van de woningbouwprojecten in Den Dolder aan dat het laatste (deel)project, te weten 90 van de 250 woningen in het Vierde Kwadrant, al in 2013 opgeleverd worden. Dit betekent dat de geplande woningbouw in Den Dolder feitelijk slechts een periode van 9 jaar beslaat. Na actualisering van de planning blijven er 764 woningen over (816 minus de 52 reeds gerealiseerde woningen in de periode 2005 tot en met 2007), die in de periode 1 januari 2008 tot en met 31 december 2013 gebouwd moeten worden. Het betreft hier een tijdsbestek van slechts zes jaar dus. Deze cijfers geven aan dat de bouwopgave geconcentreerder is, in termen van tijd, dan de oorspronkelijke geformuleerde bouwopgave van ca. 800 woningen in een periode van 15 jaar doet vermoeden.

4 TE VERWACHTEN EFFECTEN VOLGENS BEWONERS

4.1 Algemeen

In de volgende paragrafen worden de effecten beschreven, zoals deze door bewoners in de Stamtafels naar voren zijn gebracht. Hier zijn dus de inwoners van Den Dolder zelf aan het woord. De effecten zijn, net als de Stamtafels, gesorteerd naar thema. De effecten van de geplande woningbouw worden achtereenvolgens beschreven voor de volgende leefbaarheidsthema's:

- Samenleving en voorzieningen (§4.2)
- Openbare ruimte, veiligheid en verkeer (§4.3)
- Werken en economie (§4.4)

De uitkomsten van het thema 'Wonen en woningbouw' zijn in onderstaande beschrijving meegenomen, voor zover ze betrekking hadden op effecten van de geplande woningbouw. Het is echter geen thema op zichzelf in dit verhaal, omdat het juist het onderwerp van het onderzoek is: de effecten van de woningbouw.

4.2 Samenleving en voorzieningen

Allereerst worden de verwachte effecten met betrekking tot de voorzieningen beschreven. Hierbij komen de volgende voorzieningen aan bod:

- Sociaal-cultureel (§4.2.1)
- Openbaar (§4.2.2)
- Ouderen (§4.2.3)
- Jongeren (§4.2.4)
- Scholen en kinderopvang (§4.2.5)
- Spelen (§4.2.6)
- Sport (§4.2.7)
- Groene recreatie (§4.2.8)

Na de beschrijving van de effecten van de woningbouw op de voorzieningen, worden de verwachte effecten op de samenleving, in termen van sociale kwaliteit, beschreven (§4.2.9).

4.2.1 Sociaal-cultureel

Context

- Het aanbod van sociaal-culturele voorzieningen loopt volgens de Stamtafel achter op de vraag;
- Het ontbreken van een bibliotheek ervaren veel inwoners als een gemis. Er was in het verleden wel een bibliotheek, maar deze is opgeheven.
- Er is vraag naar en behoefte aan een dorpsbreed ontmoetingspunt (een dorps huis). Zeker nu gebouw Delta ook nog verdwijnt. Het ontbreken

van een dergelijk belangrijke en samenbindende voorziening draagt niet bij tot een 'optimale samenleving';

- Er is in Den Dolder vraag naar culturele activiteiten, maar het aanbod schiet tekort doordat er onvoldoende accommodatie aanwezig is. Toneelvereniging Onder Ons en Muziekvereniging Dr. Engelhard zijn levendige verenigingen, maar hebben geen onderkomen. Zowel repeteren als het geven van voorstellingen zijn erg moeilijk, zo niet onmogelijk;
- Volgens de Stamtafel heeft de gemeente Zeist onvoldoende oog voor de voorzieningen in Den Dolder en men vertrouwt er ook niet op dat die er komen, ook niet bij de bouw van ca. 800 woningen.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemend draagvlak voor sociaal-culturele voorzieningen, zowel de verenigingen als de accommodaties;
- Toenemende druk op bestaande accommodaties, die grotendeels de voorzieningen niet kunnen verwerken.

4.2.2 Openbaar

Context

- Den Dolder ziet zichzelf als een 'compleet' dorp. Veel inwoners zouden graag in het dorp terecht kunnen voor administratieve gemeentelijke aangelegenheden, zoals het aanvragen van een paspoort, afhalen rijbewijs en het aanvragen van vergunningen. Een secretarie was in het verleden wel aanwezig, maar deze is (net als de bibliotheek) later opgeheven;
- Het dorp mist ook een politiesteunpunt. Met het oog op de overlast van hangjongeren en cliënten van Altrecht zou meer direct politietoezicht welkom zijn. De forse uitbreiding van het dorp vraagt om intensiever toezicht en een zichtbare wijkagent. De bewoners zijn positief over de inzet van de veldwerkers van Altrecht, die regelmatig in het dorp surveilleren.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemend draagvlak voor openbare voorzieningen;
- Ook al zijn de geplande 175 nieuwe zorgplaatsen bij Altrecht intramuraal, men sluit toenemende overlast van jongeren zeker niet uit;
- Bij achterblijvend politietoezicht groter sociaal onveiligheidsgevoel.

4.2.3 Ouderen

Context

- Het aanbod van voorzieningen voor ouderen is volgens de Stamtafels teveel versnipperd. Als gevolg van de geplande uitbreiding van Den Dolder en de voortzettende vergrijzing neemt het aantal ouderen in de

toekomst toe. Concreet verwacht men dat zorgcentrum Bethesda met capaciteitsproblemen geconfronteerd zal worden.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemende druk op voorzieningen voor ouderen;
- Toenemende behoefte aan concentratie van voorzieningen voor ouderen.

4.2.4 Jongeren

Context

- In Den Dolder is DJOIN actief onder jongeren (tot en met 21 jaar). Jongeren hebben behoefte aan buitenspeelvoorzieningen (voetbalkooi, basketbalveldje en een skatepark), maar ook aan een jeugdhonk waar ze elkaar kunnen ontmoeten;
- Momenteel beschikt DJOIN niet over een eigen onderkomen, wat haar functioneren ernstig bemoeilijkt. Bepaalde activiteiten, zoals de inloopavonden, zijn (tijdelijk) opgeheven als gevolg van de huisvestingsproblematiek;
- Daar komt bij dat de kinderen van nu over een aantal jaren ook deel uitmaken van deze groep. Het wordt daarom steeds belangrijker om in te spelen op de behoefte van de jeugd. Het feit dat het aantal hang-/probleemjongeren mogelijk ook toeneemt, maakt het jongerenwerk en de noodzaak van een eigen accommodatie nog groter dan die op dit moment al is.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Uitbreiding van het dorp heeft tot gevolg dat het aantal jongeren dat tot de doelgroep van DJOIN behoort, zal toenemen, terwijl DJOIN niet de capaciteit heeft dit op te vangen;
- Toenemende druk op sociaal veiligheidsgevoel door toenemend aantal hangjongeren;
- Toenemende kans op vandalisme;
- Toenemende behoefte aan buitenvoorzieningen;
- Afnemende fysieke ruimte voor buitenvoorzieningen.

4.2.5 Scholen en kinderopvang

Context

- Volgens de Stamtafel is de capaciteit van de Brede School, die in januari 2008 in gebruik is genomen, nu al ontoereikend is. De extra stroom schoolgaande kinderen in de basisschoolleeftijd, die de uitbreiding van Den Dolder genereert, kan daardoor niet opgevangen worden;
- Dit effect wordt versterkt door de 'terugstroom' van leerlingen uit De Bilt. De Bilt wil, om financieringsredenen, namelijk kinderen uit de gemeente Zeist gaan weren. Dit alles heeft tot gevolg dat de Brede School in de toekomst zal moeten uitbreiden, maar men heeft geen idee waar dat mogelijk is. Wanneer de Brede School de toekomstige

leerlingen niet kan opnemen, is dat zeer zorgelijk. Het is immers belangrijk dat kinderen zo dicht mogelijk bij huis naar school kunnen;

- Over de kinderopvang is gezegd dat deze per 1 januari 2008 alleen geleverd mag worden via Kind & Co, omdat die als enige gediplomeerde kinderopvang levert. Men verwacht dat de kinderopvang, die kan profiteren van de uitbreiding van Den Dolder, wegens hun gunstiger financiële positie gemakkelijker op de loop gaat met de ruimte. Wanneer de kinderopvang zich bijvoorbeeld wil vestigen in de voormalige Kameleon, kan dit nadelig zijn voor de kansen van DJOIN en het dorps huis.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Brede School groeit uit zijn jas, zonder dat er een alternatieve locatie is;
- Toenemend economisch draagvlak voor kinderopvang, met als mogelijk gevolg verdringing van Djoin en dorps huis op de accommodatiemarkt in Den Dolder.

4.2.6 Spelen

Context

- In de huidige situatie is er volgens de Stamtafeldeelnemers te weinig speelgelegenheid in Den Dolder. De gangbare Jantje Beton-norm (minimaal 3% van bebouwd gebied voor speelruimte reserveren) wordt niet gehaald en dat betreurt men;
- In de loop van de tijd is de oppervlakte aan speelvoorzieningen afgenomen als gevolg van bebouwing van de groene ruimte in het dorp en neemt om die reden nog steeds af.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- De druk op de speelgelegenheid neemt toe met de uitbreiding van het dorp;
- De Torteltuinen neemt door bebouwing tweederde in omvang af;
- De beschikbare ruimte voor het creëren van speelvoorzieningen neemt af.

4.2.7 Sport

Context

- Met de verplaatsing van DOSC naar de Schroeder van der Kolklaan ontstaat meer capaciteit voor buitensport. De kunstgrasvelden kunnen intensiever gebruikt worden. DOSC kan op de nieuwe locatie haar buitensportcapaciteit met ongeveer 20% uitbreiden;
- De geplande uitbreiding van Den Dolder zal de behoefte aan sportvoorzieningen met meer dan 20% doen toenemen. Dan kan DOSC de groeiende vraag als gevolg van de woningbouw niet aan. Op de nieuwe locatie is uitbreiding niet mogelijk;

- Voor de binnensportactiviteiten van DOSC zijn extra leden juist wel gewenst en is ledengroei dus geen bedreiging;
- Uitbreiding van Huis ter Heide en Bosch en Duin met in totaal 880 woningen zal de druk op de sportvoorzieningen binnen en buiten vergroten.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Meer draagvlak voor binnensportactiviteiten van DOSC;
- Dreigende overbelasting voor buitensportaccommodaties.

4.2.8 Groene recreatie

Context

- Groene omgeving is van grote waarde. Veel mensen genieten van de aanwezige en direct aangrenzende natuur (wandelen en fietsen).

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Woningbouw heeft negatieve effecten op de natuurlijke groene omgeving en het gebruik daarvan;
- Er verdwijnt kostbaar groen ten bate van woningen;
- Er ontstaat verwijdering tussen het dorp en de natuur;
- De druk op het resterende groen neemt toe als gevolg van een sterk groeiende bevolking.

4.2.9 Sociale kwaliteit

Context

- De enorme groei van de bevolking binnen relatief korte tijd (zes jaar) zet de sociale cohesie onder druk. Oude en nieuwe bewoners zullen er niet in slagen zich sociaal gezien zo snel met elkaar te verbinden;
- Mogelijk ontstaat er frictie tussen de oude bewoners en de nieuwe bewoners van Altrecht. Zeker wanneer er meer Altrecht-bewoners tussen Vierde Kwadrant/ Altrecht en het dorp gaan "pendelen";
- De fysieke tweedeling door de afsluiting van de spoorwegovergang kan de sociale cohesie nog verder nadelig beïnvloeden (wordt niet veroorzaakt door woningbouw).

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Kenmerken van bevolking zullen 'verstedelijken' door snelle groei: steeds meer wonen zonder verdere sociale samenhang;
- Mogelijk toenemende frictie tussen dorpsbewoners en Altrechtbewoners door toenemend gevoel van sociale onveiligheid;
- Woningbouw in het Vierde Kwadrant en uitbreiding van Altrecht heeft mogelijk als gevolg dat 'informele' wandelroute bij Delta intensiever gebruikt gaat worden en daardoor sociaal nog onveiliger wordt.

4.3 Openbare ruimte, infrastructuur en veiligheid

Voor de Stamtafel 'Openbare ruimte, infrastructuur en veiligheid' bestond zoveel animo dat besloten is deze groep op te splitsen in twee subgroepen: een groep die nadacht over de effecten van de woningbouw op natuur en milieu en een groep die verkeer en veiligheid als thema had. Bij de onderstaande beschrijving van de verwachte effecten is deze tweedeling ook aangehouden.

4.3.1 Natuur en milieu

Context

- Er is in het recente verleden relatief veel groen uit het dorp verdwenen, waardoor het oppervlak aan groene (speel)ruimte is verkleind. Een voorbeeld is de ecologische strook van 70 meter bij het Schroeder van der Kolkbos;
- Door de woningbouw wordt afbreuk gedaan aan het unieke groene karakter van het dorp;
- Het creëren van een ecologische hoofdstructuur op zich is een positieve ontwikkeling, maar men betwijfelt of Kamp van Zeist beter in de ecologische hoofdstructuur past dan het Vierde Kwadrant. Dat maakt volgens de Stamtafel al onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur, terwijl Kamp van Zeist aan de drukke A28 ligt. De grootschalige woningbouw is een bedreiging voor het nabijgelegen ecoduct (verstoring dierenmigratie). De beoogde uitruil van 'rode' en 'groene' ruimte schiet zijn doel voorbij;
- Straks moeten mensen enkele kilometers rijden om te kunnen recreëren in het groen. En dat is vanuit milieuoogpunt onwenselijk.

Effecten van bebouwing volgens Stamtafels

- De groene ruimte in én buiten het dorp komt verder onder druk te staan;
- Flora en fauna zullen ernstig te lijden hebben; ontbossing, verstening en grotere verkeersdruk brengen onherstelbare schade toe aan natuur en milieu;
- Het unieke groene karakter van het dorp zal verdwijnen.
- Door uitruil Kamp van Zeist en Vierde Kwadrant wordt kwaliteit ecologische hoofdstructuur minder.

4.3.2 Verkeer en veiligheid

Context en effecten op dit gebied zijn onderverdeeld naar de volgende onderwerpen: doorstroming, parkeren, verkeersveiligheid, openbaar vervoer en milieubelasting.

Doorstroming

Context

- De spoorwegovergang zorgt in combinatie met het drukke kruispunt Dolderseweg/Paduaweg voor veel oponthoud. Door deze 'bottleneck' ontstaan er ook onwenselijke situaties in centrale straten als Marterlaan, Hezer Enghweg en Eekhoornlaan, waar vaak sprake is van stremmingen en parkeeroverlast;
- Tijdens de spits is het druk op de N238, waardoor sluipverkeer richting Pleineslaan en Paltzerweg ontstaat. De drukte op de N238 zal versterkt worden door de woningbouw in het Vierde Kwadrant;
- De bewegwijzering richting Bilthoven en Soest is niet optimaal. Bij toenemende intensiteit zal er meer sluipverkeer ontstaan.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Forse toename van de verkeersintensiteit;
- Toenemende intensiteit heeft negatief effect op de doorstroming en verkeersveiligheid in bovengenoemde straten;
- Kans op extra sluipverkeer over de Pleineslaan en Paltzerweg.

Parkeren

Context

- In het centrum dreigt, ondanks de parkeergarage van AH, een parkeerplaatsentekort;
- Ook treinreizigers parkeren in het centrum, omdat de parkeerplaats van NS vol is;
- Centraal gelegen straten hebben een hoge parkeerdruk (Marterlaan, Hezer Enghweg, Eekhoornlaan en Baarnseweg);
- Wildparkeren belemmert de doorgang voor voetgangers, vooral gevaarlijk voor kinderen en ouderen;
- De straten richting de Brede School (Willem Arntzlaan e.o.) zijn erg smal. Geparkeerde auto's zijn daar obstakels voor passerend verkeer. De uitbreiding van het dorp genereert meer verkeer richting de Brede School en DOSC; met het huidige wegenprofiel is dat niet verantwoord.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemende parkeerdruk, met overlast tot gevolg;
- Verslechtering doorstroming door wildparkeren.

Verkeersveiligheid

Context

- De spoorwegovergang is de op twee na onveiligste spoorwegovergang van Nederland. De combinatie met de kruising Dolderseweg/Paduaweg, waar vooral winkelpubliek op afkomt, maakt de verkeerssituatie nog gevaarlijker;
- De inrit naar het parkeerterrein van de NS is te kort en ligt te dicht op de spoorwegovergang.
- Op veel wegen wordt te hard gereden. De handhaving van het 30-km regime laat te wensen over;
- De kruising Dolderseweg/Pleineslaan is onoverzichtelijk, in het bijzonder voor overstekende voetgangers en fietsers;
- De Brede School en de toekomstige sportvoorzieningen aan de Schroeder van der Kolklaan zullen met het groeien van Den Dolder in toenemende mate verkeer aantrekken;
- Doordat er ook bedrijfsunits gevestigd zijn, is er sprake van conflicterend verkeer (schoolgaande kinderen versus auto's en vrachtverkeer);
- De Pleineslaan wordt veel gebruikt als doorgaande weg voor vrachtverkeer;
- Vrachtverkeer op de Dolderseweg (o.a. in- en uitrijmogelijkheid Remiaterrein) is hinderlijk voor overig verkeer en met name voor kwetsbare fietsers.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemend aantal hinderlijke en gevaarlijke situaties in het verkeer, onder meer door:
- Permanent verkeersinfarct in het centrum van Den Dolder door extra druk woningbouw
- Snelheidsovertredingen, die leiden tot gevaarlijke situaties, en die toenemen naarmate het aantal verkeersbewegingen toeneemt.
- Meer hinderlijke en gevaarlijke situaties door toenemend verkeer van bewoners uit het Vierde Kwadrant die kruispunt provinciale weg passeren.
- Daardoor toenemende verkeersdruk op Pleineslaan en de Schroeder van der Kolklaan.
- Conflicterend verkeer (schoolgaande kinderen versus auto's en vrachtverkeer) op Schroeder van der Kolklaan. De veiligheid van met name voetgangers en fietsers is in het geding.
- Toenemend gebruik van de Pleineslaan als doorgaande weg voor vrachtverkeer, met een negatief effect op doorstroming en verkeersveiligheid.
- Toenemend aantal fietsers, en daardoor er meer gevaarlijke situaties.
- Mogelijk meer draagvlak en financiële middelen voor een veilige ongelijkvloerse spoorkruising voor voetgangers en fietsers ter hoogte van de Brede School.

Openbaar vervoer

Context

- De frequentie van het busvervoer van en naar Zeist en Hilversum is laag, vooral in de avonduren en op zondag;
- De Stamtafeldeelnemers zijn over het algemeen geen voorstander van het afsluiten van de spoorwegovergang. Dat verergert de fysieke en sociale tweedeling tussen Den Dolder Noord en Zuid. Het afsluiten van de overweg vergroot de druk op de N238 en leidt tot slechtere bereikbaarheid van het centrum vanuit Noord. Mogelijk heeft dit effect op de (on)aantrekkelijkheid van het centrum. Voor winkels is bereikbaarheid immers een belangrijke vestigingsfactor; [geen effect van woningbouw]
- Een goede oplossing voor de spoorwegproblematiek op korte termijn is het verbreden van de overweg. Voor de lange termijn is de ideale en meest nastrevenswaardige oplossing echter het realiseren van een verdiept spoor. [wel context, geen effect van woningbouw]

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Toenemend draagvlak voor frequentere busverbindingen.

Milieubelasting

Context

- Grootschalige uitbreiding van Den Dolder leidt tot sterk toenemend autoverkeer (zowel personenauto's als vrachtverkeer). Toenemend verkeer leidt tot meer fijnstof en meer licht- en geluidsoverlast toe;
- Om te bepalen in hoeverre de luchtkwaliteit op dit moment voldoet aan de geldende normen, pleiten de Stamtafels voor een nulmeting, waaraan later getoetst kan worden.

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Aantasting milieukwaliteit door toenemende verkeersdruk;
- Aantasting van het rustige dorpskarakter door verkeersdruk.

4.4 Werken en economie

- Met een minder goede bereikbaarheid van het centrum, als gevolg van toenemend verkeer, en toenemende parkeerdruk laten de winkeliers een slecht 'visitekaartje' achter bij klanten. Een centrum is aantrekkelijk als het ook goed bereikbaar is. Afsluiting van de spoorwegovergang vergroot de aantrekkelijkheid dus niet. Het is de vraag of mensen bereid zijn om te rijden om het centrum van Den Dolder te bereiken;
- Recent zijn 20 bedrijfsunits aan de Schroeder van der Kolklaan opgeleverd en ook worden er 36 units op het Fornheseterrein gerealiseerd. Daarnaast is voor de toekomst nog circa 3.000 m² extra bedrijfsruimte gepland op het Fornheseterrein, waarbij het gaat om

milieuhinderlijke bedrijven. In het centrum van Den Dolder komen enkele winkelunits;

- Den Dolder heeft circa 1.000 arbeidsplaatsen meer dan inwoners die tot de beroepsbevolking behoren;
- Als het 'Vredespark' (conform de plannen en aanbevelingen van het Urban Land Institute) er daadwerkelijk komt, zal het jaarlijks een groot aantal bezoekers naar de voormalige vliegbasis trekken. De aanvoer van bezoekers via het openbaar vervoer verloopt mogelijk via station Den Dolder. De zowel positieve als negatieve effecten hiervan zijn geen effect van de woningbouw;
- De Stamtafel geeft aan dat niet alleen woningbouw, maar ook realisatie van bedrijfs- en winkelruimte effect heeft op de leefbaarheid in Den Dolder. De extra verkeersbewegingen die deze bedrijvigheid genereert, komt bovenop het extra verkeer dat de geplande woningbouw met zich meebrengt. Een ander effect van de uitbreiding van bedrijventerreinen is dat het arbeidsplaatsenoverschot toeneemt, waardoor er meer mensen van buiten in Den Dolder komen werken en de verkeersdruk verder toeneemt; [wel context, geen effect van woningbouw]
- Een ander negatief effect is dat toenemende bedrijvigheid eerder afbreuk doet aan het dorps karakter van Den Dolder dan dat het ertoe bijdraagt. [wel context, maar geen effect van woningbouw]

Effecten van woningbouw volgens Stamtafels

- Afnemende aantrekkelijkheid van het centrum als gevolg van verslechterende bereikbaarheid. De bereikbaarheid neemt af door toenemende verkeers- en parkeerdruk;
- Groter draagvlak voor de lokale middenstand. Winkeliers kunnen profiteren van een groter potentieel aan klanten.

4.5 Samenvatting effecten volgens de Stamtafels

De effecten die de bewoners verwachten als gevolg van de grootschalige woningbouw vatten we als volgt samen:

Negatief

- Toenemende druk op sociaal-culturele en sportvoorzieningen en accommodaties, die hiertoe niet of onvoldoende zijn uitgerust. Accommodaties met voldoende capaciteit raken door bevolkingstoename overbelast;
- Toenemende druk op ouderenvoorzieningen, toenemende behoefte aan uitbreiding en concentratie van deze voorzieningen;
- Aantasting dorpskarakter door schaalvergroting, sociale verwijdering en toenemende verkeersdruk;
- Aantasting dorpskarakter door verder dicht bouwen van open ruimte (bijvoorbeeld Torteltuinen) en terugloop van groen- en natuurgebieden;
- Afnemende ruimte voor speelvoorzieningen;
- Schade aan flora en fauna. Uitrustingskamp van Zeist en Vierde Kwadrant verzwakt ecologische hoofdstructuur;

- Ervaring van sociale onveiligheid neemt toe, onder meer door te verwachten toename hangjongeren en mogelijk toenemende overlast vanuit Altrecht;
- Politietoezicht gaat steeds meer tekortschieten;
- Overbelasting van infrastructuur door toenemende verkeersdruk en sluisverkeer. Toenemende parkeerproblematiek en steeds meer gevaarlijke verkeerssituaties en congestie.

Positief

- Groter draagvlak voor lokale economie en middenstand;
- Groter draagvlak voor openbaar vervoersvoorzieningen;
- Meer draagvlak voor binnensportactiviteiten van DOSC.

5 VERWACHTE EFFECTEN VOLGENS LAAGLAND'ADVIES

Op basis van desk research en de inbreng van de Stamtafels heeft Laagland'advies de verwachte effecten afgewogen, beoordeeld en waar nodig aangevuld. Bij het desk research zijn ook bestaande onderzoeken geraadpleegd en is waar mogelijk aanvullende informatie gezocht.

5.1 Samenleving en voorzieningen

5.1.1 Sociaal-cultureel

- Toenemende druk op verenigingen en accommodaties, die deels de vraag niet kunnen verwerken;

Toelichting: In het bijzonder geldt dit voor de verenigingen die momenteel niet over een accommodatie beschikken, te weten Toneelvereniging Onder Ons en Muziekvereniging Dr. Engelhard.

- Toenemende vraag naar een dorpsbreed ontmoetingspunt, in de vorm van een dorpshuis;

Toelichting: In januari jl. is de nieuwe Brede School in gebruik genomen, die plaats biedt aan twee basisscholen, een peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang. De Brede School is gebaseerd op het idee van een 'dorpsleerhuis' en dus niet alleen gericht op de ontwikkeling van kinderen, maar ook op het versterken van de sociale cohesie in het dorp. Om te ondersteunen dat de Brede School een centrum wordt waar veel activiteiten plaatsvinden die goed op elkaar afgestemd zijn, is budget beschikbaar gesteld voor een coördinator. Deze coördinator zal samen met de hoofdgebruikers van de Brede School (de twee basisscholen, de peuterspeelzaal en de buitenschoolse opvang) een programma maken. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan sport- en culturele activiteiten. Maar ook zal de coördinator de betrokkenheid van de ouders stimuleren en zich inzetten om van de Brede School een ontmoetingsplek te maken waar maatschappelijke en educatieve activiteiten plaatsvinden die gericht zijn op de bewoners van Den Dolder.

- Toenemende vraag naar bibliotheekdiensten, al dan niet in de vorm van een reguliere bibliotheek;
- Toenemend draagvlak voor sociaal-culturele voorzieningen, zowel voor de verenigingen als de accommodaties.

Toelichting: Als gevolg van de groeiende vraag neemt het draagvlak toe en wordt het realiseren van bepaalde voorzieningen wellicht haalbaar. De kansen voor een definitieve oplossing voor het dorpshuis en het oplossen van de huisvestingsproblematiek van enkele verenigingen nemen toe. Zie in dit verband ook de opmerkingen over de functie van de Brede School.

5.1.2 Openbaar

- Toenemend draagvlak voor openbare voorzieningen;

Toelichting: Als gevolg van de groeiende vraag neemt het draagvlak toe en wordt het realiseren van bepaalde voorzieningen wellicht haalbaar.

- Toenemende sociale onveiligheid en overlast door hangjongeren;

Toelichting: De uitbreiding leidt mogelijk, en statistisch gezien zeer waarschijnlijk, tot een groeiend aantal hangjongeren. Belangrijk is echter op te merken dat hangjongeren niet per definitie probleemjongeren zijn, die overlast veroorzaken en het gevoel van sociale veiligheid op bepaalde plekken negatief beïnvloeden. Het daadwerkelijke effect van een toenemend aantal (hang)jongeren zal afhangen van het al dan niet adequaat inspelen op de behoefte aan speciale voorzieningen (zoals een eigen ontmoetingsplek) voor jongeren. Daarnaast is het zo dat het Wijkteam Den Dolder, waar de wijkagent onderdeel van uitmaakt, niet alleen openstaat voor het melden en bespreken van overlast en onveilige situaties, maar zo nodig ook actie onderneemt.

- Niet tot nauwelijks toenemende onveiligheid als gevolg van de uitbreiding van Altrecht met 175 zorgplaatsen en 30 zorgwoningen.

Toelichting: De uitbreiding van Altrecht betreft grotendeels gesloten afdelingen. De 30 zorgwoningen zijn bedoeld voor 'lichte' cliënten, die naar verwachting niet tot nauwelijks zullen bijdragen aan overlast en/of onveiligheid. Daar komt bij dat het intensieve toezicht in de vorm van de inzet veldwerkers gecontinueerd zal worden, om de leefbaarheid op peil te houden of te verbeteren. Ook hier geldt de opmerking over de functie van het wijkteam.

5.1.3 Ouderen

- Toenemende druk op voorzieningen voor ouderen;

Toelichting: De vraag naar ouderenvoorzieningen zal in de toekomst toenemen. Enerzijds als gevolg van de groeiende bevolking, anderzijds als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. De vraag zal zich vooral richten op nieuwe combinaties van wonen, welzijn en zorg. Ook het traditionele verzorgingshuis, in dit geval Zorgcentrum Bethesda, zou met toenemende vraag te maken kunnen krijgen. Nader onderzoek moet uitwijzen in hoeverre de huidige capaciteit berekend is op de toekomstige vraag.

- Toenemende behoefte aan concentratie van voorzieningen voor ouderen;
- Toenemend draagvlak voor concentratie van voorzieningen voor ouderen.

5.1.4 Jongeren

- Toenemend vraag naar activiteiten en (buiten)voorzieningen voor jongeren, doordat het aantal jongeren toeneemt;
- Toenemende vraag naar een eigen ontmoetingsplek voor jongeren;

Toelichting: In het najaar van 2007 is vanuit het wijkgericht werken in (heel) Zeist een onderzoek gedaan naar de behoefte aan jongerenvoorzieningen. De resultaten hiervan worden binnenkort worden bekend.

- Afnemende fysieke ruimte voor buitenvoorzieningen;

Toelichting: Door woningbouw ontstaat verdichting van de ruimte, waardoor het aantal potentieel geschikte plekken voor dergelijke voorzieningen afneemt. Dit betekent echter niet dat woningbouw per definitie conflicteert met het creëren van buitenvoorzieningen. Door de uitbreiding ontstaat immers ook meer draagvlak voor deze voorzieningen.

- Toenemende druk op sociaal veiligheidsgevoel door toenemend aantal hangjongeren.

Toelichting: De uitbreiding leidt waarschijnlijk tot een groeiend aantal hangjongeren. De mate waarin dit effect heeft op de veiligheid en overlast wordt mede bepaald door de wijze waarop ingespeeld wordt op behoefte aan speciale voorzieningen voor jongeren, zoals een ontmoetingsplek, jongerencentrum en openbare (speel)voorzieningen als een voetbalkooi, basketbalveldje en een skatepark.

5.1.5 Scholen en kinderopvang

- Toenemend economisch draagvlak voor kinderopvang;
- Hogere bezettingsgraad Brede School.

Toelichting: De capaciteit van de Brede School, die begin januari 2008 in gebruik genomen is, is voor de huidige leerlingenaantallen ruimschoots toereikend. Er is zelfs sprake van een overcapaciteit. Uitgaande van de leerlingenaantallen per 1 oktober 2007, te weten 161 voor De Kameleon en 81 voor de Montessori School, en de standaardbezetting van 23 kinderen per lokaal, is er een totale behoefte van 10 lokalen. De Brede School telt 14 klaslokalen, waarvan er 6 voor De Kameleon bestemd zijn en 4 voor de Openbare Montessori School. De resterende vier lokalen zijn dus nog beschikbaar. Er is dus nog capaciteit beschikbaar voor ongeveer 100 kinderen.

In de 'Leerlingenprognose Basisonderwijs 2007-2027' (Gemeente Zeist, oktober 2007) is rekening gehouden met de woningbouwplannen. Uit deze prognoses blijkt dat de piek in het leerlingenaantal verwacht wordt in het schooljaar 2010/2011, met respectievelijk 174 leerlingen voor De Kameleon en 101 voor de Montessorischool. Deze piek kan ruimschoots opgevangen worden binnen het huidige ontwerp van de school.

Naast de woningbouw is ook een andere ontwikkeling van invloed op de leerlingaantallen in Den Dolder. Veel kinderen uit de gemeente Zeist gaan naar

school in De Bilt. Vanuit het oogpunt van financiering is dit echter niet wenselijk en daarom geeft De Bilt sinds kort plaatsingsvoorkeur aan leerlingen uit de eigen gemeente. Dit betekent dat relatief meer kinderen in de toekomst binnen Den Dolder naar school zullen moeten gaan. Ook voor deze 'terugstroom' is vooralsnog voldoende capaciteit in de Brede School.

Tot slot: in de locatiekeuze en het ontwerp van de Brede School rekening is gehouden met de mogelijkheid tot fysieke uitbreiding van lokalencapaciteit. Indien noodzakelijk kan het gebouw uitgebreid worden met nog eens 4 lokalen. De verwachting is daarom dat de Brede School ruim voldoende capaciteit heeft om de toekomstige extra leerlingen aan te nemen.

5.1.6 Spelen

- Afnemende fysieke ruimte voor speelvoorzieningen;

Toelichting: Door woningbouw ontstaat verdichting van de ruimte, waardoor het aantal potentieel geschikte plekken voor dergelijke voorzieningen afneemt.

- Toenemende vraag enerzijds en toenemend draagvlak anderzijds op speelvoorzieningen;

Toelichting: Het evenwicht tussen vraag en aanbod, wat mede bepaalt wordt door de maatregelen die op dit gebied genomen worden, bepaalt in hoeverre er sprake zal zijn van toenemende druk.

5.1.7 Sport

- Toenemend draagvlak voor binnensportactiviteiten van DOSC;

Toelichting: De binnensportactiviteiten van DOSC zijn vanwege geringe bezetting gebaat bij een toenemend aantal binnensporters.

- Dreigende overbelasting voor buitensportvoorzieningen van DOSC.

Toelichting: Met de verplaatsing van DOSC naar de Schroeder van der Kolklaan ontstaat meer capaciteit voor buitensport. De kunstgrasvelden kunnen namelijk intensiever gebruikt worden. Ten opzichte van de huidige situatie kan DOSC voor haar buitensportactiviteiten ongeveer 20% groei opvangen op de nieuwe locatie. Wanneer de geplande uitbreiding van Den Dolder geheel gerealiseerd wordt, zou de behoefte aan sportvoorzieningen met meer dan 20% kunnen toenemen. Om hier echter concrete uitspraken over te kunnen doen, dient de toekomstige vraag nader onderzocht te worden.

5.1.8 Groene recreatie

- Toenemende druk op de resterende groene verblijfsruimte in de directe woonomgeving en aan de dorpsrand;

5.1.9 Sociale kwaliteit

- Afnemende sociale samenhang.

Toelichting: Wanneer de kern Den Dolder in tien jaar tijd anderhalf keer zo groot wordt, heeft dat gevolgen voor de sociale samenhang. De sociale structuur zal niet ontwricht worden, maar deze kan wel anders worden. Het 'ons kent ons' en de daarbij horende onderlinge herkenbaarheid neemt mogelijk af, als gevolg van de groeiende bevolking. Mede doordat Den Dolder onder directe invloed ligt van stedelijk gebied en het leeuwendeel van de inwoners buiten het dorp werkt, zijn de cultuur en sociale structuur modern en stedelijk in plaats van plattelands. Het aantrekken van een groot aantal nieuwe bewoners hoeft daarom niet direct een negatieve weerslag te hebben op de lokale sociale structuur.

5.2 Openbare ruimte, infrastructuur en veiligheid

5.2.1 Natuur en milieu

- Toenemende druk op het groene milieu in én buiten het dorp;
- Toenemende druk op flora en fauna;

Toelichting: Door ontbossing, verstening en grotere verkeersdruk wordt op lokale schaal schade toegebracht aan natuur en milieu.

- Aantasting van het groene karakter van het dorp.

5.2.2 Verkeer en veiligheid

Doorstroming

- Toenemende verkeersintensiteit;
- Afnemende doorstroming en verkeersveiligheid.

Toelichting: Het verkeersonderzoek *Verkeersaspecten bestemmingsplan Den Dolder Noord* (mRo bv, 29 maart 2006) geeft de verwachte verkeerstoename als gevolg van de geplande uitbreiding weer en maakt daarbij onderscheid tussen een scenario waarin de spoorwegovergang gehandhaafd blijft en een scenario waarin deze afgesloten wordt ten behoeve van een ongelijkvloerse spoorkruising voor langzaam verkeer.

In het eerste scenario springt vooral de Schroeder van der Kolklaan eruit met een groei van de etmaalintensiteit (aantal motorvoertuigen dat per etmaal passeert) van 140%. De oorzaak hiervan ligt vooral bij de Brede School en de toekomstige sportvoorzieningen van DOSC. Absoluut gezien neemt de intensiteit toe van 500 tot 1.200 voertuigen per etmaal. De piekuren liggen tussen 07.00 uur 's ochtends en 20.00 uur 's avonds. Binnen dit tijdsbestek valt gemiddeld genomen 80% van de etmaalintensiteit, wat neerkomt op 560 voertuigen. Per uur, binnen de periode van 07.00 tot 20.00 uur, gaat het dan om een toename van circa 43 voertuigen per uur en dat leidt niet tot noemenswaardige negatieve effecten. Ondanks de hoge procentuele toename van de etmaalintensiteit, die gepaard gaat met een

grote absolute toename, kan de toegenomen intensiteit per uur goed opgevangen worden binnen de bestaande wegecapaciteit.

De verkeersdruk op de Dolderseweg, gerekend van de Maria Christina Kerk tot het spoor, neemt met ruim een kwart toe. Conform bovenstaande rekenmethode komt dit neer op ongeveer 80 extra passerende voertuigen per uur. De etmaalintensiteiten op de kruisingen Pleineslaan/N238 en Pleineslaan/Dolderseweg stijgen naar verwachting met respectievelijk 32 en 28%. In termen van extra voertuigen per uur betekent dit, in genoemde volgorde, 110 en 86 voertuigen. De verkeersintensiteit op de N238, gemeten tussen de kruising met de Pleineslaan en de loopbrug naar Altrecht, neemt toe met 26%. Dit betekent ongeveer 190 extra voertuigen per uur, tussen 07.00 en 20.00 uur. Uit deze beknopte analyse blijkt dat de toename van verkeersintensiteit, zonder het te bagatelliseren, toch vooral in relatieve zin groot is. De feitelijke druk, gemeten in aantal extra voertuigen, blijkt mee te vallen.

In het tweede scenario, waarin rekening is gehouden met het afsluiten van de spoorwegovergang, neemt de verkeersdruk op de Dolderseweg (van de Maria Christina Kerk tot het spoor) af met percentages die variëren van 56 tot 85%. De druk op de Pleineslaan ten westen van de Dolderseweg is nagenoeg gelijk met het eerste scenario. De Schroeder van der Kolklaan wordt in dit scenario naar verwachting iets minder belast. Op de kruising Pleineslaan/N238 neemt de etmaalintensiteit echter toe met 102%, wat neerkomt op 314 extra voertuigen per uur (tussen 07.00 en 20.00 uur) op deze verbindingsweg van en naar Den Dolder Noord. De intensiteit op de N238 neemt met 80%, bijna 600 voertuigen per uur in het tijdsbestek van 07.00 en 20.00 uur, enorm toe. Bovenstaande laat zien dat de uitvals-/verbindingswegen met de N238 veel drukker worden. Ondanks de groei van het dorp laat dit scenario echter vooral verlichting van de verkeersdruk zien in de overige delen van Den Dolder Noord. Kortom, dit scenario kent zowel grote voor- als nadelen.

Het verkeersonderzoek bevestigt deels de verwachtingen van de bewoners. De verkeersdruk zal toenemen in Den Dolder en dat is op zichzelf als negatief effect te duiden. Het onderzoek toont echter niet aan dat er sprake is of zal zijn van een onhoudbare situatie of een waar verkeersinfarct.

Parkeren

- Toenemende parkeerdruk, met overlast tot gevolg.

Toelichting: De druk zal vooral tot problemen kunnen leiden in het centrum en verbindingswegen als Marterlaan, Hezer Enghweg, Eekhoornlaan en Baarnseweg.

Verkeersveiligheid

- Toenemend aantal hinderlijke en gevaarlijke situaties in het verkeer;

Toelichting: Dit geldt met name voor de Schroeder van der Kolklaan, die zich kenmerkt door veel conflicterend verkeer. In de toekomst zal dit vaker voorkomen, doordat meer wandelaars en fietsers (waaronder veel kinderen) hier vaker tegenover auto's en vrachtverkeer komen te staan. Ook geldt dit voor de N238 en de Pleineslaan (inclusief de kruising van beide), dat door een toenemend aantal verkeersdeelnemers gepasseerd zal worden.

- Toenemend aantal verkeersovertredingen, met verkeersonveilige situaties als gevolg.

Toelichting: Aangenomen mag worden dat met een toename van de verkeersintensiteit het aantal verkeersovertredingen toeneemt. Met name in de delen van Den Dolder waar het 30 km-regime gehanteerd wordt, kan dit tot extra gevaarlijke situaties leiden.

Openbaar vervoer

- Toenemend draagvlak voor frequentere busverbindingen.

Milieubelasting

- Aantasting van het rustige dorpskarakter door toenemende verkeersdruk;
- Geringe afname milieukwaliteit door toenemend verkeer;

Toelichting: De gemeente Zeist rapporteert elk jaar over de luchtkwaliteit van het voorgaande jaar. Uit de recente rapportages van de Milieudienst Zuid-Oost Utrecht blijkt dat in Den Dolder geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden. Bij de toetsing van bestemmingsplan Den Dolder-Noord heeft de Milieudienst in haar luchtonderzoek alle ontwikkelingen binnen het plangebied meegenomen. Bij de toetsing per plan wordt rekening gehouden met het extra verkeer dat door vorige plannen is ontstaan. Uit dit luchtonderzoek blijken geen overschrijdingen van de grenswaarden. De concentraties van fijnstof zijn in Den Dolder overigens dusdanig laag dat naar verwachting van de Milieudienst in het geheel geen overtredingen van de grenswaarden zullen optreden, uitgaande van de realisatie van de geplande woningbouw. Dit neemt echter niet weg dat vanwege gezondheidsaspecten rekening gehouden moet worden met de luchtkwaliteit, ook al is deze aan de wettelijke eisen getoetst. De wettelijke eisen zijn immers geen garantie voor het uitblijven van gezondheidseffecten.

- Toenemend verkeersgeluid op de N238 door toenemend verkeer.

Toelichting: De Wet geluidhinder (Wgh) is niet van toepassing op wegen waar het 30km/uur-regime geldt. Deze wegen kennen derhalve van rechtswege geen geluidszone. Voor de overige wegen geldt dat bij een verslechtering van de geluidssituatie van 1,5 dB of meer maatregelen noodzakelijk zijn. Een verkeerstoename van 30% leidt in de regel tot een verhoging van circa 1 dB. Deze toename is door een geoefend oor net onderscheidbaar. Van hoorbare toename van het verkeersgeluid zal daardoor alleen sprake zijn op de N238, waar de verkeersintensiteit met 80% toeneemt in het tweede scenario. In het eerste scenario is de toename echter maar 26%, wat dus niet tot een hoorbare verslechtering van de geluidssituatie leidt. Afhankelijk van het scenario zal er op de N238 dus een overschrijding van de toegestane geluidstoename van 1,5 dB plaats kunnen vinden. Op de overige wegen, die merendeels onder het 30km/uur-regime vallen, blijft de toename onder 1 dB en vindt dus geen hoorbare verslechtering van de geluidssituatie plaats.

5.3 Werken en economie

- Toenemend draagvlak voor de lokale middenstand.

Toelichting: Lokale winkeliers kunnen profiteren van een groter potentieel aan klanten. Een winkel als Albert Heijn zal hierbij waarschijnlijk als 'trekker' fungeren, waar andere winkels weer van kunnen profiteren.

- Mogelijk afnemende aantrekkelijkheid van het centrum, als gevolg van verslechterende bereikbaarheid.

Toelichting: De bereikbaarheid van de centraal gesitueerde middenstand zal mogelijk negatief beïnvloed worden door de toenemende verkeers- en parkeerdruk in het centrum. Toenemende parkeerdruk kan overlast en ongemakken (slechtere doorstroming, irritaties e.d.) veroorzaken. De daadwerkelijke effecten zullen op termijn echter onder meer afhangen van de toekomstige situatie rondom de spoorwegovergang. Het al dan niet afsluiten van de overgang voor gemotoriseerd verkeer heeft gevolgen voor de bereikbaarheid. De bereikbaarheid van het centrum zal voor fietsers en wandelaars aanzienlijk verbeteren door realisatie van de ongelijkvloerse spoorkruising. De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer zal, uitgaande van dat scenario, afhangen af van de kwaliteit (in de zin van lengte en omrijtijd) van de te realiseren 'bypass', die de N238 moet verbinden met het centrum. Opgemerkt dient te worden dat wanneer de spoorweg niet afgesloten wordt, dit zeker geen garantie is voor een goed bereikbaar, en mede daardoor aantrekkelijk, centrum. Als gevolg van Randstadspoor zal de frequentie van stoptreinen toenemen, wat volgens ProRail leidt tot een totale sluitingstijd van de spoorbomen van 50 minuten per uur. In dat scenario zal het open houden van de overweg dus duidelijk nadelige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van het centrum.

6 OPMAAT NAAR MAATREGELEN: CONCLUSIE OP BASIS VAN EFFECTEN

In het voorgaande deel van dit rapport hebben we de verwachte effecten van de woningbouw in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt de brug geslagen naar de maatregelen.

6.1 Spanningsveld: het een of het ander

De perceptie van die effecten berust echter grotendeels op beleving. Voor de gemeente Zeist blijkt eruit dat Den Dolder een prima plek is om de bouwopgave te vervullen. De gemeente ziet dat in het perspectief van de woningbouwopgave uit haar woonvisie en de kwaliteit van Den Dolder als plek om daar een substantieel deel uit die visie te realiseren. Onze conclusies onderbouwen desgewenst dat standpunt.

Voor de bewoners van Den Dolder geldt echter een heel andere maatstaf. Zij hebben hun toekomstbeeld van Den Dolder vastgelegd in hun wijkvisie. Zij mogen terecht verwachten dat hun dorp straks hun dorp niet meer is, temeer daar de plannen uiterlijk 2013 gerealiseerd moeten zijn. Onze conclusies onderbouwen desgewenst ook dit standpunt.

Er zit een grote spanning tussen die twee percepties. Ze zijn namelijk niet te integreren. Je kunt de opgave prima realiseren, en in de nieuwe situatie ook nog een goed leefbaar klimaat scheppen. Maar het wordt hoe dan ook een ander dorp, dat zeker niet meer strookt met de wijkvisie van de bewoners. Het is of het een, of het ander. Die spanning berust voornamelijk op de volgende effecten, die allemaal gaan over verstedelijking ten opzichte van dorp blijven:

- Verdichting en uitbreiding van het dorp door bebouwing draagt onherroepelijk bij tot de verdere verstedelijking van het gebied rondom Utrecht. Ook hoge bouwkundige kwaliteit en een groene omgeving doen daar niets aan af. De verkeerskundige ontwikkeling, die op zich geen grote negatieve gevolgen voor de kern lijkt te hebben, levert hier ook een bijdrage aan.
- Verstening betekent ook ontgroening. De uitruil ten behoeve van de Ecologische Hoofdstructuur maakt het dorp zelf grijzer.
- Verstening betekent ook minder verblijfs- c.q. speelruimte, die kenmerkend zijn voor een dorp. Daar staat overigens tegenover dat er in de nieuwbouwplannen ook ruimte is voor nieuwe verblijfs- en speelruimte.
- De sociale cohesie in het dorp is niet traditioneel dorps (de bewoners zijn verstedelijkt en zeker in traditionele zin geen dorpingen meer), maar hij is wel sterk. Er is een sterk maatschappelijk verband, getuige alleen al hoe de bewoners gezamenlijk optrekken in voor hen bedreigende tijden. Door de te verwachten snelle bevolkingstoename

komt die cohesie onder druk te staan: er zal een sociale afstand ontstaan tussen nieuwe en oude bewoners, omdat integratie meer tijd nodig heeft. De bewoners spreken van tweedeling.

De meeste overige effecten zou je positief kunnen duiden. We denken dan vooral aan draagvlak voor voorzieningen en een gedifferentieerd woningaanbod. Dit neemt echter niet weg dat het dorp op basis van de hierboven omschreven effecten verdwijnt en overgaat in een verstedelijkt woongebied. Hier treedt voor de bewoners de algebraïsche formule op: $-x + = -$.

Onze conclusie is dan ook dat bij de bouw van ca. 800 woningen het huidige dorpskarakter verdwijnt. De omvang van de ingreep en de gevolgen daarvan voor de sociale en fysieke pijlers waarop Den Dolder rust, zijn te groot om een gestage bescheiden groei volgens dorps maatstaven mogelijk te maken. Als voorbeeld hebben we in onderstaand kader een definitie van een dorp, geformuleerd door de Stadsregio Arnhem Nijmegen, weergegeven.

Kader 1: Definitie dorp

Definitie dorp volgens Stadsregio Arnhem Nijmegen

Een echt dorp is een nederzetting in de vorm van een 'eiland': een complex van gebouwen, erven en openbare ruimten dat omsloten wordt door een grote open ruimte. Die open ruimte bestaat in het algemeen uit landbouw-, natuur- en watergebieden die ontsloten worden door een fijnmazig netwerk van routes. Aan de dorpsrand, op de overgang van dorp en landschap, ligt echter ook steeds vaker een goed ontsloten bedrijventerrein(tje) of zelfs een stedelijk groen recreatiegebied dat morfologisch en sociaal minder met het dorp te maken heeft. Een park is immers een zaak van stedelingen. In een dorp zijn de overgangen tussen publieke ruimten en het private domein juist rafelig, informeel en meervoudig qua functies en gebruik. Het dorp heeft nog open plekken, achterkanten en min of meer onbestemde ruimten waar nog van alles kan en weinig vastligt.

Een 'echt' dorp is eigenlijk niet veel groter dan 150 à 200 hectare en de gemiddelde dichtheid ligt er niet hoger dan 8 tot 15 woningen per hectare. Het maximum aantal inwoners ligt ergens tussen de 2500 tot 5000 inwoners. Maar veel dorpen binnen de stadsregio zijn de afgelopen jaren behoorlijk uit de kluiten gewassen en kampen met verlies van hun identiteit als gevolg van de enorme groeistuipe van verstedelijking die in en aan die dorpen heeft plaatsgevonden.

Bron: Praktijkexperimenten 'Versterken identiteit van dorpen en kleine kernen' (februari 2007), Stadsregio Arnhem Nijmegen

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de maatregelen tot behoud of versterking van de leefbaarheid bij de realisatie van ca. 800 woningen. Ter onderbouwing van de maatregelen, benoemen we eerst het begrip leefbaarheid (zie kader 2 op de volgende pagina).

Welke aspecten bepalen de leefbaarheid?

In een leefbaar dorp wonen mensen die zich samen verantwoordelijk voelen voor hun kern, die zowel individueel als gezamenlijk een toekomstperspectief hebben, en die over de middelen beschikken om dat perspectief zowel individueel als gezamenlijk te ontwikkelen. Bij de kern hoort ook het omliggende buitengebied. Omdat de kwaliteiten van kernen en buitengebied kwetsbaar zijn, is het begrip 'duurzaam' op alle (beoogde) ontwikkelingen van toepassing.

Dit betekent voor het wonen:

- Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod, als thuisbasis voor een veelzijdig samengestelde bevolking;
- Plaats voor eigen bewoners en plaats voor nieuwe bewoners, die nodig zijn om de leefbaarheid te behouden;
- Differentiatie van het woningaanbod, zowel in prijs als in woonvorm (huur, koop en tussenvormen);
- Differentiatie ook in woningtypen: starterswoningen, seniorenwoningen, reguliere gezinswoningen.

Dit betekent voor de sociale samenhang:

- Sterke sociale cohesie;
- Sterk verenigingsleven;
- Sterke sociale structuren op het terrein van zorg en welzijn;
- Zelfbewustzijn over de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de kern.

Dit betekent voor welzijn:

- Voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, gemeenschapsactiviteiten en veiligheid;
- Draagkrachtige infrastructuur voor zorg en welzijn (mantelzorg, sociale en sociaal-culturele netwerken).

Dit betekent voor de lokale economie:

- Bedrijvigheid die bijdraagt aan een landelijke en dorpse kern, waarin ook het dagelijks leven vitaal is en niet slaapt;
- Bedrijvigheid die ook (jonge) bewoners de kans geeft een eigen, zakelijke carrière te ontwikkelen;
- Een zorgvuldige overgang van agrarische productie naar agrarische productie en natuurbeheer;
- Een zorgvuldige ontwikkeling van toeristisch-recreatieve waarden.

Dit betekent voor infrastructuur en openbare ruimte:

- Een samenhangende ontwikkeling van kernen en buitengebied;
- Een dorpse ontwikkeling van de kernen en een landelijke ontwikkeling van het buitengebied;
- Een ontsluiting die (nieuwe) ontwikkelingen faciliteert (denk bijvoorbeeld aan padenstelsels en natuur- en recreatieontwikkeling, economische ontwikkeling en verkeer en vervoer).

Bron: Laagland'advies (februari 2008)

6.2 Alternatief in het Vierde Kwadrant?

Voordat in het volgende hoofdstuk de maatregelen beschreven worden, wordt eerst een vergaand alternatief geschetst. Alle partijen hebben er volgens ons belang bij het dorpskarakter van Den Dolder zoveel mogelijk te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor de bewoners omdat ze overwegend doelbewust voor het dorp in zijn huidige vorm hebben gekozen. Voor de gemeente omdat ze zich met dit woonmilieu kwalitatief het best kunnen profileren als aantrekkelijke woongemeente.

We hebben vastgesteld dat het bij de huidige woningbouwopgave niet lukt het dorp in zijn huidige vorm te handhaven. Je zou er dan namelijk aanzienlijk minder woningen moeten bouwen dan het nu geplande aantal. Wanneer alle open plekken worden 'dichtgezet' gaat het open karakter (kenmerkend voor een dorp) verloren, en gaat ook het groene karakter (kenmerkend voor Den Dolder) achteruit.

Een alternatief idee, dat in de loop van het onderzoek ontstaan is, is het creëren van een heel nieuw hoogwaardig woonmilieu in het Vierde Kwadrant. We gaan uit van de premisse dat er hoe dan ook minimaal 250 reguliere woningen gebouwd gaan worden, evenals 30 zorgwoningen en 175 gesloten plaatsen voor jongeren. Het is immers een randvoorwaarde die we van de opdrachtgever hebben meegekregen.

Wanneer partijen gezamenlijk deze opgave intensiveren, door hier niet alleen in de uitbreiding, maar ook op de bestaande 'print' van de Willem Arntszhoeve een nieuw dorp te creëren, ontstaat er draagvlak voor een volwaardige gebiedsontwikkeling. Er ontstaat een nieuw zusterdorp voor Den Dolder. Zowel de druk op de woningbouw als de druk op de infrastructuur in Den Dolder wordt ermee weggenomen. Den Dolder blijft een dorps milieu dat op de golven van de tijd langzaam nog een klein beetje groeit. Met de komst van een beperkt aantal woningen houdt het zijn exclusieve groene dorpskwaliteit. Er zijn dan behoudens de in de wijkvisie benoemde maatregelen geen extra flankerende leefbaarheidsmaatregelen nodig.

Op het terrein van Altrecht komt een nieuwe nederzetting. Er ligt daar al een mooie stedenbouwkundige print. Met de ontwikkeling van de as en de geplande uitbreiding is de basis van een 'nieuw dorp' gelegd. Daarmee blijft het gebied natuurlijk definitief aan de natuur onttrokken. Het karakter van het oude dorp wordt versterkt door daar het nieuwbouwprogramma te verkleinen. Het draagvlak voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant wordt versterkt.

In dit nieuwe dorp kan Zeist heel goed een accent leggen op senioren en zorg. Dat is een geschikte doelgroep om deels verdicht voor te bouwen. Met 'duurzaam ontwikkelen' als uitgangspunt kun je daarin passende groene oplossingen bedenken. De woningdifferentiatie moet verder ook aansluiten bij de woningbehoefte van Den Dolder: er mag geen sprake zijn van ghetto-vorming.

De intensieve ontwikkeling van het Vierde Kwadrant moet volgens ons ruimschoots extra middelen kunnen opleveren, waarmee mogelijke verliezen in het oude dorp kunnen worden verevend.

Laagland'advies wil tot slot benadrukken dat het scenario om het Vierde Kwadrant te ontwikkelen slechts een eerste idee betreft, dat nader onderzoek behoeft. De haalbaarheid van deze alternatieve aanpak hangt onder andere af van de 'hardheid' van de bestaande woningbouwplannen. Hierbij moet gedacht worden aan contracten, vergevorderde ruimtelijke procedures, verleende vergunningen en wellicht reeds verkochte woningen. Deze factoren zijn van invloed op de uiteindelijke haalbaarheid van het hier geschetste alternatief.

7 MAATREGELEN OM DE LEEFBAARHEID TE BEHOUDEN

7.1 Inleiding

Hieronder beschrijven we een reeks van maatregelen die volgens ons noodzakelijk dan wel wenselijk zijn voor het behoud van de leefbaarheid in een kleine kern als Den Dolder, ook bij het huidige aantal woningen.

Hoewel ons onderzoek alleen betrekking heeft op de effecten van de geplande woningbouw in de kern Den Dolder, adviseren wij u om ook de effecten van woningbouw in de kernen Huis ter Heide en Bosch en Duin nadrukkelijk te betrekken bij het nader onderzoeken dan wel uitvoeren van maatregelen.

We stellen voor om met spoed een fasering voor de concrete realisering van de bouwplannen uit te werken en bekend te maken. Tevens stellen we voor om een monitor te ontwikkelen voor het gebied van de drie kernen. De gezamenlijke wijkvisies kunnen hierbij als ijkpunt dienen.

We stellen ook voor om een regulier overleg in te stellen tussen gemeentebestuur en wijkvertegenwoordigingen, waarbij het wijkteam voor praktische ondersteuning kan zorgen. In dit overleg moeten in goed vertrouwen alle belangrijke ontwikkelingen zeer vroegtijdig op tafel kunnen komen. Deze kernen in het buitengebied verdienen deze extra aandacht omdat het niet alleen wijken, maar ook autonome dorpen zijn.

7.2 Maatregelen met betrekking tot voorzieningen

Een dorp als Den Dolder heeft behoefte aan een aantal voorzieningen. Die zijn nu niet allemaal aanwezig in het dorp. Bij een toenemend aantal woningen wordt die behoefte groter, maar neemt ook het draagvlak toe.

- **Lokaal aanbieden van bibliotheekdiensten**

Als 'wijk' ligt Den Dolder te ver verwijderd van de hoofdkern om te kunnen volstaan met enkel een bovenwijkse voorziening in Zeist. Het introduceren van een mobiele bibliotheekdienst (Bibliobus) raden wij daarom aan.

- **Lokaal aanbieden van secretariediensten**

Ook hier geldt dat voor een goede toegankelijkheid van de dienst de centrale vestiging, het gemeentehuis in Zeist, erg ver van Den Dolder gelegen is.

- **Organiseren van zorgdiensten (zorg en gezondheid)**

Zeker met het toenemend aantal senioren is een lokale zorgstructuur van wezenlijk belang. De huidige voorzieningen lijken ons aan de krappe kant voor de snel komende groei. Nader onderzoek is hierbij gewenst, waarbij ook de capaciteit van andere tehuizen wordt betrokken.

Fysieke voorzieningen als woningen voor geschikt en beschermd wonen (zoals bijvoorbeeld aanleunwoningen) kunnen door de woningcorporaties in samenwerking met Altrecht in het Vierde Kwadrant worden gerealiseerd. Van daaruit kunnen dan ook zorgdiensten op afroep worden geleverd.

- **Onderzoeken noodzaak GOED-voorziening (gezondheidszorg onder één dak)**

Een GOED lijkt ons gezien het aanbod aan gezondheidsdiensten niet echt dringend. Wel zou bij de ontwikkeling van zorgvoorzieningen in het Vierde Kwadrant en een mogelijke multifunctionele accommodatie in het 'oude' dorp de wenselijkheid van zo'n voorziening in de toekomst onderzocht moeten worden. Dat moet dan uit een oogpunt van efficiency voor de aanbieders, maar ook uit het oogpunt van bereikbaarheid van vooral in beweging beperkte cliënten onderzocht worden.

- **Realisatie jongerencentrum**

Een eigen plek voor jongeren is in elke kleine kern een belangrijk punt. De oplossing varieert al naar gelang de omvang en aard van de kern, van een blokhut of caravan tot een eigen honk, dan wel een eigen hoek in het gemeenschapshuis. Bij realisering van de woningbouw neemt het aantal inwoners toe tot zo'n 5.500 inwoners (vergelijk bijvoorbeeld Erp, dorpskern van Veghel). Daar is een eigen locatie voor jongeren gewenst, en qua draagvlak mogelijk. Djoin is inmiddels samen met MeanderOmnium en de gemeente in overleg over gebruik van de voormalige Kameleon als jongerencentrum. Als tijdelijke oplossing achten wij dit een goede zaak. Voor de langere termijn moet ook deze voorziening betrokken worden in het onderzoek naar de multifunctionele accommodatie (dorpshuis).

- **Intensivering inzet Wijkteam Den Dolder**

Het dorp pleit, zoals ook is verwoord in de wijkvisie, voor meer en actiever politietoezicht. Het Wijkteam Den Dolder, waar de wijkagent in vertegenwoordigd is, functioneert naar behoren. Uitbreiding van het dorp met circa 60% (zowel woningen als inwoners) noodzaakt mogelijk tot uitbreiding van de activiteiten, in termen van meer contacturen met de bevolking en een hogere frequentie van de spreekuren van het wijkteam. Mogelijk is ook een intensievere inzet van de wijkagent nodig. Dit is echter de verantwoordelijkheid van de politie zelf en niet van de gemeente.

- **Realisatie multifunctionele accommodatie (dorpshuis) / Kulturhus**

De sociaal-culturele voorzieningen worden deels in of vanuit de centrumkern Zeist geleverd. Een deel wordt geleverd door de eigen verenigingen (toneel, muziek etc.). Een multifunctionele accommodatie (bijvoorbeeld volgens het Kulturhus-model) past bij de schaal van het nieuwe Den Dolder. Zeker nu gebouw Delta verdwijnt. In een Kulturhus wordt een veelheid van commerciële en niet-commerciële diensten geleverd op sociaal-cultureel gebied, maar vaak ook op het gebied van zorg en welzijn. Hier zou bijvoorbeeld ook een secretarie-loket een halve dag per week geopend kunnen zijn. Kenmerkend voor een Kulturhus is dat het qua beheer zoveel mogelijk in handen van gebruikers en bewoners is. De doelstelling van de gemeente Zeist om van de Brede School een 'dorpsleerhuis' te maken sluit

hierop aan. Bij een snelle groei van het dorp is het van belang dat de invulling en uitwerking van het concept 'dorpsleerhuis' voortvarend wordt aangepakt.

- **Realisatie huisvesting voor verenigingsactiviteiten**

Zie bovengenoemde maatregel met betrekking tot het concept 'dorpsleerhuis'.

- **Snelle start maken met voorzieningen**

Wij stellen voor met spoed een integraal onderzoek te doen naar de werkelijke voorzieningenbehoefte anno 2013, en daarop zo snel mogelijk op te anticiperen. In dit aanvullende onderzoek dient zowel de vraagzijde als de aanbodzijde in beeld te worden gebracht. Het wijkteam zou hier samen met Belangenvereniging Den Dolder trekker in kunnen zijn. Daarbij adviseren wij het onderzoek enerzijds te richten op een multifunctionele sociaal culturele en welzijnsvoorziening enerzijds (met een daarbij passende veelzijdig bruikbare accommodatie) en een woonservicestructuur anderzijds.

7.3 Maatregelen met betrekking tot verkeer

- **Ontwikkelingen omgeving meenemen in zoeken naar oplossingen**

In dit onderzoek hebben we de resultaten van het onderzoek Verkeersaspecten Bestemmingsplan Den Dolder Noord betrokken. Hoewel het onderzoek in beide scenario's (wel of geen sluiting spoorwegovergang Dolderseweg) op verschillende punten toenemende verkeersdruk laat zien, zijn de consequenties te overzien. We delen echter de mening van de bewoners dat ook de effecten van woningbouw elders, en dan met name in Huis ter Heide en Bosch en Duin, bij het zoeken naar oplossingen moeten worden betrokken.

- **Uitvoeren nader verkeersonderzoek**

De mogelijke afsluiting van de spoorwegovergang is geen gevolg van de woningbouw, maar is een ontwikkeling die wel degelijk effecten genereert die niet los gezien kunnen worden van de totale ontwikkeling van Den Dolder. Wij stellen voor een nader verkeersonderzoek te doen voor het hele gebied, uitgaande van de volledig gerealiseerde bouwplannen in Den Dolder (inclusief Vierde Kwadrant), Huis ter Heide en Bosch en Duin. Bijzondere aandacht dient hierbij uit te gaan naar knelpunten als het centrumgebied, de afwikkeling van verkeer op doorgaande wegen en uitvals-/verbindingswegen en sluiproutes en parkeren. Ook dient te worden onderzocht in hoeverre de verkeerstoename op de N238 leidt tot een hoorbare geluidstoename en of daarvoor maatregelen getroffen moeten worden. Opgemerkt dient te worden dat eerst een definitieve oplossing vastgesteld moet zijn voor de spoorwegovergang. Deze is immers sterk bepalend voor de loop van een groot aantal verkeersstromen in en rond Den Dolder. Pas wanneer hier zekerheid over bestaat, kunnen de belangrijkste 'bottlenecks' eventueel aangepakt worden.