

Dolders Nieuws

Informatie van de Belangenvereniging Den Dolder

Hoe groen en klein blijft Den Dolder? Gebiedsvisie Den Dolder NoordOost

Den Dolder Noord en Den Dolder Zuid zijn twee bekende begrippen in ons dorp, ontstaan door de prominente ligging van het spoor. Kent u ook de wijk Den Dolder Noord-Oost? Veel mensen zullen deze wijk niet kennen. De term Den Dolder Noord-Oost bestaat echter en levert acht hits op in Google, waaronder de term Gebiedsvisie Den Dolder Noord-Oost.

Den Dolder NoordOost is in feite het gebied dat wordt begrensd door de Zeister gemeentegrens aan de oostkant, het spoor aan de zuidkant, de Dolderseweg aan de westkant en het Boerderijlaantje en Reinaerde (Dennendal) aan de noordkant. Op de luchtfoto kunt u zien welk gebied het precies is.

De gebiedsvisie bestaat nog niet, maar moet op korte termijn gemaakt worden. Altrecht -de voormalige Willem Arntszstichting en Hoeve - een van de grootste gebruikers en eigenaren van het gebied, gaat op termijn Den Dolder verlaten. De geestelijke gezondheidszorg is de afgelopen jaren veranderend en verandert nog steeds. Daarom heeft Altrecht niet meer zo'n groot terrein met gebouwen nodig. Per 2025 wilt Altrecht het terrein volledig verlaten en verkocht hebben. De Gebiedsvisie moet aangeven hoe het gebied er in de toekomst gaat uitzien. Zoals de gemeente stelt is 'nu het moment om een toekomstbeeld op te stellen voor het gebied dat leidt tot een kwalitatief hoogwaardige invulling met functies die, naast de bestaande zorgfunctie, aansluiten bij de behoefte van de samenleving. Daarbij moeten nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarde en de natuurwaarde.' Geheel in de geest van de huidige ideologie van burgerparticipatie wil de gemeente de Dolderse samenleving betrekken bij het ontwikkelen van de Gebiedsvisie.

U leest het goed. Na het debacle van de Dolderse Hille (bebouwing aan de zogenoemde Middenas), waar mede door de malaise in de bouw geen enkel gebouw ontwikkeld is, en het afketsen van het Vierde Kwadrant (ook wel Leeuwenhorst genaamd), zijn er wederom plannen om dit mooie groene gebied te ontwikkelen. Ontwikkelen

staat in ieder geval gelijk aan bouwen. Dit bouwen is nodig omdat vanwege eerdere overeenkomsten in het kader van het programma Hart van de Heuvelrug dit gebied 1,5 Miljoen Euro moet opbrengen. Bouwen is ook nodig omdat Altrecht haar gebied voor zoveel mogelijk geld wil verkopen. Winstmaximalisatie zoals dat in het managersjargon heet.

De Belangenvereniging Den Dolder vindt het belangrijk dat Den Dolder een dorpsmaat blijft houden en dat groen zoveel mogelijk behouden blijft. Verder hebben we altijd gezegd dat indien ons dorp dan toch moet groeien, de (sociale) voorzieningen moeten meegroeien. Daarom houdt de BDD deze ontwikkelingen heel nauwkeurig in de gaten. Gelukkig wil de gemeente de Gebiedsvisie in samenwerking met de Dolderse samenleving ontwikkelen. Daarbij moet echter wel worden aangekend dat de Gemeente door het meegaan in deze plannen van Altrecht, handelt op een wijze die niet is te rijmen met het coalitieakkoord dat ten grondslag ligt aan de huidige "regeerperiode" van ons Zeister bestuur. Daarin staat namelijk: "Voor de locatie Leeuwenhorst willen we geen bebouwing in het zogenaamde Vierde Kwadrant. Alleen in een woon-zorg-combinatie op het bestaande terrein."

Kaders

Aan deelname door de Dolderse bevolking worden wel een aantal eisen gesteld door de gemeente. Die zijn na maandenlang overleg met allerlei belanghebbende partijen geformuleerd. Een van de eisen is het onderschrijven van de zogenaamde kaders. Hiervan zijn er twee heel belangrijk; 1) Altrecht mag maximaal 3,3 hectare toevoegen aan het bestaande rood (bebouwing dus). 2) Voor de gebiedsontwikkeling wordt een financieel kader gehanteerd van een "netto opbrengst van 1,5 miljoen euro", zodat Altrecht aan haar verplichting richting het programma Hart van de Heuvelrug kan voldoen.

De maximale extra "verrooing" van 3,3 hectare is naar blijkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bepaalt namelijk al dat er 7 hectare meer bebouwd mag worden dan nu op dit moment het geval is. Dit betekent dus dat er maximaal 10 hectare extra



groen omgezet mag worden in rood. Wij vinden het nogal storend dat dit in het kaderdocument helemaal niet duidelijk is gemaakt. Pas als je het -vanuit achterdocht- goed leest en begrijpt- komt deze aap uit de mouw. Dat is bij aanvang al een volstrekt nodeloze smet op dit project.

De opbrengst van 1.5 Miljoen Euro is een netto bedrag. Dit is in feite het bedrag dat Altrecht moet kunnen afdragen nadat het helemaal uit de kosten is. Verder moet Altrecht zoals zij zegt boekhoudkundig de waarde van haar vastgoed dat afgestoten wordt, verrekenen. Altrecht geeft aan dat de WOZ waarde 32 Miljoen Euro is. Dit is een indicatie van wat de ontwikkeling van het terrein moet opbrengen.

Deze kaders geven in principe ruimte voor een flinke uitbreiding van het aantal woningen in Den Dolder met verlies van veel groen. Dit strookt niet met de uitgangspunten van de Belangenvereniging Den Dolder. BDD heeft daarom moeite met het onderschrijven van deze kaders en dus moeite om onderdeel te zijn van het proces waarin de gebiedsvisie vastgesteld wordt. Maar, niet deelnemen is ook geen invloed kunnen uitoefenen. Niet deelnemen is ook niet goed op de hoogte zijn van de ontwikkelingen. Daarom

zullen wij wel aanwezig zijn, maar hebben aangegeven niet gelukkig te zijn met de strikte voorwaarde om de kaders te onderschrijven. *Onderschrijven* is een onduidelijk begrip en wordt door ons gezien als al weer een nodeloze smet op dit project. Bedoeld zal zijn - hopen wij- dat het gaat om randvoorwaarden die de initiatienemers Altrecht en de Gemeente met elkaar hebben afgesproken. Daar hoeft je het niet vooraf mee eens te moeten zijn wil je nog mogen meepraten.

Droom

De eerste bijeenkomst heeft al plaatsgevonden. Tijdens deze eerste bijeenkomst werd aan alle deelnemers gevraagd om te omschrijven hoe Den Dolder Noord-Oost er in de 2025 in hun ideale plaatje uitziet. Ook werd er gevraagd om aan te geven welke gebouwen en plekken momenteel waardevol zijn en behouden moeten worden en welke gemist kunnen worden. Complicerend is uiteraard dat veel gebouwen wettelijk zijn bestempeld als Rijks- of

Gemeentemonument Wij willen u als lid BDD en als lezer van Dolders Nieuws vragen om ons te helpen het ideale plaatje te schetsen. Wat vindt u belangrijk? Wat is uw droom voor dit gebied, als Altrecht tzt binnen een aantal jaren na aanwezigheid van ruim 100 jaar Den Dolder verlaten heeft? Wilt u bijvoorbeeld een ruim opgezette woonwijk die veel plaats inneemt, een compactere wijk of een energie neutrale wijk. Hoe zit het met voorzieningen, extra winkels of een nieuw dorps huis. Een droom betekent dat je vrijelijk kunt filosoferen. Wij ontvangen graag uw mening. Dat kunt u doen via onze website www.dendolder.net of via het formulier in deze uitgave. U kunt uw droom met ons delen voor 1 december.

Zorgeloos oud worden

Wellicht vertelt uw droom ook hoe u beter zorgeloos oud kunt worden in Den Dolder. Dit is één van de wellicht goed passende bestemmingsmogelijkheden voor het gebied. Misschien wilt u dat er zorgwoningen gebouwd gaan worden. U heeft vorig weekend een enquête in de bus gekregen met de vraag "Wat hebben we nodig om oud te kunnen worden in Den Dolder?" Dat is de vraag die drie inwoners van Den Dolder bezighoudt; Ingrid Wong, Marian Veldhuis en Hans Snel. Via deze enquête onder alle bewoners van het dorp proberen zij een beeld te krijgen van wat er al is en nog zou moeten komen op zorggebied. U kunt deze enquête tot en met 30 november invullen. Wij zijn als BDD benieuwd naar de feedback.

evl/jhs

Dennendal



In tegenstelling tot eerdere plannen om te verhuizen naar het Sanatorium in Zeist blijft deze vestiging van Reinaerde

dus gewoon zitten waar ze nu zit.

Er wordt wel gebouwd maar binnen hun eigen

taakopdracht en rode contouren. Het markante hoofdgebouw "Donders" is inmiddels onder de sloophamer.