



Aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zeist
t.a.v. team Ruimtelijke Ontwikkeling,
Postbus 513, 3700 AM Zeist.

Den Dolder, 25 februari 2022

Geacht college en geachte raadsleden,

Hierbij dienen wij, als Belangenvereniging Den Dolder, onze zienswijze in met betrekking tot de Eerste Zeister Omgevingsvisie 2022-2025.

Onze bedenkingen tegen deze conceptvisie richten zich op:

- Het proces en de vorm van inspraak die er is geweest voor inwoners
- Het feit dat de omgevingsvisie zich (voor Zeist en Den Dolder) beperkt tot het opsommen van een aantal waarden zonder toekomstbeeld, perspectief of doelstellingen ("Waar willen we naar toe?").
- **Het proces en de vorm van inspraak:**

De burgerparticipatie bestond uit enkele 'waardensessies' op wijkniveau, waarin inwoners bevraagd werden over de Waarden van Zeist. Dit hield feitelijk in: twee keer tien minuten online input leveren per wijk op 18 februari, en een keer tien minuten in maart, waarbij uitsluitend en op kinderlijk speelse wijze 'waarden' werden opgehaald. Er werd geen informatie of context gegeven waar dit toe diende. Over (het komen tot) een Omgevingsvisie is tijdens de waardensessies niet gesproken, dat was de opdracht niet.

De Infographic uit het Ontwerp Eerste Zeister Omgevingsvisie bestond nog niet, die is pas verstuurd in december, toen de Omgevingsvisie klaar was! Er was alleen een 'Ruimtekaart' op het platform Om Zeist, waarop 'geprikt' kon worden, in dezelfde oppervlakkige en luchtige stijl als de waardensessies.

Op geen enkele manier is met de burger gesproken over de vraag: Welke kant wil de gemeente op? Welke toekomstkeuzes gaan er gemaakt worden? Wat gaat het beleid zijn en hoe gaat dat zich verhouden tot de waarden?

- **Omgevingsvisie zonder doelstellingen**

Het door ons nagezonden document, waarin wij de waarden van Den Dolder zo zorgvuldig en volledig mogelijk hebben geformuleerd, is gelukkig integraal opgenomen in het visiedocument. Daarbij zijn de waarden echter uiteen getrokken en in verschillende kaders geplaatst, te weten: 'Belangrijkste waarden uit den Dolder' en 'Waarden van Den Dolder op buurtniveau'. Dit is gebeurd zonder dat inzichtelijk is gemaakt wat het verschil tussen deze kaders is, en wat het doel is van die twee verschillende kaders. We missen hier context en helderheid: dit is te vaag en vrijblijvend, men kan er alle kanten mee op. Concrete inhoud ontbreekt, en dat is kennelijk de bedoeling van het college zoals te lezen is in de raadsinformatiebrief 21.086.

Daarnaast is de Gebiedsvisie WA-Hoeve uit 2017 niet als bron meegenomen in deze omgevingsvisie. Hoe kan het dat zo een belangrijk en gedragen visiedocument ontbreekt?

Naar onze mening kan deze omgevingsvisie zo niet als juridische basis gaan fungeren voor belangrijke omgevingsbeslissingen in de toekomst. Het is dan ook in strijd met de minimale eisen die de nieuwe omgevingswet (verder te noemen omgevingswet) stelt aan de omgevingsvisie:

Artikel 3.2 (inhoud omgevingsvisie) Omgevingswet.

Een omgevingsvisie bevat, mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid:

- a. een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving,*
- b. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied,*
- c. de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.*

Duidelijk zal moeten worden gemaakt wat de hoofdlijnen zijn van de voorgenomen ontwikkeling en beleid. Dit komt in de omgevingsvisie, in elk geval voor de “wijk” Den Dolder niet tot uiting.

Ook wordt door de waardenopsomming niet voldaan aan de vereiste van integraliteit die de wet stelt in artikel 3.2 onder c en die volgt uit het doel van de wet, zoals geformuleerd in artikel 1.3.:

Artikel 1.3 (maatschappelijke doelen van de wet) Omgevingswet.

Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.*

Wij begrijpen dat deze visie moet leiden naar een Omgevings-PLAN, dat het daarin zal gaan over de concrete inhoud, dat dit een plan wordt van de samenleving, stapsgewijs tot 2030.

Als belangenvereniging zijn wij van mening dat die concrete inhoud nu nodig is, aangezien er op dit moment grote ontwikkelingen gaande zijn in onze directe leefomgeving. Wij zijn in staat om nu tot die waarde-gedreven keuzes te komen, om zodoende te waarborgen dat het ‘fijn wonen, werken en leven’ blijft in Den Dolder.

De opgehaalde ‘Waarden voor Den Dolder’ tbv de omgevingsvisie zouden wij graag verder uitgewerkt zien en in samenhang met elkaar. Dit kan leiden tot een visie met concrete doelen, zoals we hieronder schetsen:

A. Met betrekking tot de sociaal-maatschappelijke en relationele kernwaarden:

1) Leefplezier voor iedereen; jong, oud en gezinnen: er is veel ruimte voor verenigingen, speeltuinen en ontmoetingsplekken voor iedereen hobby, sport of bezigheid.

- Behoud van sociaal cultureel centrum De Kameel
- Ontwikkeling van een Dorpshuis met horeca, bijv. op terrein Den Engh of WA Hoeve Zuid
- Speeltuinen, kinderboerderij en (sport, onderwijs, zorg) voorzieningen op de WA Hoeve
- Behoud volkstuintencomplex “Eigen Oogst”, dan wel in elk geval behoud natuur in die hoek
- Opknapt beurt speeltuin-buurtveldje J. Wierlaan, DD Noord.

2) Natuurbeleving is overal dicht bij huis op loopafstand; om te wandelen (al dan niet met hond), om te spelen en te recreëren, dus veel ruimte en rust in het groen.

3) Sociale verbinding en betrokkenheid is belangrijk en op een goed niveau in Den Dolder. Het is een dorpsgemeenschap met zeggenschap en wil geen voorstad van Utrecht worden. Het dorps karakter zowel sociaal als qua inrichting moet behouden blijven.

- Ontwikkeling van een volwaardig Dorpshuis met horeca is gewenst op een centrale plek in het dorp bijvoorbeeld op het terrein Den Engh of WA Hoeve Zuid
- Nieuwbouw WA Hoeve, Bethesda en andere locaties: alleen kleinschalig, op dorpsniveau, met daarbij oog voor de doelgroepen ouderen en jongeren (WA Hoeve: max 250 nieuwe woningen, Bethesda: max 75 zorgeenheden)
- Sociale huur: voor een deel voorrang voor inwoners uit Den Dolder

4) Goede bereikbaarheid via OV, en goede en veilige infrastructuur naar het centrum voor alle inwoners van noord en zuid, en van oost naar west, ondanks het spoor en de provinciale weg. Deze infra moet passend zijn bij de (hoeveelheid) mensen die er (gaan) verblijven.

- Bypass (twee-richtingen) naar het centrum thv de A.Foxlaan/ Landgoed Den Engh
- N238 verdiept liggend maken tot voorbij aansluiting Pleineslaan, zodat veilige brede verbinding oost-west tot stand kan komen.
- N238 Deel tussen bypass en Boerderijlaan snelheid naar 60 km omlaag brengen
- Kruising N238 thv Brandweer veilig inrichten.

5) Ondernemerschap; er zijn goede mogelijkheden voor bedrijven en ondernemers, waaronder ook non-profit, zorg- en creatieve ondernemers.

- Geen uitbreiding, nieuwbouw of doorontwikkeling van industrieterrein Fornhese. Er is al jaren leegstand, groei van (hetzelfde soort) bedrijvigheid is niet nodig.
- Leegstaand bedrijfsvastgoed ombouwen en hergebruiken voor andersoortige bedrijven, bijvoorbeeld aandacht voor kleine ondernemers in de cultuursector.

B. Met betrekking tot de Ruimtelijke Kernwaarden:

1) De ecologische noord-zuid en oost-west corridors Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofd Structuur) worden beschermd en in stand gehouden.

2) De unieke natuur, bijzondere plekken met overal duinen in het bos, heide en wetlands met bijzondere dier- en plantensoorten moet behouden worden en toegankelijk blijven (koesteren en versterken).

3) Waardevol cultureel historisch erfgoed zoals monumenten op de WA Hoeve en de bijzondere landgoederen en monumenten, ook buiten de kern van het dorp, koesteren, versterken en respectvol benutten.

- Landgoed en buitenplaats Den Engh open stellen voor het dorp. Onderzoeken of er mogelijkheden voor een dorps huis met horeca zijn in het pand met evt nieuwe aanbouw. Landgoed als park inrichten met mogelijk ruimte (inbreiding) voor kleinschalige woningbouw voor bijzondere groepen (jong- tiny houses of ouderen- knarrenhofje).
- Behoud volkstuintencomplex "Eigen Oogst", dan wel in elk geval behoud natuur. Niet wenselijk zijn parkeerplaatsen ten behoeve van de golfbaan, of andere verstening in die hoek.

4) Bouwen en nieuwbouw moeten plaatsvinden in harmonie met de natuur, ecologie en de gemeenschap.

- De WA Hoeve (en andere nieuwbouwprojecten) kleinschalig ontwikkelen (met dorpse maten), dus maximaal 250 woningen op de WA Hoeve. Alleen duurzame ontwikkeling, en rekening houdend met de bijzondere natuurwaarden van deze wijk.

Wij verzoeken u om de Eerste Zeister Omgevingsvisie voor Den Dolder uit te werken met deze concrete doelstellingen en ambities.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Belangenvereniging Den Dolder,

H. Beekman, vz