



voor  
**Groene Ruimte**

Publiciteit Adviezen Burgerinitiatieven Wijken Overheid Beleid Zeist Dossiers RO Columns en brieven Achtergronden Over ons

Links Sitemap

## Dorpen B&D, DD en HtH

Geactualiseerd 13 januari 2020

DE WIJK, DE ORGANISATIES, DE BELEIDSVISIES EN PLANNEN

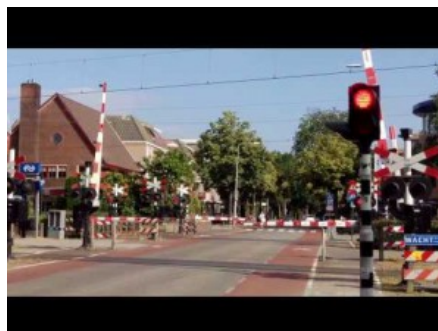
### INHOUDSOPGAVE RUBRIEK

- [Bosch en Duin, Den Dolder en Huis ter Heide](#)
- [Bewonersorganisaties](#)
- [Wijkvisie 2005-2015](#)
- [Woonvisie en Bouwvisie](#)
- [Ontwikkelingsperspectief en Structuurvisie](#)
- [Aanpassingen Structuurvisie](#)
- [Bestemmingsplannen](#)
- [Overzicht van mogelijke \(bouw\)plannen](#)
- [Ontwikkelingen Bosch en Duin](#)
- [Ontwikkelingen Den Dolder](#)
- [Ontwikkelingen Huis ter Heide](#)

### BOSCH EN DUIN, DEN DOLDER EN HUIS TER HEIDE

Ten noorden van de A28 liggen drie dorpen met bijbehorende buurtschappen. Gerekend vanaf de A28 krijgen we achtereenvolgens Huis ter Heide (1.450 inw.), Bosch en Duin (1.850 inw.) en Den Dolder (3.750 inw.). Bij Huis ter Heide hoort ook nog het woonwagenveld Beukbergen (800 inwoners). Ook de terreinen van de Willem Arntz Hoeve en Dennendal en de gebieden langs de Nieuwe Dolderseweg en de Amersfoortseweg vallen onder deze dorpen. In de drie dorpen samen leeft ongeveer 12 % van de inwoners van Zeist, ca. 7.800 personen, waarvan (afgerond) in B&D ongeveer 2% , Den Dolder 6% en HtH 4%.

De dorpen bestaan uit buurten met weinig hoogbouw en relatief veel (half)vrijstaande huizen en bosvilla's. In de wijk zijn ook bossen, landgoederen, monumentale landhuizen,



Zoeken

[Nieuws/Home](#)  
[Canon](#)  
[Nieuwsflitsen](#)  
[Jaarstukken](#)  
[Allegro tuin](#)  
[SamenDuurzaamZeist](#)  
[Milieuvisie en Energie](#)  
[SMAL Zeist](#)  
[Omgevingswet](#)  
[Geopark-Heuvelrug](#)  
[Stadslandbouw Zeist](#)  
[Zeist en politiek](#)  
[Raadsinformatie](#)  
[Beleidsstukken Zeist](#)  
[Attenderingsservice](#)  
[Oude archief Raad](#)  
[Kieswijzer Plus Zeist](#)  
[Vereniging Leefmilieu](#)  
[Eikenprocessierups](#)

### Nieuwsflits ontvangen?

stuur een e-mail  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Word donateur

minimaal € 15 per jaar  
NL98 INGB 000 580 3512  
Stichting Beter Zeist en  
mail uw gegevens naar  
[beterzeist@gmail.com](mailto:beterzeist@gmail.com)

### Contact? Meewerken?

Stuur een e-mail of bel  
tel.: 06 – 460 826 57  
Hanna van den Dool

KvKnr.: 302 503 64  
RSIN.: 820 217 396  
ANBInr: 8202 17 396

### Privacy Verklaring SBZ

waterlopen en vijvers. De totale wijk is te karakteriseren als landelijk gebied, maar wordt bedreigt door verstedelijking.

[terug naar top](#)

## BEWONERSORGANISATIES

In de dorpen zijn verschillende bewonersorganisaties actief. De belangrijkste daarvan zijn de:

- Belangenvereniging Den Dolder ([www.dendolder.net](http://www.dendolder.net))
- Vereniging Bosch en Duin en omstreken ([www.verenigingboschenduin.nl](http://www.verenigingboschenduin.nl))
- Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide ([www.huisterheide.beterzeist.nl](http://www.huisterheide.beterzeist.nl))



Daarnaast werkt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ([www.milieuzorgzeist.nl](http://www.milieuzorgzeist.nl)) voor het behoud van natuur en landschap van dit gebied. Voor het behoud van de cultuur-historisch belangrijke Amersfoortseweg functioneert de Stichting Wegh der weegen ([www.weghderweegen.nl](http://www.weghderweegen.nl)). Verder ijvert een bewonersgroep voor het omzetten van het militair terrein Wallaardt Sacré Kamp in een

multifunctioneel park: [www.walaardtsacrepark.beterzeist.nl](http://www.walaardtsacrepark.beterzeist.nl).

In de dorpen wordt begin september de kunstronde gehouden: [www.kunstronddendolder.nl](http://www.kunstronddendolder.nl).

In Den Dolder organiseert een stichting optredens van musici in de Maria Christine Kerk: [www.cultuurpodiumdendolder.nl](http://www.cultuurpodiumdendolder.nl). De Historische Vereniging verdiept zich in het verleden van het dorp: [www.historischeverenigingdendolder.nl](http://www.historischeverenigingdendolder.nl). En de ondernemersorganisaties werken samen in Ondernemend Den Dolder: [www.ondernemenindendolder.nl](http://www.ondernemenindendolder.nl).

De Stichting Beter Zeist ondersteunt zo nodig de verschillende groepen en wil deze verbinden voor groepsoverstijgende onderwerpen en zaken van algemeen belang. Uiteraard blijven de buurtgroepen zelf verantwoordelijk voor hun eigen beleid.

[terug naar top](#)

## WIJKVISIE 2005-2015

Op initiatief van de gemeente werkten de buurtschappen Den Dolder, Bosch en Duin en Huis ter Heide een [gemeenschappelijke Wijkvisie](#) uit.

Belangrijke punten in deze wijkvisie zijn een beperkte uitbreiding van het woningbestand in Den Dolder, het behoud van het eigen (landelijke en dorpse) karakter van de buurtschappen evenals het verbeteren van een aantal voorzieningen.

Bij het aanbieden van de Wijkvisie aan het gemeentebestuur bleek, dat men daar grootschalige plannen voor nieuwbouw had en dat men dit punt van de wijkvisie daarom wilde negeren. De buurten waren daarover bijzonder ontstemd en verzetten zich sindsdien met hand en tand tegen de concretisering van de bouwplannen.

De plannen voor uitbreiding met nieuwe woonwijken zouden voor Den Dolder en Huis ter Heide ongeveer een verdubbeling van het aantal inwoners betekenen. Daarmee zou de bestaande sociale structuur worden ontwricht en dreigde een ernstige overbelasting van de aanwezige voorzieningen en (ontsluitings)wegen.

[terug naar top](#)

## WOONVISIE EN BOUWVISIE

## Eerdere woonvisies

In 2004 legde Zeist in een beleidsnota vast dat de gemeente tenminste 3.000 woningen wilde bouwen. Daarna stelde in 2007 de gemeente haar Woonvisie 2005-2015 vast. Deze hield in dat Zeist in 2015 ongeveer 3.300 extra woningen wilde hebben. Dat was boven het aantal van circa 1.450 woningen die zouden moeten worden vervangen. Per jaar zou dit zo'n 300-400 extra nieuwe woningen betekenen, terwijl de gemeente stelde dat het er slechts 200 zouden zijn. Maar deskundigen van onder andere de Technische Universiteit Delft en de VROM-Raad gaven aan, dat 100 extra woningen per jaar voldoende waren om Zeist op ruim 60.000 inwoners te houden. Zoveel inwoners wilde de gemeente immers hebben om haar voorzieningen te behouden. In 2008 stelde ze na veel gekrakeel haar [Bouwwisie](#) vast om meer en hoger te kunnen bouwen.

Hiernaast een foto van de ontmanteling van de grootste ondergrondse wietkwekerij van Europa e.o. Deze heeft ca 10 jaar bestaan. Dit *illegale bouwwerk* van zeecontainers werd ontdekt in het bos aan de Ericaweg door een oplettende speurneus van de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide, tevens medewerker van de Stichting Beter Zeist. De kwekerij zorgde zelf voor



water en elektriciteit door middel van twee grote dieselaggregaten. Het ingangsluik naar de 30 meter lange toegangstunnel lag onder een hondenhok. Loslopende honden hielden bezoekers op afstand.

Mede gedwongen door de economische stagnatie is de gemeente gekomen tot een nieuwe woonvisie. In de Woonvisie 2012-2015 werd het aantal te bouwen woningen teruggebracht tot gemiddeld 100-135 per jaar. Dat komt aardig in de buurt van het aantal woningen dat Beter Zeist al jaren geleden berekende voor de eigen behoefte in Zeist, namelijk zo'n 85 extra woningen per jaar. Verder was het de bedoeling de omslag van kwantiteit naar kwaliteit en maatwerk (kleinere projecten en aanpassing aan de doelgroepen) ook in de praktijk uit te voeren.

## Woonvisie Zeist 2016-2020

In 2016 stelde de raad een nieuwe woonvisie 2016-2020 vast. De bouwambitie is daarin toch weer flink verhoogd. Gedurende de periode tot het jaar 2028 zouden minimaal 2.200 nieuwbouwwoningen moeten worden opgeleverd. Verder voorziet de woonvisie voor de komende 5 jaar in een versnelling van de huisvestingsopgave voor 2.500 personen (waaronder statushouders) in de sociale woningbouw. De gemeente kijkt daarbij ook naar de ontwikkeling van het Science Park in de Uithof en in Bilthoven en de opvattingen binnen het overleg van de U(trecht)-10 gemeenten. Deze bouwambitie heeft grote consequenties voor de gemeente.

Stichting Beter Zeist vindt dat de woning- en bouwbehoefte in een breder verband zou moeten worden gezien. Het gaat daarbij ook om de (on)wenselijkheid van uitbreiding van woonkernen gezien hun omgeving. Waarom in de gemeente Zeist groen en bos opofferen als er elders meer ruimte is? Zie verder de rubriek [Woonvisie](#).

De Rekenkamer Zeist zal nog een onderzoek doen naar de prestatieafspraken in verband met de woninghuisvesting.

[terug naar top](#)

## ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF EN STRUCTUURVISIE

Half 2009 werd het Ontwikkelingsperspectief Zeist 2030 vastgesteld, maar het leverde toch geen bindend kader op voor de daarop volgende Structuurvisie Zeist 2020; zie verder de rubriek [Ontwikkelingsperspectief](#).

Het was de bedoeling dat de raad begin 2011 over de Structuurvisie Zeist 2020 zou besluiten. Daarom hield het ingehuurd projectmanagement in de herfst van 2009 vele

informatiebijeenkomsten en kwam het snel daarna met een ontwerp-visie van van liefst 271 pagina's.

In april 2010 heeft Beter Zeist een uitgebreide inspraaknotitie ingediend. Deze en andere reacties werden geanonimiseerd verwerkt maar onvolledig beantwoord. Dat werd duidelijk tijdens de Ronde Tafel van 4 november waarin insprekers vroegen om een echte dialoog met de raad over de conflictpunten.

Op 20 januari 2011 vond een contact plaats met enkele partijen (D66, PvdA, GroenLinks en SP) over de kernwaarden en keuzen van de visie, maar niet over de uitwerking ervan. De eerste indruk was dat het getal van 3.300 extra woningen als (een in de bijlagen verborgen) uitwerking bleef gelden. Daarvoor werden steeds nadere argumenten genoemd. In de Structuurvisie gaat het nu om het voorzien in de verwachte gezinsverdunding, de bevordering van de doorstroming op de woningmarkt en het bouwen voor middengroepen. Ook de zorginstellingen en bedrijven zouden meer ruimte moeten krijgen. Het meer bouwen staat voor de oplettende lezers – ondanks de mooie kernwaarden – toch nog centraal.

Beter Zeist stuurde in november 2010 en begin 2011 brieven met concrete voorstellen voor aanpassing van de visie naar de Raad. Dat gebeurde samen met de lokale milieuorganisaties en enkele buurtverenigingen: zie de rubriek [Downloadarchief](#) (Structuurvisie).

[terug naar top](#)

## AANPASSINGEN STRUCTUURVISIE

De Structuurvisie werd op 1 maart 2011 vastgesteld met wat aanpassingen (amendementen) en moties daarom aan het College: zie de rubriek Gemeente beleid → Structuurvisie.

- Voor **het buitengebied** is het volgende amendement aangenomen:  
(5.27) Er komen geen nieuwe bouwprojecten in het buitengebied; het schuiven tussen groen en rood is alleen toegestaan als het groen daar per saldo door verbetert en alleen op de plekken die expliciet genoemd staan op pagina 5 van het Raadsvoorstel: de zone Arnhemse Bovenweg, stationsgebied Driebergen-Zeist, de zone A28, Den Dolder en Austerlitz.
- Voor **Bosch en Duin** zijn de volgende specifieke amendementen van belang:  
(5.1) Een overkapping van de A 28 wordt niet benut voor sportvelden en bebouwing van landgoed Vollenhoven, maar wel voor opwekking van duurzame energie;  
(5.5) Het uitruilen van Rood en Groen mag niet leiden tot bebouwing van het Landgoed Vollenhoven.
- Voor **Den Dolder** is het volgende amendement aangenomen:  
(5.10) De tekst op pagina 217 over bebouwing in parkachtige omgeving op de lokatie Leeuwenhorst (vierde kwadrant Den Dolder) vervalt.

Voor het overige wordt hier verwezen naar de meer algemene aangenomen moties (zie rubriek [Structuurvisie](#)).

[terug naar top](#)

## BESTEMMINGSPLANNEN

In 2007 kwam de gemeente Zeist met een nieuw bestemmingplan, dat een aantal oude (en achterhaalde) bestemmingsplannen bundelde: het Bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o.

Hoewel intussen duidelijk was dat zij het voornemen had om de Sportvelden in Huis ter Heide te bebouwen met minimaal 200 woningen (daarbij zou ook het landgoed

Dijnselburg worden aangetast), werden deze velden nog steeds bestemd voor 'sport'. De achtergrond hiervan is dat ze buiten de rode contour van het Provinciale Streekplan vallen en dat een bouwbestemming op grote weerstand bij de Provincie zou stuiten.

De gemeente wilde de ontstane discrepantie oplossen door achteraf gebruik te kunnen maken van haar wijzigingsbevoegdheid. Maar wat stelt een bestemmingsplan dan nog voor? Dat moet de burgers en andere belanghebbenden juist toch rechtszekerheid bieden voor de nabije toekomst?

Gebaseerd op deze en andere overwegingen heeft de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide daarom weer beroep aangetekend tegen een bestemmingsplan Amersfoortseweg e.o. Het beroep is echter verworpen.

Een tweede bedreiging van het gebied tussen de Amersfoortseweg en de A-28 was de tekst van de ontwerp-Structuurvisie. In dit voorstel stond de mogelijkheid opgenomen het terrein van het Landgoed Vollenhoven gedeeltelijk te gebruiken voor woningbouw en sportvelden, dit in samenhang met een overkapping van de A 28. Dat zou een oprekking van de rode contour van Zeist betekenen en een aantasting van de groene ruimte en ecologische verbindingen tussen Zeist en De Bilt. Dat is iets wat de Stichting Beter Zeist, de Vereniging Bosch en Duin, de Buurt- en Belangenvereniging Huis ter Heide en de milieuorganisaties niet willen. De raad heeft hier nu een stokje voor gestoken met het aannemen van een amendement (5.5).

Verder heeft de gemeenteraad op 7 april 2012 het bestemmingsplan "DD-Zuid, B&D, HtH-Noord" vastgesteld.

[terug naar top](#)

## OVERZICHT VAN (MOGELIJKE) BOUWPLANNEN

locatie	dorp	aantal	1ste plan
Schroeder van der Kolklaan	Den Dolder	25	2008
Dr. van der Hoevenlaan	Den Dolder	135	2008
Fornheselaan	Den Dolder	15	2008
Eekhoornlaan	Den Dolder	6	2008
Altrecht (Dolderse Hille)	Den Dolder	115	2010
Altrecht (4e kwadrant)	Den Dolder	208	2010
Overtoom terrein (Tolhuislaan)	Den Dolder	41	2008
Andreas Foxlaan	Den Dolder	10	2009
Torteltuין	Den Dolder	17?	2009
Delta terrein	Den Dolder	48	2009
Boswijcklaan/Ramaerlaan	Den Dolder	30	2009
Walaerdt Sacré Kamp	B&D/HtH	80	2014
Beukbergen	B&D/HtH	166	2011
Sterrenberg (Abrona)	Huis ter Heide	400	2009

Sportvelden, HtH west	Huis ter Heide	80?	2010
HtH Zuid	Huis ter Heide	37	2013
Vliegveld Soesterberg (Zeister gedeelte)	HtH en Soesterberg	225	2014

[terug naar top](#)

### Andere ontwikkelingen in:

[Bosch en Duin](#)

[Den Dolder](#)

[Huis ter Heide en Soesterberg](#)

### Links

[www.verenigingboschenduin.nl](http://www.verenigingboschenduin.nl)

[www.dendolder.net](http://www.dendolder.net)

[www.ondernemenindendolder.nl](http://www.ondernemenindendolder.nl)

[www.huisterheide.nl.ae](http://www.huisterheide.nl.ae)

[www.milieuzeist.nl](http://www.milieuzeist.nl)

[www.weghderweegen.nl](http://www.weghderweegen.nl)

[www.walaardtsacrepark.beterzeist.nl](http://www.walaardtsacrepark.beterzeist.nl)

[www.historischeverenigingdendolder.nl](http://www.historischeverenigingdendolder.nl)

[www.parkvbs.nl](http://www.parkvbs.nl) (park voormalige vliegbasis)

---

## Geef een reactie

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd. Vereiste velden zijn gemarkeerd met \*

Reactie

Naam \*

E-mail \*

Site

Reactie plaatsen

