

1 Wijkanalyse Den Dolder

1.1 Wijkbeeld Den Dolder



De kern Den Dolder

Den Dolder bevindt zich aan de noordkant van de gemeente Zeist. En is ontstaan door de komst van de zeepfabriek (nu Remia) en de komst van de geestelijke gezondheidszorg aan de Willem Arntsz Hoeve begin 1900. Het is een langgerekte gemeente die wordt doorkruist door het spoor ten hoogte van het winkelgebied. Den Dolder telt bijna 4.500 inwoners, waarbij de meeste in Den Dolder Noord wonen. Er wonen relatief meer 45plussers in Den Dolder ten op zichte van het gemiddelde van Zeist (52% versus 48%). En wat verder opvalt is dat in Den Dolder Zuid meer ouderen (65+) wonen dan in Noord (26% versus 20%).

De meeste woningen staan in Noord. Van deze woningen in Noord is 37% een sociale huurwoning, tegen over 0% sociale huurwoningen in Zuid. Het percentage huurwoningen (37%) in Den Dolder is hoger dan het gemiddelde van Zeist (29%). In het winkelgebied aan de zuidkant van het spoor bevinden zich de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. Sociaal maatschappelijke, culturele en zorgvoorzieningen bevinden zich verspreid over Den Dolder.

Behoeftte aan een dorpsvoorziening

De vraag naar een dorpsvoorziening is al langer onderwerp van gesprek. Met het verdwijnen van de Delta (2007), waar naast ruimte voor sport er ook een ontmoetingsplek was, verdween een voorziening die de functie van dorpshuis vervulde. In 2009 was het besef dat, met de toekomstige woningen aan de Willen Arntsz hoeve, er een extra maatschappelijke voorziening nodig was om het dorp leefbaar te houden. Tussen 2009 en 2024 zijn er wel extra voorzieningen bijgekomen die maatschappelijke functies vervullen, denk aan De Kameel en de Werkwinkel. Maar de signalen dat er behoefte is aan een dorpsvoorziening zijn er nog steeds. In 2023 is door de gemeente een Leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd onder inwoners in Den Dolder. Daarbij zijn bewoners¹ bevraagd op diverse thema's, waaronder voorzieningen. Gemiddeld gezien was 2/3 van de ondervraagden tevreden met het aantal voorzieningen in Den Dolder. De reactie op de vraag 'Welke voorzieningen mist u in uw buurt' werd door 1/3 van de bevraagden de volgende voorzieningen genoemd:

- Ontmoetingsplaatsen voor bewoners.
- Cultuur-gerelateerde voorzieningen.
- Speelvoorzieningen/ ontmoetingsplaatsen voor kinderen vanaf 12 jaar tot 18 jaar.
- Uitgaansgelegenheden.

Bij de vraag of er interesse was in een dorpshuis of wijkservicepunt, werd vooral positief beantwoord door de leeftijdsgroep tot 30 jaar en 56 jaar en ouder. In 2023 is daarom budget aangevraagd om een onderzoek uit te voeren naar een dorpsvoorziening in Den Dolder.

1.2 Sociale uitdagingen in Den Dolder

Een dorpsvoorziening is geen doel op zich. Een dorpsvoorziening draagt bij aan sociaal maatschappelijke vraagstukken en is een hulpmiddel. Daarom wordt hieronder stil gestaan bij de sociale vraagstukken in Den Dolder. Deze zijn opgehaald door middel van data onderzoek en gesprekken met professionals, sleutelfiguren, stichtingen en verenigingen in Den Dolder.

¹ Van de ondervraagden was 40% ouder dan 66 jaar.

Wanneer je cijfers van Den Dolder vergelijkt met het gemiddelde van Zeist en bijvoorbeeld de aandachtswijk Vollenhove, is te zien dat Den Dolder relatief gemiddeld tot goed scoort. Dit is bijvoorbeeld te zien als gekeken wordt naar de Leefbarometer cijfers. Den Dolder scoort op fysieke leefomgeving, voorzieningen en sociale samenhang goed tot zeer goed. Maar wanneer je dieper in de cijfers duikt en gesprekken voert met professionals, zien we toch een iets ander beeld ontstaan. Hieronder worden de belangrijkste sociale uitdagingen toegelicht, onder meer aan de hand van data. Het hele data overzicht is te vinden in bijlage 1. Maar sociale kracht van Den Dolder is er ook en is toegelicht.

Eenzaamheid

Eenzaamheid is een vraagstuk wat voor veel leeftijdsgroepen geldt in Den Dolder. Uit de gesprekken met professionals halen we op dat jongeren zich vaak niet gehoord of gezien voelen en zich eenzaam voelen. Voor volwassenen geldt dat als je geen verbintenis hebt met een (sport)vereniging, je dan tussen het wal en het schip valt. Ouders met kinderen missen een plek om laagdrempelig even koffie te drinken met elkaar en elkaar te ontmoeten. Het aantal eenzame volwassenen in Noord is ongeveer even hoog als het Zeister gemiddelde (26%). Ook bij senioren is er eenzaamheid, dit is even hoog als het Zeister gemiddelde (rond de 9%). We zien daarbij dat senioren een voorkeur hebben voor één-op-één interactie in plaats van georganiseerde groepsactiviteiten.

Gezondheidsproblemen

Het eerste wat duidelijk naar voren komt is dat er een verschil zit in Noord en Zuid. Het Wmo-gebruik in Den Dolder Noord hoger ligt dan het gemiddelde in Zeist en Vollenhove: in Noord hebben per 1000 inwoners 83 inwoners een Wmo voorziening, terwijl dat in Zeist en Vollenhove rond de 70 is. Verder is in Noord meer overgewicht dan in Zeist en aandachtswijk Vollenhove, met name bij de senioren en kinderen. Van de senioren heeft 55% (ernstig) overgewicht tegenover 51% in Vollenhove en Zeist gemiddeld. Van de kinderen in Noord heeft 13,6% overgewicht versus 13% in Zeist gemiddeld. Ook zien we een iets hogere kans op psychische klachten bij ouderen en kinderen in Noord dan in Zeist gemiddeld: ouderen 3% tegenover 2% in Zeist en bij kinderen 5,6% tegenover 4,1% in Zeist. Wel zijn er in Zuid juist relatief veel ouderen die frequent contact hebben met de eerste- en tweedelijnszorg: 32% maakt hiervan gebruik tegenover 30% gemiddeld in Zeist.

Financiële onzekerheid

Financieel gezien hebben senioren iets meer moeite met rondkomen: 6% van de senioren heeft moeite met rondkomen (versus 5% in Zeist gemiddeld) en 2% heeft problematische schulden (versus 1% in Zeist gemiddeld).

Sociale betrokkenheid is aanwezig

De kracht die nog beter ingezet kan worden is de sociale betrokkenheid in Den Dolder. We zien dat het aantal mensen dat vrijwilligerswerk doet relatief hoog is bij volwassenen en senioren. De aanvulling van professionals is dat dit vaak gaat om burenhulp. En dat inwoners vaker een enkele keer willen helpen, maar dit geen structurele aard heeft. Uit de in 2019 uitgevoerde burgerpeiling komt naar voren dat bewoners zich thuis voelen in Den Dolder en met name in Noord spreken buurtbewoners elkaar vaak. Dit is ook terug te lezen in de reacties op het leefbaarheidsonderzoek uit 2023. Op de vragen voldoende contact met de buurt en prettig met elkaar omgaan, wordt door ruim 80% van de ondervraagden met (helemaal) mee eens op gereageerd. Wel geven de bewoners aan dat sociale cohesie wordt gemist en dat mensen op zichzelf zijn.

1.3 Wat zien we over 15 jaar

Groei van oudere bevolking en gezondheidsproblematiek

Uit de Woonzorganalyse (2023) blijkt dat het aantal 75+ in 2040 met name in Den Dolder Zuid groeit naar 35% (nu rond de 15%). Als we kijken naar de toekomst is de voorspelling dat door de toename aan ouderen vanaf 2025/2030 het aantal inwoners met somatische klachten en dementie zal toenemen. En ook als gevolg van de vergrijzing en het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen, zal het aantal Wmo aanvragen in de toekomst toenemen. Een belangrijke randvoorwaarde om langer thuis te blijven wonen is een netwerk van voorzieningen en zorg- en dienstverlening.

Groei van het aantal woningen

Daarnaast zien we een (toekomstige) groei van het aantal woningen. De afgelopen jaren zijn er in Den Dolder 350 woningen bijgekomen, met name eengezinswoningen. Uitgaande van een gemiddelde huishoudgrootte van 2,2 betekent dit dat er bijna 900 inwoners bij zijn gekomen. En met de beoogde ontwikkelingen bij de Willem Arntsz hoeve komen er nog eens 400 woningen bij (onbekend wat voor type woningen, in elk geval 20% sociale huur). Dit betekent dat er de aankomende jaren nog ongeveer 880 inwoners bijkomen in Den Dolder, die ook een beroep gaan doen op de huidige voorzieningen. Dit betekent dat de druk op de huidige voorzieningen zal ook toenemen.

1.4 Wat is er al in Den Dolder aan voorzieningen

Hieronder is een overzicht gegeven van de sociaal (maatschappelijke) voorzieningen in Den Dolder. Een uitgebreidere toelichting van het voorzieningenaanbod staat in bijlage 2.

Voorziening	Aanbod	Aanbieder	Doelgroep
De Kameel	Verhuur van ruimte voor sociaal culturele activiteiten, zoals muziekvereniging	Stichting S.C. de Kameel	Met name volwassenen en ouderen
Maria Christina Kerk	Verhuur van ruimte		Volwassenen
WSP Pelita	Informatie en advies en ontmoeting gericht op ouderen, onder andere spreekuur sociaal team	MeanderOmnium	Ouderen
WA hoeve, oa Toeve	Culturele activiteiten	Stichting Toeve op de Hoeve	Iedereen
Bistro Hero	Ouderen Zeist hebben hier wel koffie uurtje en vervult wel een ontmoetingsbehoefte	Bistro Hero	Iedereen
Werkwinkel	Informatie en advies, activiteiten en ontmoeting, onder andere spreekuur sociaal team en wijkmanager, biebpunt	Stichting de Werkwinkel	Iedereen
DOSC	Sport		Jeugd en volwassenen
IKC de Schilden	Onderwijs en ondersteuning opvoeden	De school, CJG en GGD	Jeugd en volwassenen

Daarnaast is er programmering van hulp en activiteiten die niet aan een locatie te koppelen is: het jongerenwerk van Meander Omnium. Zij huren soms een ruimte bij bijvoorbeeld de Kameel.

Te zien is dat er diverse voorzieningen zijn in Den Dolder die bijdragen aan hulp en ondersteuning en georganiseerd ontmoeten door middel van sport en activiteiten. Wel zijn er een aantal aandachtspunten:

- Het aanbod is met name georganiseerd en het bereik ervan is niet groot. Onder meer doordat de onbekendheid en dat aanbod/ locaties niet als laagdrempelig en toegankelijk worden ervaren. Er is geen vrije inloop, behalve bij Pelita en recent de Werkwinkel, hierbij is op dagdelen wel vrije inloop.
- Ook bij de sportvereniging is er georganiseerd aanbod. Er is geen andere plek waar jeugd elkaar kan treffen.
- In 2017 kwam tijdens de Z-Battle een jongerenhangplek in Den Dolder als één van de winnende ideeën uit de bus. Dit idee heeft nog geen vervolg gekregen.

Conclusie

Er is een voorzieningenaanbod dat zich richt op ontmoeten en sport. Maar er is nog te weinig om ongeorganiseerd te ontmoeten. Ongeorganiseerd ontmoeten is belangrijk om sociale cohesie te versterken en onderlinge ontmoeting te bevorderen. Ook is er nog onvoldoende aanbod met betrekking tot gezondheid en financiële ondersteuning. Deze vraag zal alleen maar toenemen, met het toenemen van het aantal inwoners en met de steeds grotere groep ouderen.

1.5 Wat is er aanvullend nog nodig

De uitdagingen van Den Dolder zijn eenzaamheid, gezondheidsproblemen en financiële onzekerheid. Er is al veel sociaal maatschappelijk aanbod, maar er geen tot weinig plek voor ongeorganiseerd ontmoeten voor volwassenen en senioren. En voor jongeren is er geen toegankelijke plek waar zij bij elkaar kunnen komen voor activiteiten. En is er nog te weinig aanbod met betrekking tot gezondheid en financiële zekerheid.

We willen daarom inzetten op meer verbinding tussen inwoners en meer specifiek als doelen:

- Inwoners hebben sterke sociale netwerken en ervaren minder eenzaamheid.
- Inwoners stimuleren gezond te leven en hen ondersteunen om geldzorgen en schulden te voorkomen.

Wat er daarom aanvullend nog nodig is:

- Een plek waar (on)georganiseerd ontmoeten mogelijk is voor meerdere doelgroepen.
- Het vergroten van het aanbod op het gebied van financiële (zelf)redzaamheid voor de inwoners en voor gezondheid en bewegen.

Bijlage 1 Wijkbeeld

Er is data onderzoek uitgevoerd, onder meer op basis van de Gezondheidsmonitor 2020 van de GGD Utrecht. De cijfers zijn vergeleken met het Zeist gemiddelde en met Vollenhove, om de significante verschillen eruit te halen. Hieronder is alle informatie en data per thema over Den Dolder te vinden. In oranje gearceerd de indicatoren waarop Den Dolder hoger scoort dan Zeist gemiddeld en Vollenhove.

1.1 Wijkdemografie

	Den Dolder Noord	Den Dolder Zuid	Vollenhove	Zeist
Aantal inwoners (2023)	2.550	1.880	4.325	66.641
Leeftijdsverdeling (2023)				
0-14	16%	18%	17%	17%
15-24	11%	9%	13%	12%
25-44	23%	20%	39%	24%
45-64	30%	27%	21%	26%
65+	20%	26%	10%	22%

1.2 Wonen en leefomgeving

	Den Dolder Noord	Den Dolder Zuid	Vollenhove	Zeist
Aantal woningen (2023)	1.058	797	2311	30.111
% Koop	49%	84%	19%	53%
% Sociale huur	37%	0%	56%	29%
% Huur overige	14%	16%	25%	18%
Leefbarometer Fysieke omgeving	Goed	Zeer goed	Zwak	Goed
Leefbarometer voorzieningen	Ruim voldoende	Goed	Onvoldoende	Zeer goed

Voorzieningen

In het winkelgebied aan de zuidkant van het spoor bevinden zich de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. Daarnaast zijn er een aantal huisartsen en fysiotherapeuten. Ook is er een sportvereniging DOSC en een sociaal cultureel centrum (de Kameel). Voor ondersteuning is er het wijksteunpunt Pelita. En recent is dit ook deels mogelijk bij de Werkwinkel. Voor de kinderen is er een basisschool, kinderdagverblijven, een aantal speelplekken en speeltuinen. Op de middenas van het WA-terrein zit de brandweer, een bioscoop, kunstruimten, een historische Vereniging en het bezinningshuis.

1.3 Sociale omgeving, gezondheid en financiën

Jeugd en jongeren

	Den Dolder Noord	Den Dolder Zuid	Vollenhove	Zeist
Zorggebruik				
Jongeren (tm 23 jaar) met jeugdzorg*	8%	6%	11%	10%
Jeugdoverlast*	10%	20%	15%	32%
Overgewicht (incl obesitas) 5-11 jarigen	13,6	4,0%	20%	13%
Psychosociale problemen 5-11 jarigen	5,6%	1,5%	7,6%	4,1%

Bron: GGD Utrecht 2023.

Uitzondering indicator met *: CBS 2022.

Volwassenen (18-64 jaar)

	Den Dolder Noord	Den Dolder Zuid	Vollenhove	Zeist
Gezondheid				
% hoog risico op angststoornissen en/of depressieve klachten	4,7	2,7	10,8	6,2
% overgewicht (incl ernstig overgewicht)	40,6	38,2	40,4	40,8
% heeft (heel) veel stress ervaren (afgelopen 4 weken)	22,8	15,0	29,2	23,5
Sociale omgeving				
% ernstig eenzaam	10,8	5,2	23,3	10,0
% sociaal eenzaam	27,0	20,7	40,5	26,3
% <1 maand contact met bureu	11,7	14,5	39,4	22,6
% dat geen sociale, emotionele of praktische steun ervaart	5,9	6,0	14,4	7,1
% doet vrijwilligerswerk	23,0	31,6	21,9	27,1
Zorggebruik				
% contact met 1ste of 2e lijns hulpverlening	21,0	21,8	24,9	23,5
% Wmo gebruik 18 jaar en ouder per 1000 inwoners*	83	30	69	71
Zelfredzaamheid				
% onvoldoende regie op eigen leven	6,6	1,7	20,9	8,0
Financiële situatie				
% enige tot grote moeite met rondkomen	4,3	6,5	28,6	14,2
Problematische schulden per 1000 inwoners	2,2	2,2	14,9	5,8
Bijstand per 1000 inwoners*	15,6	5,4	58,3	19,1

Bron: Gezondheidsmonitor volwassenen 2020 GGD Utrecht.

Uitzondering indicator met *: CBS 2022.

Senioren (65+)

	Den Dolder Noord	Den Dolder Zuid	Vollenh ove	Zeist
Gezondheid				
% hoog risico op angststoornissen en/of depressieve klachten	2,8	0,0	5,5	2,1
% overgewicht (incl ernstig overgewicht)	54,9	49,8	51,0	51,3
% heeft (heel) veel stress ervaren (afgelopen 4 weken)	5,1	2,1	8,4	5,6
Sociale omgeving				
% ernstig eenzaam	9,3	8,9	9,1	9,7
% sociaal eenzaam	27,2	27,8	41,8	31,2
% <1 maand contact met burenen, vrienden, familie	9,6	8,8	13,1	8,7
% dat geen sociale, emotionele of praktische steun ervaart	5,2	10,4	13,9	8,3
% doet vrijwilligerswerk	33,3	34,3	26,3	29,6
Zorggebruik				
% contact met 1ste of 2e lijns hulpverlening	28,2	31,7	29,3	29,9
Zelfredzaamheid				
% onvoldoende regie op eigen leven	7,0	7,0	17,7	10,4
Financiële situatie				
% enige tot grote moeite met rondkomen	6,1	1,4	11,7	5,2
Problematische schulden	1,8	0,7	1,5	0,9

Bron: Gezondheidsmonitor senioren 2020 GGD Utrecht.

Bijlage 2 Voorzieningenaanbod

Wijksteunpunt Pelita

Meander Omnium beheert het wijksteunpunt Pelita, wat zich in de plint bevindt van het ouderen woon(zorg)complex van woningcorporatie Seyster Veste. Ouderen kunnen bij Pelita terecht voor vragen op het gebied van wonen, zorg, welzijn. Het is een ontmoetingsplek voor ouderen en hier worden ook activiteiten georganiseerd. Verder heeft het sociaal team hier een spreekuur.

Sociaal Cultureel Centrum De Kameel

Sinds 2015 kent Den Dolder het Sociaal Cultureel Centrum de Kameel. Stichting de Kameel heeft het pand en terrein in bruikleen van de gemeente en betalen voor de gas, water en licht en kleinschalig onderhoud. De overeenkomst is in elk geval geldig tot en met 31 december 2026. Het centrum biedt ruimte en faciliteiten aan Dolderse verenigingen, stichtingen en inwonersinitiatieven. De volgende activiteiten/ verenigingen hebben een plek bij de Kameel:

- Kinderactiviteiten Stichting Den Dolder.nl
- Culturele vorming, muzieklessen en creativiteit (onder meer Muziekvereniging dr. Engelhard Het Dolders Akkoortje, Historische Vereniging Den Dolder).
- Yoga- meditatiegroepen.
- Vergaderingen, cursussen en trainingen (zoals voor Belangenvereniging Den Dolder).
- Open atelier (Atelier Den Dolder).
- Overige bijeenkomsten.

Werkwinkel

De Werkwinkel is een particulier initiatief dat werkplekken aanbiedt, een creatieve ruimte die bewoners kunnen huren en een huiskamer voor activiteiten en bijeenkomsten voor en door de inwoners van Den Dolder (en omstreken). Daarnaast worden er de volgende activiteiten gehouden, waarvoor de diverse partijen een ruimte huren bij de Werkwinkel.

- Repair café.
- Digitaal spreekuur.
- Wegwijs café.
- Spreekuur sociaal team.
- Spreekuur wijkmanager.
- BiebPunt Den Dolder (tot midden 2025).

Maria Christinakerk

De protestantse kerk verhuurt haar gebouwen aan externen. Het bestaat uit een kerkzaal en een bijgebouw met 3 ruimtes. Zij verhuren onder meer een aantal keer per jaar aan cultuurpodium Den Dolder. Elke zondagochtend vindt er een kerkdienst plaats en is daarna de gelegenheid om na te praten en ontmoeting.

Culturele voorzieningen Willem Arntzhoeve

Op het terrein van de WA-Hoeve zijn diverse kleine bedrijven die op cultureel vlak een aanbod hebben: een kunstgalerie, een kunstatelier, filmhuis 'Den Dollywood' en een culturele ontmoetingsplek 'Toeven bij de Hoeve', te gebruiken voor onder meer voorstellingen en exposities. Bij deze ontmoetingsplek is ook een horecafunctie met terras.

Integraal kindercentrum de Schilden

Het IKC biedt onderdak aan een aantal organisaties, zoals basisschool De Kameleon, een kinderopvang, het Centrum voor Jeugd en Gezin, GGD/consultatiebureau. En heeft een openbaar toegankelijk schoolplein.

DOSC en speeltuinen

Er zijn 2 speeltuinen in Den Dolder voor de doelgroep tot en met 12 jaar (De Torteltuinen in Zuid en grotere in Noord). En daarnaast 6 speelplekken in met name in de nieuwe delen (Duivenhorst en Dr. van der Hoevenlaan), ook voor de doelgroep tot 12 jaar. Voor het georganiseerd sporten is er de Sportvereniging DOSC met een sporthal en sportvelden.