



Gemeente **Zeist**

Gemeentehuis ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030 ▪ www.zeist.nl/contact

www.zeist.nl
www.instagram.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Datum	17 september 2025	Ons kenmerk	900131
		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	4	Behandeld door	Mw. M. Balkema
Onderwerp	Startnotities voor wijziging omgevingsplan deelgebieden Austerlitz en Den Dolder	Portefeuillehouder	Wethouder Welting

Geachte leden van de raad,

Op basis van de door u vastgestelde [Transitiestrategie Omgevingsplan Zeist 2024](#) informeren wij u hierbij over de startnotities voor de deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.'

Aanleiding

Op 17 december 2024 heeft u de Transitiestrategie Omgevingsplan Zeist 2024 vastgesteld. Deze strategie geeft aan op welke wijze het integrale omgevingsplan, tussen nu en 1 januari 2032, wordt opgebouwd. In de strategie is opgenomen dat de opbouw van het omgevingsplan plaatsvindt via negen deelgebieden, waarbij er vanaf 2025 jaarlijks voor twee deelgebieden een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. De raad bepaalt jaarlijks welke twee deelgebieden dat zijn. Als eerste op te pakken deelgebieden is gekozen voor:

1. Austerlitz en deel Zeisterbossen
2. Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.

Het college heeft op 16 september 2025 ingestemd met:

- de concept-startnotities voor beide deelgebieden;
- het procesvoorstel voor participatie en communicatie voor de deelgebieden van het Omgevingsplan Gemeente Zeist;
- de uitvoering van het participatietraject over de concept-startnotities voor beide deelgebieden.

Proces wijzigen omgevingsplan

Onderstaande afbeelding toont op hoofdlijnen het proces voor het wijzigen van het omgevingsplan. Deze raadsinformatiebrief heeft betrekking op stap 1 t/m 3 van de voorbereidingsfase.



Inhoud van de startnotities

De startnotities voor beide deelgebieden zijn in concept gereed en vormen de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. Ze bevatten onder meer:

- een beschrijving van het deelgebied en de begrenzing;
- een inventarisatie van relevante beleidskaders;
- hoofdkeuzes voor de planregels (waaronder de hoofdstructuur van het omgevingsplan);
- een eerste inventarisatie van omgevingsaspecten (zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie);
- de omgang met actuele ontwikkelingen en diverse specifieke thema's in de deelgebieden.

Participatie

In de transitiestrategie is voor het onderdeel participatie een aanpak op hoofdlijnen beschreven. Deze aanpak is verder uitgewerkt in een procesvoorstel voor participatie en communicatie. We gebruiken dit procesvoorstel voor elk deelgebied.

Het doel van de participatie rondom de opbouw van het omgevingsplan is om kennis en ervaring uit de samenleving op te halen. De vroegtijdige inbreng vanuit de samenleving tijdens de participatie over de startnotitie geeft betrokkenen de kans om actuele knelpunten in de bestaande regels naar voren te brengen. Hoewel het uitgangspunt is om onze regelgeving beleidsarm over te zetten, onderzoeken wij graag of dergelijke knelpunten in de procedure opgelost kunnen worden. Met behulp van deze inbreng wordt het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gemaakt. Ook daarover zal geparticipeerd worden om te komen tot passende, duidelijke en begrijpelijke regels.

De planning is erop gericht om de participatie voor beide deelgebieden in oktober 2025 te starten en omvat o.a. publicatie van de concept-startnotities, een inloopbijeenkomst en communicatie via diverse kanalen.

Wat verandert er voor de gebruiker van de fysieke leefomgeving?

Bij de eerste twee deelgebieden is het uitgangspunt dat we de nieuwe regels zo veel mogelijk baseren op de huidige regels die al gelden. Daar waar mogelijk worden regels geharmoniseerd. Het doel is nu om eerst te komen tot een goede set standaardregels voor alle functies. Daarom worden voor nu nog geen grote inhoudelijke aanpassingen in de regels voorgesteld. Wanneer we het nieuwe instrument omgevingsplan wat beter in de vingers hebben, onderzoeken we nieuwe mogelijkheden en passen deze eventueel toe.

We verwachten daarom dat er voor de burger geen sprake zal zijn van ingrijpende inhoudelijke wijzigingen. De werkzaamheden betreffen in hoofdzaak een (vrij technische) omzetting van bestaande regels naar regels die passen in het integrale omgevingsplan.

Vervolg

Na de participatieronde worden de reacties verwerkt en wordt de definitieve startnotitie opgesteld. We streven ernaar deze in het eerste kwartaal van 2026 aan u ter vaststelling voor te leggen. De startnotitie vormt vervolgens de basis voor het ontwerpplan waarmee de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan wordt gestart.

Verbinding met programma 'Implementatie Omgevingswet'

Binnen het programma 'Implementatie Omgevingswet' werken we aan de verschillende instrumenten van de Omgevingswet, waaronder het omgevingsplan. De bijgevoegde tijdlijn geeft inzicht in de mijlpalen en planning.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uiteraard houden wij u op de hoogte van de voortgang.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

dr. H.S. Grotens

de burgemeester,

drs. J. Langenacker

Bijlagen

1. Concept-startnotitie deelgebied Austerlitz en Zeisterbossen
2. Concept-startnotitie deelgebied Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.
3. Procesvoorstel participatie en communicatie
4. Tijdlijn programma Implementatie Omgevingswet

Evidence sheet iBabs digital signature