

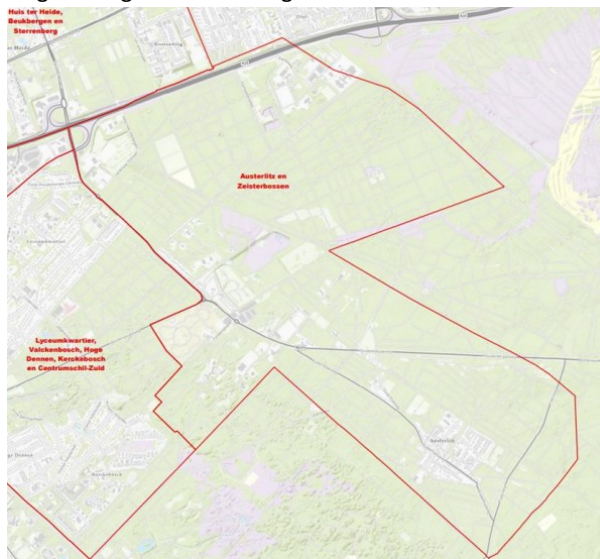
Kennisgeving voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Zeist - deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg en omgeving.'

Aanhef

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist bereiden een wijziging voor van het Omgevingsplan gemeente Zeist voor de deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg en omgeving'. Met deze kennisgeving kondigen burgemeester en wethouders, in overeenstemming met artikel 16.29 van de Omgevingswet, de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan aan.

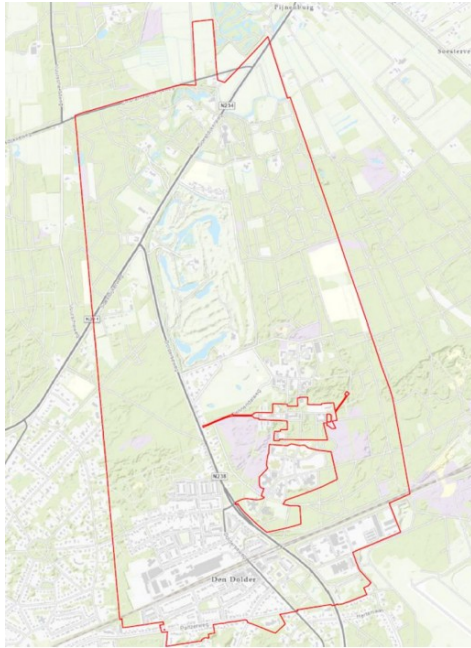
Plangebied

Het deelgebied 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' heeft betrekking op de kern Austerlitz, de omliggende Zeisterbossen en de diverse verspreid liggende functies in de bossen. Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het deelgebied weer.



Begrenzing deelgebied 'Austerlitz en deel Zeisterbossen'

Het deelgebied 'Den Dolder en Soestdijkerweg en omgeving' heeft betrekking op de kern Den Dolder en het gebied ten noorden daarvan, tot aan het noordelijkste deel van de gemeentegrens. Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het deelgebied weer.



Begrenzing deelgebied 'Den Dolder en Soestdijkerweg en omgeving.'

Voorgenomen wijziging

De Omgevingswet bepaalt dat er voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan is waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. In het omgevingsplan wordt aangegeven welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Zoals wonen, recreatie of bedrijvigheid. Er staan ook regels in over bijvoorbeeld bouwen, het kappen van bomen en slopen van bouwwerken. Alle bestaande regels voor de fysieke leefomgeving worden de komende jaren samengebracht in één integraal omgevingsplan. De gemeente Zeist bouwt stap voor stap aan het integrale omgevingsplan. Nu staan regels over de fysieke leefomgeving nog in verschillende documenten, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen en verordeningen. Al die regels komen samen in het omgevingsplan. Zo ontstaat er meer overzicht.

Het omgevingsplan voor de gemeente Zeist wordt per deelgebied opgebouwd aan de hand van de Transitiestrategie omgevingsplan Zeist 2024. In totaal zijn er negen deelgebieden bepaald en per deelgebied worden regels toegevoegd aan het omgevingsplan. Ook regels rond thema's (bijvoorbeeld over 'parkeren') komen daarbij. Per gebied en thema worden bestaande regels op een rij gezet en vertaald naar één set regels.

De deelgebieden 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' en 'Den Dolder en Soestdijkerweg en omgeving' zijn de eerste twee gebieden van de gemeente waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid in het kader van de opbouw van het integrale omgevingsplan. De geldende ruimtelijke plannen (zoals de bestemmingsplannen) binnen de beide deelgebieden worden door de wijziging van het omgevingsplan vervangen.

Participatie

Tijdens het opstellen van het integraal omgevingsplan vindt participatie plaats. De Zeister samenleving wordt voor elk deelgebied op twee momenten betrokken:

- tijdens de voorbereidingsfase (participatie over de concept startnotitie);
- tijdens de formele fase (zienswijzenprocedure over ontwerp wijziging omgevingsplan).

Daarnaast worden zo nodig bestuursorganen, zoals de provincie en/of buurgemeenten, en andere belanghebbenden betrokken in de voorbereidingsfase.

Voor elk deelgebied wordt een startnotitie opgesteld. In de fase van de startnotitie wordt input verzameld om een goed ontwerp te kunnen maken van de regels en de bijbehorende locaties waar de regels gaan gelden. De uitgangspunten en randvoorwaarden worden in de startnotitie op hoofdlijnen beschreven en zijn nog niet gericht op perceelniveau. In deze fase worden er nog geen regels voor het omgevingsplan opgesteld.

Op basis van de reacties uit de participatieronde over de concept startnotitie wordt bepaald of er uitgangspunten zijn die moeten worden bijgesteld, aangevuld of waarvan moet worden afgeweken. De reacties worden betrokken bij het opstellen van de definitieve startnotitie. De startnotitie vormt de basis voor de op te stellen wijziging van het omgevingsplan.

Het ontwerp van de wijziging omgevingsplan wordt ter inzage gelegd, waarna iedereen een reactie hierover kan indienen (in de vorm van een zienswijze). De ingediende reacties worden betrokken bij het besluit van de gemeenteraad over het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan.

Uitleg kennisgeving

Dit is uitsluitend een kennisgeving van het voornemen om een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zeist voor te bereiden. Daarom liggen er nu geen stukken ter inzage en is er geen gelegenheid tot het indienen van zienswijzen of advies.

De planning is erop gericht om in het laatste kwartaal van 2025 de participatie over de concept startnotitie uit te voeren. In een later stadium leggen wij het ontwerp van de wijziging omgevingsplan ter inzage. Op dat moment kunt u zienswijzen naar voren brengen. Zodra die procedure start, maken wij dit bekend in het digitale gemeenteblad van Zeist en op de gemeentelijke website.