Gemeente Zeist

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Zeist

Nr. 440526

21 september 2026

Gemeente Zeist – gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Willem Arntsz-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld”, vaststelling beeldkwaliteitsplan en gewijzigde vaststelling besluit hogere waarde Wet geluidhinder

De gemeenteraad van Zeist heeft, met toepassing van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, bij besluit van 7 juli 2026 het bestemmingsplan “Willem Arntsz-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” gewijzigd vastgesteld. Tevens zijn het beeldkwaliteitsplan en het m.e.r.-besluit vastgesteld.

Daarnaast maken Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist bekend dat zij op 7 juli 2026 het besluit hogere waarden voor het bestemmingsplan ‘Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld’ hebben verleend.

Plangebied bestemmingsplan
Het plangebied omvat de gebouwen en gronden ten zuiden van de Historische Middenas van de Willem Arntsz-Hoeve te Den Dolder, (verder WA-Hoeve) en gebouwen en gronden ten noorden van de N238. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de sloop van diverse panden, de nieuwbouw van maximaal 175 nieuwe woningen en de herinrichting van de openbare ruimte.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen (bijlage 21 bij het bestemmingsplan).

Beeldkwaliteitsplan
Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte in het plangebied. Zo worden er kaders gegeven voor een goede landschappelijke kwaliteit, de infrastructuur, de ordening van de nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit van die bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het vastgestelde bestemmingsplan en de welstandsnota van de gemeente Zeist.

Besluit hogere waarde
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 175 woningen binnen het Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld op de locatie Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder. Omdat binnen het bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidniveau op de gevels van woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Dolderseweg (N238) en het spoorwegverkeer op het traject Utrecht - Amersfoort, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor het plan gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en het besluit hogere waarden gewijzigd vastgesteld. Omdat na de inzagetermijn van het ontwerpbesluit hogere waarden het akoestisch onderzoek is geactualiseerd, zijn de hogere waarden in het besluit hogere waarden overeenkomstig het geactualiseerde akoestisch onderzoek verleend. Daarnaast is het aantal hogere waarden nu meer afgestemd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals vastgelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan.

Ter inzagelegging
Het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen vanaf dinsdag 22 september 2026 tot en met maandag 2 november 2026 gedurende 6 weken ter inzage. Alle relevante informatie en de stukken staan op de gemeentelijke website www.zeist.nl\bestemmingsplannen. Ook is het plan te vinden op de nieuwe landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl en op de oude website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer daar is NL.IMRO.0355.BPWAHoeveNRDZDOV-VS01.

Het vastgestelde besluit hogere waarden en de bijbehorende stukken kunt u binnen de genoemde termijn digitaal raadplegen via www.zeist.nl/bestemmingsplannen of op afspraak inzien bij de gemeente Zeist, Publiekshal aan Het Rond 1 in Zeist.

Beroep bestemmingsplan
In de periode van 22 september 2026 tot en met 3 november 2026 kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan en/of het besluit hogere waarde door:

- Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn;
- Niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
- Niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening
Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde treden de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Om de werking van het besluit of de besluiten op te schorten kan een belanghebbende gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een voorlopige voorziening aanvragen. Een dergelijk - gemotiveerd - verzoek moet worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (via het genoemde adres). Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is eveneens griffierecht verschuldigd.

Digitaal
Tevens bestaat de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen via www.raadvanstate.nl. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld.

Crisis- en herstelwet
Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Verder moet in het beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Zeist, 21 september 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist