GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Zeist

Nr. 477689
14 oktober
2026

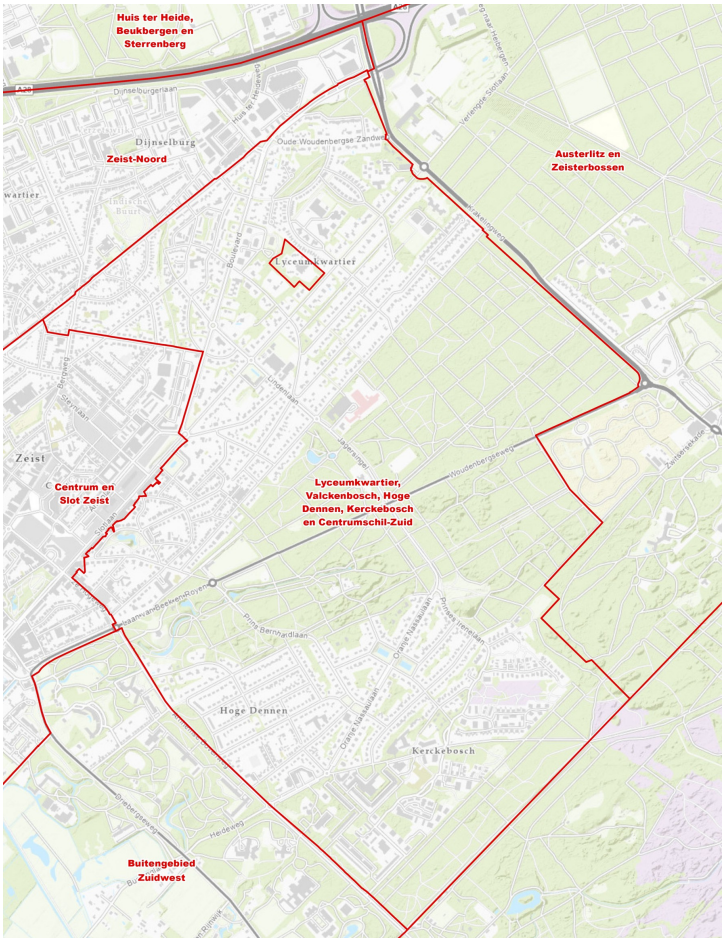
Kennisgeving voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Zeist - deelgebied Centrumschil-Zuid, Hoge Dennen, Kerckebosch, Lyceumkwartier, Valckenbosch en het tussenliggende bosgebied

Aanhef

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist bereiden een wijziging voor van het Omgevingsplan gemeente Zeist voor het deelgebied '*Centrumschil-Zuid, Hoge Dennen, Kerckebosch, Lyceumkwartier, Valckenbosch en het tussenliggende bosgebied*'. 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 ligt in het zuidoosten van de gemeente Zeist en omvat de buurten/wijken Centrumschil-Zuid, Hoge Dennen, Kerckebosch, Lyceumkwartier, Valckenbosch en een deel van de Zeisterbossen. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van woonwijken, bos- en natuurgebieden, diverse voorzieningen en enkele locaties met een regionale functie (zoals het ziekenhuis). De onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het deelgebied weer.



Begrenzing deelgebied

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.

Daarom gaan we voor het gehele grondgebied van Zeist de huidige bestemmingsplannen vervangen en omzetten naar regels in het Omgevingsplan gemeente Zeist. In bestemmingsplannen staan nu regels over onder andere hoe en waar er gebouwd mag worden en welk gebruik daar is toegestaan. De bestemmingsplannen zetten we om volgens de eisen van de Omgevingswet. Hiervoor moeten we het (tijdelijk) omgevingsplan wijzigen.

Het wijzigen van het omgevingsplan voor de omzetting van de bestemmingsplannen doen we per gebied, waarbij we uitgaan van in totaal negen deelgebieden. Per deelgebied worden regels toegevoegd aan het omgevingsplan. Ook regels over thema's (bijvoorbeeld over 'parkeren') komen daarbij. Zo werken we toe naar een integraal omgevingsplan dat het gehele grondgebied van de gemeente Zeist omvat. Deze werkwijze is vastgelegd in de door de raad vastgestelde 'Transitiestrategie omgevingsplan Zeist 2024'.

Het deelgebied '*Centrumschil-Zuid, Hoge Dennen, Kerckebosch, Lyceumkwartier, Valckenbosch en het tussenliggende bosgebied*' is het derde deelgebied waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid. De geldende ruimtelijke plannen (zoals de bestemmingsplannen) binnen dit deelgebied 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.

Startnotitie

Voor elk deelgebied stellen we eerst een startnotitie op. Bij de opbouw van het integrale omgevingsplan moeten veel keuzes worden gemaakt. De aanpak en inhoudelijke hoofdkeuzes voor elk deelgebied staan beschreven in de startnotitie. In deze fase worden er nog geen regels voor het omgevingsplan opgesteld.

De participatieronde over de (concept) startnotitie is bedoeld om kennis en ervaring vanuit de samenleving over het wonen, werken en leven in Zeist in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming. De reacties over de (concept) startnotitie betrekken we bij het opstellen van de definitieve startnotitie. De definitieve startnotitie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt de basis voor de op te stellen wijziging van het omgevingsplan.

Wijziging 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 2026 de participatie over de concept startnotitie te starten. 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.