

GEWIJZIGD RAADSVOORSTEL

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en beeldkwaliteitsplan WA-Hoeve, Den Dolder

Portefeuillehouder	Wethouder Van Dijk	Ontvangst griffie	21 mei 2026
Opsteller	J. Berghuis / N. Geelkerken / E. Eilander	Ronde Tafel	11 juni 2026
Zaak/stuknummer	RV26.044/995842	Debat	25 juni 2026
Besluit college	19 mei 2026 en 7 juli 2026	Raadsvergadering	7 en 9 juli 2026

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” en beeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve”, Den Dolder

Doel van het voorstel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” en het beeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve” voor het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en aanpassingen, zoals opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen;
2. Vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een gesloten anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV -GV01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 december 2021;
5. Het beeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve” voorzover dit betrekking heeft op het plangebied van het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV – GV01 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit Raad

Aangenomen: (24 voor / 8 tegen; voor: CDA, ChristenUnie-SGP, D66, PRO, VVD, Volt / tegen: Zeist Lokaal, SP)

Inhoud (korte samenvatting)

Op 24 januari 2017 stelde uw gemeenteraad de Gebiedsvisie WA-Hoeve vast. Het betreft het kader waarbinnen de (her)ontwikkeling van de Willem Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) te Den Dolder tot (overwegend) een woningbouwlocatie plaats zal vinden. Gebiedsontwikkelaar BPD is daarna gestart met de ontwikkeling van de zogeheten Historische Middenas (HMA) en het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld (NOV en ZOV). Zo is gewerkt aan het opstellen van een tweetal

ontwerpbestemmingsplannen en een (overkoepelend) ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van de WA-Hoeve.

De ontwerpbestemmingsplannen voor enerzijds de HMA en anderzijds NOV en ZOV en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegen. In die periode kon men zienswijzen indienen. Er zijn zeventien (17) unieke zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan NOV en ZON. Drie (3) daarvan hebben ook betrekking op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Deze zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan wel en het beeldkwaliteitsplan niet aan te passen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV gewijzigd en het beeldkwaliteitsplan voor dit plangebied ongewijzigd vast te stellen.

VERDIEPING

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college besloten de ontwerpbestemmingsplannen “WA-Hoeve, Historische Middenas” en “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” en het (overkoepelend) ontwerpbeeldkwaliteitsplan “WA-Hoeve” ter inzage te leggen. Deze plannen vormen de planologische basis voor de (her)ontwikkeling van het (zorginstellingen)terrein Willem-Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) in Den Dolder. De ontwerpplannen vloeien voort uit de kaders die in januari 2017 door uw gemeenteraad zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie “WA-Hoeve”.



Luchtfoto WA-Hoeve, met indicatief de beide plangebieden (in groen: bp “WA-Hoeve, Historische Middenas” en in blauw bp “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld”)

Het bestemmingsplan “WA-Hoeve, Historische Middenas” is door uw raad vastgesteld op 23 januari 2024. De beroepsprocedure tegen de vaststelling loopt nog. Er wordt nog gewacht op een zitting bij de Raad van State. In dit bestemmingsplan wordt voornamelijk de functiewijziging van de bestaande monumentale panden in de middenas van de WA-Hoeve mogelijk gemaakt.

Met het ontwerpbestemmingsplan “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld” wordt voorzien in de nieuwbouw van (maximaal) 175 nieuwe woningen. Het grootste deel van deze nieuwe woningen zal worden gerealiseerd in het Zuidelijk Ontwikkelveld. De gronden binnen dit plangebied zullen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door Altrecht aan BPD worden overgedragen.

De toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied “Zorgkern”, gelegen tussen het Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld in, zijn nog niet uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. De ruimtelijke procedure daarvoor zal op een later moment worden opgestart.

Om de ruimtelijke kwaliteit van en samenhang tussen de diverse plandelen te borgen is een overkoepelend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn eisen opgenomen ten aanzien van de inrichting van de toekomstige openbare en buitenruimte, maar ook welstandseisen ten behoeve van de nieuwe bebouwing.

De twee bestemmingsplannen (enerzijds “WA-Hoeve, Historische Middenas” en anderzijds “WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld”) en het beeldkwaliteitsplan hebben van 6 januari 2022 tot en met 17 februari 2022 ter inzage gelegen. In die periode zijn negentien zienswijzen ontvangen. Sommige zienswijzen hadden betrekking op alle drie de plannen, sommige op slechts één of twee daarvan. Hieronder en in de Nota van Zienswijzen (bijlage 21 bij de Toelichting) wordt nader op de zienswijzen ingegaan, waarbij ook wordt aangegeven op welke wijze de zienswijzen verwerkt zijn in het plan.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage heeft gelegen, geldt voor dit bestemmingsplan nog de oude wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening. Zie ook de paragraaf “juridische aspecten”.

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

1.1. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in het plan

Tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen zijn negentien zienswijzen ontvangen, waarvan er zeventien betrekking hadden op voorliggend plan. In bijlage 2 bij dit voorstel ziet u wie de zienswijzen hebben ingediend. In de (geanonimiseerde) Nota van Zienswijzen (bijlage 21 bij de Toelichting van het bestemmingsplan) staat hoe de zienswijzen zijn beoordeeld en op welke wijze de plannen, waar nodig, zijn aangepast aan de zienswijzen. Een aantal zienswijzen heeft ook betrekking op het beeldkwaliteitsplan. Dat is verwerkt in dezelfde nota van zienswijzen.

De meeste zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing. Er zijn echter ook zienswijzen die wel aanleiding geven tot de volgende aanpassingen:

Belangrijkste aanpassingen voor beide bestemmingsplannen

NNN

Gebleken is dat een deel van het plangebied binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is gelegen. Voor dit deel dient te worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een aantasting van natuurwaarden of dat een eventuele aantasting noodzakelijk is en wordt gecompenseerd.

Bij het noordelijk en zuidelijk ontwikkelveld valt een deel van de bestaande bebouwing en verharding binnen het NNN. In dat geval is er geen sprake van een aantasting van het NNN en mag de bebouwing en verharding opnieuw positief worden bestemd. Een deel van de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg valt echter binnen het NNN en buiten bestaande verharding. Van dit deel is gemotiveerd dat de aantasting van het NNN noodzakelijk is en dat er wordt gecompenseerd. De compensatie zal plaatsvinden langs de noordrand van het zuidelijk ontwikkelveld. Het plangebied is hierop aangepast. De gronden krijgen de bestemming “Bos” en de aanduiding “specifieke vorm van natuur - NNN”.

Met de aanvullende onderbouwing is voldoende gemotiveerd dat er geen sprake is van een aantasting van het NNN. De met de provincie overeengekomen onderbouwing is aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Rood-groen balans, compensatie gekapte bomen op Kamp van Zeist

In de toelichting zal nader worden uitgelegd hoe de ontwikkeling op de WA-Hoeve zich verhoudt tot de rood-groen balans in het kader van Hart van de Heuvelrug en hoe wordt voorzien in de compensatie van de te kappen bomen. Op het terrein van Kamp van Zeist zullen de te kappen bomen van de WA-Hoeve worden gecompenseerd.

Ladder van duurzame verstedelijking

Aan de toelichting wordt een onderzoek in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar woningen in Zeist de komende tien jaar groter is

dan het aanbod, zelfs na realisatie van dit project. Met andere woorden, er is behoefte aan deze woningen.

Stikstofdepositie

In het kader van de omgang met stikstofdepositie is aan het bestemmingsplan een geactualiseerde Aeries-berekening toegevoegd. Het plan leidt in de eindsituatie niet tot een toename van de stikstofdepositie. Alleen tijdens de bouwfase zou een overschrijding kunnen plaatsvinden. Mocht dit voorkomen, dan is dit, op basis van recente jurisprudentie hierover, toegestaan.

Gelet op het vorenstaande leiden de ontvangen zienswijzen tot aanpassingen in het bestemmingsplan, daarom stellen wij voor de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren (zie bijlage 21 van de Toelichting).

1.2 Besluit Hogere Waarde Geluid

De ODU neemt tijdig het besluit hogere waarde. Dit besluit is noodzakelijk omdat het geluidsniveau op de gevels van diverse woningen in het nieuwe plangebied hoger wordt dan de wettelijke voorkeurswaarden. Dit is het gevolg van het geluidsniveau van de N238 en de spoorlijn traject Utrecht – Amersfoort. Met het besluit hogere waarde worden hogere geluidswaarden op de gevels van de nieuwe woningen toegestaan.

Uw raad ontvangt hierbij een aangepaste versie van het akoestisch onderzoek (bijlage 7 bij de Toelichting). Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage wordt opgenomen bij het bestemmingsplan dat 7 juli wordt vastgesteld, wordt door de ODU gebruikt voor het besluit hogere waarde. Daarom wil de ODU dat het akoestisch onderzoek wordt aangepast op basis van de meest actuele inzichten. Het betreft ondergeschikte aanpassingen die geen invloed hebben op de conclusies van het rapport en dus ook niet op het plan. U treft in de bijlagen twee versies van dit rapport aan. Eén met geel gearceerde tekst, zodat u eenvoudig kunt zien, wat er veranderd is in het rapport. Deze is bedoeld om u goed te informeren. De aanpassingen treft u aan op pagina 23 en 26. En een andere versie, zonder gele arcering, die bedoeld is om vast te stellen als onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3 Ambtshalve wijzigingen

In afwijking van hetgeen in de Nota van Zienswijzen staat vermeld is één, kleine ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In de Regels is artikel 8.2.2 onder j is verduidelijkt, dat de maximale goothoogte niet geldt voor gestapelde woningen. De maximaal toegestane hoogte van de gestapelde woningen blijft onveranderd.

1.4 Duur afhandeling zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan

De beantwoording van de zienswijzen heeft langer geduurd dan gewoonlijk het geval is. De aanleiding hiervoor is gelegen in een aantal zaken.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie Utrecht over de beide ontwerp bestemmingsplannen voor de WA-Hoeve met betrekking tot de kleinschalige aantasting van het NNN en de daaraan door de provincie gekoppelde natuurcompensatie is vanaf begin 2022 een langdurige afstemming op gang gekomen. Tijdens verschillende, zorgvuldige gesprekken, verdeeld over diverse maanden, is gekomen tot een gedegen onderbouwing over de omvang en de impact van de aantasting en de daaraan gekoppelde compensatie. De onderbouwing voor het bestemmingsplan treft u aan in bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast is de afgelopen jaren duidelijk geworden dat Altrecht vooralsnog geen opvolging kan geven aan de eerder vastgelegde en gecommuniceerde vertrekdatum van 1 januari 2027. De daaropvolgende overleggen hierover met Altrecht, gemeente en de ontwikkelaar (BPD) hebben geruime tijd in beslag genomen. Uiteindelijk heeft Altrecht bij de civiele rechter gedeeltelijke ontbinding van de koop- en ontwikkelovereenkomst met BPD gevorderd. De rechtbank heeft dit verzoek in de zomer van 2025 afgewezen. U bent hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 16 oktober 2025 (RIB25_117 Stand van zaken gebiedsontwikkeling WA-Hoeve).

Nu Altrecht gehouden is de gronden voor het NOV en ZOV alsnog over te dragen aan BPD is hiermee een belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen weggenomen. BPD heeft de gemeente verzocht het bestemmingsplan voor NOV en ZOV nu voortvarend vast te stellen. Het vaststellen van dit bestemmingsplan doet recht aan de met BPD gemaakte afspraken, het perspectief zoals dat volgt

uit de Gebiedsvisie WA-Hoeve en de inzet van de gemeente om een gebiedsontwikkeling op de WA-Hoeve op gang te brengen.

2.1 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving

Door de initiatiefnemer is voor het bestemmingsplan een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (bijlage 4 bij de Toelichting). Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project is de conclusie dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een uitgebreidere, formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Op 21 december 2021 heeft u besloten dat voor beide plannen volstaan kan worden met een vormvrije mer-beoordeling. De raad wordt voorgesteld dit besluit over te nemen, bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

Bij besluit van 18 december 2020 heeft het college ingestemd met de anterieure en planschadeovereenkomst die in het kader van het bestemmingsplan voor NOV/ZOV met BPD is opgesteld. In de gesloten overeenkomst komen partijen overeen welke rechten en plichten zij onderling hebben, wat de omvang van het verzoek betreft en hoe onder andere wordt omgegaan met planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

4.1 Uit de plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het bureau Haskoning (Voorheen Royal Haskoning DHV) heeft het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de benodigde onderzoeken opgesteld in opdracht van ontwikkelaar BPD. De toelichting gaat in op het planvoornemen en de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

Zoals onder 1.1 is aangegeven, leiden de ingekomen zienswijzen tot enkele aanpassingen, maar blijft de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar. De Toelichting, Regels en de Verbeelding zijn bijgevoegd als bijlagen.

5.1 Ongewijzigd vaststellen BKP voor zover het plangebied NOV/ZOV betreft

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de Toelichting) wordt gedetailleerd ingegaan op de huidige en beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende deelgebieden op de WA-Hoeve. Zo worden er kaders gegeven ter behoud van de algemene kwaliteit, cultuurhistorie, het bodemreliëf, de infrastructuur, het landschap, de ordening van de nieuwe bebouwing en de beeldkwaliteit van die bebouwing. Onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn bijvoorbeeld "wonen in het bos" en klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, bouwvolumes en oriëntatie van bebouwing.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader is voor de planuitwerking. Ook zal het gaan dienen als leidraad voor het nog op te richten kwaliteitsteam (Q-team) WA-Hoeve en inspiratiedocument voor ontwerpers en architecten.

Nu alleen het bestemmingsplan voor het NOV en ZOV voorligt, wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan alleen vast te stellen voorzover dat betrekking heeft op dit deelgebied. Voor de HMA is het beeldkwaliteitsplan al op 23 januari 2024 vastgesteld.

De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding het beeldkwaliteitsplan te herzien.

KANTTEKENINGEN

1.1 Relatie plangebieden tot Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Zoals onder 'Argumenten' beschreven vraagt de ligging van delen van het plangebied binnen het NNN om extra aandacht. In de provinciale omgevingsverordening staan eisen en richtlijnen hoe onwenselijke aantasting van het NNN kan worden voorkomen. In de Toelichting staat beschreven hoe op basis van deze eisen en richtlijnen voorliggend plan kan worden gerealiseerd. Hierover is overeenstemming bereikt met de provincie. Het beleid van de provincie is op dit punt echter constant in ontwikkeling, wat kan betekenen dat op een later moment de gekozen oplossingen opnieuw worden

bekeken. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan echter nu niet in de weg, omdat aangetoond is, dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden zonder onwenselijke aantasting van het NNN.

1.2 Perspectief op vertrek en ontwikkeling 'Zorgkern'

De gemeente gaat er nog altijd vanuit dat Altrecht (en haar huurder Fivoor) per uiterlijk 1 januari 2027 de WA-Hoeve verlaat.

In 2023 heeft Altrecht kenbaar gemaakt niet zeker te weten of het vertrek per 1 januari 2027 gaat lukken. Het vinden van een andere locatie is volgens Altrecht erg moeilijk. Hierover heeft u de raad de afgelopen jaren herhaaldelijk geïnformeerd. In dat kader heeft Altrecht geprobeerd de koop-ontwikkelovereenkomst met BPD gedeeltelijk te ontbinden. Dit is in de zomer van 2025 door de rechtbank afgewezen. Tegen deze uitspraak is Altrecht in hoger beroep gegaan.

Een hogere rechter zou de overeenkomst alsnog kunnen ontbinden. De kans hierop wordt klein geacht. Als dit wel gebeurt, zou het zo kunnen zijn dat BPD geen positie meer heeft bij de herontwikkeling van de WA-Hoeve en het vaststellen van het bestemmingsplan voor NOV/ZOV. Theoretisch geeft dit de eigenaar van het terrein (Altrecht) de gelegenheid zelfstandig de voorgenomen woonbestemming te effectueren of het terrein te verkopen aan een andere partij. Dit wordt, gezien het procesverloop tot op heden, niet voorstelbaar geacht, maar vormt wel een kanttekening. In lijn met het handelen van de gemeente om Altrecht te houden aan het eerder voorgenomen vertrek van de locatie en het op gang brengen van de gebiedsontwikkeling is het vaststellen van het bestemmingsplan voor NOV en ZOV een belangrijke stap.

Over de ruimtelijke en functionele invulling van de Zorgkern zijn Altrecht, BPD, de Planbegeleidingsgroep WA-Hoeve (verder PBG) en de gemeente de afgelopen jaren met elkaar in overleg getreden. Kaderstellende besluitvorming over de hoofdopzet van de te herontwikkelen Zorgkern, waarbij ook wordt ingegaan op de verhouding tussen de ontwikkeling van dit gebied en de financiële kaders van de Gebiedsvisie WA-Hoeve, is op een later moment voorzien, doch niet eerder dan het bestemmingsplan voor NOV en ZOV is vastgesteld. Voornemen is om in navolging van onderhavige vaststelling ook een planologische procedure voor de Zorgkern te starten, gericht op het faciliteren van woningbouw in dit deelgebied binnen de kaders van de Gebiedsvisie WA-Hoeve.

TOELICHTING

Participatie

In de voorbereiding van dit plan is verschillende keren met diverse (groepen) belanghebbenden gesproken. Daarnaast hebben betrokkenen zowel op de gebiedsvisie als op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen reageren. Dat hebben verschillende betrokkenen ook gedaan. In bijgaande Nota van Zienswijzen wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen. Het plan is naar aanleiding van deze zienswijzen en eerdere reactie op enkele onderdelen aangepast en nader onderbouwd.

Financiële toelichting

De ontwikkelingen op de WA-Hoeve betreffen in essentie een particulier initiatief. Alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer BPD. Met BPD is in 2021 anterieure overeenkomst gesloten (nav een collegebesluit hierover op 18 december 2020). Hierin is onder meer opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

In de Gebiedsvisie WA Hoeve is een maximum opbrengst ten behoeve van Altrecht opgenomen met als gedachte dat Altrecht met deze opbrengst in staat wordt gesteld de WA Hoeve te verlaten. De opbrengst die Altrecht nodig heeft om de WA Hoeve te verlaten wordt door de verkoop van (alleen) het NOV/ZOV niet gehaald.

Juridische aspecten

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage heeft gelegen, geldt voor dit bestemmingsplan nog de oude wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening. Na vaststelling en het in werking treden van het plan, zal dit op enig moment vóór 1 januari 2032

opgenomen worden in het omgevingsplan, dat uiteindelijk het gehele planologische regime van de gemeente zal gaan omvatten.

De wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de ontwerpbestemmingsplannen en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zes weken ter inzage moeten liggen voor het indienen van zienswijzen. De ontwerpplannen hebben van 6 januari 2022 tot en met 17 februari 2022 ter inzage gelegen. Met deze voorbereiding is aan alle wettelijke eisen voor het vaststellen van de plannen voldaan. Met in achtneming van de aanpassingen op basis van de ingediende zienswijzen, zijn er nu geen belemmeringen meer om de plannen vast te stellen.

Aangezien er meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied worden gebouwd is op het onderhavige bouwplan de Crisis- en herstelwet ook van toepassing. Dit betekent dat alle gronden van een eventueel beroep binnen de beroepstermijn dienen te worden ingediend en dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in principe binnen zes maanden een uitspraak moet doen op een eventueel ingediend beroep.

Duurzame aspecten

De voorwaarden met betrekking tot duurzaam bouwen in het NOV en ZOV zijn reeds in de met BPD gesloten anterieure overeenkomst vastgelegd. Zo is overeengekomen dat de te realiseren nieuwbouwwoningen in de het plangebied zullen voldoen aan de duurzaamheidsvoorschriften van de gemeente, zoals vastgelegd in de notitie Ambities Zeist Duurzaam bouwen. Daarnaast zal bij de ontwikkeling het principe van natuurinclusief bouwen worden gehanteerd. Dat houdt in dat het project bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit en natuurwaarden in de het plangebied.

Gezien de tijd die tussen het sluiten van de overeenkomst en de vaststelling van het bestemmingsplan is verstreken zal in de aanloop naar daadwerkelijke woningbouw met BPD het gesprek worden gevoerd over een herijking van de duurzaamheidsambities die van toepassing zijn bij deze ontwikkeling en of er aanleiding is de eerder gemaakte afspraken te herzien.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Juni 2026	: Ronde Tafel (datum nog niet bekend)
Juni 2026	: Debat (datum nog niet bekend, is aan de raad)
7 juli 2026	: besluitvormende raad
Juli/augustus 2026	: gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voorleggen aan GS Utrecht
september 2026	: informeren initiatiefnemer en indieners van de zienswijze over het besluit
september 2026	: ter inzage legging vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Communicatie

Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zullen zij, die een zienswijze hebben ingediend uitgenodigd worden om de Ronde Tafel bij te wonen en desgewenst daar in te spreken. De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan maken we op de reguliere wijze via het "Gemeentebblad" en de gemeentelijke en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend. Automatisch is het plan dan ook zichtbaar op de pagina "Regels op de kaart". De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd.

BIJLAGEN

1. M.e.r.-besluit bestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV –GV01
Het Bestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV -GV01. Dit plan bestaat, zoals gebruikelijk, uit de Verbeelding, de Regels en de Toelichting. Bij zowel de Regels als de

Toelichting zijn weer bijlagen gevoegd en daarom treft u zoveel bestanden aan bij dit voorstel.
Het betreft:

- o (2) De Verbeelding (zonder extra bijlagen)
- o (3) De Regels met 4 bijlagen:
 - ♣ (3.1) Regels bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis,
 - ♣ (3.2) Regels bijlage 2: Compensatieplan,
 - ♣ (3.3) Regels bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan Bosch & Hei Willem Arntsz Hoeve en
 - ♣ (3.4) Regels bijlage 4: Woonvisie Zeist 2016-2020
- o (4) Toelichting met 21 bijlagen:
 - ♣ (4.1) Toelichting bijlage 1: Cultuurhistorische verkenning,
 - ♣ (4.2) Toelichting bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan Bosch & Hei Willem Arntsz Hoeve,
 - ♣ (4.3) Toelichting bijlage 3: Woonvisie Zeist 2016 – 2020,
 - ♣ (4.4) Toelichting bijlage 4: Aanmeldnotitie,
 - ♣ (4.5) Toelichting bijlage 5: Onderzoek verkeer en parkeren,
 - ♣ (4.6) Toelichting bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit,
 - ♣ (4.7) Toelichting bijlage 7: Akoestisch onderzoek,
 - ♣ (4.8) Toelichting bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid,
 - ♣ (4.9) Toelichting bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek,
 - ♣ (4.10) Toelichting bijlage 10: Watertoets,
 - ♣ (4.11) Toelichting bijlage 11: Quickscan Flora en Fauna,
 - ♣ (4.12) Toelichting bijlage 12: Natuurtoets soortenbescherming,
 - ♣ (4.13) Toelichting bijlage 13: NNN-toets,
 - ♣ (4.14) Toelichting bijlage 14: Nader ecologisch onderzoek NNN waarden,
 - ♣ (4.15) Toelichting bijlage 15: Actualiteit onderzoeken wettelijk beschermde natuurwaarden,
 - ♣ (4.16) Toelichting bijlage 16: Onderzoek stikstof,
 - ♣ (4.17) Toelichting bijlage 17: Archeologisch vooronderzoek,
 - ♣ (4.18) Toelichting bijlage 18: Onderzoek trillingen,
 - ♣ (4.19) Toelichting bijlage 19: Vooronderzoek conventionele explosieven (CE),
 - ♣ (4.20) Toelichting bijlage 20: Laddertoets en
 - ♣ (4.21) Toelichting bijlage 21: Nota van zienswijzen
 - N.B. De Nota van zienswijzen is geanonimiseerd, zoals wettelijk verplicht is. Bij de griffie is een geheime bijlage (4.22) bekend waarop de namen van de verschillende indieners vermeld staan.

RAADSBESLUIT

Behoort bij raadsvoorstel: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld en beeldkwaliteitsplan WA-Hoeve, Den Dolder
Nr. RV26.044

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei en 7 juli 2026;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en aanpassingen, zoals opgenomen in de bijgaande nota van zienswijzen;
2. Vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een gesloten anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV -GV01 in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 15 december 2021;
5. Het beeldkwaliteitsplan "WA-Hoeve" voorzover dit betrekking heeft op het plangebied van het bestemmingsplan "WA-Hoeve, Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" met planidentificatienummer NL.IMRO.0355. BPWAHoeveNRDZDOV – GV01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli en voortgezet op 9 juli 2026,

De raad voornoemd,

ValidSigned door Eva Lemaier
op 10-07-2026

drs. E.M.H. Lemaier

ValidSigned door Joyce Langenacker
op 10-07-2026

drs. J. Langenacker, voorzitter