

Reactienota startnotitie omgevingsplan Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.1.1	Startnotitie deelgebied Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.	4
1.1.2	Ter inzage legging startnotitie	4
1.1.3	Ingekomen inspraakreacties	4
2	Reacties en beantwoording startnotitie	6
2.1	Indiener 1 (GPPZ & Team toegankelijk)	6
2.1.1	Samenvatting reactie	6
2.1.2	Beantwoording gemeente	6
2.1.3	Aanpassing startnotitie?	6
2.2	Indiener 2 (Stichting Dolderse Torteltuin)	6
2.2.1	Samenvatting reactie	6
2.2.2	Beantwoording gemeente	7
2.2.3	Aanpassing startnotitie?	7
2.3	Indiener 3 (Utrechts Landschap)	7
2.3.1	Samenvatting reactie	7
2.3.2	Beantwoording gemeente	7
2.3.3	Aanpassing startnotitie?	8
2.4	Indiener 4 (Stichting Beter Zeist)	8
2.4.1	Samenvatting reactie	8
2.4.2	Beantwoording gemeente	9
2.4.3	Aanpassing startnotitie?	11
2.5	Indiener 5 (Belangenvereniging Den Dolder)	11
2.5.1	Samenvatting reactie	11
2.5.2	Beantwoording gemeente	12
2.5.3	Aanpassing startnotitie?	13
2.6	Indiener 6 (Provincie Utrecht)	13
2.6.1	Samenvatting reactie	13
2.6.2	Beantwoording gemeente	13
2.6.3	Aanpassing startnotitie?	13
2.7	Indiener 7 (Rijkswaterstaat)	13
2.7.1	Samenvatting reactie	13
2.7.2	Beantwoording gemeente	14
2.7.3	Aanpassing startnotitie?	14
2.8	Indiener 8 (GGDrU)	14
2.8.1	Samenvatting reactie	14
2.8.2	Beantwoording gemeente	14
2.8.3	Aanpassing startnotitie?	14
2.9	Indiener 9 (Veiligheidsregio Utrecht)	14
2.9.1	Samenvatting reactie	15
2.9.2	Beantwoording gemeente	15
2.9.3	Aanpassing startnotitie?	15
2.10	Indiener 10 (Individueel)	15
2.10.1	Samenvatting reactie	16
2.10.2	Beantwoording gemeente	16
2.10.3	Aanpassing startnotitie?	16

2.11	Indiener 11 (Individueel)	16
2.11.1	Samenvatting reactie	16
2.11.2	Beantwoording gemeente	16
2.11.3	Aanpassing startnotitie?	17
2.12	Indiener 12 (Individueel)	17
2.12.1	Samenvatting reactie	17
2.12.2	Beantwoording gemeente	18
2.12.3	Aanpassing startnotitie?	18
3	Vervolgproces	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Startnotitie deelgebied Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment werkt de gemeente met het (tijdelijk) omgevingsplan, in plaats van met het bestemmingsplan. Het omgevingsplan is het gemeentelijk juridisch instrument waarin alle regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels over (ver)bouwen, gemeentelijke monumenten, milieu en over gebruik van bouwwerken. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van onder meer bestemmingsplannen. Uiterlijk 2032 moeten alle bestemmingsplannen zijn vervangen door regels in het integrale omgevingsplan.

Het opstellen van één integraal omgevingsplan is een complexe en omvangrijke opgave. Om deze opgave behapbaar te maken, is op 17 december 2024 de “Transitiestrategie omgevingsplan Zeist 2024” vastgesteld. Hierin staat omschreven hoe alle bestaande bestemmingsplannen, verordeningen en de bruidsschat (rijksregels) worden verwerkt in het omgevingsplan. Een belangrijk uitgangspunt is de keuze voor een gebiedsgewijze opbouw van het omgevingsplan, waarbij de gemeente uitgaat van negen deelgebieden.

Bij de start van ieder proces voor een deelgebied wordt gestart met een startnotitie. De startnotitie vormt de basis voor elke gebiedsgewijze omzetting van de bestemmingsplannen naar het omgevingsplan en geeft de hoofdkeuzes weer voor de omzetting. Zo worden het geldend juridisch-planologisch kader en het toepasselijk wettelijk- en beleidskader beschreven. Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van verschillende thema's.

1.1.2 Ter inzage legging startnotitie

De concept-startnotitie voor het deelgebied Den Dolder en Soestdijkerweg e.o. is op 16 september 2025 door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld.

In de periode van 3 november tot en met 12 december 2025 heeft de startnotitie ter inzage gelegen voor eenieder. De startnotitie is gepubliceerd op de gemeentelijke website en op overheid.nl. Op 19 november heeft een inloopavond plaatsgevonden in de Maria Christina Kerk. Tijdens deze inloop konden inwoners en andere betrokkenen zich laten informeren over de startnotitie en het omgevingsplan en hierover vragen stellen.

Verder is de startnotitie ook toegestuurd naar de verschillende ketenpartners van de gemeente, zoals de provincie en de GGD.

Een ieder kon via de gemeentelijke website een reactie sturen. Deze ingediende reacties nemen we mee bij het opstellen van de definitieve startnotitie.

1.1.3 Ingekomen inspraakreacties

Er zijn op de concept-startnotitie voor het deelgebied Den Dolder en Soestdijkerweg e.o. 12 reacties binnengekomen, waarvan 5 van de ketenpartners.

De reacties beslaan voor het grootste deel algemene opmerkingen die meer aandachtspunten zijn voor de verdere uitwerking van de regels voor het omgevingsplan. Ook zijn er suggesties gedaan voor nieuwe onderwerpen.

In hoofdstuk 2 zijn alle reacties samengevat. Hierbij is een gemeentelijke reactie gegeven en is aangegeven of en hoe de startnotitie wordt aangepast.

Vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) zijn de inspraakreacties van individuele personen geanonimiseerd.

2 Reacties en beantwoording startnotitie

2.1 Indiener 1 (GPPZ & Team toegankelijk)

2.1.1 Samenvatting reactie

GPPZ geeft een aantal aandachtspunten mee om te zorgen dat het beleven van de natuur voor iedereen toegankelijk is. Niet elk pad, maar wel de hoofdpaden moeten toegankelijk, begaanbaar, duidelijk gemarkeerd, gestructureerd en veilig zijn. Er wordt ook aangevoerd dat er recreatie- en loslooppomogelijkheden voor dieren moeten zijn, waaronder hulphonden.

Om deze natuurgebieden zo te ontsluiten dat ze voor iedereen zelfstandig te bereiken zijn, is openbaar vervoer noodzakelijk. Zowel op werkuren als in het weekend moet men de gelegenheid hebben met hulphond of hulpmiddel een rondje door de natuur te maken. Openbaar vervoer in combinatie met een gehandicapten parkeerplaats is een betere manier om bereikbaarheid en duurzaamheid te realiseren dan het creëren van extra reguliere parkeerplaatsen. Een kiss & ride locatie bij de ingang van een natuurgebied maakt dat wegbrengen en ophalen mogelijk is met eigen vervoer of deelvervoer.

Bij natuurgebieden is vaak ook sprake van horeca en/of sportrecreatie, waarvoor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer ook wenselijk is.

2.1.2 Beantwoording gemeente

De gemeente vindt het belangrijk dat het bos en de groene gebieden voor eenieder goed bereikbaar en toegankelijk zijn en gaat graag mee in gesprek om mee te denken over hoe dit te verbeteren valt, ook in overleg met de afdeling BOR (Beheer Openbare Ruimte). Het realiseren van de aangegegedragen suggesties is afhankelijk van verschillende factoren. Zo zal een belangenafweging plaats moeten vinden over waar welke aanpassingen het meest passend zijn. Daarnaast is de medewerking van andere partijen (zoals terreineigenaren) hierbij onontbeerlijk.

Regels uit het omgevingsplan bepalen voor een klein deel de (on)mogelijkheden van de voorgestelde maatregelen. Zo regelt het omgevingsplan bijvoorbeeld niet waar openbaar vervoer rijdt of waar gehandicaptenparkeerplaatsen liggen. De gemeente denkt graag mee wanneer concrete initiatieven zich voordoen, waarbij de gemeentelijke bijdrage voornamelijk buiten deze startnotitie en het daarop volgende omgevingsplan zullen liggen.

2.1.3 Aanpassing startnotitie?

De startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.2 Indiener 2 (Stichting Dolderse Torteltuim)

2.2.1 Samenvatting reactie

De Stichting Dolderse Torteltuim verzoekt de gemeente Zeist om het perceel ZE100 K 2182, bekend als "De Torteltuim", de bestemming "Recreatie" te geven.

Dit terrein vormt al sinds 1995 de belangrijkste – en feitelijk enige – speelruimte in Den Dolder Zuid. Het gebied bevat een speelplein, trapveldje, zandbak, speeltoestellen en een avontuurlijk speelbosje. De Torteltuim is essentieel voor de sociale cohesie in de wijk en wordt jaarlijks gebruikt voor activiteiten zoals de vrijmarkt op Koningsdag.

Verder vraagt de stichting dat het aangrenzende perceel ZE100 K 4344, dat in de praktijk één geheel vormt met de Torteltuin, ook de bestemming “Recreatie” of “Groen en natuur” krijgt. De stichting is van mening dat een formele recreatiebestemming voor beide percelen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van Den Dolder, het behoud van groen en een gezonde speelomgeving voor kinderen. Veilige speelplekken worden al jaren aanbevolen (bijv. door Jantje Beton). De groeiende en jonge wijk heeft duidelijk behoefte aan deze voorziening. Bovendien onderhouden bewoners het gebied al jarenlang via een zelfsturend buurtinitiatief.

2.2.2 Beantwoording gemeente

De opmerkingen over de Torteltuin en het gebruik van de nabijgelegen percelen als speel- en ontmoetingsplek worden herkend. Deze percelen hebben zich in de afgelopen jaren in deze richting ontwikkeld, ondanks de nog steeds vigerende Maatschappelijke bestemming. De gemeente erkent de waarde van het recreatieve gebruik van deze percelen. Het is dan ook logisch te overwegen deze percelen, conform het verzoek, een recreatieve functie mee te geven.

In de ‘Transitiestrategie omgevingsplan Zeist’ is vastgelegd dat het in de gebiedsgerichte opbouw van het omgevingsplan in sommige gevallen wenselijk kan zijn om een bestaande regeling of plansystematiek te heroverwegen, wanneer actuele beleidsmatige inzichten of het feitelijke gebruik daar aanleiding toe geven. Dit verzoek past binnen deze afwegingsruimte.

In de vervolgstappen onderzoeken wij of er obstakels zijn om af te zien van deze functie. Uiteindelijk is het aan de raad om de (politieke) keuze te maken en bij het vaststellen van deze wijziging van het omgevingsplan de percelen daadwerkelijk deze functie te geven.

2.2.3 Aanpassing startnotitie?

We benoemen het voornemen om de maatschappelijke functie van De Torteltuin te wijzigen in een recreatieve functie.

2.3 Indiener 3 (Utrechts Landschap)

2.3.1 Samenvatting reactie

Utrechts Landschap (UL) is benieuwd welke keuzes er gemaakt worden als twee of meerdere bestaande bestemmingsplannen tegenstrijdigheden bevatten en dus geharmoniseerd worden. Daarnaast is UL geïnteresseerd in andere ontwikkelingen zoals benoemd, waaronder de verdere uitwerking van het LandschapsOntwikkelingsPlan Krommerijn+, verdere uitwerking van het biodiversiteitsplan/programma en lopende/komende omgevingsplannen zoals voor camping de Krakeling.

In beide plannen is de volgende alinea opgenomen:

Randen tussen bebouwde kom en bossen zijn kwetsbaar, dit vraagt extra aandacht voor bescherming. In de wijziging van het omgevingsplan wordt de begrenzing tussen stedelijk gebied en landelijk gebied uit de provinciale omgevingsverordening overgenomen. Deze geeft een scherpe scheiding tussen stedelijk gebied en landelijk gebied.

Dit is iets wat door UL onderschreven wordt. UL ziet dat er door de aangrenzende eigenaren in deze randen zogenoemde landjepik plaats vindt. Deze randen zijn vaak slecht in beeld omdat ze alleen vanuit de tuinen te bereiken zijn. In de loop van de tijd worden tuinen dan langzaam uitgebreid of er allerlei speeltoestellen en bouwwerken in de natuur geplaatst. UL is benieuwd hoe wij deze extra aandacht voor bescherming precies in gaan vullen. Het zou erg helpen als hierover een duidelijk verhaal in het omgevingsplan komt te staan.

2.3.2 Beantwoording gemeente

Harmoniseren van bestemmingsplannen

De keuzes die we maken bij het harmoniseren van bestemmingsplannen zijn lastig algemeen te omschrijven. Deze worden namelijk nog geïnventariseerd en kunnen per locatie verschillend zijn. Uitgangspunt is in ieder geval dat we de bestaande planologische rechten op een locatie niet inperken en bescherming van belangrijke waarden in stand houden. Als er daarnaast een goede reden is voor de verschillende regels in bestemmingsplannen op verschillende locaties, dan behouden we deze verschillen waar nodig. Het LOP, de uitwerking van het biodiversiteitsplan en het plan voor camping De Krakeling lopen hun eigen traject met de daarbij behorende (vervolg)procedures.

Rand stedelijk en landelijk gebied

De gemeente erkent het belang van een zorgvuldige overgang tussen bebouwing (inclusief bijbehorende tuinen) en natuur. Deze scheiding was al duidelijk in de bestemmingsplannen van de gemeente en zal ook weer duidelijk blijken uit het omgevingsplan dat wij nu aan het opstellen zijn. In het omgevingsplan zullen gebieden worden begrensd, onder andere op basis van kadastraal eigendom. Op deze manier wordt inzichtelijk waar de grens ligt tussen particulier eigendom en ander eigendom. De signalen over uitbreidingen van tuinen en het plaatsen van bouwwerken in natuurgebieden gaan echter vooral over naleving van bestaande regels. De kern van dit onderwerp ligt daarom bij handhaving, niet bij het toevoegen van nieuwe omgevingsplanregels.

In het omgevingsplan worden functies en activiteiten vastgelegd; toezicht en handhaving vallen onder een afzonderlijk traject. Als u concrete locaties kent waar ongewenste uitbreidingen plaatsvinden, kunt u hierover een melding of handhavingsverzoek indienen. Deze signalen kunnen bovendien worden betrokken bij de gemeentelijke prioritering van toezichtstaken, die regelmatig wordt geactualiseerd.

Het toevoegen van extra regelgeving hierover in het omgevingsplan is niet nodig om in voorkomende gevallen doeltreffend te kunnen handhaven. Wij verheugen ons op een goede samenwerking hierin.

2.3.3 Aanpassing startnotitie?

De startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.4 Indiener 4 (Stichting Beter Zeist)

2.4.1 Samenvatting reactie

Stichting Beter Zeist spreekt waardering uit voor de eerste versie van de startnotitie(s) en vindt de stukken duidelijk en toegankelijk voor niet ingewijden. De opmerkingen zijn bedoeld als constructieve bijdrage aan verdere verbetering.

1. Heldere terminologie

Stichting Beter Zeist geeft aan dat onderwerpen en beoogde aanpak komen regelmatig meerder keren ter sprake. Soms is sprake van een dubbeling die niet identiek is geformuleerd. Zeker termen als 'lossen we op' 'verhelpen we' en 'worden meegenomen' bieden weinig objectieve houvast. Stichting Beter Zeist stelt voor dat er een apart onderdeelje komt waarin eenduidig wordt aangegeven wat wel of niet 'ingrijpende inhoudelijke maatregelen zijn.

2. Leesbaarheidsdilemma

Grote delen van de startnotitie zijn helder en voor velen begrijpelijk, maar soms heeft de lezer extra kennis nodig of wordt naar eerdere stukken verwezen. De Transitiestrategie, "Procesvoorstel participatie en communicatie voor de deelgebieden van het Omgevingsplan gemeente Zeist" of een BOPA zijn niet voor iedereen bekende termen.

Stichting Beter Zeist kan zich voorstellen dat er in het formele voorstel voorin een verkorte versie komt waarin vooral de essenties staan waarbij (ook als disclaimer) wordt verwezen naar de complete tekst

die daarna volgt waarin terminologie en verwijzingen makkelijker een plaats kunnen krijgen, voor de lezers die, vanuit hun functie of gewoon uit nieuwsgierigheid, het naadje van de kous willen of moeten weten.

De nu opgenomen 'Samenvatting' heeft vooral het karakter van beschrijving van de context waarin het document een logische plek heeft. Een echte samenvatting van de notitie lijkt het nu (nog) niet te zijn.

3. Hoofdstructuur / Vierkante Meter

In de Startnotitie wordt in paragraaf 4.8 de 'Hoofdstructuur omgevingsplan' gepresenteerd. Dit is de hoofdstukindeling is waarbinnen uiteindelijk alle regels van het complete omgevingsplan van Zeist een logische plek krijgen. Daarnaast is er Keuze 10 uit de Transitiestrategie, de vierkante meter. Het zou kunnen zijn dat in beide gevallen hetzelfde wordt bedoeld, maar dat is nu niet duidelijk. Wanneer dat niet zo is, mist Stichting Beter Zeist het onderwerp vierkante meter in de startnotitie.

4. Ontwikkeling regelanalyse

Er komt voor het betreffende (eerste) deelgebied een overzicht van alle vergelijkbare bestemmingsregels met zichtbare verschillen. Vervolgens worden keuzes gemaakt, om te beginnen voor de eerste deelgebieden. Die keuzes kunnen (of zullen?) de basis vormen voor de overige deelgebieden. Niet ondenkbaar is dat in die volgende deelgebieden de neiging kan zijn om ook uit te komen op dezelfde regeltekst als in de eerste deelgebieden, ook als de impact misschien toch iets groter is dan binnen de eerste regelanalyse.

De startnotitie geeft aan: "Hierin is genoemd dat wij vooral bij de eerste deelgebieden voor een zoveel mogelijk beleidsneutrale omzetting gaan." en "Deze set regels [Austerlitz] kan als basis dienen voor andere deelplannen met vergelijkbare woningtypen." Stichting Beter Zeist kan zich voorstellen dat voor veelgebruikte bestemmingsregels (groen, wonen, verkeer, etc.) een regelanalyse over alle bestemmingsplannen in één keer daarbij behulpzaam kan zijn en dat de gemeente hier wellicht al mee bezig is. In dat geval zou informatie daarover in de startnotitie heel nuttig kunnen zijn.

5. Verbinding met de nieuwe Omgevingsvisie

Parallel aan het opbouwen van het Omgevingsplan wordt er gewerkt aan de nieuwe Omgevingsvisie voor Zeist. Ongetwijfeld zal de nieuwe Visie op onderdelen de oude Visie, en ook het huidige Omgevingsplan, inhalen. Nu wordt de nieuwe omgevingsvisie wel kort genoemd, maar wat meer informatie over de uitkomsten van het onder punt 9 benoemde 'regie voeren' zouden welkom zijn.

6. Zorgplicht

Bij de transitiestrategie heeft Stichting Beter Zeist gevraagd om iets meer toelichting bij het belangrijke begrip 'Zorgplicht'. Er was een beknopte toelichting in het antwoord en de mededeling: "Die vraag komt terug bij de uitwerking van de deelgebieden." In de startnotitie past wellicht enige aandacht hiervoor.

7. Detail

Ook viel op: de term 'buurtwegen' komt in de wegcategorisering van Zeist niet meer voor.

2.4.2 Beantwoording gemeente

Allereerst dank voor de uitgesproken waardering. Hieronder gaan wij graag in op de door de stichting genoemde punten.

1. Heldere terminologie

Wij begrijpen de wens om gebruikte termen helder en consistent te formuleren. Onduidelijkheden in de concept versie kwamen deels doordat nog niet alle keuzes volledig waren uitgewerkt. Voor de definitieve versie van de startnotitie lopen wij de tekst na op terminologie en passen wij deze waar wenselijk aan, zodat begrippen eenduidiger worden gebruikt.

2. Leesbaarheidsdilemma

De genoemde beleidsstukken vormen de basis van de gehele opbouw van het integrale omgevingsplan. De startnotitie is een verdere uitwerking richting concrete regels voor het betreffende deelgebied en geeft de uitgangspunten weer. Ons inziens worden deze voldoende duidelijk beschreven. Daarom maken wij geen aparte “korte” en “uitgebreide” versies. Wel zullen we waar nodig begrippen die nu te specialistisch zijn verduidelijken, zoals het begrip BOPA.

3. Hoofdstructuur / Vierkante Meter

Het concept “Vierkante Meter” uit de Transitiestrategie is eerder genoemd als mogelijk instrument om de basisregels van het omgevingsplan vooruitlopend te publiceren voordat het gehele omgevingsplan (dus inclusief al het kaartmateriaal) is opgesteld. Inmiddels is vastgesteld dat deze aanpak geen toegevoegde waarde meer heeft. Op basis van voortschrijdend inzicht en adviezen van de betrokken adviesbureaus is gekozen om per locatie te blijven werken. De hoofdstructuur in de startnotitie staat dus los van het eerdere concept “Vierkante Meter”; dat concept wordt niet verder toegepast.

4. Ontwikkeling regelanalyse

De suggestie om veelvoorkomende bestemmingsregels (zoals voor groen, wonen en verkeer) breder of zelfs gemeentebreed te analyseren wordt gewaardeerd. Het is goed hier toe te lichten, dat voor verschillende functies binnen de eerste twee deelgebieden dit idee al is toegepast, waaronder voor sportterreinen. Er is dan gekeken naar meer recente regels en best passende regels, die in de praktijk het beste blijken te werken.

Het klopt dat met de eerste twee deelgebieden een basisset regels wordt opgebouwd die, waar mogelijk, als uitgangspunt kan dienen voor de volgende deelgebieden. Dit draagt bij aan harmonisatie en een meer eenduidige opbouw van het omgevingsplan. Tegelijkertijd blijft het uitgangspunt dat regels altijd passend moeten zijn voor de lokale situatie. Waar in een volgend deelgebied blijkt dat een eerder opgestelde regel binnen een bepaalde onvoldoende aansluit bij de lokale omstandigheden, vormt dit voor de gemeente aanleiding om een nieuwe sub-functie of specifiek werkingsgebied te introduceren. Hiermee kunnen lokale regels worden gesteld die precies zijn toegesneden op dat gebied. Zo realiseren we gebiedsgericht maatwerk waar dat nodig is, zonder dat bestaande waarden of gebruiksrechten onbedoeld verloren gaan.

5. Verbinding met de nieuwe omgevingsvisie

De startnotitie vermeldt de samenhang met de nieuwe Omgevingsvisie, maar wij begrijpen de wens om dit verder te verduidelijken. De deelgebieden die nu worden voorbereid, worden zo beleidsarm mogelijk omgezet. Dat wil zeggen dat we in principe de bestaande planologische rechten op een locatie niet inperken en de bescherming van belangrijke waarden in stand houden.

Zodra de gemeente de nieuwe Omgevingsvisie vaststelt, kan dit aanleiding geven om onderdelen van het omgevingsplan daarna aan te passen. Dat past bij het karakter van de Omgevingswet, waarin planvorming dynamisch en meebewegend is. In de verdere uitwerking van het omgevingsplan wordt deze wisselwerking duidelijker toegelicht.

6. Zorgplicht

De vraag om meer uitleg over het begrip zorgplicht is begrijpelijk. De zorgplicht is een term uit de Omgevingswet en geldt voor zowel gemeenten, inwoners als bedrijven. Deze plicht is op dit moment al van kracht en houdt, kort samengevat, in dat men de doelen van de Omgevingswet niet moedwillig mag dwarsbomen, ook als iets niet letterlijk verboden is gesteld. In de landelijke informatievoorziening over de Omgevingswet wordt deze term nader toegelicht.

De zorgplicht is in Zeist al opgenomen in het omgevingsplan, in hoofdstuk 22 en is onderdeel van de bruidsschat. Bij het opstellen van het omgevingsplan voor de deelgebieden werken wij de van toepassing van de zorgplicht verder uit. Dan wordt duidelijk bij welke concrete planregels of functies deze plicht aanvullend van belang is.

Omdat de planvorming voor de deelgebieden nu nog in ontwikkeling is, kunnen wij in deze fase van de startnotitie nog geen precieze invulling geven aan de werking van de zorgplicht per locatie. Wanneer hier meer duidelijkheid over ontstaat, bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsplan, geven wij aan op welke onderdelen de zorgplicht een aanvullende rol heeft en hoe dit wordt verwerkt binnen de planregels.

7. Detail woordkeuze 'buurtwegen'

Het is juist dat deze term niet voorkomt in de huidige wegencategorisering van de gemeente Zeist. In de startnotitie is de term uitsluitend gebruikt als een informele duiding van hoe een weg in de praktijk wordt ervaren, niet als verwijzing naar een formele juridische categorie.

Bij toekomstige versies letten wij er scherper op dat we terminologie gebruiken die niet suggereert dat sprake is van een formeel verkeerskundig begrip. Waar termen enkel worden gebruikt om een situatie te beschrijven, zullen wij dit duidelijker verwoorden.

2.4.3 Aanpassing startnotitie?

In zijn algemeenheid geldt dat wij waar mogelijk aanpassingen in de startnotitie doorvoeren om de leesbaarheid en duidelijkheid te vergroten. We lopen de terminologie in de startnotitie na en scherpen deze aan daar waar nodig.

2.5 Indiener 5 (Belangenvereniging Den Dolder)

2.5.1 Samenvatting reactie

Belangenvereniging Den Dolder verzoekt de gemeente om de Startnotitie Omgevingsplan Den Dolder, Soestdijkerweg en omgeving verder uit te werken met medeneming van de onderstaande input:

1. Wijziging van bestemming

- a) Speeltuin de Torteltuin, Hezer Enghweg, Den Dolder Zuid; wijziging naar Recreatie bestemming.
- b) Centrum De Kameel, indien deze locatie in de toekomst verdwijnt, dit perceel met Maatschappelijke bestemming wijzigen naar Wonen.
- c) Uitfasering of beperking uitbreiding van Remia. In onze lange termijn visie voor Den Dolder is op het terrein van Remia een wijziging van Bedrijf bestemming naar Wonen gewenst.

2. Behoud en borging van bestemming

- a) Speeltuin-buurtveldje J. Wierlaan, Den Dolder Noord; behoud Groen bestemming of Recreatie
- b) Ontwikkeling van een Dorpshuis met horeca, bijv. op terrein MC Kerk, of op de locatie van huidige sociaal cultureel centrum De Kameel; behoud van de Maatschappelijke bestemming.
- c) Behoud volkstuinencomplex "Eigen Oogst", de Agrarische bestemming

3. Knelpunten

Ondernemerschap:

- a) Geen ambitie voor uitbreiding, nieuwbouw of nieuwe ontwikkelingen op industrieterrein Fornhese. Zeker de groei van vervuilende bedrijvigheid in categorie 5 (zware bedrijvigheid met extra risico) is niet wenselijk. De gemeente moet de regels voor milieu, de externe veiligheid, de luchtkwaliteit, de geluidsnormen en de geurnormen in acht nemen.
- b) Geen uitbreiding, nieuwbouw of doorontwikkeling van Remia. De huidige groei en ambitie van deze vervuilende en overlast veroorzakende bedrijvigheid in categorie 4 (zware bedrijvigheid) midden in het centrum en dichtbevolkt woongebied is niet wenselijk. De gemeente moet de regels voor milieu, de

externe veiligheid, de luchtkwaliteit, de geluidsnormen (wo vrachtverkeer) en de geurnormen in acht nemen.

4. Missers

Infrastructuur:

- a) Zorgdragen voor een bypass (twee-richtingen) naar het centrum vanaf de N238 thv de A.Foxlaan. Bij deze ontwikkeling een deel van het perceel Landgoed Den Engh betrekken.
- b) N238: Op het weg-deel tussen rotonde Hertenlaan en Boerderijlaan de snelheid naar 60 km omlaag brengen. De gemeente moet rekening houden met geluidsnormen en veiligheid.
- c) Kruising N238 thv Brandweer: herinrichten en rekening houden met de veiligheid.

2.5.2 Beantwoording gemeente

Bij de beantwoording van deze reactie is de nummering van de belangenvereniging aangehouden.

1a) De opmerkingen over De Torteltuyn worden herkend en wij kunnen ons daarin vinden. Zoals eerder aangegeven (verwezen wordt naar beantwoording inspraakreactie #2) beslist de raad bij de vaststelling van de wijziging omgevingsplan of het huidige feitelijke gebruik aanleiding geeft om een recreatiebestemming op te nemen.

1b) Wij begrijpen de wens om, mocht De Kameel in de toekomst verdwijnen, het perceel een woonbestemming te geven. Een dergelijke wijziging is voorstelbaar wanneer de maatschappelijke functies van de Kameel elders worden ondergebracht. De besluitvorming daarover zal een eigen procedure doorlopen en maakt geen onderdeel uit van deze wijziging van het omgevingsplan.

1c) Wij begrijpen dat omwonenden overlast kunnen ervaren van de Remia, vanwege de centrale ligging van het bedrijf in het dorp. Ook begrijpen wij dat daaruit de wens voor komt om de groei van het bedrijf te beperken of zelfs toe te werken naar uitfasering. Er zijn echter geen concrete plannen voor krimp of uitfasering van het bedrijf. Daarom wordt het uitgangspunt uit de Transitie strategie gehanteerd, dat bestaande planologische rechten in het omgevingsplan opnieuw worden vastgelegd en niet worden ingeperkt.

2a) Het speeltuin-buurtveldje aan de Johannes Wierlaan in Den Dolder Noord heeft op dit moment een Groenbestemming. Behoud van deze bestemming past binnen het uitgangspunt dat bestaande planologische rechten zorgvuldig worden gehandhaafd.

2b) De wens om een dorps huis met horeca te ontwikkelen (bijvoorbeeld op de locatie van de Maria Christina-kerk of De Kameel) is bekend. Hiervoor loopt een separaat traject. Totdat de raad hierover een definitieve keuze heeft gemaakt, blijven de huidige functies planologisch gehandhaafd.

2c) Het volkstuintencomplex heeft op dit moment een agrarische bestemming met landschappelijke waarden en natuurwaarden. Het uitgangspunt dat bestaande planologische rechten worden gerespecteerd betekent dat de huidige bestemming behouden blijft, tenzij er zwaarwegende redenen ontstaan om hiervan af te wijken. Deze zijn op dit moment niet aan de orde.

3a) De wens om verdere groei van bedrijvigheid te beperken wordt gehoord. Tegelijkertijd is de gemeente op dit moment bezig met een bredere visie op werklocaties, waaronder industrieterreinen. Deze analyse wordt verwerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. Pas na afronding daarvan wordt bepaald of het redelijk is het planologische regime aan te passen. Wel merken wij op, dat milieucategorie 5 in Zeist op dit moment nergens is toegestaan, en er zijn ook geen plannen om deze categorie mogelijk te maken.

3b) Zoals hierboven onder 1c toegelicht beschikt Remia over bestaande planologische rechten. De gemeente stuurt op dit moment niet actief op beperking of uitplaatsing. En als de gemeente daar in de toekomst toe zou besluiten, dan zou dat geen onderdeel uitmaken van voorliggend plan voor het deelgebied. Dergelijke ingrijpende wijzigingen zouden dan een eigen procedure moeten doorlopen.

4a) Wij begrijpen de wens voor een nieuwe ontsluiting richting het centrum. Deze wens maakt onderdeel uit van het project Nieuwe Verbindingen, dat een eigen planologisch spoor volgt. De gemeente werkt aan mogelijke varianten voor de bereikbaarheid van Den Dolder. Omdat nog niet bekend is welke oplossing gekozen wordt, kan deze op dit moment niet worden opgenomen in de startnotitie of het omgevingsplan. Zodra het gekozen tracé bekend is, wordt het betreffende gebied uit het deelgebiedplan geknipt en vindt verdere besluitvorming via het project Nieuwe Verbindingen plaats.

4b) Het bepalen of wijzigen van snelheden op wegen wordt niet in het omgevingsplan geregeld, maar via een verkeersbesluit. Wij hebben uw opmerking doorgezet naar de afdeling Verkeer.

4c) Ook de inrichting van kruisingen wordt vastgesteld via een verkeersbesluit en dus niet in voorliggende procedure. Wij hebben de verantwoordelijke collega's geïnformeerd over uw wens.

2.5.3 Aanpassing startnotitie?

De startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.6 Indiener 6 (Provincie Utrecht)

2.6.1 Samenvatting reactie

De notities brengen duidelijk naar voren welke provinciale belangen gevat in provinciale regelgeving van toepassing kan zijn op het omgevingsplan. Bij deze uitwerking vraagt de provincie in het bijzonder aandacht voor het harmoniseren van de regelgeving in relatie tot waarden die de provincie beschermt zoals het Natuur Netwerk Nederland. Op het wijzigen van bouwrechten en bouwvlakken ter harmonisering kunnen namelijk instructieregels van toepassing zijn. Hierbij de uitnodiging om voorstellen over deze harmoniserende uitwerkingen vroegtijdig ook aan de provincie voor te leggen en daarin dus onze expertise te benutten.

2.6.2 Beantwoording gemeente

Het uitgangspunt voor de stap waar deze startnotitie over gaat is het overzetten van bestemmingsplanregels naar het nieuwe omgevingsplan. De afspraak op basis van de transitiestrategie is dit zoveel mogelijk beleidsneutraal te doen. Bij het harmoniseren is het uitgangspunt in ieder geval dat we de bestaande planologische rechten op een locatie niet inperken en bescherming van belangrijke waarden in stand houden. Hierbij geldt, zoals bij alle omgevingsplanregels die opgesteld worden, dat we de provinciale instructieregels in acht nemen.

Wanneer er een conceptversie van de regels ligt zal deze weer voorgelegd worden aan de provincie. De startnotitie behoeft geen aanpassing naar aanleiding van deze reactie.

2.6.3 Aanpassing startnotitie?

De startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.7 Indiener 7 (Rijkswaterstaat)

2.7.1 Samenvatting reactie

Rijkswaterstaat (RWS) reageert vanuit het oogpunt van beheer van de A28. Er wordt op gewezen dat reserveringsgebieden hiervoor niet worden vastgelegd in het omgevingsplan, maar dat deze wel kunnen leiden tot het niet toestaan van bepaalde (bouw)activiteiten in dergelijke gebieden.

Er wordt gevraagd in het omgevingsplan een regeling op te nemen voor activiteiten nabij de A28. Voor activiteiten die binnen het wegen beperkingengebied vallen geldt dat Rijkswaterstaat ook betrokken dient te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning (instemming van Rijkswaterstaat). Voor activiteiten die hierbuiten vallen heeft RWS geen formele rol, hier kunnen echter wel ontwikkelingen plaatsvinden die invloed kunnen hebben op in dit geval de A28 (denk bijvoorbeeld aan reclamemasten met bewegende beelden of windturbines die net buiten het beperkingengebied gelegen zijn).

Rijkswaterstaat heeft de handreiking beoordeling objecten langs auto(snel)wegen opgesteld. Hierin worden beoordelingscriteria voor objecten langs auto(snel)wegen benoemd. Ten aanzien van windturbines wordt in de handreiking ook verwezen naar de beleidsregel voor windturbines op, in of over waterstaatswerken(wetten.nl - Regeling - Beleidsregel voor het plaatsen van windturbines op, in of over waterstaatswerken of wegen in beheer bij het Rijk - BWBR0013685). Rijkswaterstaat vraagt bij het opstellen van de omgevingsplanregels rekening te houden met de beoordelingscriteria uit deze documenten.

2.7.2 Beantwoording gemeente

Nu de reactie van Rijkswaterstaat zich geheel richt op de startnotitie voor het deelgebied Austerlitz en deel Zeisterbossen, is onze beantwoording in de reactienota behorende bij dat plan opgenomen.

2.7.3 Aanpassing startnotitie?

Deze startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.8 Indiener 8 (GGDrU)

2.8.1 Samenvatting reactie

Als startpunt voor uitwerking van beleid in o.a. omgevingsplannen, verwijst de GGD altijd terug naar de Omgevingsvisie en hoe gezondheid daarin is meegenomen. Het valt over het algemeen op dat gezondheid niet of nauwelijks expliciet aan bod komt in de twee startnotities. Om concreter uitwerking te kunnen geven en gezondheid integraal mee te nemen in het omgevingsplan en in eventuele toekomstige thematische wijzigingen, gaat de GGD graag met gemeente in gesprek.

2.8.2 Beantwoording gemeente

De gemeente waardeert de betrokkenheid van en de samenwerking met de GGD in het ruimtelijk domein ten zeerste. Het uitgangspunt voor de stap waar deze startnotitie over gaat is het overzetten van bestemmingsplanregels naar het nieuwe omgevingsplan. De afspraak o.b.v. de transitiestrategie is dit zoveel mogelijk beleidsneutraal te doen.

Zoals in de reactie al benoemd is het van belang dat ambities omtrent gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving, voor zover deze niet uit provinciale of landelijke instructieregels volgen, eerst vastgelegd worden in de gemeentelijke visie voordat bijpassende regels opgenomen kunnen worden in het omgevingsplan. Het opstellen van de omgevingsvisie zal in overleg met de GGD gebeuren en het thema gezondheid zal daarin een belangrijke plek krijgen. Nadat deze visie is vastgesteld kunnen de doelen en ambities uit de omgevingsvisie verwerkt worden in regels in het omgevingsplan. Deze reactie geeft geen aanleiding de startnotitie aan te passen.

2.8.3 Aanpassing startnotitie?

De startnotitie wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.9 Indiener 9 (Veiligheidsregio Utrecht)

2.9.1 Samenvatting reactie

Veiligheidsregio Utrecht (VRU) geeft aan dat het belangrijk is dat aangewezen brand- en/of explosievoorschriftengebieden (zie artikel 5.14 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze gebieden zijn verplicht wanneer een zeer kwetsbaar gebouw (ZKG) is toegelaten binnen een respectievelijk brand- en/of explosieaandachtsgebied.

Binnen het deelgebied liggen gebieden die zijn aangewezen voor een Gebiedsgerichte aanpak natuurbrandbeheersing. Geadviseerd wordt om de 'Gebiedsgerichte aanpak natuurbrandbeheersing' mee te nemen in de startnotities van beide deelgebieden, zodat dit in het Omgevingsplan opgenomen kan worden. Gebied Kamp van Zeist is één van de drie gekozen pilotgebieden en ligt in het deelgebied 'Austerlitz en de Zeisterbossen'. Voor dit gebied is een analyse gemaakt van de risico's ten opzichte van de vegetatie. De VRU vindt het gezien het bovenstaande wenselijk dat dit wordt opgenomen in de startnotitie van Austerlitz en de Zeisterbossen.

Ook wordt aangegeven dat de VRU graag meedenkt over de Omgevingsvisie 2050, hiervoor wordt verwezen naar de Visie Veilige Leefomgeving en Omgevingswet. Ook vraagt de VRU vroegtijdig betrokken te worden bij het overzetten van de bruidsschatregels ten aanzien van veiligheid. Hiervoor wordt verwezen naar de Handreiking omgevingsplanregels fysieke veiligheid.

In paragraaf 3.3.2 'Instructieregels van het rijk' staat in de startnotitie van deelgebied 'Den Dolder en Soestdijkerweg e.o.' in de tabel onder §5.1.2 'Waarborgen van de veiligheid' dat de VRU om advies wordt gevraagd en in dezelfde paragraaf van het deelgebied 'Austerlitz en deel Zeisterbossen' wordt dit niet vermeld. Geadviseerd wordt om dit hier ook te vermelden. Ook staat hier in beide startnotities aangegeven dat er geen risicobronnen op basis van §5.1.2 van het Bkl in het deelgebied aanwezig zijn. Dit klopt voor beide deelgebieden niet. Bijna alle omschreven risicobronnen onder 'Externe Veiligheid' in de tabel uit paragraaf 2.4 'Omgevingsaspecten' van beide startnotities vallen onder §5.1.2 van het Bkl. Geadviseerd wordt om dit aan te passen.

2.9.2 Beantwoording gemeente

De gemeente zal in de startnotitie melding maken van de brand- en explosievoorschriftengebieden. Wij worden ten aanzien van dit onderwerp geadviseerd door de OdU en zullen deze opmerking meenemen bij het opstellen van de regels voor het omgevingsplan. Hierbij geldt dat we wettelijk verplichte zones opnemen. Keuzemogelijkheden nemen wij mee bij het verwerken van de bruidsschat milieu.

In de startnotitie zal melding worden gemaakt van de pilots die lopen ten aanzien van de beheersing van natuurbranden en verwezen zal worden naar de 'Gebiedsgerichte aanpak natuurbrandbeheersing'. De opmerkingen over het meedenken met de Omgevingsvisie en het verwerken van de bruidsschat worden gewaardeerd en voor kennisgeving aangenomen.

De tabel onder paragraaf 5.1.2 in de startnotitie voor het deelgebied Austerlitz en deel Zeisterbossen wordt aangepast volgens de opmerking van de VRU. De opmerking met betrekking tot de omschreven risicobronnen die ook vallen onder paragraaf 5.1.2 van het Bkl wordt in beide startnotities verwerkt. Ook hierbij maken wij gebruik van het advies van de Omgevingsdienst. Deze reactie geeft aanleiding wijzigingen aan te brengen in de startnotitie.

2.9.3 Aanpassing startnotitie?

In de tabel in paragraaf 2.4 worden bij het onderwerp 'externe veiligheid' brand- en explosievoorschriftengebieden genoemd. Ook in de tabel in paragraaf 3.3.2 worden deze genoemd. In Aan de tabel bij het onderdeel § 5.1.2 in paragraaf 3.3.2 van de startnotitie van Austerlitz wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "Bij de voorbereiding van wijziging OP wordt VRU betrokken om een goede doorwerking van deze regels te waarborgen". In paragraaf 2.4 wordt onder de kop 'milieuaspecten' een alinea opgenomen over het risico op natuurbranden en de gebiedsgerichte aanpak.

2.10 Indiener 10 (Individueel)

2.10.1 Samenvatting reactie

De indiener verzoekt de gemeente Zeist om het perceel ZE100 K 2182 de bestemming "Recreatie" te geven. Dit terrein vormt sinds 2017 de belangrijkste speelplek in Den Dolder Zuid, bekend als de Dolderse Torteltuin, met speeltoestellen, een trapveldje, een zandbak en een speelbosje. De plek is belangrijk voor de sociale cohesie en wordt o.a. gebruikt voor Koningsdagactiviteiten.

Indiener verzoekt daarnaast om het aangrenzende perceel ZE100 K 4344 – dat in de praktijk één geheel vormt met de Torteltuin – eveneens de bestemming "Recreatie" of "Groen en natuur" te geven. Een officiële recreatiebestemming draagt bij aan de leefbaarheid, vergroening en sociale samenhang van de jonge wijk Den Dolder Zuid, waar behoefte is aan voldoende speelruimte.

2.10.2 Beantwoording gemeente

Deze reactie is gelijk aan reactie nummer 2 en daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar die inspraakreactie.

2.10.3 Aanpassing startnotitie?

We benoemen het voornemen om de functie van De Torteltuin te wijzigen.

2.11 Indiener 11 (Individueel)

2.11.1 Samenvatting reactie

1. *Modernisering van ruimtelijke kaders ter bescherming van het unieke dorpskarakter*

De indiener is van mening dat de huidige bestemmingsplannen en ruime afwijkmogelijkheden niet meer passen bij de toenemende ruimtelijke druk op Den Dolder. Door jarenlange inbreiding is veel groen en open ruimte verdwenen, wat ten koste gaat van natuur, leefkwaliteit en het dorps karakter. Den Dolder wordt traditioneel gekenmerkt door grondgebonden woningen op ruime, groene percelen. De indiener vindt dat grotere appartementengebouwen niet in deze schaal passen en het straatbeeld verstoren. Het groene karakter (bomen, struiken, bloemen) is essentieel voor identiteit, biodiversiteit en een prettige leefomgeving. Indiener verzoekt nieuwe duidelijke kaders opstellen in het omgevingsplan die verdere aantasting van natuur en open ruimten voorkomen, ruimte bieden voor vergroening en daarnaast zorgen voor transparante participatie.

2. *Verkeersdruk en onveiligheid*

De verkeersdruk in woonstraten zoals de Pleineslaan en Dolderseweg is sterk toegenomen doordat deze straten steeds vaker worden gebruikt als doorgaande routes. Dit leidt tot hardrijden, geluidsoverlast, inhaalacties en gevaarlijke situaties, vooral op belangrijke fiets- en schoolroutes. De huidige straatinrichting sluit niet meer aan op het intensieve gebruik.

3. *Achterstallig onderhoud en gewenste maatregelen*

In Dolder is sprake van verslechterd wegdek, onduidelijke markeringen en verouderde inrichting, wat bijdraagt aan verkeersonveiligheid.

De indiener benoemt de volgende wensen:

- fysieke én visuele snelheidsremmende maatregelen (o.a. op de Pleineslaan);
- geluidsarm asfalt;
- verbeteren van school- en fietsroutes;
- weren van doorgaand verkeer uit woonstraten;
- structureel onderhoud aan versleten wegen;
- versterking van het groene straatbeeld met extra beplanting.

2.11.2 Beantwoording gemeente

Bij de beantwoording van deze reactie is de nummering van de indiener aangehouden.

1. Modernisering van ruimtelijke kaders ter bescherming van het unieke dorpskarakter

De wens om het groene en dorpse karakter te behouden is herkenbaar. Tegelijkertijd staat Zeist voor een woningbouwopgave en andere ruimtelijke opgaven. Deze belangen moeten zorgvuldig en in samenhang worden afgewogen. Die afweging maken we niet binnen deze startnotitie, maar in de nieuwe Omgevingsvisie, die op dit moment wordt voorbereid.

In de Omgevingsvisie wordt per gebied bekeken welke kwaliteiten behouden moeten blijven en waar ruimte is voor ontwikkeling, zoals woningbouw. De visie vormt daarmee het kader voor toekomstige keuzes in het omgevingsplan. Voor dit traject start later dit jaar een participatieproces, waarin inwoners kunnen meepraten over de prioriteiten in hun leefomgeving, zoals groen, open ruimten en bouwmogelijkheden. Totdat de visie is vastgesteld, gaan wij uit van het opnieuw vastleggen van bestaande planologische rechten.

2. Verkeersdruk en onveiligheid

De zorgen over toenemende verkeersdruk, hardrijden, inhaalgedrag en onveilige situaties op schoolroutes zijn begrijpelijk. In het omgevingsplan regelen we echter geen snelheidslimieten, afsluitingen, inrichting van straten of andere verkeersmaatregelen. Die worden via afzonderlijke verkeersbesluiten genomen. De genoemde aandachtspunten zijn daarom doorgegeven aan de afdeling Verkeer om te beoordelen binnen beheer en verkeersveiligheidsprogramma's.

3. Achterstallig onderhoud en gewenste maatregelen

Signalen over versleten wegdek, markeringen of verouderde inrichting vallen onder het reguliere beheer van de openbare ruimte. Deze onderwerpen maken geen deel uit van het omgevingsplan. Uw opmerkingen zijn doorgezet naar de afdeling Beheer Openbare Ruimte, die dergelijke punten meeneemt in onderhoudsbeheerplannen.

2.11.3 Aanpassing startnotitie?

Deze reactie geeft geen aanleiding de startnotitie aan te passen.

2.12 Indiener 12 (Individueel)

2.12.1 Samenvatting reactie

1. Maria Christinakerk als cultuurhistorisch waardevol object

De Maria Christinakerk ontbreekt in de lijst met cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kerk is een belangrijk dorpsicoon, religieus en sociaal-cultureel centrum, met daarnaast een karakteristiek plein met vliegdennen. De indiener verzoekt de gemeente om het complex op te nemen als cultuurhistorisch waardevol gebied en te voorzien van passende beschermingsregels.

2. Nieuwe kaders voor afwijkingsmogelijkheden ter bescherming van dorpse karakter

Bestaande planologische afwijkingsregels zijn verouderd en leiden tot ongewenste verdichting en verlies van groen. De kernkwaliteit van Den Dolder bestaat uit grondgebonden woningen op ruime percelen; grotere appartementen passen niet bij de schaal. De indiener verzoekt de gemeente nieuwe duidelijke kaders op te stellen zodat afwijkingen niet leiden tot aantasting van natuur/groen/leefkwaliteit, verlies van open ruimten en laagbouw karakter, of tot ontwikkelingen zonder vroegtijdige, transparante en betekenisvolle participatie.

3. Bescherming van groen binnen de dorpskern

Niet alleen de bossen rondom, maar ook het groen én de open ruimten in het dorp zelf zijn cruciaal voor de identiteit. Recente inbreiding heeft geleid tot verlies van groene open plekken. De indiener verzoekt de gemeente om ook de interne groene structuren en open percelen te beschermen tegen verdere verdichting om het dorpse karakter te behouden.

4. Toegenomen verkeersdruk en onveilige woonstraten

Woonstraten functioneren steeds meer als doorgangsroutes, met hardrijden, geluidsoverlast en gevaar voor fietsende kinderen. Wegennet is deels versleten.

De indiener verzoekt de gemeente om doorgaand verkeer te weren, te hard rijden aan te pakken, schoolroutes veiliger in te richten, structureel onderhoud en een inrichting toe te passen die past bij een rustige 30 km/u zone.

2.12.2 Beantwoording gemeente

Bij de beantwoording van deze reactie is de nummering van de indiener aangehouden.

1. Maria Christinakerk als cultuurhistorisch waardevol object

De Maria Christinakerk wordt in de startnotitie benoemd als cultuurhistorisch waardevol object dat op dit moment nog niet beschikt over een passende beschermingsregeling in het bestemmingsplan. In het omgevingsplan zullen voor deze kerk en haar directe omgeving, de bijbehorende kerkenbiotoop, beschermende regels worden opgenomen, gebaseerd op het kerkenpaspoort en de vastgelegde erfgoedwaarden. De maatschappelijke bestemming uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen, aangevuld met erfgoedregels die voorkomen dat ontwikkelingen binnen de biotoop deze waarden aantasten. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de Maria Christinakerk als cultuurhistorisch geheel te beschermen.

2. Nieuwe kaders voor afwijkmogelijkheden ter bescherming van dorps karakter

Verwezen wordt naar beantwoording van inspraakreactie nummer 10. De wens om het groene en dorps karakter van Den Dolder te behouden is herkenbaar. Tegelijk liggen er ook andere opgaven. Het vaststellen van de bijpassende kaders gebeurt in het kader van de Omgevingsvisie, die nu wordt voorbereid. In de omgevingsvisie worden keuzes gemaakt over de fysieke leefomgeving, zoals de balans tussen dorpschaal, groenwaarden en eventuele ontwikkelruimte.

De omgevingsvisie vormt vervolgens het richtinggevend kader voor het omgevingsplan. Wanneer de visie is vastgesteld door de raad, kan dit aanleiding geven om het omgevingsplan (opnieuw) aan te passen. Het omgevingsplan is dan ook nadrukkelijk een dynamisch document, dat wordt bijgewerkt wanneer nieuwe beleidskeuzes daartoe aanleiding geven. Totdat de visie is vastgesteld blijven bestaande planologische rechten leidend en worden afwijkmogelijkheden niet op voorhand ingeperkt.

3. Bescherming van groen binnen de dorpskern

Uw opmerking over het belang van het interne groen en open ruimten voor het dorps karakter beaamt wij. Zie in dat kader ook onze opmerkingen in deze nota over de Dolderse Torteltuin en het speeltuintje aan de Johannes Wierlaan: intern groen dat ook van waarde is vanwege hun rol in de sociale samenhang binnen het dorp en de verblijfskwaliteit.

4. Toegenomen verkeersdruk en onveilige woonstraten

Meldingen over verkeersveiligheid kunnen niet via het omgevingsplan worden opgelost. Snelheden, inrichting van wegen en schoolroutes worden via verkeersbesluiten en beheerprogramma's vastgesteld. Uw opmerkingen zijn doorgezet naar de afdeling Verkeer.

2.12.3 Aanpassing startnotitie?

We benoemen in de startnotitie het belang van de interne groene structuren.

3 Vervolgproces

De ingediende reacties en de beantwoording hiervan zijn voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en bij de opwerking naar een definitieve startnotitie betrokken.
Na het collegebesluit ontvangen de indieners van een reactie de reactienota.

De (aangepaste) startnotitie wordt samen met deze reactienota ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Na vaststelling door de raad starten we met het opstellen van de regels voor het omgevingsplan. Het ontwerp van het omgevingsplan wordt ter inzage gelegd en iedereen kan daarop reageren (via het indienen van een zienswijze).

Het omgevingsplan wordt te zijner tijd voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Austerlitz • Bosch en Duin • Den Dolder • Huis ter Heide • Zeist

Gemeente Zeist

Publiekshal, Slotlaan 20, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
Telefoon 14 030

E-mail: zeist@zeist.nl
Website: www.zeist.nl
Twitter: www.twitter.com/gemeentezeist

