



Gemeente Zeist



Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Gramserweg 111-115 - Austerlitz

25 februari 2026



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel	5
1.3 Samenwerking	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Ruimtelijk Raamwerk.....	7
2.1 Austerlitz- het dorp.....	7
2.2 Austerlitz - terug in de tijd	9
2.3 Raamwerk analyse	11
2.4 Beeldenanalyse	12
3. Programma: Woningbouw	15
4. Stedenbouwkundig kader.....	17
4.1 Concept en uitgangspunten	19
4.2 Stedenbouwkundige regels	23
4.2 Stedenbouwkundige regels - vervolg	25
4.3 Beeldkwaliteit	27
4.3.1 Massa en beeld	27
4.3.2 Kleur en materiaal.....	27
4.3.3 Openbare ruimte.....	29
5. Ontwikkelstrategie & participatie.....	31
5.1 Ontwikkelingsstrategie	31
5.2 Participatie.....	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 16 oktober 2023 heeft projectontwikkelaar SamenThuis namens de (nieuwe) eigenaar een principeverzoek ingediend bij de gemeente Zeist met de vraag of het (voormalige) manegeterrein aan de Gramserweg 113-115 te Austerlitz herontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw. Recentelijk is daar een deel van de kavel van de B&B Gramserweg 111 aan toegevoegd.

Op 19 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling. Hierbij zijn voorwaarden gesteld, onder andere dat afstemming dient plaats te vinden over het woningbouwprogramma, dat participatie plaats vindt en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het plangebied betreft een terrein dat in de noordwesthoek van de kern Austerlitz ligt en vrij afgezonderd is van de rest van het dorp door tussenligging van twee bedrijven. Ook de ontsluiting van het plangebied via de Kamperlinie en het verommelde parkeren aan de bosrand was op dat moment niet ideaal.

Om dit herontwikkelingsproject goed te kunnen beoordelen en om voorwaarden mee te geven, heeft de gemeentelijk dit ontwikkelkader opgesteld.

1.2 Doel

Het ontwikkelkader heeft als doel om kaders vast te stellen waarbinnen de nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden op het (voormalig) manegeterrein.

Hierbij is gekeken naar een groter gebied om te garanderen dat er in de toekomst de meest gewenste ontsluiting kan plaatsvinden en dat de aansluiting qua bebouwing met de rest van het dorp optimaal wordt.

Dit kader geeft de richting en speelruimte aan waarbinnen nadere plannen gemaakt kunnen worden en waaraan de plannen moeten voldoen. Dit ontwikkelkader zal dan als nieuw planologisch kader gelden.

1.3 Samenwerking

Het ontwikkelkader is opgesteld nadat het verzoek tot woningbouwontwikkeling voor het voormalige manegeterrein is ingediend. De gemeente kan zich vinden in de visie van de projectontwikkelaar ten aanzien van het gebied: woonbebouwing 'in het bos' en bouwen naar behoefte. Met dat in het achterhoofd zijn in overleg de (on)mogelijkheden verkend voor dit gebied. De gemeente heeft het voortouw genomen bij het opstellen van dit ontwikkelkader en de participatie hierover. Op 5 februari 2025 is er een inloopavond georganiseerd in het Dorpshuis van Austerlitz.

Tijdens deze avond zijn de eerste contouren van het kader geschetst en heeft de projectontwikkelaar twee scenario's getoond voor het voormalige manegeterrein. Bezoekers en andere geïnteresseerden hebben, tijdens de avond en daarna, de mogelijkheid gekregen een reactie te geven aan de gemeente en de ontwikkelaar.

Daarnaast hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met omwonenden en bewoners van Austerlitz. Ook heeft de ontwikkelaar via zijn website een enquête uitgezet waarbij mensen aan konden geven waaraan behoefte is qua woningbouw.

1.4 Leeswijzer

In het ontwikkelkader wordt eerst ingegaan op de kenmerken en kwaliteiten van Austerlitz en van het plangebied. Hoe is het dorp opgebouwd, wat kenmerkt het dorp en welke waarden zijn belangrijk? Aan de hand van tekst en kaartbeelden wordt zo de context geschetst. Hoofdstuk 3 beschrijft wat het programma wordt.

Vervolgens worden spelregels ten aanzien van het woningbouwprogramma, stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit en openbare ruimte benoemd in hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 5 gaat in op het vervolgproces van de herontwikkeling.



2. Ruimtelijk Raamwerk

2.1 Austerlitz- het dorp

Austerlitz vindt zijn oorsprong in 1804 met de komst en vestiging van het Franse leger onder leiding van generaal Auguste De Marmont. Het strakke rechthoekige patroon in het dorp herinnert nog aan de aanwezigheid en opzet van het legerkamp.

De bosranden, het plein en de tuinen bepalen in hoofdlijnen de sfeer van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog zijn kleinschalige nieuwbouwbuurtjes aan de rand van het dorp ontwikkeld. Het relatieve isolement in de bossen heeft op zijn beurt weer bijgedragen aan de grote gemeenschapszin in Austerlitz, die zich onder meer uit in de zorgcoöperatie Austerlitz Zorgt.

Centraal punt in het dorp is het Dorpsplein. Het Dorpsplein vormt samen met het groengebied tussen de Schoolweg en de Weideweg een belangrijk samenspel binnen Austerlitz. In de buurt van dit pleintje zijn enkele kleinschalige voorzieningen gevestigd. In het buitengebied, net buiten de bebouwde kom, liggen een sportpark, een manege en een begraafplaats.

Austerlitz ligt in het boslandschap van de Utrechtse Heuvelrug en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bossen zijn in eigendom en beheer bij natuurberende instanties.



2.2 Austerlitz - terug in de tijd



2023



1950



2010



1900



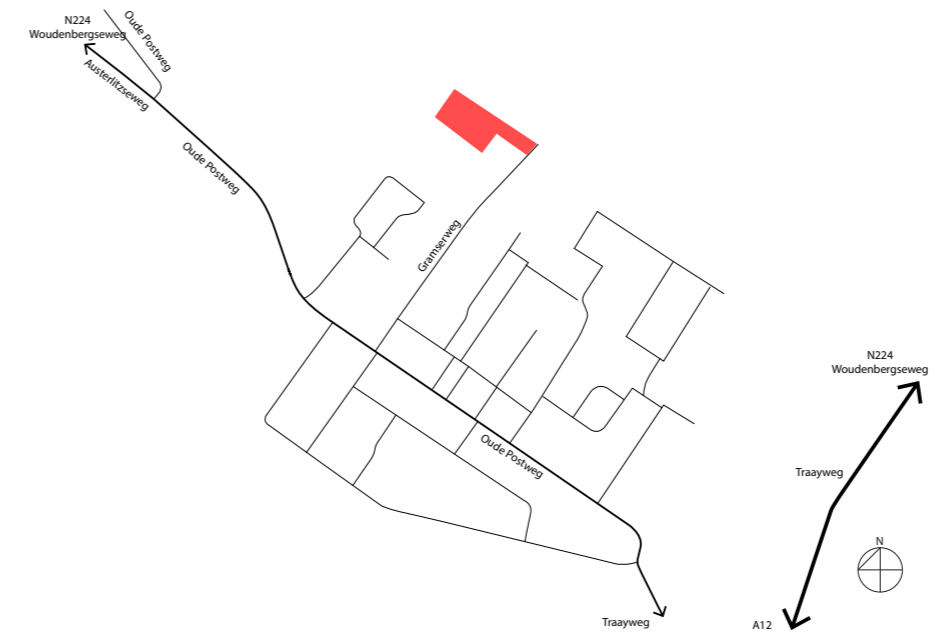
1990



1830



2.3 Raamwerk analyse



- Austerlitz is een bijzonder dorp midden in de bossen van de Utrechtse Heuvelrug.
- Weg van de drukte van de stadse omgeving en toch dichtbij Zeist, het station Driebergen-Zeist en twee belangrijke snelwegen op 5km afstand
- Austerlitz is een compact dorp met een duidelijke scheiding tussen dorp en bos.
- De bebouwingsdichtheid binnen de rode contour van Austerlitz bedraagt circa 19%
- De bebouwing in Austerlitz wordt gekenmerkt door bebouwing van 1 á 2 lagen met een kap.
- Rechte paden in het bos.
- De rechte paden in het bos zijn ook historisch vanwege de legers die hier oefenden.
- De ontwikkellocatie ligt afgelegen en sluit niet goed aan op de bestaande straten van Austerlitz.
- Woningbouw kan alleen op bestaande plekken binnen de bebouwde kom van het dorp

Bodem



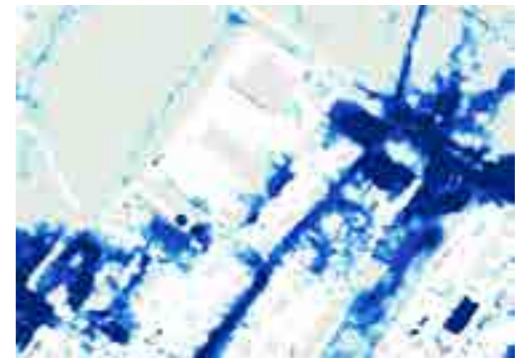
Haarpodzolgronden; grof zand ten noorden in roze
Kamppodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand in beige

Riool



Een vergroting van het leidingen netwerk dient plaats te vinden om deze en mogelijk andere ontwikkelingen te kunnen bedienen

Water

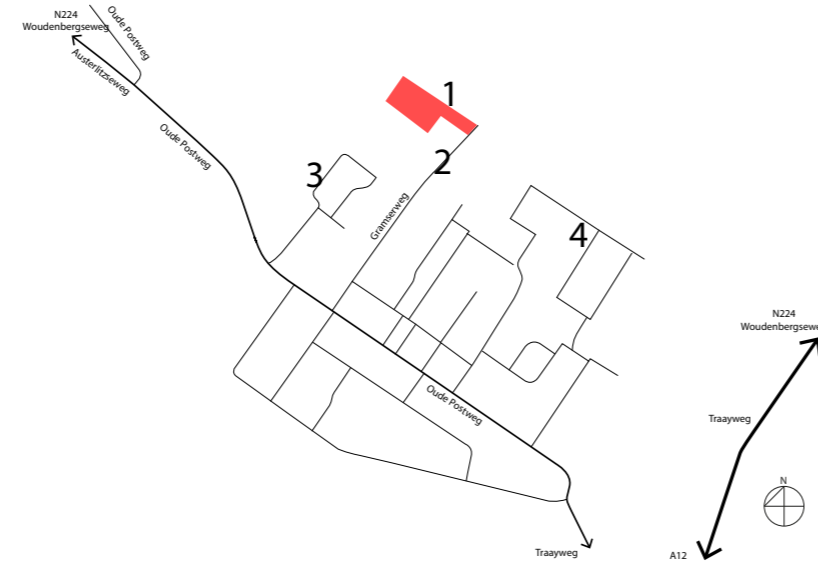


Wateroverlast als gevolg van hevige regenval is met name aan de oostzijde van het ontwikkelgebied, nabij de Gramserweg, zowel nu als in de toekomst (2100) problematisch. Er dient bij de aanleg van zowel de woningen als de ontsluitingen, rekening gehouden worden met de nieuwe weersomstandigheden in een veranderend klimaat.

2.4 Beeldenanalyse



1 Kamperlinie - Historische bosroute, onverhard. Links de ontwikkellocatie.



2. Einde van de Gramserweg / Kamperlinie - relatief smal



3. Meester Ansinkweg - eerdere uitbreiding - stenig, woningen dicht op elkaar.



4. Rutger Loenenweg - Meest recente uitbreiding ten oosten van het dorp.

Wat uit de beeldenanalyse naar voren komt is dat de bebouwing dorps is door de kleinschalige korrel, de veelal twee- of drie-onder-een kappers, vrijstaande woningen en allen omgeven door het bos.

Tegelijkertijd zijn in de meest recente uitbreidingen de woningen dicht tegen elkaar aan gebouwd. Deze woningen hebben kleine, veelal geen groene, tuinen. De tuinafscheidingen met het bos zijn middels schuttingen, van diverse kwaliteit vormgegeven en vormen een harde barrière met het bos.

De straten zijn, ook in het bestaande oudere deel, vooral voor de automobilist ingericht.

Ook zijn de woningen van eerdere uitbreidingen veelal in het dure segment gebouwd of inmiddels in het dure segment in prijs ontwikkeld.

3. Programma: Woningbouw

De gemeente heeft in haar principebesluit aangegeven in te kunnen stemmen met een woningbouwontwikkeling. Belangrijke reden hiervoor is dat er, zoals in vele delen van het land, een grote behoefte is aan woningen. De locatie biedt een goede kans om wat verlichting te brengen in de verhitte woningmarkt.

Belangrijk bij nieuwbouw is dat er gebouwd wordt naar behoefte. Voor Austerlitz geldt dat er vooral behoefte is aan woningen in het middensegment en aan sociale huurwoningen voor jongeren en senioren. Het beleid van de gemeente is dat bij projecten met minder dan 40 woningen de initiatiefnemer mag kiezen of er geheel in het middensegment ontwikkeld wordt of dat er een gemixt programma komt met sociale huurwoningen. Gekozen is voor een gemixt programma.

Het plan moet verder uitgewerkt worden binnen de beleidskaders die voor verschillende onderwerpen van toepassing zijn. Zo dient er zorg te zijn voor duurzaam bouwen en moet er aandacht zijn voor klimaatadaptatie en voldaan worden aan de woonvisie. Ook zal de parkeervraag opgelost worden aan de hand van de parkeerbeleidsnota door simpelweg aan de geldende parkeernormen te voldoen, of door andere alternatieven met betrekking tot mobiliteit die in de nota worden genoemd.

De projectontwikkelaar moet bij de verdere uitwerking van zijn plan aantonen op welke manier invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk beleid. Verder moet de ontwikkelaar aantonen dat voldaan kan worden aan wet- en regelgeving. Zo zal duidelijk moeten zijn dat de woningen geen belemmeringen voor de naastliggende bedrijven geven en dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Grens ontwikkelkader en studiegebied

**Projectgebied
Ontwikkelaar**

4. Stedenbouwkundig kader

Het college van B&W heeft besloten dat woningbouw op deze locatie voorstelbaar is. Voor een goede inpassing is er vanuit een groter en breder perspectief gekeken naar deze locatie. Bijvoorbeeld: waar bestaat Austerlitz uit qua gebouwen en wegen? Hoe ziet de directe omgeving van deze locatie eruit? Hoe zouden mogelijke toekomstige andere ontwikkelingen hierop kunnen aansluiten?

Deze vragen zijn beantwoord en er zijn kaders opgesteld met bijbehorende regels. Denk bijvoorbeeld aan: hoe groot de gebouwen mogen zijn, hoeveel oppervlakte aan gebouwen, hoe hoog, wat moeten de uitgangspunten worden voor de beeldkwaliteit en waar mag er geparkeerd worden?

In deze kaders zijn de waarden die de inwoners van Austerlitz toekennen aan hun dorp, de historische en landschappelijke context en de woningbehoefte meegenomen.



Vogelvlucht bestaande situatie



4.1 Concept en uitgangspunten

Het concept van deze ontwikkeling is gebaseerd op een losse stedenbouwkundige structuur. Die haakt aan op de vrije structuur aan de Gramserweg van vrijstaande bebouwing en twee-onder-een-kappers.

In het hart van het gebied is een wat groter gebouw, ook wel korrel genoemd, van betaalbare rug aan rug woningen. Het gebied in zijn geheel is openbaar toegankelijk en zoekt aansluiting met het bos. In het gebied liggen drie kleinere parkeervelden.

1) Aansluiten bij dorp en bos

- Zowel in bebouwingsstructuur als dichtheid, bouwvolume, footprint en bouwhoogte. Maar ook inrichting van groen, verharding, parkeren, gemeenschappelijke buitenruimten en privé buitenruimten;
- vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden worden middels het omgevingsplan ingeperkt en;
- De dichtheid wordt afgestemd op de omliggende bebouwing en evenwichtig verdeeld over het plangebied, zodat een kwalitatieve openbare ruimte ontstaat;
- platte groene daken met diverse vegetatie;
- gebruik van dakkappen voorstelbaar.

2) Bos / bostuin inrichting

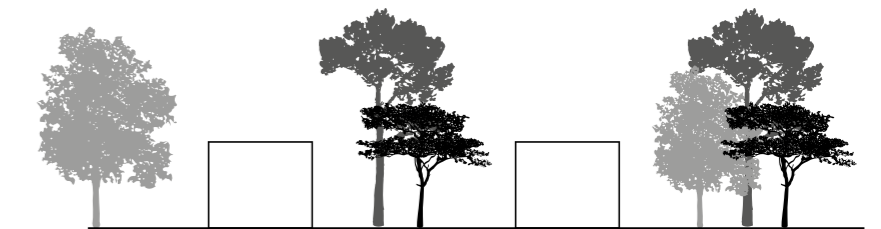
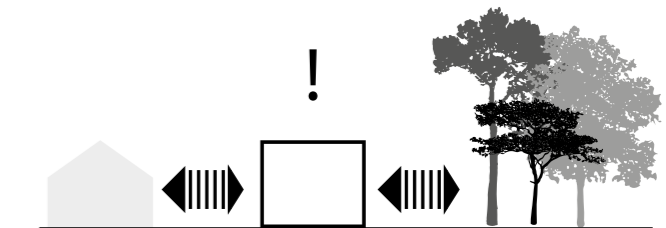
- Geen grote omheinde privé tuinen, maar privé terrassen gaan over in (collectief) groen, beperkte afscheidingen zijn van natuurlijke materialen
- zo wordt wildgroei aan verharding en bijbehorende bouwwerken ingeperkt;
- dat vergt wel voldoende aandacht voor goede bergruimte voor opslag van materieel en materiaal.
- De opzet met weinig privétuin en veel (semi-)openbaar groen van hoge kwaliteit nodigt uit tot naar buiten gaan en ontmoeten. Hierdoor ontstaan kansen voor het vormen van een community.

3) Duurzaam, klimaatadaptief en ecologisch

- Circulair en klimaatadaptief bouwen, gericht op goede verhouding tot de lokale ecologie. Denk bijvoorbeeld aan groen daken en natuurlijke materialen.

4) Maximaal inzetten op betaalbare woningen

- De focus ligt op het bouwen van woningen in het goedkope en middensegment. Dure woningen zijn ondergeschikt.





3 Laagse bebouwing in het bos



Groene parkeerplaatsen



Het bos in de wijk / speelstraten



Getrapte bebouwing





4.2 Stedenbouwkundige regels

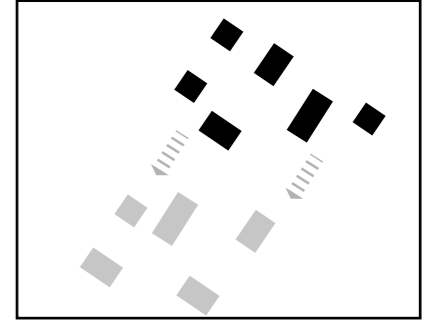
Op de spelregelkaart zijn een aantal hoofdregels geduid. Het belangrijkste doel is het creëren van een groene wijk in het bos met kleinschalige bebouwing, de volgende regels gelden als middelen om dit doel te bereiken. Denk hierbij aan: de grens van het ontwikkelgebied, bebouwingsgrens, maximaal bebouwingspercentage, maximale hoogte, hoofdontsluiting, mogelijk toekomstige ontsluiting richting naastgelegen gebieden en padenontsluiting richting het bos.

Hiernaast zijn de andere regels omschreven waaraan het plan, maar ook mogelijke toekomstige andere plannen op naastgelegen percelen, zal moeten voldoen.

De kaart hiernaast toont het plangebied en het ontwikkelvlak. De groenstrook aan de noordzijde, die nu als parkeerstrook dient, wordt opnieuw groen ingericht en teruggegeven aan het bos. Deze groenstrook mag daarom worden verrekend met het bebouwingspercentage.

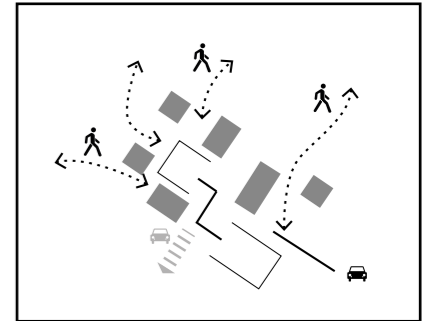
Structuur

Losse bebouwing in het groen, uitbreidbaar richting het dorp



Structuur

Ontsluiting aan de Gramserweg. Mogelijke toekomstige wenselijke verbinding via naastgelegen percelen.

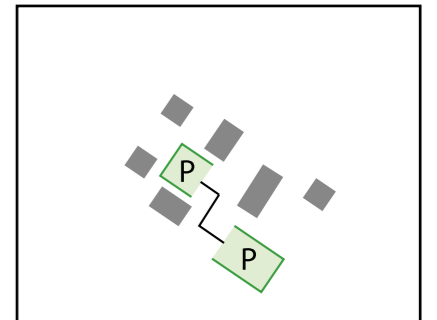


Meerdere wandelroutes van en naar het bos.

Afsluitingen door hekwerken of slagbomen zijn niet toegestaan.

Structuur

Geclusterd groen parkeren





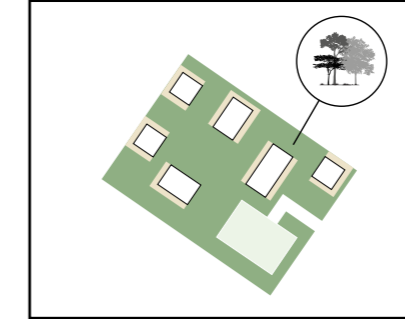
4.2 Stedenbouwkundige regels - vervolg

Inrichting

Openbare ruimte als bostuin inrichten, kleine privé ruimten en vooral gemeenschappelijk en openbaar karakter.

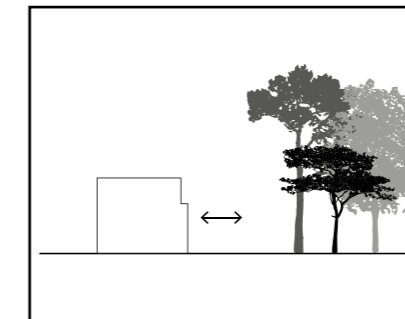
Erfafscheidingen van diverse bosvegetatie

Parkeren wordt landschappelijk ingepast



Structuur

Voldoende afstand tot bosrand zodat bomen geen hinder ondervinden

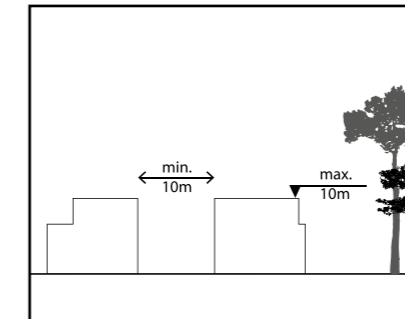


Structuur

Minimaal 10m onderlinge afstand (plaatselijk <10m toegestaan)

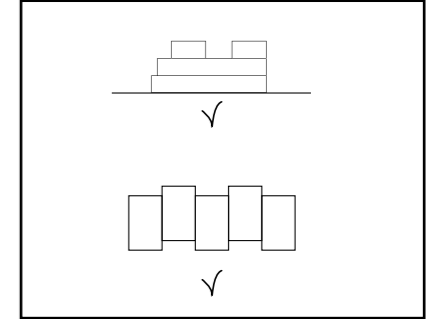
Bouwhoogte maximaal 10m.

De bebouwing is zodanig vormgegeven dat deze nooit als massaal wordt ervaren. Vooral vanaf de bosrand oogt de bebouwing kleinschalig, waarbij grotere volumes visueel worden onderbroken. Dit wordt bereikt door middel van bijvoorbeeld setbacks, verspruingen in de gevel, architecturale elementen en een gevarieerde materialisering.



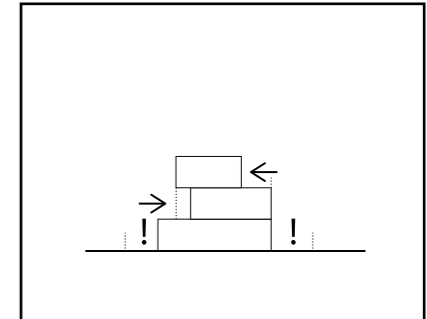
Opbouw

De bebouwing heeft eenzijdige uitstraling met afwisselende, orthogonaal geplaatste volumes in twee tot drie lagen. Geleding ontstaat onder anderen door rooilijnverspruingen, setbacks, kleinere gestapelde volumes of toevoegingen zoals pergola's. Ook andere oplossingen zijn toegestaan, mits ze bijdragen aan kleinschaligheid en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.



Buitenruimten

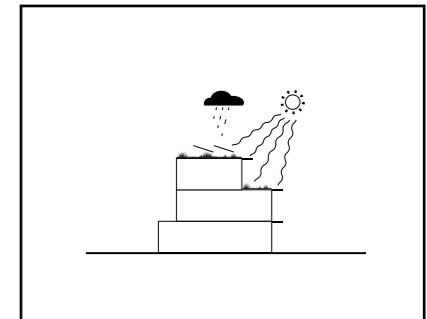
Verscheidenheid aan onder anderen dakterrassen, loggia's, patio's en beschutte terrassen op maaiveld



Gebouw

Platte daken met divers groen en zonnepanelen.

Maatregelen voor 'passief' bouwen, oftewel het creëren van een zo goed mogelijk binnenklimaat door maatregelen geïntegreerd in de architectuur met zo min mogelijk technische installaties.





Variërende hoogten, sprongen in daken en gevels



Daken en gevels mogen in dezelfde materialen en leveren een rustig beeld op.



Geschakelde woningen van hoge kwaliteit



Natuurlijke erfafscheidingen door bijvoorbeeld een houtopslag

4.3 Beeldkwaliteit

In deze paragraaf worden de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit beschreven. Deze gelden als basis voor het nog te maken beeldkwaliteitsplan. Hierin staat beschreven hoe het algemene beeld eruitziet, de structuur, kleuren en materialen. Terreininrichting en de openbare ruimte. Dit zal tevens als toestingskader gelden voor de onafhankelijke commissie ruimtelijke kwaliteit.

4.3.1 Massa en beeld

Het algemene beeld bestaat uit losse bebouwing van diverse kleinschalige korrelgrootte in een groene bostuin-omgeving. Deze is openbaar toegankelijk van karakter en heeft voornamelijk gemeenschappelijk groen- en privé plaatsen en patio's.

Per ontwikkeling, zoals van dit (voormalige) manegeterrein, ontstaat er een ensemble met gelijksoortige architectuur per gebouwtype ofwel korrel. De samenhang wordt geborgd door deze regels en de openbare of openbaar toegankelijke ruimte.

Hoogte, schaal en volume van bebouwing

Variërende hoogte tot maximaal 10m. Bij grotere volumes is extra aandacht voor kleinschaligheid en menselijke maat, grote vlakken en massaliteit dient te worden voorkomen door kwalitatieve architectuur. De toegepaste korrels zijn bijvoorbeeld: vrijstaande woningen, twee-onder-één- kappers, rij- en rug-aan-rugwoningen tot maximaal 5 op één rij, ofwel 5 beukmaten.

Plastiek (vorm en relief) van gebouwen en terreinen

De gebouwen kennen geen lange rechte lijnen maar kennen sprongen, hebben een gedifferentieerde volumeopbouw bij grotere massa's en zijn eenvoudiger bij kleinere massa's. Eenvoudige plastiek met een verfijning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan teruggelegde gevels om lange rooilijnen te onderbreken en buitenruimte, privacy en schaduwwerking te bevorderen.

Het terrein dient weelderig en zo natuurlijk mogelijk te worden ingericht met enkele meanderende struipaadjes. Hoogteverschillen kunnen daarbij ondersteunend werken.

Dichtheid en verkaveling

De bouwkorrels worden los verstrooid over het gebied waarbij er een minimale onderlinge afstand is van 10m. Plaatselijk is het toegestaan dit tot minimaal 6m te brengen. De richting is orthogonaal, in dezelfde richting van het dorp.

De maximale bebouwingsdichtheid is 20%. Hier mag goed onderbouwd 10% van worden afgeweken tot maximaal 22%.

4.3.2 Kleur en materiaal

De ontwikkeling moet een rustig beeld opleveren, zowel op het totaal als per gebouw. Geen grote diversiteit aan verschillende materialen en kleuren. Kleuren en materialen natuurlijk en ecologisch verantwoord. Hier mag in beperkte mate en goed onderbouwd van worden afgeweken.

Gebruik van kleuren en materialen in gebouwen

Een natuurlijk kleuren pallet van de in de natuur aanwezige kleuren. Dus geen felharde kleuren. Rijke kleuren zijn toegestaan mits voorkomend in de natuur. Denk aan herfstkleuren of zomerse kleuren mits toegepast in ondergeschikte bouwdelen.

Een volledige gebouw voorzien van bijvoorbeeld herfststrood of oranje kan worden toegepast mits in een zachte vorm en toegepast op de kleinste korrel. Denk bijvoorbeeld aan een Zweeds huisje.

Voor de materialen hebben hout, natuursteen en gebakken steen de voorkeur. Steenstrips zijn toegestaan mits gebakken. Kunststof materialen zijn niet toegestaan.

Gevels en daken

Gevels en daken mogen in hetzelfde materiaal worden uitgevoerd. Voor platte daken geldt dat groene daken altijd de voorkeur hebben. PV-panelen zijn toegestaan mits weggewerkt achter de dakrand. Of bij hellende daken een in-dak systeem. Grote vlakken zijn niet toegestaan en dienen in een ritmiek te zijn welke past bij het ontwerp van het gebouw.

Mocht er om technische redenen een hogere dakrand worden toegepast dan volgens de bouwregels is toegestaan om de pv-panelen weg te werken dan is dat toegestaan.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen dienen natuurlijk van aard te zijn en passend bij het bos. Denk hierbij aan een houtopslag, begroeide wallen, opgaand groen. Eigen schuttingen plaatsen en individuele schuttingen zijn niet toegestaan. Privacyschermen dienen te zijn meentworpen passend bij de beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving (mits het daar een directe aansluiting op heeft).



Fijnmazige padenstructuur in halfverharding



Speelstraten. Spelen, lopen en fietsen hebben voorrang



Parkeervakken in grasbeton en omgeven door diverse bosbeplanting



Natuurlijke spelaanleidingen

4.3.3 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte van deze ontwikkeling is Kerckebosch als referentie gekozen. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat er nog een gemeentebrede visie dient te worden gemaakt over de openbare ruimte. Hierin zal dan gebiedsgericht aangegeven worden wat de beeldkwaliteit moet worden en welke beheersaspecten daar bij zitten.

Het is de bedoeling dat er een omgeving wordt ontworpen die op een bostuin lijkt. Daarnaast moet er gebruik gemaakt worden van materialen en kleuren die al in Austerlitz bestaan om zo aanknopingspunten te maken met de bestaande openbare ruimte van Austerlitz. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van dezelfde stoepbanden of klinkers.

Inrichting van straten

Omdat het hier geen doorgaand verkeersgebied betreft, maar een hof ofwel erf, hebben de voetganger en fietser voorrang, waarbij over de weg gefietst en gewandeld kan worden. Er is ook fijnmazige padenstructuur in halfverharding (passend bij het bos). Het wegprofiel dient zo smal mogelijk te worden gemaakt waarbij aan weerszijden in open verharding passeerstroken zijn.

De parkeervakken zijn in open verharding uitgevoerd met uitstapstroken in volverharding omzoomd met divers groen en eventueel gebruikmakend van hoogteverschillen.

Inrichting van groen

Grote diversiteit aan bosbeplanting in alle lagen passend bij de lokale ecologie om aan te sluiten bij het omliggende bos en ter bevordering van de biodiversiteit. Dit geldt ook voor de groene daken. Sedumdaken hebben namelijk weinig tot geen toegevoegde ecologische waarde.

Spelaanleidingen van natuurlijke materialen dienen toevallig aanwezig te ogen. Denk aan stronken en natuurlijke touwen. Kunstgras of rubberen ondergronden zijn niet toegestaan. Gebruik (grof)zand, houtvlokken of andere natuurlijke materialen, mocht er een veiligheidsondergrond nodig zijn.



Buurthuis Austerlitz

5. Ontwikkelstrategie & participatie

5.1 Ontwikkelingsstrategie

Het ontwikkelkader is in een parallel proces met de eerste plannen van de ontwikkelaar uitgewerkt.

Wanneer het ontwikkelkader is vastgesteld door het college, is er een instrument beschikbaar op basis waarvan nader uit te werken plannen beoordeeld kunnen worden. Ontwikkelaars weten dan waarmee zij rekening moeten houden.

Het ontwikkelkader vormt dus geen document dat direct een bouwtitel oplevert, er kan dus niet gelijk gebouwd worden. Het geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt en wat de uiterste ontwikkelmogelijkheden zijn voor het gebied.

Vervolgens zal een ontwikkelaar zijn plan verder moeten uitwerken rekening houdend met de voorwaarden die het ontwikkelkader geeft. Dit zal bestaan uit een gedetailleerd stedenbouwkundig plan waarin aangegeven wordt waar wordt gebouwd, hoe hoog er wordt gebouwd, wat de beeldkwaliteit wordt en hoe de openbare ruimte wordt ingericht.

Wanneer hierover overeenstemming is, zal de ontwikkelaar een wijziging van het omgevingsplan (vroeger: bestemmingsplan) moeten laten opstellen. Naast de genoemde onderwerpen zal dan ook invulling moeten worden gegeven aan thema's als klimaatadaptatie, duurzaam bouwen, ecologie, geluid, en verkeersshinder.

Het betreft hier onderwerpen die input geven voor de toekomstige bebouwing als ook onderwerpen die randvoorwaardelijk zijn waarbij voldaan moet worden aan wettelijke eisen. De toekomstige bebouwing moet toekomstbestendig zijn en er moet gegarandeerd worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom mogen de toekomstige woningen geen onaantoonbare gevolgen met zich meebrengen voor de omgeving.

Deze wijziging van het omgevingsplan doorloopt zijn eigen procedure met daarbij behorende participatie en beslismomenten voor de gemeente. Voor eventuele ontwikkelingen aansluitend aan het plangebied gelden dezelfde ontwikkelkaders.

5.2 Participatie

Over dit ontwikkelkader en de eerste plannen van de ontwikkelaar heeft participatie plaatsgevonden in het dorps huis in de vorm van een inloopavond. Ook is de mogelijkheid geboden om te reageren en via de gemeentelijke website. Daarnaast was er via de ontwikkelaar gestelde digitale wegen ook mogelijkheden geboden om vragen te stellen. Verder hebben gerichte gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden en belangengroepen.

Bij een nadere uitwerking van de bouwplannen is de ontwikkelaar aan zet om de verdere participatie te verzorgen conform het geldende participatiebeleid van de gemeente Zeist.



Gemeentehuis

Het Rond 1, Zeist

Postbus

513, 3700 AM Zeist

Telefoon

14030

www.zeist.nl/contact

