	Onderwerp	KV	GZ	Toelichting en specificatie	Doel	AS	DB	Vastleggen/borgen
1.	Woonprogramma en beleidskaders gemeente Zeist.	V	V	Realisatie van 14 appartementen inclusief parkeerkelder. Op hoofdlijnen genoegzaam bekend volgens de door initiatiefnemer verstrekte tekeningen en plattegronden. Een door partijen acceptabel geacht bouwproject en woonprogramma als basis voor de overige te verwezenlijken verwante planaanpassingen.	Het realiseren van een acceptabel bouwproject binnen de richtlijnen en beleidskaders van de gemeente en haalbaarheid initiatiefnemer.	V	V	Opgenomen in het definitieve besluit van de gemeente en akte de splitsing.
2.	Ecologisch dak en PV-panelen	V	V	Realisatie volledig extensief groendak. Gedetailleerde specificaties en onderhoudsplan volgens aanbieder(s). Vereiste PV-panelen op frame voor behoud van onderliggend groen. PV-panelen volgens eisen en beleidsvoorschriften gemeente.	Creëren van ecologische meerwaarde voor planlocatie, als waterbuffer, verkoelende laag en habitat. Het voldoen aan de criteria en duurzaamheidseisen gemeente.	V	V	Opgenomen in de akte van splitsing en het definitieve besluit gemeente. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. voor de duur van ten minste 15 jaren.
3.	Landschappelijke inpassing bomen, terrein en groen.	V	V	Realisatie tuinplan volgens basis schetsontwerp: geen/nooit verharding/bestrating/parkeren westzijde planperceel. Terrein grotendeels v.v. waterdoorlatend materiaal. Ruimte voor aanplant en uitgroei van inheemse bomen van de eerste categorie. Afwijkend op herplantplicht aan westzijde/achterzijde planperceel: 2 x Grove den (35-40 hoogstam) en 2 x zomereik (40-45 hoogstam)	Hogere ecologische (meer)waarde en privacy werking richting omwonenden door aanzienlijk grotere aanplantmaat van bomen aan de westzijde. Het voldoen aan de herplantverplichting vanuit beleid gemeente. Voldoende infiltratiecapaciteit hemelwater door het niet toepassen van verharding.	V	V	Opgenomen in de akte van splitsing. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. en/of volgens richtlijnen gemeente Zeist: - Beschikking kapvergunning; - Compensatieplan Kuipers; - Handboek bomen 2022; - Bomenverordening 2024. Uitgangspunt is herplanting van bomen voor een (eeuwigdurende) levensduur. Het staat de V.v.E. vrij om met inachtneming van het doel en richtlijnen gemeente de tuin op termijn naar eigen idee en inzicht aan te passen.
4.	Groenstrook en privacy derde bouwlaag.	V	V	Realisatie verplichte aaneengesloten groenstrook op derde bouwlaag, dakterras westzijde van penthouse appartementen. Invulling met dichte, (groen)blijvende haagbeplanting ter keuze kopers.	Privacy werking en zichtlijnen van/naar belendende percelen en omwonenden en visa versa.	V	V	Opgenomen in de akte van splitsing. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. voor de duur van ten minste 15 jaren. Het staat de V.v.E. vrij om met inachtneming van het doel en richtlijnen gemeente de groenstrook op termijn naar eigen idee en inzicht aan te passen.
5.	Erfafscheiding schutting en haag	V	V	Realisatie hoogwaardige erfafscheiding (westzijde planperceel t/m kerkgebouw) met natuur inclusieve uitstraling: Houten schutting ca. 2.00m hoogte en laurierhaag ca. 3.50m/4.00m uitgroeihoogte. Plaatsing op (deels) verhoogde groenborder niveau Dr. Ramaerlaan. Keuze specificaties/planning/praktische zaken uitsluitend in overleg met bewoners Dr. Ramaerlaan 108. Ruimte voor egelpoortjes op positie/perceel nabij kerkgebouw. Erfafscheiding op eigen gronden en deels op grond van het kerkbestuur naastgelegen MC-kerk.	Privacy werking en hoogwaardige natuur inclusieve erfafscheiding planperceel en belendingen. Praktische zaken/afspraken onder lid 11.	V	V	Opgenomen in de akte van splitsing. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. voor de duur van ten minste 15 jaren. Het vestigen van een kwalitatieve verplichting in de akte van splitsing richting de heer Terporten.

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Zeist,

14-10-2026

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Zeist

6.	Lichtplan	V	V	Realisatie lichtplan ter voorkoming van lichtvervuiling: noodzakelijk en functioneel. Bewust verlichten met aandacht voor positie, hoogte en richting. Toe te passen lichtplan met Bandbreedte ca. 2700K-3000K en < 100 lux.	Waarborgen leefbaarheid, veiligheid en ecologische waarden van/en rondom het planperceel en appartementengebouw, voor omwonenden/bewoners.	V	V	Opgenomen in de akte van splitsing. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. voor de duur van minimaal 15 jaren. Het staat de V.v.E. vrij om met inachtneming van het doel en richtlijnen gemeente het lichtplan op termijn naar eigen idee en inzicht aan te passen.
7.	Uitrit/ontsluiting	V	V	Realisatie regelsysteem en signalering op het planperceel en in overleg gemeente op de openbare weg.	Waarborgen veiligheid bewoners en overige verkeersdeelnemers nabij uitrit Dolderseweg.	X	V	Bij definitieve goedkeuring gemeente zal dit naar verwachting worden opgenomen in het definitieve besluit.
8	Waterberging en infiltratie.	V	V	Realisatie infiltratiekratten aan de voorzijde/oostzijde planperceel met overloop naar de Dolderseweg. Op (deels) verhoogde groenborder westzijde extra ruimte voor infiltratie afstromend regenwater.	Opvangen afstromend regenwater rondom planperceel. Voorkomen van wateroverlast belendende percelen. Het voldoen aan de criteria en duurzaamheidseisen gemeente.	X	V	Opgenomen in het basis schetsontwerp tuinplan en duurzaamheidseisen gemeente Zeist 2022.
9.	Beheer en onderhoud “algemeen”	V	O	Realisatie en oprichting V.v.E. waarbij in ieder geval lid 2 t/m 6 worden vastgelegd in de akte van splitsing en/of onderdeel van het uiteindelijke huishoudelijk reglement.	Periodieke onderhoud en instandhoudingsverplichting bij lid 2 t/m 6. Bomen (3) instandhouding voor “eeuwig”.	V	X	Opgenomen in de akte van splitsing. Instandhoudingsverplichting door V.v.E. voor de duur van minimaal 15 jaren.
10.	Bouwplaats en richtlijnen	V	V	Realisatie van een duurzame en nette bouwplaats met respect voor mens en omgeving. Hierbij zal initiatiefnemer zoveel als mogelijk aansturen om de diverse belangen van omwonenden m.b.t. beperken van overlast. Bij definitieve selectie van een aannemer is een bouwplaats reglement beschikbaar. Deze zal worden gecommitteerd bij verkrijgen definitief besluit.	Kerncriteria in belang omwonenden, waaronder: Werkdagen (ma-vr) 07.30u-17.00u, beperkt gebruik radio’s, gebruik duurzaam materieel, beperken lichtvervuiling, afschermen bouwplaats, privacy en veiligheid, bouw gerelateerde werkzaamheden uitsluitend op planperceel, gedrag en communicatie, nette/veilige werkplaats.	X	V	Opgenomen in definitief besluit, definitieve bouwplaats reglement en algemene richtlijnen overheid/gemeente en keurmerk waaronder: - Duurzaam bouwen Zeist; - Voorschriften/kaders Bbl; - Keurmerk Woningborg of BouwGarant.
11	Overige praktische, huishoudelijke en project gerelateerde afspraken	V	O	Voor zover deze niet zijn opgenomen in de akte van splitsing, het definitief besluit gemeente of het huishoudelijk reglement, zullen deze in onderling overleg met omwonenden en Kuipers separaat worden afgestemd/georganiseerd. .	Afspraken maken over huishoudelijke en praktische zaken in belang omwonenden: Waaronder het dulden van gebruik houtkachels, aanwezige (niet hinderlijke) camera’s en buitenverlichting. Praktische/project gerelateerde zaken: Bepalen erfgrenzen, vastleggen grondpeil, planning (volgorde) kapwerkzaamheden, bouwkundige nul-opname belendingen, planning en plan plaatsing erfafscheiding.	X	X	In het toekomstige huishoudelijk reglement V.v.E. of separaat via onderlinge afspraken omwonenden en Kuipers beperkt tot gezamenlijk doel.
12	Planning/vervolg kap en bouw	V	O	Op voorhand zal een definitieve planning worden overlegd. Inzet: medio 2026 starten (voorbereidende) bouwwerkzaamheden. Start kap: uiterlijk januari 2026.	Positieve afwikkeling omwonenden. Waarborgen planning gemeente Zeist en initiatiefnemer Kuipers.	X	X	Afspraken mondeling en per mail. Werkzaamheden zullen 2 weken van tevoren worden aangekondigd.

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Zeist,
14-10-2026
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Zeist