

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ DE ONTWERPWIJZIGING VAN HET

***'OMGEVINGSPLAN GEMEENTE ZEIST -
VERLENGDE SLOTLAAN 71, ZEIST'***

Datum: 19-05-2026

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING	2
1.2	ANONIMISEREN.....	2
1.3	LEESWIJZER	2
2	DE ZIENSWIJZEN	3
2.1	ALGEMENE REACTIE OP ZIENSWIJZEN	3
2.2	ZIENSWIJZE 1 (E., D., F. EN P.)	7
2.3	ZIENSWIJZE 2 (V.).....	9
	ZIENSWIJZE 3 (V.)	9
	ZIENSWIJZE 5 (L.)	9
	ZIENSWIJZE 7 (J.).....	9
	ZIENSWIJZE 8 (F.)	9
	ZIENSWIJZE 9 (S.)	9
	ZIENSWIJZE 10 (L.).....	9
	ZIENSWIJZE 12 (V.)	9
2.4	ZIENSWIJZE 4 (VERENIGING VAN EIGENAARS FINSPONG I EN II).....	13
2.5	ZIENSWIJZE 6 (VERENIGING LYCEUMKWARTIER ZEIST)	13
2.6	ZIENSWIJZE 11 (S. EN L.).....	17
	ZIENSWIJZE 13 (S. EN L.)	17
	ZIENSWIJZE 14 (STICHTING BETER ZEIST)	17
2.7	ZIENSWIJZE 15 (BREEVAST PROJECTEN B.V.)	24
3	AANPASSINGEN ONTWERPWIJZIGING	27
3.1	INLEIDING.....	27
3.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	27
3.3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	27

1 INLEIDING

1.1 PROCEDURE TER INZAGE LEGGING

De ontwerpwijziging 'Omgevingsplan Gemeente Zeist -Verlengde Slotlaan 71, Zeist' en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan 'Lindenhorst Zeist' hebben gedurende een termijn van zes weken, van woensdag 17/09/2025 tot en met dinsdag 28/10/2025 ter inzage gelegen.

Er zijn binnen de gestelde termijn 15 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is dubbel geregistreerd, waardoor er 14 zienswijzen resteren. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk en in behandeling genomen.

Enkele zienswijzen komen inhoudelijk overeen of verwijzen naar elkaar. Daardoor lenen deze zienswijzen zich voor gezamenlijke bespreking. Dit draagt bij aan een integrale beoordeling van de zienswijzen.

1.2 ANONIMISEREN

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In het geval van zienswijzen door natuurlijke personen worden deze in een 'Nota van zienswijzen' daarom niet bij naam genoemd. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van de ontwerpwijziging. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige binnengekomen reactie betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van de ontwerpwijziging zijn gewijzigd.

2 DE ZIENSWIJZEN

2.1 ALGEMENE REACTIE OP ZIENSWIJZEN

In de verschillende zienswijzen wordt een aantal onderwerpen meerdere malen naar voren gebracht. Het onderwerp van de verhouding tussen het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan en het Schaerweijder Bosschen Servituut en de bescherming van de balans tussen bebouwing en groen leent zich voor een algemene reactie, waarnaar in reactie op de verschillende zienswijzen kan worden verwezen.

2.1.1 Schaerweijder Bosschen Servituut

Het plangebied bestaat uit het perceel De Lindenhorst. Op het perceel geldt het Schaerweijder Bosschen Servituut (hierna te noemen Servituut), een beschrijving van privaatrechtelijke beperkingen die op de percelen in het plangebied rusten. Het Servituut is enigszins te vergelijken met een erfdienstbaarheid. Het is in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw door de toenmalige eigenaar van de betrokken percelen, de NV Schaerweijder Bosschen, gevestigd om grip te houden op het landschappelijke karakter van de op te richten villawijk. Het Servituut is niet gelijklopend voor alle percelen die liggen in het plangebied. Het Servituut rust ook op percelen die géén onderdeel uitmaken van het plangebied, en ook daarbij zijn onderlinge verschillen aan te duiden. Bovendien blijkt dat het Servituut niet overal meer geldt waar het wel heeft gegolden, waarbij in sommige gevallen expliciet afstand is gedaan door de (toenmalige en huidige) houder van het Servituut. Ook is sprake (geweest) van bebouwing en gebruik in strijd met het Servituut. Daarvan is onder meer sprake in het plangebied. De bebouwing maar ook het gebruik van de percelen ten behoeve van de Rijksinrichting, verhoudt zich niet met de voorschriften van het Servituut.

Bij de verkoop van het perceel De Lindenhorst is door het Rijksvastgoedbedrijf in de akte van levering ten aanzien van het Servituut, voor zover van belang voor de ruimtelijke inrichting, het volgende opgenomen:

Ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie I, nos. 561 en 562, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nos. 1977 en 1978, zijn bij akte verleden voor notaris F.L.M Hoogstraten te Zeist dd. 1 Augustus 1929, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort dd. 2 augustus 1929 in deel 705, nummer 78 en ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Zeist, no. 561 en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, no. 2051, zijn bij akte verleden voor notaris K.W. van Gorkum te Zeist dd. 1 October 1931, overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort dd. 1 October 1931 in deel 742, no. 4, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

- 1. Op de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nos. 1977 en 1978, zullen mogen worden gesticht twee villa's met bijbehorende gebouwen ten dienste van de te stichten huizen. Twee huizen onder een dak zullen als een woning worden beschouwd.*
- 2. Op elke volle twee duizend vierkante meter van het perceel, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, no. 2051, zal mogen worden gesticht een huis, waarin slechts één woning met bijbehorende gebouwen ten dienste van het te stichten huis, en op elke volle drie duizend vierkante meter twee huizen onder één dak met bijbehorende gebouwen ten dienste van de te stichten huizen.*
- 3. Op de percelen, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, nos. 1977, 1978 en 2051, of in of op de gebouwen er op zullen niet mogen worden gevestigd:*
 - a) arbeiderswoningen of huizen van minder dan achthonderd gulden werkelijke huurwaarde per jaar, voor wat de percelen nummers 1977 en 1978 betreft, en een duizend gulden per jaar voor wat betreft het perceel nummer 2051;*

b) geneeskundige inrichtingen, kloosters, winkels, fabrieken, trafieken of inrichtingen, waartoe bij wet bijzondere vergunning van overheidswege moet verkregen worden;
c) danshuizen, herbergen, kroegen, koffiehuisen, bierhuizen, pensions en lunchroom, logementen, (waaronder niet worden bedoeld hotels van eerste rang), opslagplaatsen.

[...]

- 1. De op het verkochte te stichten huizen met uitzondering van paardenstallen, koetshuizen, koetsierstuinmanswoning of chauffeurswoning of andere dienstwoningen, moeten zodanig worden gebouwd, dat zij minstens twee verdiepingen boven de begane grond hebben.*
- 2. Voorzover het recht tot het hebben van koetshuis, paardenstal met bijbehorende koetsierswoning of andere dienstwoning wordt gebruik gemaakt, zal door de eigenaar van de te bebouwen grond gezorgd moeten worden:*
 - a) dat alle zijden der gebouwen, met uitzondering van de voorgevel,*
 - b) dat alle vuilnis, ook van stal en koetshuis afkomstig, door dicht houtgewas aan het gezicht van buiten het gekochte perceel zoveel mogelijk onttrokken wordt.*
- 3. Op het verkochte mogen geen van de publieke weg zichtbare reclameborden worden geplaatst, behalve bij verkoop of verhuur, tot ten hoogste twee borden.*

De eigenaren van de (toenmalige) percelen gemeente Zeist, sectie I nummer 561 en nummer 562, zijn houder van het Servituut. Dat is thans voor wat betreft perceel 561 Breevast Projecten B.V., deze vennootschap is eigenaar van een perceel grond van 1 m², dat houder is van de rechten uit het Servituut. Voor wat betreft perceel 562 is de gemeente Zeist houder van het Servituut (eigenaar heersend erf). De gemeente heeft in deze dus twee rollen (privaatrechtelijk en publiekrechtelijk). Echter het één hoeft het ander niet in de weg te zitten. Met het voorliggende plan wordt juist méér in de geest van het Servituut gehandeld dan tot nu toe is gedaan. De gemeente ziet vanuit de privaatrechtelijke rol dan ook geen reden om niet akkoord te gaan met voorliggend inrichtingsplan.

Bij de voorbereiding van de verkoop van het perceel De Lindenhorst door het Rijksvastgoedbedrijf, is in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf door PelsRijcken onderzoek gedaan naar het Servituut en de gevolgen daarvan bij een eventuele herontwikkeling c.q. verkoop. Daarnaast is een participatietraject met de omgeving doorlopen. Bij de voorbereiding van de verkoop kwam een complexe puzzel naar voren, die in goed overleg met het Rijksvastgoedbedrijf, deelnemers aan het participatietraject en de gemeente is doorlopen. De complexiteit ontstond door een samenloop van privaatrechtelijke beperkingen (het Servituut), publieke kaders en aandachtspunten vanuit de participanten.

Het Servituut was geen doorslaggevend of bepalend element in die complexe puzzel. Daarbij is van belang dat de positie van de gemeente anders is dan die van het Rijksvastgoedbedrijf ten tijde van de verkoop. Bij de vaststelling van een omgevingsplan gaat het immers om de uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid. Vanuit die publiekrechtelijke bevoegdheid moet de gemeente ook andere elementen dan enkel het Servituut betrekken bij een wijziging van het omgevingsplan, waarbij het plan moet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarvan waren alle partijen die waren betrokken bij het participatietraject ten tijde van de verkoop van de percelen ook doordrongen. Zo volgde uit de participatie bij de verkoop een tweetal scenario's, waarbij één van die twee scenario's qua gebruik en type bebouwing niet aansloot bij het Servituut.

Dit is vanuit de gemeente ook kenbaar gemaakt aan het Rijksvastgoedbedrijf voorafgaand aan de verkoop. In het raadsbesluit van 12 mei 2020 is besloten om het Rijksvastgoedbedrijf schriftelijk en voorafgaand aan de verkoop te informeren over de belangrijkste aandachtspunten die gebruikt kunnen worden in het verkoopproces. Onder belangrijkste aandachtspunten staat onder a. vermeld dat het Servituut tezamen met het Participatierapport én de gemeentelijke kaders het verdere toetsingskader vormen. Ook hieruit volgt dat het Servituut nooit een doorslaggevende betekenis heeft gehad voor de gemeente bij het bepalen van wat een evenredige toedeling van functies is.

Onder de belangrijkste aandachtspunten staat onder b. vermeld dat de ruimtelijke uitgangspunten van het Servituut, onder andere de kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen die daaruit naar voren komen, voor beide scenario's uit het Participatierapport het uitgangspunt vormen. Ten aanzien van de kavelgrootte wordt later vermeld dat bij een invulling passend binnen het Servituut, de minimale kavelgrootte zal worden vastgelegd en dat bij een keuze voor seniorenwoningen in meer geconcentreerde bebouwing daarvoor een andere oplossing gevonden zal worden.

In de planvorming die daarna heeft plaatsgevonden, heeft dit ertoe geleid dat het Servituut is betrokken bij het ontwerp van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Op welke wijze dat is gebeurd, staat beschreven in paragraaf 2.3 van de Motivering op de wijziging van het omgevingsplan. Daarin staat ook beschreven dat in lijn met het raadsbesluit van 12 mei 2020 de ruimtelijke uitgangspunten van het Servituut, onder andere de kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen die daaruit naar voren komt, uitgangspunt zijn voor de ontwerp wijziging van het omgevingsplan.

Dat is wat anders dan dat exact het Servituut gevolgd wordt. In de Motivering wordt ook aangegeven welke concessies ten aanzien van het Servituut zijn gedaan en waarom. Dit heeft geleid tot onderhavig ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan, waarbij het mogelijk wordt om een nieuwe ontwikkeling te realiseren die méér voldoet aan de doelstellingen van het Servituut dan de historische situatie en bovendien meer passend is gelet op de wensen van de omgeving en ons beleid.

Het Servituut bindt een eigenaar en levert niet een evident privaatrechtelijke beperking op omdat de nieuwe eigenaar kan onderhandelen met de houder van het Servituut óf daartegen kan procederen. Ook zijn de doelstellingen van het Servituut, ondanks dat deze 100 jaar oud zijn nog steeds actueel maar dienen wel aangepast te worden aan de omstandigheden van deze tijd. Daarom regelt het plan voldoende om deze doelstellingen, in aangepaste vorm, te eerbiedigen zonder de letterlijke teksten van het Servituut over te nemen.

2.1.2 Bescherming balans bebouwing en groen

Zoals hiervoor onder 2.1.1 beschreven, is de balans tussen bebouwing en groen een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt. Deze balans vormde dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan, temeer nu daarbij gekozen is voor een doorontwikkeling van beide in de participatie bij het verkooptraject vermelde scenario's.

Evenals met het Servituut, vormde de balans tussen bebouwing en groen niet het enige uitgangspunt. In het raadsbesluit van 12 mei 2020 heeft de gemeenteraad vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ook benoemd dat een hogere bebouwingsdichtheid ook voorstelbaar zou zijn. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de voorliggende (ontwerp)wijziging van het omgevingsplan. Daarbij is gekozen voor

enerzijds een beperkte hogere bebouwingsdichtheid op de planlocatie en anderzijds een uitgebreide beschermingsregeling voor het bewaren van die balans. Daarbij gaat het om de hoeveelheid bebouwing c.q. verharding (wegen, inritten en parkeerplaatsen) die de voorliggende wijziging van het omgevingsplan planologisch mogelijk maakt, ten opzichte van de feitelijke situatie op de planlocatie.

De huidige planologische regeling, zoals vormgegeven in het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Zeist Centrum e.o.' voorziet in een bouwvlak van ca. 11.500 m² dat voor maximaal 30% (ca. 3.450 m²) bebouwd mag worden. Hierdoor kan tot op 4 meter van sommige erfgronden worden gebouwd. Er geldt geen vergunningplicht voor het aanbrengen van verhardingen en de planvoorschriften voorzien niet in een beschermingsregime voor bomen of ander groen.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan is vanwege de beoogde ruimtelijke kwaliteit en de bescherming van de 'rood-groen balans' een verbetering ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het voorziet in een meer ruimtelijkere verspreiding van de bebouwing en de gezamenlijke oppervlakte van de bouwvlakken voor de woningen en het zorggebouw daalt naar ca. 2.850 m². Met de mogelijkheden voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken bij de woningen zal de bebouwingsdichtheid beperkt hoger kunnen uitvallen t.o.v. het huidige planologische regime.

De mogelijkheid tot verharding in het plangebied wordt in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan sterk beperkt ten opzichte van de huidige situatie. In het huidige planologische kader heeft het geheel van het perceel de bestemming 'Maatschappelijk', waaronder bijvoorbeeld ook bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt worden. Dat is niet in omvang of plaats beperkt.

Bovendien voorziet de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in een uitgebreid beschermingsregime voor het groen, waaronder de bomen. Daardoor wordt de balans tussen verharding en groen nu beschermd, terwijl dat eerder niet het geval was. Aan de voorliggende wijziging van het omgevingsplan zit een Inrichtingsplan verbonden. De naleving en instandhouding van dit Inrichtingsplan is geborgd in artikel 12.53. Daarmee wordt de balans tussen bebouwing en groen extra beschermd.

Ook geldt een verdergaande bescherming van de groene omkadering van de planlocatie. Rond het plangebied is een functie 'Bos' toegekend, waarbij bebouwing volledig is uitgesloten. Dat betreft niet alleen vergunningsplichtige bebouwing, maar ook bouwwerken die op grond van de bepalingen uit de Bruidsschat vergunningsvrij mogen worden opgericht. Ook zijn de activiteiten binnen deze functie beperkt, zodat enkel groenvoorzieningen zijn toegestaan. Dit verschilt van de functie 'Groen' en van de functie 'Tuin', waar meer activiteiten zijn toegestaan.

Een verdere bescherming van de gebieden met de functie 'Bos' vindt plaats in artikel 12.51 van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Daarin wordt een aanlegvergunning verplicht gesteld voor werken en werkzaamheden. De beoordelingsregel voor die omgevingsplanactiviteit staat vermeld in artikel 12.52.

Door de bebouwing te beperken en de gronden met de functie 'Bos' verder te beschermen, wordt bijgedragen aan de gewenste balans tussen bebouwing en groen.

In het stadium van de verkoop van perceel De Lindenhorst door het Rijksvastgoedbedrijf heeft al een bomeneffectanalyse plaatsgevonden, om in beeld te krijgen welke bomen meer en welke bomen minder waardevol zijn. Dit is mede de basis geweest voor het eerder vermelde Inrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Aanvullend zijn in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan de bomen die zich bevinden in het gebied aangeduid met 'H12 – Verlengde Slotlaan 71 – Waarde – Boom' nog verder beschermd, aangezien ook voor die bomen, die veelal op de bouw kavels aanwezig zijn, een instandhoudingsverplichting geldt.

Tot slot geldt dat de Bomenverordening Zeist 2024 door middel van artikel 12.4 van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan gedeeltelijk buiten toepassing verklaard wordt. Hierdoor worden de redenen op grond waarvan een kapvergunning kan worden verkregen volgens de Bomenverordening Zeist 2024, beperkt.

Op deze wijze voorziet de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in een betere bescherming van de balans tussen verharding/bebouwing en groen dan het huidige planologische kader en wordt de beoogde groene ruimtelijke kwaliteit geborgd in het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan.

2.2 ZIENSWIJZE 1 (E., D., F. EN P.)

In behandeling name: de ontwerp wijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen. De zienswijze van personen E., D., F. en P. is op 12 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

2.2.1 Zienswijze

Het plan wijkt af van de huidige stedenbouwkundige structuur, wat kan leiden tot een aantasting van het karakter van de Verlengde Slotlaan. Het is van belang dat de nieuwe bebouwing of functiewijziging past bij de schaal, architectuur en uitstraling van de bestaande omgeving. De architectuur blijkt nog onvoldoende uit de voorgelegde plannen. Daarnaast moeten de lanenstructuur en de zichtlijnen vanuit de Verlengde Slotlaan zoveel mogelijk passend zijn in het huidige beeld.

2.2.1 Reactie gemeente

Bij het ontwerpplan is rekening gehouden met onder meer de schaal en uitstraling van de bebouwing en functiewijziging. De wijziging van een gesloten jeugdzorg instelling naar wonen leidt tot een functie die beter in de omgeving past. Voor de schaal en uitstraling van de bebouwing zijn passende voorwaarden gesteld aan onder meer locatie, (bouw)hoogte en oppervlakte. Bovendien is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin het gewenste beeld van zowel de architectuur, stedenbouw en landschap wordt omschreven en waarvan de nakoming is geborgd in artikel 12.55 van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

2.2.2 Zienswijze

De planwijziging lijkt extra verkeer te veroorzaken, hetgeen mogelijk gevolgen heeft voor de toename van verkeersdruk in een al drukke straat, de parkeerdruk in de wijk en de veiligheid voor voetgangers en fietsers.

2.2.2 Reactie gemeente

De verkeersaantrekkende werking van het plan is berekend op gemiddeld 188 motorvoertuigen per etmaal. Uit de verkeerstelling uit 2021 blijkt dat de verkeersintensiteit op de Verlengde Slotlaan 793 mvt/e (motorvoertuigen per etmaal) bedraagt. De Verlengde Slotlaan heeft voldoende capaciteit om de vermeerdering van verkeersintensiteit op te vangen, waardoor geen nadelige gevolgen van het plan voor

<i>wat betreft de verkeersintensiteit en/of verkeersveiligheid zijn te verwachten. Zie daarvoor meer in het bijzonder paragraaf 5.9.2 van de Motivering. Bovendien is met het vorenstaande aantal verkeersbewegingen geen rekening gehouden dat de jeugdzorg inrichting zal verdwijnen. Per saldo wordt derhalve een veel kleinere toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht.</i> <i>Voor wat betreft de parkeerdruk in de wijk geldt dat het plan voorziet in een parkeerregeling in artikel 12.2 ev., waarmee geborgd is dat bouwwerken enkel mogen worden gebouwd indien voorzien is in voldoende parkeergelegenheid conform ons beleid.</i>
2.2.3 Zienswijze Er moet aandacht zijn voor geluidsoverlast, luchtkwaliteit en mogelijk gevolgen. Bovendien moet de nieuwe ontwikkeling aantoonbaar bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie.
2.2.3 Reactie gemeente <i>Uit de Motivering (met name hoofdstuk 5) op het plan blijkt op welke wijze rekening gehouden is met en aandacht is geweest voor aspecten van geluidsoverlast, luchtkwaliteit en andere gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Onder meer volgt daaruit dat het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor wat betreft de bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van energietransitie en klimaatadaptatie wordt verwezen naar onder meer paragraaf 4.5.6 en paragraaf 5.10 van de Motivering.</i>
2.2.4 Zienswijze De planwijziging moet inhoudelijk worden getoetst aan het Schaerweijder Bosschen Servituut.
2.2.4 Reactie gemeente <i>Wij verwijzen naar de algemene reactie onder 2.1.1, waarbij aangegeven is welke rol het Schaerweijder Bosschen Servituut heeft bij de planvorming. Het Servituut is niet leidend in het opstellen van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan, maar heeft daarbij wel een rol gespeeld op de aangegeven wijze.</i>
2.2.5 Zienswijze De in het plangebied voorkomende bomen zijn van waarde voor de ecologische samenhang, het groene karakter van de wijk en de leefbaarheid van de bewoners. De instandhouding van deze bomen moet privaatrechtelijk en publiekrechtelijk worden gewaarborgd.
2.2.5 Reactie gemeente <i>Wij verwijzen naar de algemene reactie onder 2.1.2 waarbij is aangegeven op welke wijze de bescherming van de balans tussen bebouwing en groen is geregeld.</i>
2.2.6 Zienswijze Het gedeelte van de percelen dat is aangemerkt als bos dient een maximale bescherming te krijgen, zodat het bos duurzaam behouden blijft, onafhankelijk van wisselingen in individueel eigendom.
2.2.6 Reactie gemeente <i>Wij verwijzen naar de algemene reactie onder 2.1.2 waarbij is aangegeven op welke wijze de bescherming van de balans tussen bebouwing en groen is geregeld.</i>

2.2.7 Zienswijze

Het is wenselijk dat de omwonenden vroegtijdig en actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van het plan.

2.2.7 Reactie gemeente

Bij de totstandkoming van het plan heeft participatie volgens de voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Dit staat onder meer beschreven in hoofdstuk 7 van de Motivering op de wijziging van het omgevingsplan. Indien op basis van dit plan verdere besluitvorming wordt verzocht, zal in die gevallen worden beoordeeld of participatie vereist is en zo ja, of dit op de voorgeschreven wijze is uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de ontwerpwijziging.

2.3 ZIENSWIJZE 2 (V.) ZIENSWIJZE 3 (V.) ZIENSWIJZE 5 (L.) ZIENSWIJZE 7 (J.) ZIENSWIJZE 8 (F.) ZIENSWIJZE 9 (S.) ZIENSWIJZE 10 (L.) ZIENSWIJZE 12 (V.)

In behandeling name: de ontwerpwijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen.

De zienswijze van V. is op 16 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van V. is op 16 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van L. is op 26 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van J. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van F. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van S. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van L. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

De zienswijze van V. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Zienswijze 3 komt qua inhoud overeen met Zienswijze 2 en heeft dezelfde conclusies/verzoeken.

Zienswijze 5 komt qua inhoud overeen met Zienswijze 2 en leidt tot dezelfde conclusies/verzoeken.

Zienswijze 7 is naar vorm en inhoud gelijk aan Zienswijze 5.

Zienswijze 8 is naar vorm en inhoud gelijk aan Zienswijze 2.

Zienswijze 9 verwijst naar Zienswijze 5.

Zienswijze 10 is naar vorm en inhoud gelijk aan Zienswijze 5.

Zienswijze 12 is naar inhoud gelijk aan Zienswijze 5, zij het dat daaraan een onderdeel is toegevoegd. Dit onderdeel wordt afzonderlijk besproken.

2.3.1 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt de bouw van 16 villa's en een groot appartementencomplex mogelijk. Conform het Servituut zijn maximaal 16 villa's mogelijk. Deze worden nu gerealiseerd, maar bovendien wordt een groot appartementencomplex mogelijk gemaakt. Dit betekent een sterke verdichting van het terrein en is niet in lijn met het participatietraject dat bij de verkoop van perceel De Lindenhorst heeft plaatsgevonden. Daarbij en bij de publiekrechtelijke borging van de servituutwaarden was afgesproken dat een appartementencomplex mogelijk zou zijn, maar dat dit ten koste zou gaan van het aantal villa's op het terrein. Deze koerswijziging is in strijd met het vertrouwensbeginsel en het participatiebeginsel uit de Omgevingswet, waarbij participatie daadwerkelijke invloed heeft op het uiteindelijke besluit.

2.3.1 Reactie gemeente

Bij de verkoop van het perceel De Lindenhorst heeft een participatietraject plaatsgevonden. De uitkomsten van dit participatietraject zijn samen met andere elementen zoals onder meer het Servituut, het beleid van de gemeente en de maatschappelijke behoefte onderdeel geweest van de planvorming. Het participatietraject en de uitkomst daarvan vormde een belangrijk, maar niet een allesbepalend element in de besluitvorming. Dat van die uitkomst wordt afgeweken, betekent niet dat in strijd met het vertrouwensbeginsel en het participatiebeginsel wordt gehandeld.

Uit de participatie die heeft plaatsgevonden bij de verkoop van het perceel De Lindenhorst, zijn twee scenario's voortgekomen. Beide scenario's waren aanvaardbaar, voor gemeente en RVB, waarbij het eerste scenario, met enkel woningen, meer passend was binnen het Servituut terwijl het tweede scenario, uitgaande van villa-achtige bebouwing met daarin meerdere wooneenheden/appartementen (wat eigenlijk in strijd is met het Servituut), is toegevoegd onder meer op verzoek van de participanten. Voor beide scenario's gold dat de ruimtelijke uitgangspunten van het Servituut, waaronder de kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen die daaruit voortvloeit, uitgangspunt bleven.

De onderhavige ontwikkeling is een doorontwikkelde combinatievorm van beide scenario's, waarbij ook andere elementen zijn betrokken. De uitgangspunten van het Servituut zijn gecombineerd met de wensen vanuit de omgeving en het beleid en behoeften van de gemeente, waarbij de balans tussen verharding en groen verbetert en beter beschermd wordt ten opzichte van de huidige situatie. Van een sterke verdichting is geen sprake.

2.3.2 Zienswijze

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt een inrichting mogelijk die zal leiden tot een aanzienlijk steniger aanblik langs en vanaf de Verlengde Slotlaan en het monumentale laankarakter aantast. De vergroting van bouwvolume zal leiden tot verlies van bos- en groenstructuur en toename van verharding. De percentages van verharding komen niet overeen met wat in de omgeving gebruikelijk is.

2.3.2 Reactie gemeente

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan voorziet in een verplaatsing, verspreiding en verkleining van het maximaal te bebouwen bouwvlak, zoals hiervoor toegelicht onder 2.1.2. Dit, in combinatie met de inrichting conform het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan, dat ook in landschappelijke elementen voorziet en de regeling tot instandhouding van het aanwezige groen, waarborgt juist de instandhouding van bos- en groenstructuur.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in een toename van verharding, aangezien het huidige planologische kader het verharden niet beperkt. In die zin is juist sprake van een vermindering van het toestaan van verharding. De berekening van (on)verhard oppervlak ten opzichte van de kavelgrootte zoals vermeld in paragraaf 5.18 (Water) in de Motivering, wijkt af van de wijze waarop in de planvorming rekening is gehouden met de balans tussen bebouwing en groen – ook in vergelijking met de omgeving. De in de betreffende paragraaf genoemde percentages zijn theoretische 'worst-case' aannames die het Hoogheemraadschap hanteert voor het model om de benodigde waterberging te bepalen. Daarbij worden (potentiële) verhardingen op de individuele kavels meegerekend – anders dan gehanteerd wordt bij het bepalen van de balans tussen bebouwing cq. verharding en groen, waarbij hoofdzakelijk wordt gekeken naar bebouwing en (openbare) ontsluitingswegen (zie ook onder 2.1.2).

Daaruit volgt dat de balans na realisatie sterk verbetert t.o.v. de bestaande situatie in het plangebied en veelal positiever uitvalt t.o.v. wat gebruikelijk is in de omliggende woongebieden.

2.3.3 Zienswijze

Met de ontwerp wijziging van het omgevingsplan wordt afgeweken van de wijze waarop het Servituut publiekrechtelijk kon worden geborgd, juist om de groene kwaliteit duurzaam te beschermen. Die afwijking wordt niet deugdelijk gemotiveerd.

2.3.3 Reactie gemeente

Bij de raadsvergadering van 12 mei 2020 is onder meer de publiekrechtelijke borging van de plannen en de verhouding met het Servituut aan bod gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat aan het Rijksvastgoedbedrijf door de gemeente is medegedeeld dat in een toekomstig bestemmingsplan dan wel omgevingsplan de sociaal-maatschappelijke functie en de groene kwaliteit zullen worden vastgelegd. Dat gebeurt met voorliggende wijziging van het omgevingsplan. De bescherming van de groene kwaliteit wordt publiekrechtelijk geborgd in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Voor de wijze waarop, verwijzen wij naar 2.1.2. Daarmee wordt derhalve voorzien in publiekrechtelijke borging.

Ook is door de gemeente aan het RVB medegedeeld dat bij een invulling passend binnen het Servituut, tevens de minimale kavelgrootte zal worden vastgelegd. Er is geen sprake van een invulling die volledig passend is binnen het Servituut. De minimale kavelgrootte is dan ook niet vastgelegd.

Hiermee wordt niet afgeweken van de eerdere uitlatingen over de wijze waarop het Servituut of onderdelen daarvan publiekrechtelijk zou worden geborgd.

2.3.4 Zienswijze

Bij de verkoop van het perceel De Lindenhorst is door het Rijksvastgoedbedrijf vermeld dat het terrein belast was met een Servituut dat de bebouwingsmogelijkheden beperkt. Doordat de ontwerp wijziging van het omgevingsplan een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden bevat ten opzichte van het Servituut, is sprake van een economische ongelijkheid ten opzichte van het Rijk en andere potentieel geïnteresseerde kopers, ten koste van de omgeving en de rechtszekerheid van de wijkbewoners.

2.3.4 Reactie gemeente

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan vormt het publiekrechtelijk kader waarbinnen onder meer bebouwingsmogelijkheden kunnen worden gereguleerd. Het vormt geen verruiming van privaatrechtelijke afspraken, maar vormt een afzonderlijk (publiekrechtelijk) kader.

Van economische ongelijkheid is dan ook geen sprake. Dit geldt temeer nu de gemeente voorafgaand aan de verkoop, aan het Rijksvastgoedbedrijf heeft aangegeven op welke wijze onder meer met het Servituut zou moeten worden omgegaan. Het verzoek daarbij was om deze informatie ook te delen met potentiële kopers. Dit staat beschreven in 2.1.1.

2.3.5 Zienswijze

Indien de ontwerp wijziging van het omgevingsplan vastgesteld zou worden, leidt dit tot schending van de gemaakte participatieafspraken. Indien er zal in dat geval via de rechter een procedure aanspannen voor misleiding en schending van de afspraken in het participatietraject, waarbij de gemeente aansprakelijk zal worden gehouden voor de geleden (plan)schade, nu indiener van de zienswijze bij de bouw van hun woning aan de Verlengde Slotlaan wel werd gehouden aan de regels van het Servituut.

2.3.5 Reactie gemeente

In de algemene reactie onder 2.1.1. staat beschreven op welke wijze het Servituut is betrokken bij de planvorming. Van schending van participatieafspraken is geen sprake, maar het staat indiener altijd vrij om een verzoek te doen om te komen tot vergoeding van planschade.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de ontwerpwijziging.

2.4 ZIENSWIJZE 4 (VERENIGING VAN EIGENAARS FINSPONG I EN II)

In behandeling name: de ontwerpwijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen. De zienswijze van Vereniging van Eigenaars Finspong I en II is op 13 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

2.4.1 Zienswijze

In het beeldkwaliteitsplan staat op pagina 9 vermeld dat gebruik gemaakt zal worden van Park Finspong, waar aangesloten wordt op het bestaande padennetwerk van de omgeving. Park Finspong is een eigen terrein en bevat geen openbaar padennetwerk. Van het terrein kan daarom geen gebruik gemaakt worden om toegang te verkrijgen op het openbaar of publiek gebied.

2.4.1 Reactie gemeente

De zienswijze wordt terecht naar voren gebracht. Het Beeldkwaliteitsplan zal worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan.

2.5 ZIENSWIJZE 6 (VERENIGING LYCEUMKWARTIER ZEIST)

In behandeling name: de ontwerpwijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen.

De zienswijze van Vereniging Lyceumkwartier Zeist is op 27 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

2.5.1 Zienswijze

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan wijkt af van de toetsingskaders zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld. In de brief aan het Rijksvastgoedbedrijf van 22 mei 2020 wordt aangegeven dat het Participatierapport (beide scenario's), de gemeentelijke kaders zoals onder andere deze brief en het Schaerweijder Bosschen Servituut vormen de kaders waaraan de gemeenteraad in de volgende planfase gaat toetsen.

Nu wordt aangegeven dat niet aan het Servituut wordt voldaan. Daarmee wordt aan het eind van een vijfjarig proces, plotsklaps en ongemotiveerd de kaders gewijzigd.

2.5.1 Reactie gemeente

Het Servituut vormt één van de elementen waarmee rekening is gehouden bij de planvorming voor de ontwerpwijziging van het omgevingsplan. Het vormt een belangrijk, maar niet allesbepalend element. Onder 2.1.1 is toegelicht op welke wijze en in welke mate het Servituut is betrokken.

Eén van de scenario's die voortvloeide uit het participatietraject dat heeft plaatsgevonden bij de verkoop van perceel De Lindenhorst, was in strijd met het Servituut. In zoverre vormt een afwijking van het Servituut niet zonder meer het verlaten van de vastgestelde toetsingskaders. Bovendien is in de bedoelde brief van 22 mei 2020 aangegeven dat vanuit een goede ruimtelijke kwaliteit een hogere bebouwingsdichtbaarheid voorstelbaar is vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is invulling gegeven aan een complexe puzzel, die naast het Servituut meer belangrijke elementen bevatte. Daarbij zijn de ruimtelijke uitgangspunten van het Servituut, onder andere de kavelgrootte en de balans tussen bebouwing en groen ook voor dit plan uitgangspunt geweest. Daarmee is geen sprake geweest van het plotsklaps en ongemotiveerd wijzigen van de kaders.

2.5.2 Zienswijze

Er wordt niet voldaan aan de minimale kavelgrootte zoals deze volgt uit het Servituut. Er worden te veel woningen gepland in het voorliggende plan. Dit aantal zou moeten worden teruggedrongen, nu dit leidt tot een verdichting van het perceel. Er wordt niet voldaan aan het Servituut. Dit kan leiden tot precedentwerking, hetgeen onwenselijk is.

2.5.2 Reactie gemeente

Er wordt inderdaad niet voldaan aan de minimale kavelgrootte zoals deze volgt uit het Servituut. Zoals onder 2.1.1 aangegeven, vormt het Servituut een belangrijk, maar niet allesbepalend element in de planvorming. Andere elementen spelen daarbij ook hun rol.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in de mogelijkheid om te komen tot een – ten opzichte van de scenario's uit de participatie in het verkooptraject – doorontwikkeld scenario, waarbij op een passende wijze invulling gegeven kan worden aan de behoefte van de gemeente aan woningen en zorgwoningen voor ouderen.

Van precedentwerking kan geen sprake zijn. Het perceel De Lindenhorst is in zoverre uniek ten opzichte van het Servituut. Zowel de planologische bestemming/functie als de invulling heeft een zeer geruime periode afgeweken van het Servituut. Ook de bebouwing die aanwezig is, is in strijd met de voorschriften van het Servituut. Dit heeft zich tientallen jaren voorgedaan. Daarmee wijkt perceel De Lindenhorst af ten opzichte van andere percelen waarop het Servituut rust en om die reden kan geen sprake zijn van een basis voor precedentwerking.

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt het mogelijk de invulling van het perceel juist meer in lijn te brengen met het Servituut dan het voorgaande gebruik, terwijl tegelijkertijd voorzien wordt in de wensen van de omgeving en de maatschappij. Daarmee is een passende invulling gegeven aan de onder meer in 2.1.1 beschreven complexe puzzel. Bovendien (her)bevestigt dit het belang van het Servituut als een van de elementen waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

2.5.3 Zienswijze

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan leidt tot een verdichting van de bebouwing en verlies aan groen. Het perceel de Lindenhorst is nu voor de helft bebost, hetgeen in de ontwerp wijziging van het omgevingsplan beduidend minder is. Er zijn zorgen over het beheer van het mandelig terrein, nu het mogelijk is om de groenrand anders in te richten dan de huidige en deels nog te realiseren bossige vorm. Bovendien is het vellen van houtopstanden in te grote mate mogelijk.

2.5.3. Reactie gemeente

Er is sprake van een vergelijkbare verdichting van de bebouwing, waarbij de bebouwing meer verspreid wordt binnen het plangebied. Zo veel mogelijk bomen blijven behouden, ook op de kavels. Conform het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan wordt daarnaast in nieuwe boomaanplant en landschappelijke elementen voorzien. Anders dan in de huidige situatie wordt bovendien in de regels van het omgevingsplan de instandhouding van bos- en groenstructuur gewaarborgd. Voor wat betreft de bescherming van het aanwezige groen, verwijzen wij naar onderdeel 2.1.2, waarin het beschermingsregime wordt toegelicht.

2.5.4 Zienswijze

Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm, nu bij het appartementencomplex minimaal 11 parkeerplaatsen beschikbaar zullen komen voor de zorgwoningen, waarmee de parkeerbehoefte van de zorgwoningen volledig op eigen terrein wordt opgelost. De parkeerbehoefte bedraagt echter minimaal 12,5 plekken, gelet op de parkeernorm van 0,5.

2.5.4 Reactie gemeente

Vooropgesteld moet worden dat de voorliggende wijziging van het omgevingsplan de realisatie van bouwwerken mogelijk maakt. Voor die realisatie van bouwwerken is evenwel nog een omgevingsvergunning nodig. Daarbij zal worden getoetst of voldaan wordt aan het parkeerbeleid, nu de voorliggende wijziging voorziet in een regeling daaromtrent in de artikelen 12.2 en 12.3.

Op grond van de Parkeerbeleidsnota deel B Gemeente Zeist 2024-2028 is de parkeerbehoefte van een zorgwoning 0,5. Dit bestaat uit een parkeerbehoefte 0,3 ten behoeve van bewoners en 0,2 ten behoeve van bezoekers. Bij het appartementengebouw wordt conform het Inrichtingsplan voorzien in 10 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt op het terrein in 6 extra parkeerplaatsen voorzien, die mede bedoeld zijn voor de bezoekers van het woonzorgcomplex. Daarmee biedt de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voldoende mogelijkheid om in voldoende mate te voorzien in parkeren.

Paragraaf 5.9 van de Motivering wordt aangepast op dit punt.

2.5.5 Zienswijze

Voor alle nabije woningen langs de Verlengde Slotlaan geldt dat een afstand moet bestaan van 8 meter tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens. De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan wijkt daarmee af en is dus in strijd met het geldende omgevingsplan.

2.5.5 Reactie gemeente

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt een nieuw planologisch kader neergelegd voor het plangebied. Daarbij wordt afgeweken van het bestaande planologisch kader en kan ook worden afgeweken van het bestaande planologische kader voor omliggende percelen. Nu het perceel waaruit het plangebied bestaat al zeer geruime tijd een afwijkend planologisch kader heeft ten opzichte van de omliggende percelen, is het niet zonder meer logisch om aan te sluiten bij het omliggende planologisch kader. In plaats daarvan is naar de unieke kenmerken van dit afwijkende perceel gekeken en is sprake van een plan waarbij wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Servituut, dat passend is in de omgeving en een bijdrage levert aan de huidige woonwensen en -behoefte binnen de gemeente Zeist.

2.5.6 Zienswijze

De verkoop van het perceel De Lindenhorst is geschied onder de voorwaarde dat gebouwd zou worden in lijn met het Servituut. De grondpositie is om die reden tegen een gereduceerd bedrag verkocht, opdat de bouw in lijn met het Servituut rendabel zou zijn. Door meer bebouwing toe te staan dan op grond van het Servituut mogelijk is, is de grondpositie tegen een te lage prijs verkocht. De gemeente was hiervan op de hoogte en door bewust gemeenschapsgeld over te hevelen naar de projectontwikkelaar/bouwer is sprake van strijd met de regels voor behoorlijk bestuur en staatssteun.

2.5.6 Reactie gemeente

De wijziging van het omgevingsplan vormt het publiekrechtelijk kader waarbinnen onder meer bebouwingsmogelijkheden kunnen worden gereguleerd. Het vormt geen verruiming van privaatrechtelijke afspraken.

De wijze waarop het Servituut een rol zou spelen in de verdere besluitvorming, is voorafgaand aan de verkoop van perceel De Lindenhorst door de gemeente gecommuniceerd met het Rijksvastgoedbedrijf, met het verzoek dit te delen met potentiële kopers. Hiervoor verwijzen wij u naar de toelichting in onderdeel 2.1.1. Van onrechtmatige staatssteun en/of onbehoorlijk bestuur is geen sprake.

2.5.7 Zienswijze

Een aantal aandachtspunten c.q. tekstuele fouten worden opgemerkt en ter kennisgeving aangeboden.

2.5.7 Reactie gemeente

Daar waar nodig of toepasselijk worden deze tekstuele fouten gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de ontwerpwijziging.

2.6 ZIENSWIJZE 11 (S. EN L.)
ZIENSWIJZE 13 (S. EN L.)
ZIENSWIJZE 14 (STICHTING BETER ZEIST)

In behandeling name: de ontwerpwijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen.

De zienswijze van personen S. en L. is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend. Ook is een tweede exemplaar van deze zienswijze geregistreerd als zienswijze 13.

De zienswijze van Stichting Beter Zeist is op 28 oktober 2025 ontvangen en dus tijdig ingediend.

2.6.1 Zienswijze

Een goede Motivering van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontbreekt.

2.6.1 Reactie gemeente

In de Motivering op de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan staat toegelicht op grond waarvan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De samenvatting daarvan is te vinden in paragraaf 6.1 en 6.2 van de Motivering. Daarmee wordt in voldoende mate gemotiveerd waarom sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.6.2 Zienswijze

De juridische verankering van het Inrichtingsplan Lindenhorst – Zeist – definitief inrichtingsplan 02-09-2025 en het Beeldkwaliteitsplan Lindenhorst – juni 2025 ontbreekt.

2.6.2 Reactie gemeente

In artikel 12.53 van de wijziging van het omgevingsplan staat dat het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de activiteit 'Wonen' en de activiteit 'Zorgwoning' in strijd is met het omgevingsplan indien de groenvoorziening binnen het plangebied niet in stand wordt gehouden conform het 'Inrichtingsplan Lindenhorst Zeist'. Het Inrichtingsplan is in de vast te stellen wijziging ook als bijlage opgenomen bij de regels (i.p.v. uitsluitend bij de Motivering) Daarmee is voorzien in een zorgvuldigere juridische verankering van het Inrichtingsplan.

In artikel 12.55 van de wijziging van het omgevingsplan staat dat het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig de activiteit 'Wonen' en de activiteit 'Zorgwoning' in strijd is met het omgevingsplan indien niet wordt voldaan aan de stedenbouwkundige opzet, de beeldkwaliteit van de bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals deze in criteria zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Lindenhorst Zeist'. Het Beeldkwaliteitsplan is in de vast te stellen wijziging ook als bijlage opgenomen bij de regels (i.p.v. uitsluitend bij de Motivering). Daarmee is voorzien in een zorgvuldigere juridische verankering van het Beeldkwaliteitsplan. De regels van de omgevingsplanwijziging zijn aangepast op dit punt.

2.6.3 Zienswijze

Er is sprake van strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', nu daarin onder meer een regeling is opgenomen ten aanzien van de afstand tussen zijgevel en erfgrans.

2.6.3 Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie zoals weergegeven onder 2.5.5

2.6.4 Zienswijze

Er is sprake van strijdigheid met het Beleid Uitwegen gemeente Zeist (2012), nu dit beleid voorziet in een artikel waarin wordt bepaald dat een uitweg minimaal 3 meter vanaf een boom aangelegd moet worden. De uitritten voor de woningen aan de Verlengde Slotlaan voldoen daar niet aan. De toegangsweg alsmede vermoedelijk ook de uitritten van meerdere andere woningen voldoen hier evenmin aan.

2.6.4 Reactie gemeente

Het beleid waarnaar wordt verwezen geldt voor de toepassing van artikel 2.11 van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarin staat vermeld dat een vergunning voor een uitweg is benodigd en dat deze kan worden geweigerd in verband met de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. Daarbij is van belang dat dit enkel betrekking heeft op een (nieuwe) weg die een perceel met de openbare weg verbindt. In dit geval heeft de beleidsregel enkel toepassing op de uitritten voor de woningen aan de Verlengde Slotlaan.

In artikel 4 aanhef en onder c van deze beleidsregels staat aangegeven dat drie toetsen als richtlijn worden gehanteerd om te bepalen of een groenvoorziening geschaad wordt door een aangevraagde uitweg. A. Een uitweg mag niet ten koste gaan van bomen met een bijzondere status. B. Een uitweg mag niet te koste gaan van bomen zonder een bijzondere status en C. de uitweg moet minimaal 3 meter vanaf een boom worden aangelegd. De situatie als bedoeld onder A en B doen zich niet voor. De situatie als bedoeld onder C doet zich wel voor, maar daarbij moet worden opgemerkt dat deze situatie als richtlijn wordt gehanteerd Het betreft dus geen absoluut verbod. Ook op grond van artikel 6, derde lid kan van dit beleid worden afgeweken. Bovendien verplicht het Inrichtingsplan tot een advies op maat voor de verharding die over de boomwortels wordt aangelegd, waarmee tegemoetgekomen wordt aan dit onderdeel.

2.6.5 Zienswijze

Uit de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan vallen de toekomstige erfgrenzen niet af te leiden. Daardoor is niet duidelijk welke delen bestemd zijn als mandelige gronden en/of onder beheer komen van een beheervereniging.

2.6.5 Reactie gemeente

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vormt het publiekrechtelijk kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Dat daaruit de perceelsgrenzen niet blijken, vormt daarvoor geen belemmering. Het plan voorziet in een eigen, publiekrechtelijk geborgde, beschermingsregime voor het groen. Daarvoor wordt verwezen naar onderdeel 2.1.2 van de reactienota.

2.6.6 Zienswijze

Het kadastrale perceel H 4705 is niet in eigendom van dezelfde eigenaar als perceel H 4708, H 1977 en H 1978. Het wordt om die reden mogelijk ten onrechte meegenomen in berekeningen, meer in het bijzonder de rood-groenverhouding in relatie tot de percelen H 4708, H 1977 en H 1978. Deze berekeningen dienen exclusief de oppervlakte van H 4705 te worden uitgevoerd.

2.6.6 Reactie gemeente

Het plangebied omvat de kadastrale percelen H 1977, H 1978, H 4708 en H 4705. Dit betreft het gebied H12 – Verlengde Slotlaan 71. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan ziet, gelet op artikel 12.1, (enkel) op dit gebied. Dit betekent dat op

deze kadastrale percelen het planologische kader wijzigt. Daarvoor is het eigenaarschap op zich niet bepalend.

De rood-groenverhouding dient, indien deze betrekking heeft op het gebied H12 – Verlengde Slotlaan 71, vastgesteld te worden aan de hand van alle kadastrale percelen die onderdeel zijn van dat gebied.

2.6.7 Zienswijze

De feitelijke verhouding tussen bebouwing, verharding en groen in de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan wijkt aanzienlijk af van hetgeen in de Motivering op de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan beschreven staat. Zo verdubbelt de verharding bijna en nemen bebouwde oppervlakte en bouwvolume sterk toe. Daardoor is de suggestie dat sprake is van vergroening, onjuist.

2.6.7 Reactie gemeente

In de zienswijze wordt een vergelijking gemaakt tussen de feitelijk aanwezige bebouwing c.q. verharding en hetgeen de voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk maakt. In onderdeel 2.1.2 wordt een vergelijking gemaakt tussen de beide planologische kaders, hetgeen een juiste vergelijking oplevert. Het huidige planologische kader maakt immers meer mogelijk dan in de zienswijze naar voren wordt gebracht.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in een toename van verharding, aangezien het huidige planologische kader het verharderen niet beperkt. In die zin is juist sprake van een vermindering van het toestaan van verharding. De wijziging van het omgevingsplan voorziet in een verplaatsing, verspreiding en verkleining van het maximaal te bebouwen bouwvlak, zoals hiervoor toegelicht onder 2.1.2. Dit, in combinatie met de inrichting conform het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan, dat ook in landschappelijke elementen voorziet en de regeling tot instandhouding van het aanwezige groen, waarborgt juist de instandhouding van bos- en groenstructuur.

De berekening van (on)verhard oppervlak ten opzichte van de kavelgrootte zoals vermeld in paragraaf 5.18 (Water) in de Motivering, wijkt af van de wijze waarop in de planvorming rekening is gehouden met de balans tussen bebouwing en groen – ook in vergelijking met de omgeving. De in de betreffende paragraaf genoemde percentages zijn theoretische 'worst-case' aannames die het Hoogheemraadschap hanteert voor het model om de benodigde waterberging te bepalen. Daarbij worden (potentiële) verhardingen op de individuele kavels meegerekend – anders dan gehanteerd wordt bij het bepalen van de balans tussen bebouwing cq. verharding en groen, waarbij hoofdzakelijk wordt gekeken naar bebouwing en (openbare) ontsluitingswegen (zie ook onder 2.1.2).

Daaruit volgt dat de balans na realisatie sterk verbetert t.o.v. de bestaande situatie in het plangebied en veelal positiever uitvalt t.o.v. wat gebruikelijk is in de omliggende woongebieden.

2.6.8 Zienswijze

Het bouwvolume neemt toe, waarbij bovendien een verruiming plaatsvindt van de mogelijkheden om ondergronds te bouwen ten opzichte van het huidige planologische kader. Dit leidt tot een grote visuele toename van de bouwmassa, maar ook tot een aanzienlijk grotere verhardings- en afwateringsbelasting, met potentieel negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en wortelzones van het aangrenzende bos.

Bovendien staat in de Motivering vermeld dat sprake is van twee kleinschalige appartementencomplexen, terwijl hiervoor nooit eerder is gesproken en dit niet uit de planverbeelding blijkt.

2.6.8 Reactie gemeente

De Motivering van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan vermeldt ten onrechte twee kleinschalige appartementencomplexen. Dit wordt gecorrigeerd.

Ten aanzien van de wijziging in oppervlakte bebouwing c.q. verharding, wordt verwezen naar onderdeel 2.1.2. De verruiming van ondergrondse bouw mogelijkheden brengt niet met zich dat sprake is van een grote visuele toename van de bouw massa. De gevolgen op de waterhuishouding van de bebouwing mogelijkheden zijn onderzocht en toegelicht in 5.18 van de Motivering behorende bij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

2.6.9 Zienswijze

Het groen in het plangebied kan verder afnemen, nu het bouwvlak en de vergunning vrije zones tot op minder dan 5 meter van de bestaande bosranden reiken. Op grond van artikel 4, derde lid en sub e van de Bomenverordening 2024 is het hierdoor mogelijk om een kapvergunning te verkrijgen voor bomen die nu nog onder 'Bos' of 'Groen' vallen.

2.6.9 Reactie gemeente

Artikel 4, derde lid en sub e van de Bomenverordening 2024 bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen wordt verleend indien de boom in een vastgesteld bouwvlak conform het vigerend omgevingsplan staat. Deze bepaling biedt geen grondslag om een vergunning voor de activiteit vellen te verlenen indien de boom niet binnen een bouwvlak staat. Binnen de functie 'Bos' of de functie 'Groen' is geen bouwvlak opgenomen, waardoor het niet mogelijk is op grond van dit artikel een kapvergunning te verkrijgen voor een boom die gelegen is binnen het gebied behorende bij deze functie.

2.6.10 Zienswijze

De activiteit 'Bos' is een lege planologische categorie, die niet als instrument voor het bosecosysteem fungeert en slechts de indruk van bescherming wekt zonder de onderliggende ecologische functies daadwerkelijk te borgen.

2.6.10 Reactie gemeente

Om consistent aan te sluiten op de planologische bescherming van de betreffende bosstrook elders in de regels, is bij de activiteit 'Bos' toegevoegd dat de 'instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden' als gebruiksactiviteit is toegestaan. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

2.6.11 Zienswijze

De waarde 'Boom' bevat geen individuele bomen, maar betreft een zone waarin zich mogelijk bomen bevinden. Dit betekent dat de zogenoemde beschermde bomen in het plan niet individueel identificeerbaar of toetsbaar zijn. Daardoor wordt geen daadwerkelijk boom-voor-boombescherming geboden.

2.6.11 Reactie gemeente

Op grond van artikel 12.54 van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geldt een instandhoudingsverplichting voor de bomen die vallen binnen het gebied met de waarde 'Boom'. De aldaar gelegen bomen mogen derhalve niet worden gekapt. Een

vergunning daartoe zal ook op grond van de Bomenverordening niet worden verleend, gelet op het bepaalde in artikel 4, vierde lid van de Bomenverordening Zeist 2024. Dit brengt met zich dat de waarde 'Boom', anders dan de zienswijze vermeldt wel degelijk een (verregaande) bescherming voor de daarin gelegen bomen biedt. Bovendien geldt op grond van artikel 12.53 een verplichting om de groenvoorzieningen binnen het plangebied in stand te houden conform het Inrichtingsplan. In het inrichtingsplan staan specifieke bomen vermeld, waardoor ook op grond hiervan de instandhouding van die bomen wordt geborgd.

2.6.12 Zienswijze

In de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan ontbreekt concrete informatie over de oprichting, structuur en statuten van een beoogde beheervereniging voor het gezamenlijke groen en de gemeenschappelijke voorzieningen binnen het plangebied. Evenmin blijkt welke delen van het terrein mandelig eigendom wordt. Dit roept fundamentele vragen op als wie feitelijk verantwoordelijk wordt voor het onderhoud, beheer en aansprakelijkheid van de gemeenschappelijke groenzones. Zonder een notarieel vastgelegde mandelighedsregeling of een statutair geborgd beheerorgaan is er geen zekerheid over de instandhouding van het gezamenlijk groen.

2.6.12 Reactie gemeente

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan vormt een publiekrechtelijk kader van de activiteiten binnen het plangebied. De diverse daarin opgenomen instandhoudingsverplichtingen en andere beschermingsmaatregelen gelden onafhankelijk van hoe de eigendomssituatie is geregeld. Hoewel een mandelig eigendom vanuit beheerperspectief voordelen met zich brengt, is het niet noodzakelijk om te voldoen aan de instandhoudingsmaatregelen. Deze gelden immers ook indien geen sprake is van mandelig eigendom.

2.6.13 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met gemeentelijk beleid. Zo bestaat er strijd met de Eerste Zeister Omgevingsvisie, nu de ontwerpwijziging op meerdere punten afwijkt van de kernwaarden uit de Omgevingsvisie. Bovendien is sprake van strijd met het Groenstructuurplan, het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. en het (1^e) Participatierapport.

2.6.13 Reactie gemeente

In de Motivering op de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is in paragraaf 4.5 toegelicht op welke wijze de ontwerpwijziging zich verhoudt met het gemeentelijk beleid. Daarbij is onder meer in paragraaf 4.5.1 op welke wijze en waarom de wijziging van het omgevingsplan zich verhoudt met de Omgevingsvisie.

In paragraaf 4.5.7 van de Motivering staat aangegeven hoe de wijziging zich verhoudt met het Groenstructuurplan. Daaruit volgt dat geen strijd bestaat met deze beleidsdocumenten.

In reactie op de zienswijze dat de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan in strijd is met het huidige planologische kader zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' verwijzen wij naar de reactie zoals weergegeven onder 2.5.5.

2.6.14 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met gemeentelijk parkeerbeleid.

2.6.14 Reactie gemeente

In reactie op de zienswijze dat de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan in strijd is met het geldende parkeerbeleid zoals dat is verwoord in het Parkeerbeleidsnota deel B 2024 - 2028 verwijzen wij naar de relevante passage uit de reactie zoals weergegeven onder 2.2.2.

2.6.15 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met het participatievereiste zoals dat volgt uit het besluit van de gemeenteraad van 12 mei 2020. Aan het einde van het traject in september 2024 was geen sprake van een plan waarvoor draagvlak bestond en van instemming of consent was geen sprake. Bovendien wordt ten onrechte gesteld dat de participatie voldoet aan de richtlijnen gesteld door de gemeente Zeist, nu de vermelde richtlijnen inwerking getreden zijn op 1 januari 2024, maar het participatietraject reeds van november 2021 liep.

2.6.15 Reactie gemeente

In hoofdstuk 7 van de Motivering op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is aangegeven op welke wijze het participatietraject na het raadsbesluit van 12 mei 2020 heeft plaatsgevonden. Daarmee is voldaan aan het raadsbesluit van 12 mei 2020, voor zover dat ziet op het vervolgen van een participatietraject door de nieuwe eigenaar. Bovendien geldt op grond van de Omgevingswet dat bij de vaststelling van een wijziging van een omgevingsplan aangegeven wordt op welke wijze de gemeente burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken heeft (art. 10.2, tweede lid van het Omgevingsbesluit). De gemeente Zeist heeft daarvoor beleidsregels vastgesteld. Op die wijze wordt onder meer uniform invulling gegeven aan deze eis van participatie. Dit beleid geldt ten tijde van het vaststellingsbesluit, ook al heeft de participatie feitelijk voor de inwerkingtreding van deze beleidsregels (of de inwerkingtreding van de Omgevingswet) plaatsgevonden. Daarmee is terecht vastgesteld dat de uitgevoerde participatie heeft plaatsgevonden conform het (later vastgestelde) beleid.

2.6.16 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met de Wijkwaarden Lyceumkwartier, zoals deze staan vermeld in de Eerste Zeister Omgevingsvisie 2023 en het vigerende planologisch kader 'Zeist Centrum e.o.'.

2.6.16 Reactie gemeente

In reactie hierop verwijzen wij naar de reactie zoals hiervoor weergegeven onder 2.6.12

2.6.17 Zienswijze

In de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is geen welstandsadvies aangetroffen van Mooi Sticht, het bij de gemeente Zeist aangewezen adviesorgaan op grond van de Welstandsnota Zeist 2010.

2.6.17 Reactie gemeente

In de ontwerpfasen zijn het Definitief Ontwerp van de woningen, het zorggebouw en het Beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan, en afgestemd met, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Mooi Sticht). De definitieve beoordeling aan redelijke eisen van welstand wordt door de CRK opgesteld op basis van de aan te vragen omgevingsvergunning voor activiteit bouwen. Het advies van de CRK is onderdeel van de besluitstukken van de omgevingsvergunning.

2.6.18 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met het Servituut.

2.6.18 Reactie gemeente

In reactie hierop verwijzen wij naar de algemene reactie zoals hiervoor weergegeven onder 2.1.1

2.6.19 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met het raadsbesluit van 12 mei 2020, nu het niet voldoet aan het Servituut, de balans tussen bebouwing en groen niet is aangetoond en evenmin is geborgd, afgeweken wordt van de scenario-logica uit het raadsbesluit en niet getoetst is aan het participatierapport en de gemeentelijke kaders als harde randvoorwaarden.

2.6.19 Reactie gemeente

Het raadsbesluit van 12 mei 2020 heeft een aantal belangrijke elementen benoemd die onderdeel zijn van de complexe puzzel van planvorming op het perceel De Lindenhorst. Bij géén van die elementen is bepaald dat het element enkel bepalend zou zijn. Dat zou ook niet kunnen, nu bijvoorbeeld het scenario met een zorgcomplex in strijd is met de letter van het Servituut. Hieruit volgt reeds dat strijd met de letter van het Servituut niet betekent dat strijd bestaat met het raadsbesluit van 12 mei 2020. Dit geldt temeer nu wel voldaan is aan de in dat raadsbesluit benoemde uitgangspunten. De balans tussen bebouwing en groen is in voldoende mate aangetoond en geborgd. Voor dit onderdeel verwijzen we naar de reactie zoals weergegeven onder 2.6.7. Evenmin wordt afgeweken van de scenario-logica uit het raadsbesluit. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan is immers een doorontwikkeling van de beide scenario's zoals deze ook zijn benoemd in het raadsbesluit. Terecht wordt gesteld dat niet aan het participatierapport is voldaan als harde randvoorwaarden. Het participatierapport is, evenals het Servituut, nimmer als harde randvoorwaarde benoemd en kan ook niet zo dienen. Uit het raadsbesluit van 12 mei 2020 volgt dat het participatierapport, de gemeentelijke kaders, waaronder de brief aan het Rijksvastgoedbedrijf en het Servituut de kaders vormen. Daarbij is niet bepaald dat één van die kaders zou moeten prevaleren: daarmee is een opdracht meegegeven om te komen tot een planvorming die een optimale invulling zou geven, gegeven die kaders. Bovendien is na de verkoop van het perceel de Lindenhorst – waarvoor voormelde participatie plaatsvond – ook voor de vaststelling van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan een participatietraject doorlopen, hetgeen toegelicht is in onderdeel 7 van de Motivering van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan.

2.6.20 Zienswijze:

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vormt een ongewenst precedent voor het Lyceumkartier en de Verlengde Slotlaan.

2.6.20 Reactie gemeente:

Voor de reactie verwijzen wij graag naar onze reactie zoals weergegeven onder 2.5.2

2.6.21 Zienswijze:

Deze zienswijze is ingediend onder voorbehoud van nadere aanvulling van gronden en argumenten, zodra nieuwe gegevens, documenten of adviezen bij ons beschikbaar komen. Verzocht wordt om aan te geven binnen welke termijn de zienswijze dient te worden aangevuld of gecompleteerd.

2.6.21 Reactie gemeente:

De termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend is, conform wetgeving, zes weken. Alle, binnen de termijn ingediende (pro forma) zienswijzen, worden gelijk behandeld dat wil zeggen, er wordt uitsluitend een schriftelijke reactie gegeven via de Nota van zienswijzen. Dit is conform wetgeving en vooraf bepaalde procedures. Zienswijzen die na de einddatum van de ter inzagelegging worden ingediend worden als niet ontvankelijk te worden beschouwd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de ontwerpwijziging.

2.7 ZIENSWIJZE 15 (BREEVAST PROJECTEN B.V.)

In behandeling name: de ontwerpwijziging heeft van 17 september 2025 tot en met 28 oktober 2025 ter inzage gelegen.

De zienswijze van Breevast Projecten B.V. is op 28 oktober 2025 pro forma ontvangen en dus tijdig ingediend. Op 20 november 2025 is een aanvulling van de zienswijze ontvangen.

2.7.1 Zienswijze

De noodzakelijke evenwichtige toedeling van functies aan locaties ontbreekt. Naast de strijd met het Servituut, leidt de intensieve bebouwing tot een onevenwichtige functietoedeling, omdat hierdoor de huidige groene en open karakteristiek van het gebied onevenredig wordt aangetast. De planregels bieden geen dan wel onvoldoende waarborg voor het behoud van de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit, de bestaande cultuurhistorische waarden, het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan en het behoud van de (barokke) groenstructuur.

2.7.1 Reactie gemeente

In de hoofdstukken 4, 5 en 6 van de Motivering op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan wordt gemotiveerd waarom voldaan is aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gegeven de verschillende van belang zijnde elementen, waaronder het Servituut, de publieke kaders en de aandachtspunten vanuit de participanten is gekomen tot een evenwichtig plan waarbij geen sprake is van een onevenredige aantasting van de huidige groene en open karakteristiek van het gebied. Dat de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet in de wenselijke toevoeging van woningen, brengt niet met zich dat (daarmee) geen of onvoldoende waarborg voor het behoud van de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit of de bestaande cultuurhistorische waarden geboden wordt. Dat geldt evenzo voor het monumentale karakter van de Verlengde Slotlaan en het behoud van de (barokke) groenstructuur, waarbij de voorliggende wijziging van het omgevingsplan juist voorziet in beschermingsmaatregelen voor het in het plangebied aanwezige groen. Voor dat laatste zij verwezen naar de algemene reactie onder 2.1.2. Daar komt bij dat de huidige toestand van het perceel, waar de grote gevangenis met daarbij behorende hekken grote inbreuk maakt op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en ook inbreuk maakt op het karakter van de Slotlaan. Op die punten zal het plan concreet tot verbeteringen leiden.

2.7.2 Zienswijze

De voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er heeft geen deugdelijke afweging plaatsgevonden en de belangen van Breevast Projecten B.V. bij naleving van het Servituut zijn niet afdoende in de Motivering vermeld of op evenwichtige wijze in de voorgenomen besluitvorming betrokken.

De suggestie dat het Servituut geen relevante rol speelt in de publiekrechtelijke besluitvorming is onjuist. Bovendien is de stelling dat de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het Servituut, onjuist. Er is niet inzichtelijke gemaakt op welke punten en in welke mate (procentueel) naar oordeel van de gemeente van het Servituut wordt afgeweken. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan in relatie tot de omvang van de percelen, staan haaks op de bedoeling en de geest van het Servituut.

Verder wordt ten onrechte verondersteld dat de beperkte zichtbaarheid vanaf de Verlengde Slotlaan relevant is voor de vraag of wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Servituut.

2.7.2 Reactie gemeente

Het Servituut heeft een belangrijke en relevante rol gespeeld in de publiekrechtelijke besluitvorming. Van meet af aan is het Servituut en de daarin vermelde bepalingen betrokken bij de planvorming. In zoverre heeft het Servituut daarop ook invloed gehad. Dit is ook toegelicht onder de algemene reactie 2.1.1

Dit betekent echter niet dat de regels van het Servituut letterlijk zijn overgenomen in de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Er is overigens ook geen (wettelijke) verplichting daartoe. Juridisch gezien hoeft dit ook niet, zie toelichting onder de algemene reactie 2.1.1. Evenmin is sprake van een toezegging dat de voorschriften uit het Servituut (letterlijk) zouden worden overgenomen in een bestemmingsplan of omgevingsplan. Het raadsbesluit van 12 mei 2020 en de brief aan het Rijksvastgoedbedrijf van 22 mei 2020 geeft expliciet aan dat beide scenario's zoals die voortvloeiden vanuit de participatie die heeft plaatsgevonden bij de verkoop van perceel De Lindenhorst, acceptabel waren, zowel voor gemeente als RVB. Dit terwijl één van die twee scenario's appartementen omvatte wat in strijd is met het Servituut. Verder blijkt uit het raadsbesluit en de brief dat vanuit een goede ruimtelijke kwaliteit een hogere bebouwingsdichtheid eveneens voorstelbaar is vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Ook daaruit volgt dat het nooit de bedoeling is geweest om de planvorming op de locatie enkel op het Servituut af te stemmen.

Uit bovenstaande volgt dat er dus ook geen sprake is van een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2.7.3 Zienswijze

Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Het Servituut is een zakelijk recht met goederenrechtelijke werking. De bepalingen van het Servituut zijn ondubbelzinning geformuleerd: het Servituut beperkt de bebouwingsdichtheid en elke afwijking van het Servituut vereist goedkeuring van Breevast Projecten B.V. Het is op voorhand en zonder nader onderzoek duidelijk dat voor de uitvoering van de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan toestemming van Breevast Projecten B.V. nodig is en dat deze toestemming niet wordt gegeven. Daarom is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de uitvoerbaarheid van de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan in de weg staat. Aanpassing van de voorliggende ontwerpwijziging van het omgevingsplan in die zin dat het Servituut moet worden gerespecteerd en in het Omgevingsplan (publiekrechtelijk) wordt geborgd is noodzakelijk.

2.7.3 Reactie gemeente

Breevast Projecten B.V. beroept zich op het Servituut, een zakelijk recht met goederenrechtelijke werking, als belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Onder het recht zoals dat gold voorafgaand aan de invoering van de Omgevingswet, was de aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, in beginsel niet doorslaggevend voor de uitvoerbaarheid van het plan. Dit was slechts anders indien op voorhand in redelijkheid moet worden aangenomen dat een evidente belemmering aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar in de weg staat en tevens vaststaat dat binnen die planperiode tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan.

Onder het oude recht, zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, was vereist dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzicht werd gegeven over de uitvoerbaarheid van dat plan. Deze eis is met het vervallen van artikel 3.1.6, eerste lid aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening komen te vervallen. Voor een omgevingsplan hoeft niet meer aannemelijk gemaakt te worden dat de toegedeelde functie(s) ook daadwerkelijk zullen worden verwezenlijkt.

Bovendien geldt onder de Omgevingswet geen planperiode meer – de planperiode van een bestemmingsplan van in beginsel 10 jaar zoals die bestond onder het oude recht, is vervangen door een onbeperkte planperiode van het omgevingsplan.

Op dit moment kan niet in redelijkheid worden aangenomen dat het Servituut aan de verwezenlijking in de weg staat. Hoewel Breevast Projecten B.V. in de zienswijze stelt dat toestemming nodig is voor de verwezenlijking en deze toestemming niet zal worden gegeven, brengt dit niet met zich dat dit in de toekomst niet zou kunnen veranderen. Bovendien kan in een gerechtelijke procedure om wijziging c.q. opheffing van het Servituut worden verzocht.

Bovendien is de gestelde belemmering niet evident. Bij de verkoop van het perceel De Lindenhorst heeft het Rijksvastgoedbedrijf als verkopende partij uitgebreid onderzoek laten doen naar het Servituut, de werking daarvan en de gevolgen daarvan. Dit onderzoek, verricht door PelsRijcken en weergegeven in een notitie van 23 juli 2019, stelt ten aanzien van de evidentie dat betwijfeld kan worden of deze zonder meer zou worden aangenomen door de bestuursrechter. In beginsel moet de civiele rechter oordelen of en zo ja in welke mate het Servituut een belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan waartoe de voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijkheid biedt. Een dergelijke (civiele) uitspraak is er op dit moment niet, waardoor ook om die reden niet gesteld kan worden dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de ontwerpwijziging.

3 AANPASSINGEN ONTWERPWIJZIGING

3.1 INLEIDING

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van de ontwerpwijziging 'Omgevingsplan gemeente Zeist – Verlengde Slotlaan 71, Zeist'. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De omgevingsplanwijziging zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen, met uitzondering van kleine tekstuele en redactionele aanpassingen die verder geen inhoudelijke gevolgen hebben voor het plan.

3.2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN

Motivering:

- De toelichting in paragraaf 5.9 Infrastructuur is geactualiseerd.

Regels:

- De artikelen 12.53 en 12.55 zijn aangepast zodat de verwijzing naar het Inrichtingsplan resp. het Beeldkwaliteitsplan duidelijker wordt geborgd door de stukken rechtstreeks als bijlage bij de regels te voegen (i.p.v. uitsluitend bij de Motivering)
- In artikel 12.14 'Activiteit Bos – Verlengde Slotlaan 71': naast *groenvoorzieningen* is expliciet toegevoegd dat de gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. Deze aanvulling sluit aan bij de systematiek van de bestaande bosbestemmingen binnen de gemeente Zeist en betreft een verduidelijking van de planregeling, zonder verruiming van gebruiksmogelijkheden.

Beeldkwaliteitsplan:

- Het Beeldkwaliteitsplan wordt aangepast zodat het kaartbeeld en de vermelding dat gebruikt gemaakt zal worden van Park Finspong door aan te sluiten op het padennetwerk, komt te vervallen.

3.3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd (zie ook paragraaf 7.8 van de Motivering):

Motivering:

- Paragraaf 5.18 (Water) is aangepast op basis van de geactualiseerde 'quickscan water' n.a.v. advisering van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Regels:

- Op basis van het definitieve ontwerp van de woningen en het zorggebouw zijn de volgende aspecten aangepast of gecorrigeerd:
 - Maximale bouwhoogte van de vrijstaande woningen is aangepast naar 13 meter;
 - Maximale bouwhoogte van de twee-aaneengebouwde woningen is aangepast naar 12,5 meter;
 - Maximale goothoogte van 6,5 meter is toegevoegd voor het zorggebouw;
 - De begrenzing van alle bouwvlakken zijn aangepast waardoor ze strakker om de te realiseren hoofdgebouwen liggen;

- De situering van de verschillende functies, werkingsgebieden en de te beschermen waarde 'Boom' zijn op basis van het Inrichtingsplan geoptimaliseerd om de te bereiken ruimtelijke kwaliteit doelmatiger te borgen.
- Enkele (technische) omissies zijn hersteld, waaronder:
 - Artikel 12.8 toegevoegd t.b.v. de functie Groen ;
 - Artikel 12.16 toegevoegd t.b.v. de activiteit Maatschappelijk;
 - Artikel 12.45 toegevoegd t.b.v. bouwactiviteit 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' voor de functie Maatschappelijk
 - Artikel 12.49 toegevoegd t.b.v. algemene afwijkingsregels voor een overschrijding van de meetbepalingen tot een maximum van 10%. Dit is een gebruikelijke planologische afwijkingsregeling, waarmee middels een omgevingsvergunning het mogelijk is om onder voorwaarden flexibel om te gaan met onvoorziene situaties.
- Voormalig artikel '12.2 Voorrangsbepaling - Verlengde Slotlaan 71' is verwijderd, omdat deze niet langer noodzakelijk is nu er met de pons zal worden gewerkt. Door toepassing van de pons worden binnen het betreffende gebied uitsluitend de regels uit het STOP/TPOD-deel van het omgevingsplan van toepassing verklaard en worden de onderliggende ruimtelijke plannen niet langer zichtbaar in het DSO (Regels op de Kaart). Door deze technische maatregel wordt het voor de raadpleger duidelijk welke planologische regels er gelden binnen het plangebied. Omdat er geen samenloop meer bestaat met oudere planregels, is een afzonderlijke voorrangsbepaling niet langer noodzakelijk en kan deze komen te vervallen.