

2^e buurtavond

5 maart 2024

Ontwikkellocatie Beukenrood

Opening

Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt

Stedenbouwkundige kaders

Scenario's voor nieuwbouw

Vervolgproces

Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt

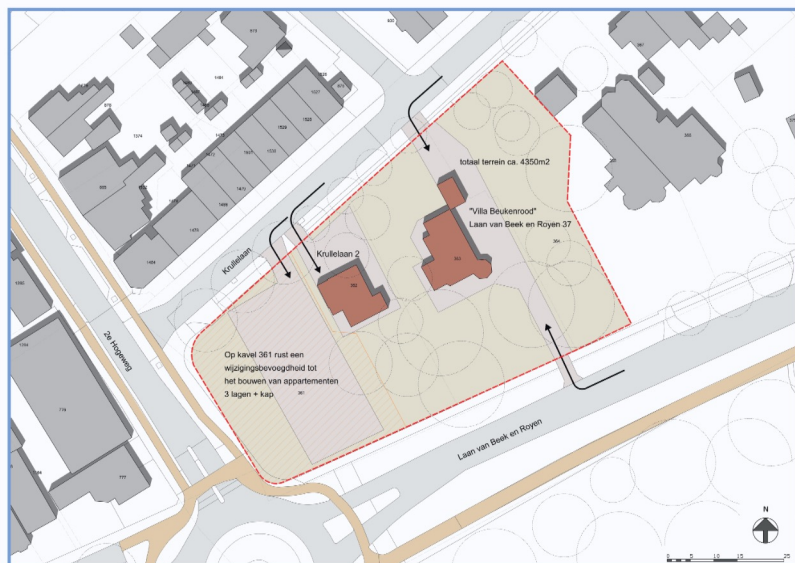
- Hoge opkomst - veel waardevolle en constructieve reacties



Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt

- Vertrekpunt 1^e kennismakingsavond

Huidige situatie



DONARE
Woningontwikkeling. Waargemaakt.

Stedenbouwkundige suggesties



GROEN

- Groene zoom rond plangebied.
- Bebouwing op 'groene voet'.
- Groen doorzicht bos - Kruillelaan.
- Onbebouwd gebied zo groen mogelijk inrichten.
- Laanbeplanting aanhelen.
- Nieuw groenplan met behoud en/of kap met compensatie bomen.

BEBOUWING

- Overgangzone directe omgeving.
- Afstand van nieuwe bebouwing tot bestaande bebouwing.
- Accent aan de rotonde als entree tot het dorp.
- Maximaal 50% bebouwingsvlak.
- 3 bouwlagen en 4e bouwlaag als 'setback' of uitvoeren met kap.

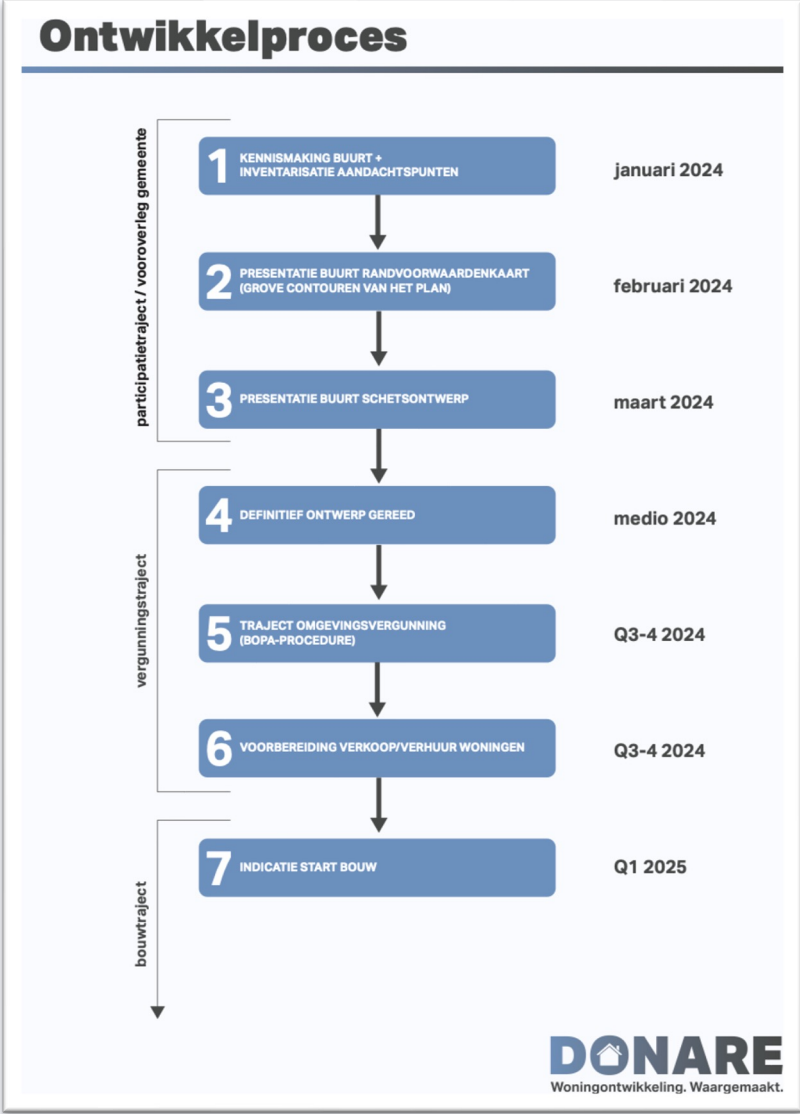
VERKEER

- Meerdere ontsluitingen mogelijk via Laan van Beek en Royen en/of via Kruillelaan bij Timmermanlaan.
- Parkeren op eigen terrein uit het zicht.

DONARE
Woningontwikkeling. Waargemaakt.

DONARE
Woningontwikkeling. Waargemaakt.

Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt



Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt

Samenvatting van veelgehoorde opmerkingen van de buurt bij de thema's:

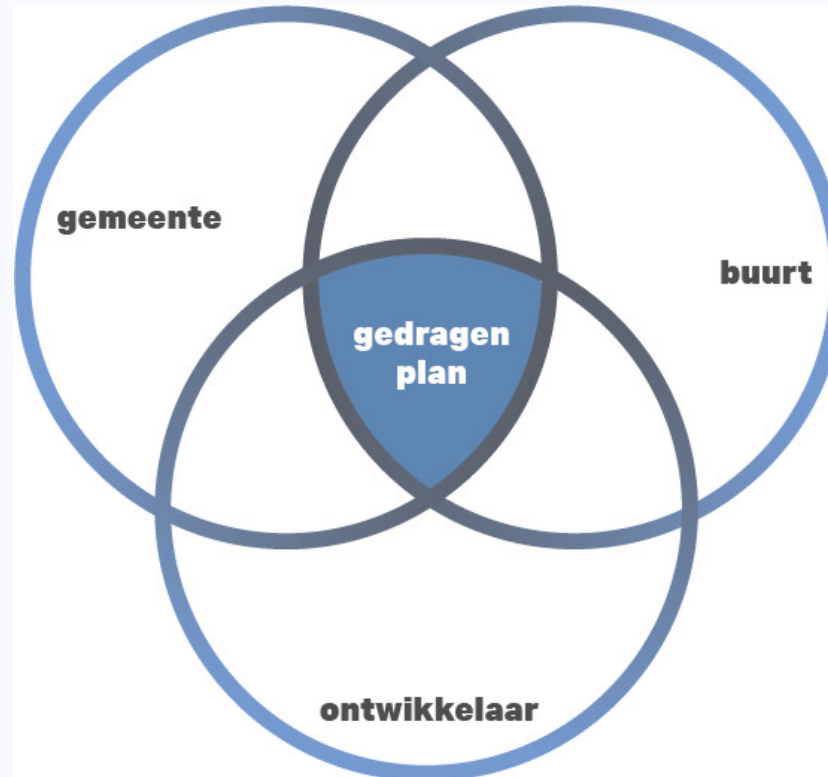
- Ruimte en afstand houden van huidige bebouwing (i.v.m massa, privacy en bezonning)
- Nieuwe groene invulling/bebouwing in het groen/parkachtig/doorkijk behouden
- Bij voorkeur niet te “hoog” en “massaal” (zie samenhang met ook eerste punt)
- Aandacht voor verkeersafwikkeling (voorkeur voor toegang wisselt) en geen extra openbare parkeerdruk

- Voorkeur voor woningtypen wisselend (appartementen, zorgwoningen, 2/1 kappers en huizen), doorstroming centraal
- Mix van koop, huur en doelgroepen (starters, senioren en gezinnen)
- Voorrang bij toewijzing voor buurtbewoners en/of Zeistenaren

- Bouwstijl passend bij de buurt, overwegend suggesties voor klassiek en donkere kleuren
- Aankleding met zit- en speelplekken

Terugblik 1^e kennismakingsavond buurt

- Doel van 2e bijeenkomst: uitwisselen stedenbouwkundige kaders en mogelijke scenario's
- Hoe gaan we om met de inbreng (buurt - gemeente - ontwikkelaar): op zoek naar zoveel mogelijk draagvlak



Stedenbouwkundige kaders

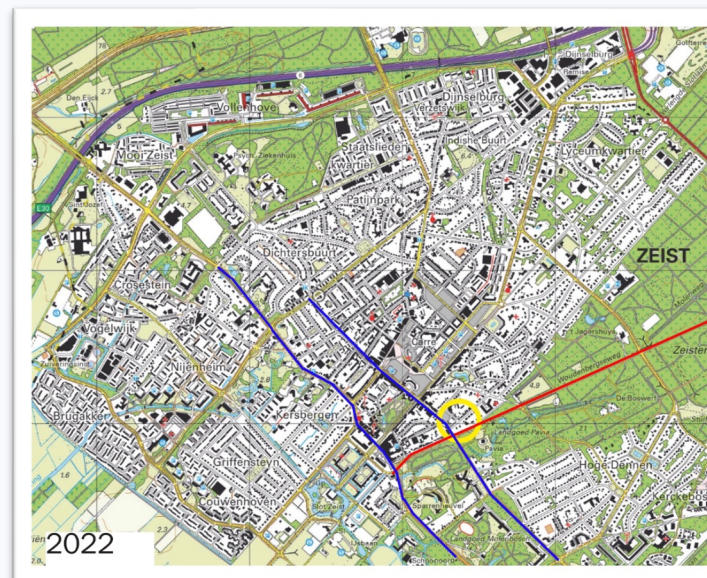
- **Relevante regelgeving en beleid, bijvoorbeeld:**
 - Omgevingswet
 - Wijzigingsbevoegdheid
 - Woonvisie
 - Mobiliteitsvisie (inclusief parkeernota)
 - Groenstructuurplan
 -

- **Lopende onderzoeken, vooruitlopend op de formele procedure:**
 - Geluid (wegverkeer)
 - Flora en fauna
 - Bomeninventarisatie en boom effectanalyse
 - Bezonningsstudie (schaduwwerking op omgeving)
 - Archeologisch onderzoek
 - Verkennend bodemonderzoek

Stedenbouwkundige kaders

Historische context – bebouwing:

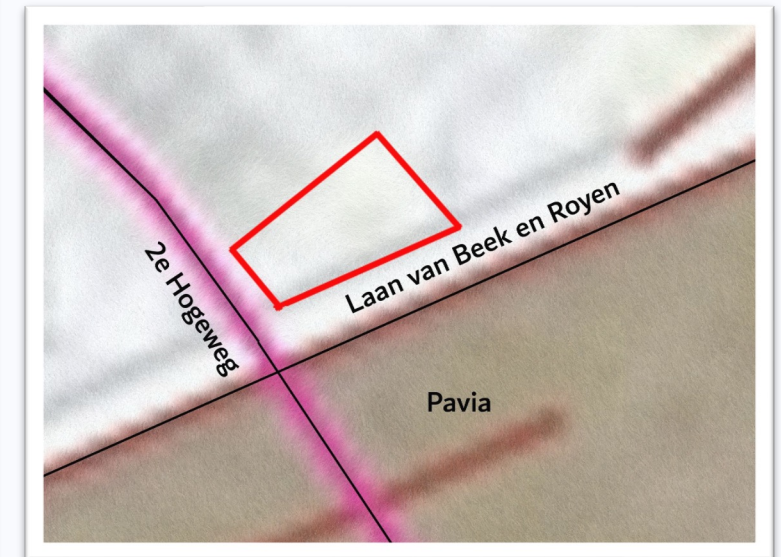
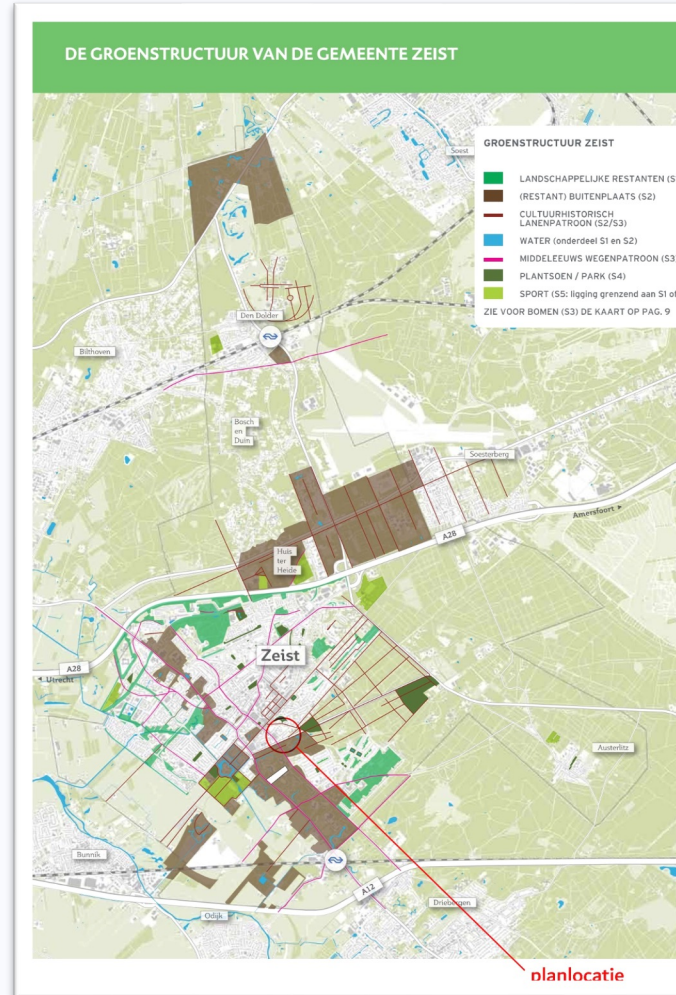
- Eerste bebouwing rond historische (middeleeuwse) assen Hogeweg en Dorpsstraat
- Daarna bebouwing tussen deze wegen, tot aan de Laan van Beek en Royen.
- Vanaf begin 20^e eeuw groeit Zeist in alle richtingen, behalve zuid.
- De Laan van Beek en Royen blijft daarmee de zuidgrens van Zeist.
- In de jaren '30 ontstaat er in de strook langs de Laan van Beek en Royen woonbebouwing, vooral tweekappers en statige villa's.
- Daarna vindt grootschalige uitbreiding en verdichting plaats, waarbij de Laan Beek en Royen nog steeds de grens blijft van de bebouwing.



Stedenbouwkundige kaders

Historische context - groen:

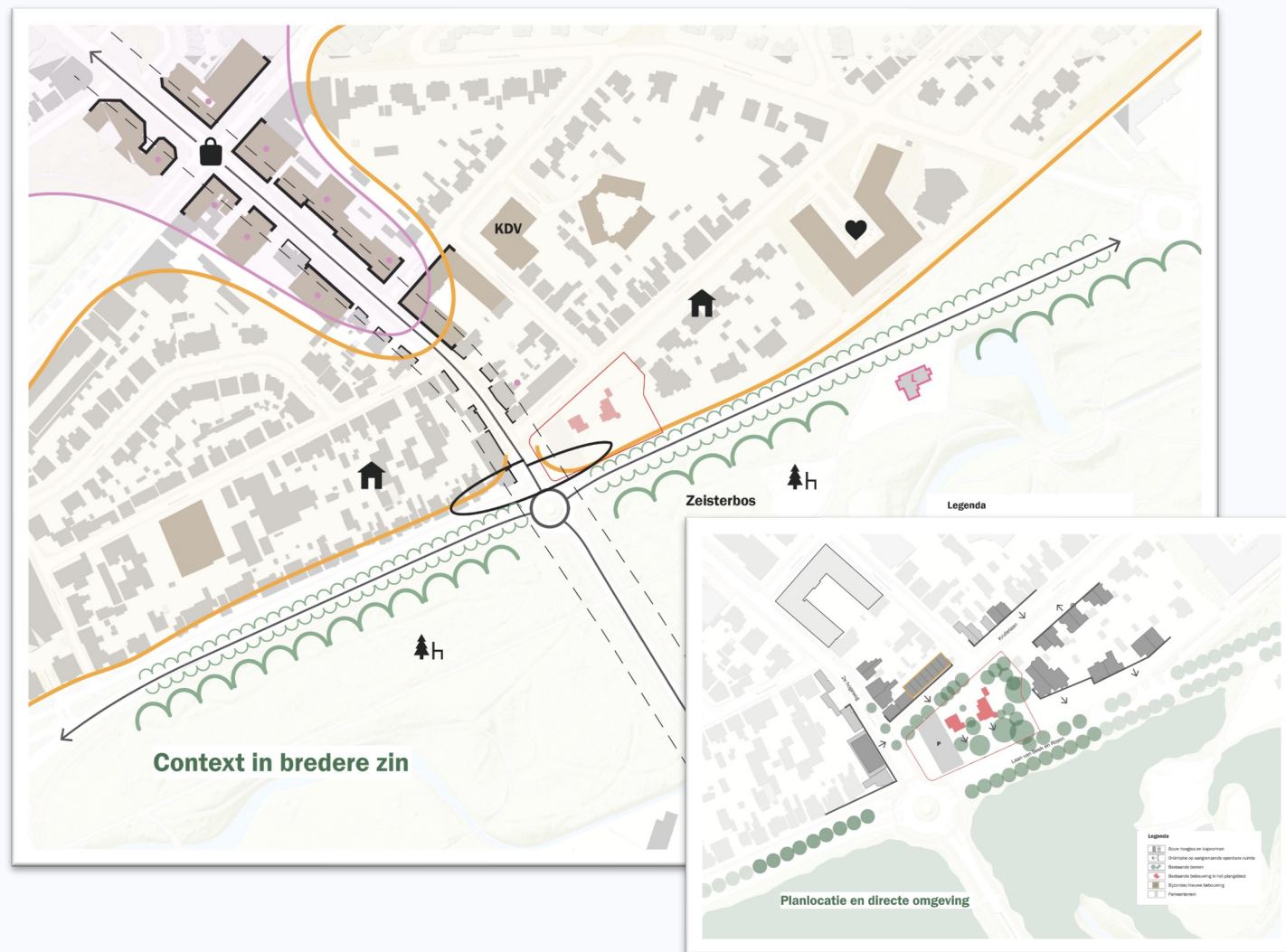
- Zeist heeft een rijke historische groenstructuur
- Veel lagen zijn in het heden nog zichtbaar (assen, parken, landgoederen, Stichtse Lustwarande)
- Zie ook Groenstructuurplan gemeente Zeist
- 2^e Hogeweg = middeleeuwse as
 - Gevarieerde Hollandse boomsoorten
 - Smal straatprofiel
- Laan van Beek en Royen = formele as
 - Lange rechte lanen
 - Breed straatprofiel
 - Regelmatig patroon van (grote) bomen
 - Symmetrische opzet
- Tegenover (voormalig) landgoed Pavia, onderdeel van het Zeisterbos



Stedenbouwkundige kaders

Stedenbouwkundige context:

- Locatie ligt aan de overgang van groen naar bebouwing (Laan van Beek en Royen)
- Westelijk deel locatie is leeg, oostelijk en zuidelijk deel bevat 2 woningen en aantal oude grote bomen.
- Locatie markeert de entree naar centrum Zeist
- Locatie ligt op de hoek van twee historische assen
- Beide historische assen hebben hun eigen korrel / schaalgrootte
 - Laan van Beek en Royen is historisch fijnmaziger, voornamelijk 2/1 kap, (stads)villa's en een enkel rijtje.
 - 2^e Hogeweg heeft een afwisselend beeld, historische meer verdicht met grootschaliger bebouwing tot 5 woonlagen.
- Zowel aan Hogeweg als Krullelaan meer gesloten wanden
- Laanbeplanting Laan van Beek en Royen is onderbroken.



Stedenbouwkundige kaders



GROEN

- Groene zoom rond plangebied.
- Bebouwing op 'groene voet'.
- Groen doorzicht bos - Krullelaan.
- Onbebouwd gebied zo groen mogelijk inrichten.
- Laanbeplanting aanhalen.
- Nieuw groenplan met behoud en/of kap met compensatie bomen.

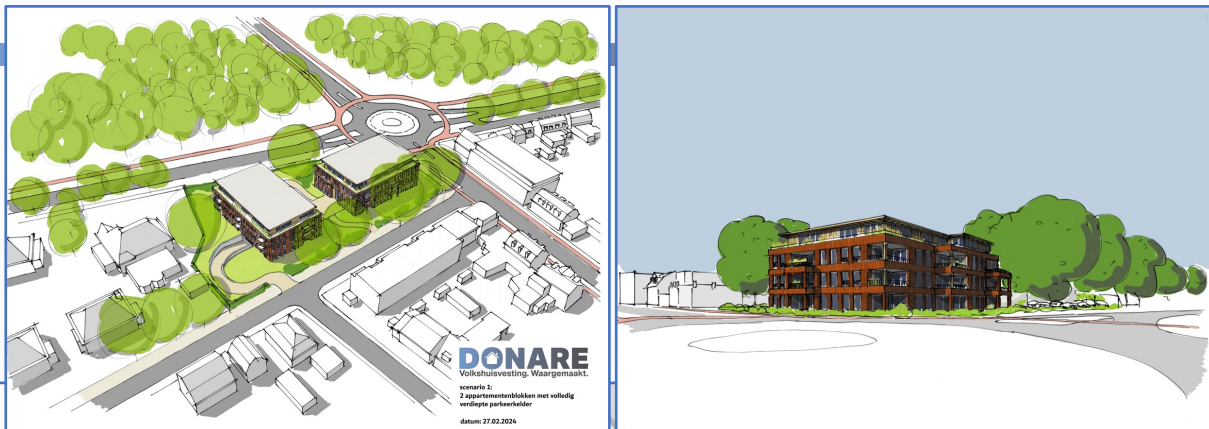
BEBOUWING

- Overgangszone directe omgeving.
- Afstand van nieuwe bebouwing tot bestaande bebouwing.
- Accent aan de rotonde als entree tot het dorp.
- Maximaal 50% bebouwingsvlak.
- 3 bouwlagen en 4e bouwlaag als 'setback' of uitvoeren met kap.

VERKEER

- Meerdere ontsluitingen mogelijk via Laan van Beek en Royen en/of via Krullelaan bij Timmermanlaan.
- Parkeren op eigen terrein uit het zicht.

Scenario's voor nieuwbouw



Scenario I:

2 appartementenblokken, volledig verdiept parkeren

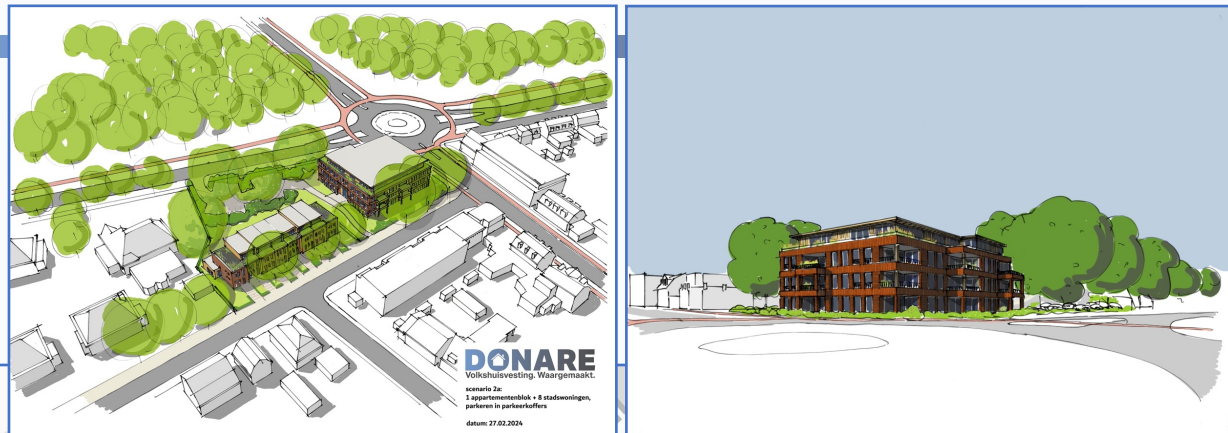
Voordelen:

- Mix van middenhuur en vrije sector
- Auto's uit het straatbeeld
- Paviljoens in het groen
- Doorkijk naar het bos
- Entree van het centrum

Nadelen:

- Merendeel bepalende bomen moeten wijken.
- Qua typologie bieden 2 appartement gebouwen minder aansluiting op bestaande buurt
- Impactvol bouwproject voor buurt (ook bouwtijd)
- Technisch (complex) en financieel (duur) lastig vanwege parkeerkelder
- Alle verkeer via Krullelaan i.v.m. inrit parkeerkelder

Scenario's voor nieuwbouw



Scenario II:

1 appartementenblok en grondgebonden woningen

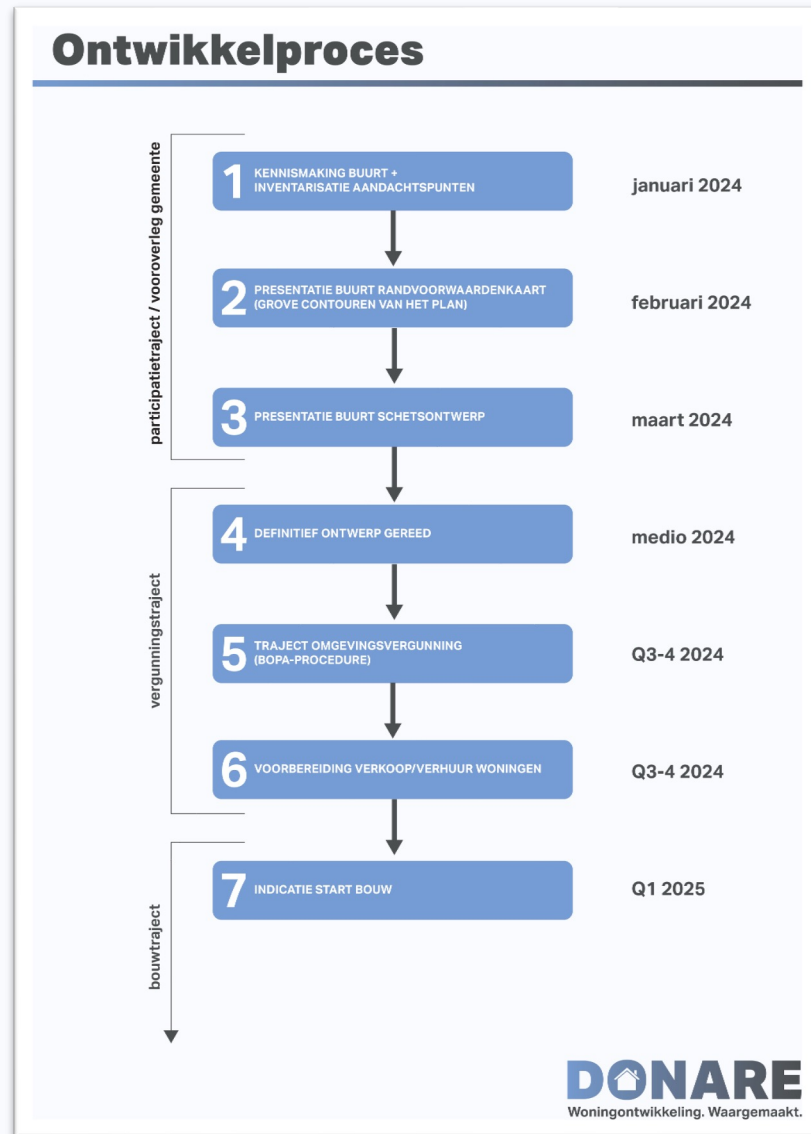
Voordelen:

- Minder massa en intensiteit (ook verkeer)
- Merendeel beeldbepalende bomen blijft gehandhaafd
- Betere aansluiting op bestaande bebouwing
- Parkeren op eigen terrein in het groen
- Doorkijk naar het bos
- Mix van jong en oud
- Geen parkeerkelder -> minder impactvolle bouw
- Entree van het centrum

Nadelen:

- Minder aansluiting op woonvisie dan scenario I
- Auto's op maaiveld (wel eigen terrein en groen ingepast)
- Inrit via Laan van Beek en Royen (verkeerskundig onzeker)

Vervolgproces



Concrete vervolgstappen tot voorjaar 2024:

- Eerste inhoudelijke gesprekken met gemeente 2^e helft maart
- Werken aan schetsontwerp voor 1 of meerdere scenario's
- 3^e bewonersavond april-mei over schetsontwerp, beeldkwaliteit en inrichting
- Werken aan voorlopig ontwerp

Opzet van de rest van de avond:

- Napraten en vragen beantwoorden bij borden
- Opmerkingen, suggesties, aanvullingen via formulier bij uitgang

Informatie via aanstaande webpagina:

- PowerPoint presentatie 2e avond omwonenden
- Schetsontwerp, zodra gereed
- Verkoopstukken, zodra gereed
- Etc....

Communicatie via info@donarewonen.nl, contactpersoon Monique van Vliet