

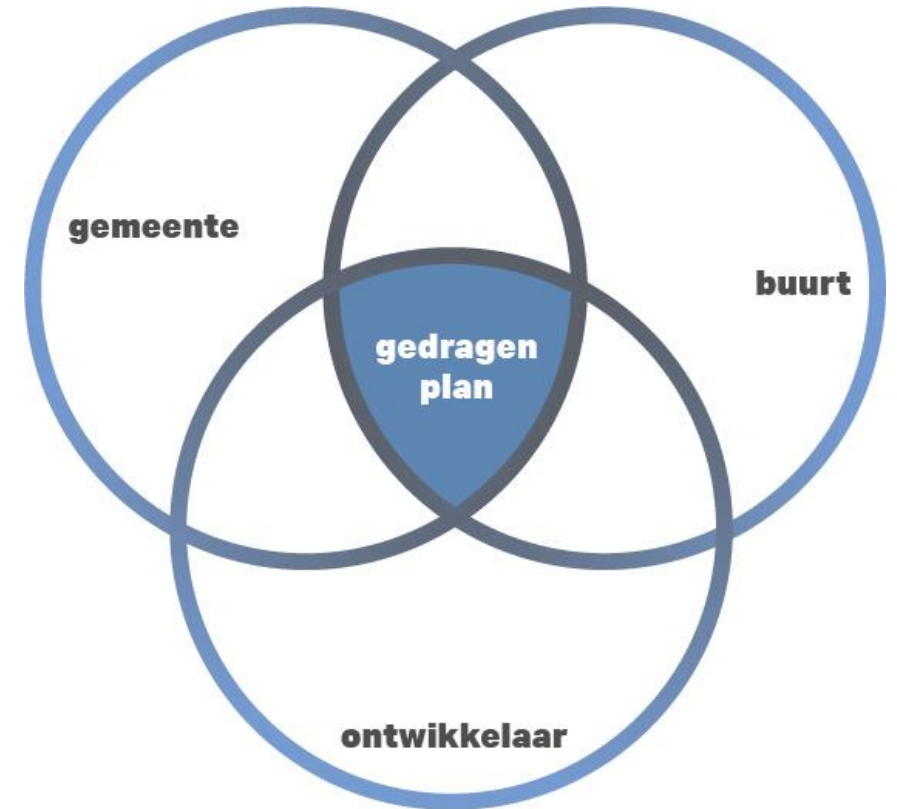
Ontwikkellocatie Beukenrood

Informatie avond

20 februari 2025



- Begin 2024: aankoop locatie
 - Q1 2024: overleg buurt en verkenning plannen
 - April 2024: indiening vooroverleg plan
 - Q3-Q4 2024: overleg met gemeente
 - Q4 2024: concept voorlopig ontwerp in voorbereiding
 - Q1 2025: indiening principeverzoek
 - Q2 2025: definitief ontwerp
 - Q3-Q4 2025: bopa procedure en voorbereiding verkoop
 - Q1 2026: indicatieve start bouw
-
- Doel is een overwegend gedragen plan tussen stakeholders
 - Stedenbouw, verkeer, groen, buurt, ontwerp, wonen, markt, haalbaarheid, etc moet samenkomen





- Twee “paviljoens” (broertje/zusje) met appartementen in een groene parksetting (typologie stadswoningen **niet akkoord** voor gemeente)
- Groene omzoming van de locatie, extra ruimte vanaf erfgrans aangehouden (minimaal 5-6 m. van erfgrans, minimaal 20 m. van bestaande bebouwing)
- Bebouwingspercentage max 40% (nu ca 35%, in plaats van eerder max 50%)
- Maximaal 3 woonlagen plus terugliggende laag (zie bevoegdheid)
- Nieuw parkachtig semi-openbaar inrichtingsplan en deel (beeldbepalende) bomen op terrein handhaven (zie inrichtingsplan Space Value).
- Ruimtelijke corridor / doorkijk van Krullelaan naar het bos (vergroot)
- Bebouwingsaccent aan de kant van de rotonde (doorbreking stedenbouwkundige lijn / dubbelhoge entree)
- Groen accent aan Laan van Beek & Roijen ter hoogte van Widar inclusief aanhelen bomenrij/formele as
- Auto’s parkeren uit het zicht, halfverdiept onder de gebouwen (op maaiveld **niet akkoord** voor gemeente)
- Inritten aan Krullelaan ter plaatse van huidige inritten (aan LvbR **niet akkoord** voor gemeente)



Kenmerken:

- Vriendelijke bebouwing met ronde hoeken en prettige kleurstelling, opgaand in groen
- Verspringende blokken
- Groene corridor
- Inritten aan de Krullelaan
- Entree blok I 2^e Hogeweg / blok II Krullelaan
- 2 a 3 grote bomen langs de LvBR handhaven
- Max 40 appartementen in plaats van eerder 50
- blok I: 15 appartementen dure koopsegment
- blok II: 25 appartementen middensegment koop
- Doelgroep senioren in blok I / Doelgroep gemixt in blok II
- Geen sociale doelgroep (30 stuks de 1^e Dorpsstraat)



Vogelvlucht vanaf rotonde



Doorkijk naar het bos vanaf Krullelaan



Ooghoogte vanaf rotonde



Ooghoogte vanaf Krullelaan richting Hogeweg



Ooghoogte vanaf Hogeweg



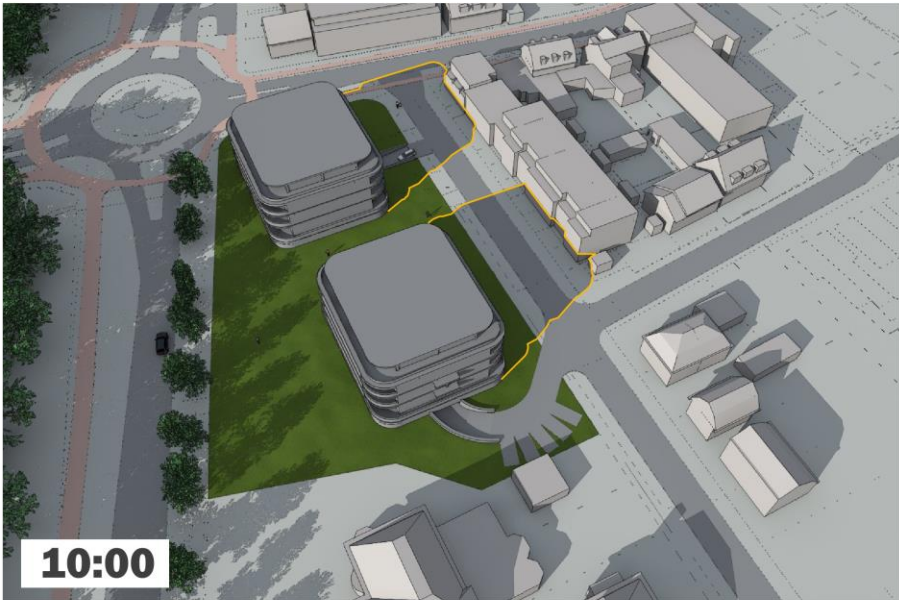
Vogelvlucht vanaf Timmermanlaan









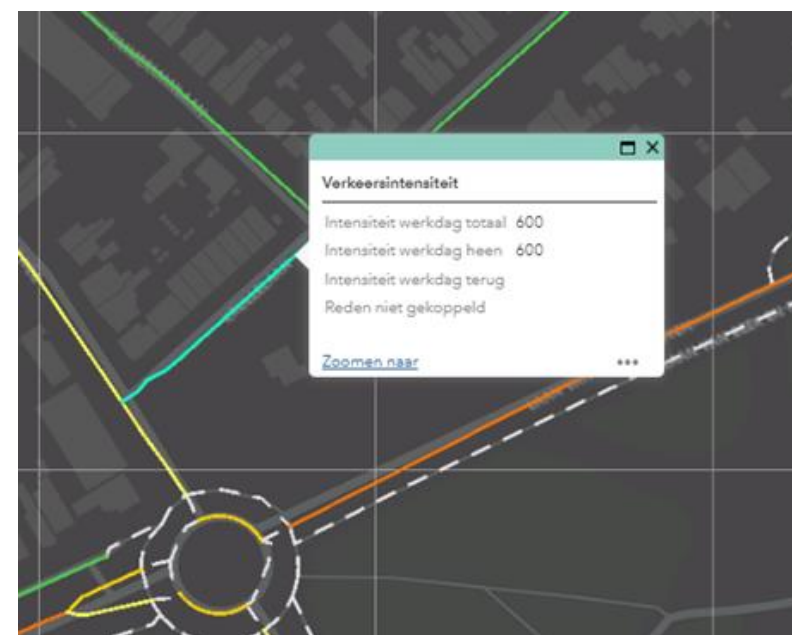
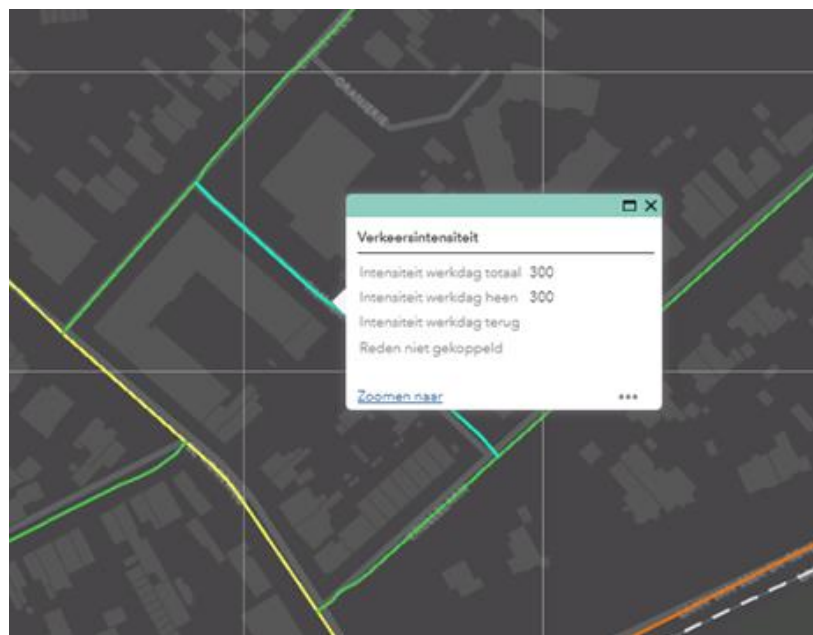
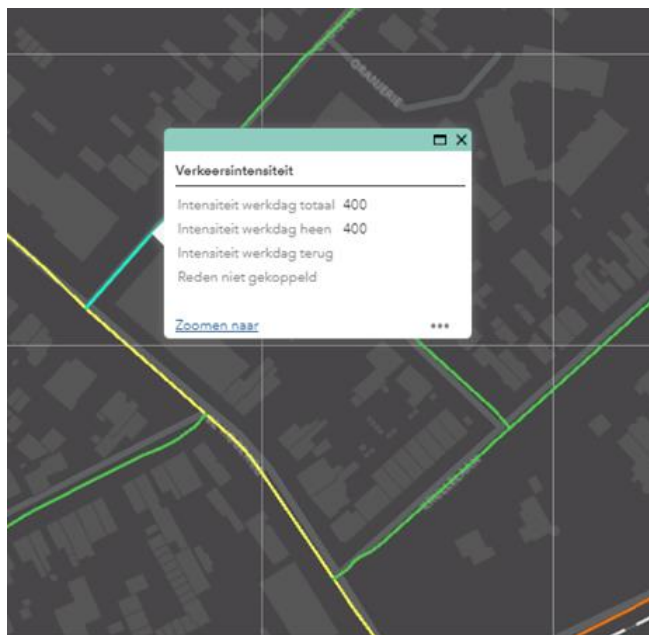


Gemeente:

- Een **Boom Effect Analyse** voor haalbaarheid behoud/kappen bomen
- **Rotonde:** aandacht veiligheid en overgangen -> nader overleg gemeente
- **Semi-openbaar park** (wens gemeente) -> aandacht voor tegengaan overlast / sociale controle

Buurt:

- **Aantallen** -> van 50 terug naar 40 woningen, ruime afstand tot de omliggende bebouwing
- **Aanzicht** gaat wijzigen -> hoogwaardige beeldkwaliteit en groene inrichting (inrichtingsvisie)
- **Verkeer** -> zie tellingen / capaciteitsberekening gemeente
- **Bouwlogistiek** -> via LvbR en niet de Krullelaan (gemeente staat hier positief in)



Verkeersintensiteit van Choisyweg – Timmermanlaan – Krullelaan:

- 400 - 300 - 600 bewegingen per dag.
- De afdeling Verkeer gemeente Zeist geeft aan dat er ruimschoots voldoende capaciteit is om extra verkeer op te vangen.