Inleiding participatie samenvatting **28 oktober 2026**

Onderstaand een chronologisch overzicht van het participatietraject aangaande het project Beukenrood tot heden. De voorgaande versie hiervan is ook onderdeel van het principebesluit zoals in juli 2026 door het college van B&W genomen.

Ten behoeve van het participatietraject is onder andere gebruik gemaakt van het handvat Participatie van de gemeente Zeist en een eigen participatie aanpak. Daarin zijn verschillende stappen van participatie benoemd, niveaus van participatie en criteria waaraan participatie dient te voldoen.

In het overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen contactmomenten met direct omwonenden uit met name de Krullelaan en contactmomenten met de bredere omgeving van het plangebied. Van alle momenten zijn ook verslagen en correspondentie vastgelegd.
Naast onderstaande hebben de laatste jaren aanvullend ook diverse mailcontacten plaatsgevonden met geïnteresseerden in de nieuwbouwwoningen.

Verder is er een projectwebsite www.beukenrood.nl waarop informatie, nieuws, vragen & antwoorden, relevante documenten en contactinformatie te vinden zijn. Belanghebbenden, betrokkenen en geïnteresseerden kunnen zich ook via deze website melden. De website is onlangs geactualiseerd en zal in de aankomende fase meer en meer een centraal punt van communicatie en informatievoorziening zijn.

Het participatietraject heeft tot op heden geleid tot diverse reacties, inzichten en suggesties vanuit de omgeving, die waar mogelijk zijn verwerkt in de planopzet en hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp.
Het huidige ontwerp is daarmee het resultaat van een zorgvuldig proces waarin de verschillende belangen van de gemeente Zeist en betrokken instanties (waaronder CRK en de OdrU), initiatiefnemer Donare, de directe omgeving en het bredere maatschappelijke belang zo goed mogelijk zijn afgewogen en samengebracht.
Dit betekent niet dat aan alle wensen en belangen volledig tegemoet kan worden gekomen. Soms wegen bepaalde belangen zwaarder dan andere of is een compromis noodzakelijk om tot een evenwichtig en uitvoerbaar plan te komen.

Onderaan dit document is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die gedurende het ontwerpproces zijn doorgevoerd, mede naar aanleiding van de participatie en het overleg met de verschillende betrokken partijen.

Samenvatting participatie project Beukenrood (LvBR)

28 oktober 2026 Informatiebrief buurt
Er is een brief gestuurd aan de brede omgeving ca. 150m rondom onze locatie, Krullelaan, Timmermanlaan, 2e Hogeweg, Laan van Beek en Royen. Voor de volledigheid is deze brief ook op de website te vinden onder ‘documenten’.

8 september 2026 4e participatieavond omwonenden, bijeenkomst brede omgeving
Op 8 september organiseerde Donare een informatiebijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden, waarbij circa 75 personen aanwezig waren. Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op het principebesluit van het college, het actuele ontwerp, de planning en de vervolgstappen. Ook zijn de verschillen tussen Beukenrood I en II en het toekomstige

verkoopproces toegelicht. Vanuit de aanwezigen zijn diverse vragen gesteld, onder meer over verkeersontsluiting, parkeren, bomenbehoud en technische voorzieningen. Een groot deel van de vragen kon direct worden beantwoord; overige onderwerpen worden bij de verdere planuitwerking betrokken. Geïnteresseerden zijn verwezen naar de vernieuwde projectwebsite om hun belangstelling voor een appartement kenbaar te maken. Met deze bijeenkomst is het plenaire deel van het participatietraject afgerond. De communicatie met omwonenden en geïnteresseerden wordt voortgezet via de website en rechtstreeks contact met het projectteam.

3 september 2026 5e participatiegesprek bewoners Krullelaan
Tijdens het overleg heeft Donare de direct omwonenden geïnformeerd over de voortgang van project Beukenrood en de verdere aanpassingen aan het ontwerp, waarbij ook opmerkingen van Welstand zijn meegenomen. Hoewel bewoners erkennen dat het ontwerp is verbeterd, blijven zij kritisch over de hoogte en bouwmassa. Ook zijn opnieuw zorgen geuit over de verkeersontsluiting via de Krullelaan en de locatie van de afvalcontainers. Donare heeft toegelicht dat deze keuzes door de gemeente zijn gemaakt en toegezegd de locatie van de afvalcontainers opnieuw aan te kaarten. Verder zijn de lopende onderzoeken en de vervolgprocedure besproken. Donare heeft voorgesteld om op een later moment een gezamenlijk overleg met de gemeente te organiseren, zodat de gemeente de gemaakte standpunten kunnen toelichten.

Januari 2026 individuele gesprekken bewoners Krullelaan
Eerder hebben wij overleg gevoerd met een afvaardiging van de bewoners van de Krullelaan. Omdat wij daarnaast veel individuele reacties ontvingen, hebben wij alle bewoners uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek.
Op 8 en 15 januari 2026 hebben in totaal zeven gesprekken plaatsgevonden met huishoudens van de tegenoverliggende woningen aan de Krullelaan. De bewoners waardeerden de mogelijkheid om persoonlijk in gesprek te gaan, hoewel niet alle zorgen konden worden weggenomen. Een terugkerend punt van kritiek was de beperkte zichtbare betrokkenheid van de gemeente. Verschillende bewoners gaven aan teleurgesteld te zijn dat de gemeente tot dan toe niet zelf in gesprek was gegaan met de omgeving om haar standpunten en gemaakte keuzes binnen het ontwikkelproces toe te lichten.
Ondertussen is het planproces in overleg met de gemeente voortgezet. Wij blijven ons inzetten om bewoners en andere geïnteresseerden tijdens een informatieavond te informeren over de voortgang en verdere ontwikkelingen.

Oktober 2025 mails bewoners Krullelaan
We ontvangen individuele mails van bewoners Krullelaan waarin wederom dezelfde bezwaren en vragen worden gesteld over hoogte, massa, containers, in- en uitrit en bezonning.

September - oktober 2025 mail bewoner Krullelaan
Op **29 september** ontvangen we een individuele mail van bewoner Krullelaan inzake bezonning, uitzicht, uitrit, waarde woning en participatie.
Ons standpunt is in principe aan het collectief (Krullelaan) te reageren, maar omdat deze bewoner expliciet vraagt om extra toelichting m.b.t bezonning reageren we op **3 oktober** individueel, echter zonder nieuwe informatie wat we niet al eerder hebben gedeeld met de andere bewoners.

26 augustus 2025 persoonlijk gesprek bewoner Krullelaan
Bewoners (Krullelaan) van een tegenoverliggende woning van het hebben gevraagd om een updategesprek over de ontwikkeling, zij zijn de laatste 3 participatieavonden met bewoners Krullelaan niet aanwezig geweest. Zij zijn erg enthousiast en positief over het plan. Ze hebben

vragen gesteld over steenkleur, bomen en positie gebouw. Ze zijn erg te spreken over de communicatie en worden graag op de hoogte gehouden van het vervolgproces.

Juli – september 2025 mails bewoners Krullelaan en reactie Donare
Op **25 juli** ontvangen we individuele reacties per mail van bewoners Krullelaan (aanwezigen laatste overleg 2 juli). Het valt ons op dat zij niet meer als collectief reageren, waardoor er verschillende belangen blijken te ontstaan. Samenvattend hebben zij ondanks de reeds gedane optimalisaties en positieve uitkomsten van onderzoeken, nog steeds bezwaren omtrent hoogte, volume, verkeerstoename, positie in- en uitrit, containers en bezonning.
Op **10 september** reageren wij inhoudelijk op de bezwaren. We beschrijven het planproces, planologie en beleid. We lichten nogmaals toe, hoe we tot positie gebouw hoogte en volume zijn gekomen, waarin wij van mening zijn dat alle belangen van buurt, ontwikkelaar en gemeente zijn afgewogen. Verdere optimalisaties en wensen van bewoners zullen we daar waar mogelijk altijd meenemen in het vervolgproces. De studie omtrent bezonning is afgerond en voldoet aan de strenge normen. De positie in- en uitrit van het gebouw en de plaatsing van containers wordt wederom uitgelegd, dit besluit is in samenspraak met de gemeente en zij nemen het uiteindelijke besluit hierover.

2 juli 2025 4e participatiegesprek bewoners Krullelaan
Dit gesprek is het vervolg van de besproken actiepunten uit het overleg van 8 mei.
Na onderzoek hebben we de ontwerpen geoptimaliseerd waarin eerdere zorgen over afstand, massa, hoogte en bezonning zijn meegenomen. Aanpassingen zorgen voor meer afstand (3 meter extra) tot bestaande woningen, daarnaast is het ontwerp verzacht en oogt vriendelijker door kleiner dakoverstek, ander materiaal en lichtere kleurstelling. Ook zijn we gekomen tot een verbeterde positie van de in- en uitrit en de daarbij behorende afgeschermde verlichting van koplampen.
Uit onderzoek blijkt dat de bezonning en geluidseffecten ruim binnen de normen blijven en verkeers- grondwateraspecten in kaart zijn gebracht. Openstaand punt blijft de positie van de ondergrondse containers, dit onderwerp wordt meegenomen in een volgend gesprek met de gemeente.
De rapporten van de onderzoeken zullen worden gedeeld met de aanwezigen.
We bevestigen dat deze optimalisaties onder voorbehoud zijn van de reactie van de gemeente.

8 mei 2025 3e participatiegesprek bewoners Krullelaan
Het overleg had als doel de zorgen (zie brief 18 maart) m.b.t het voorlopig ontwerp te bespreken, opnieuw wederzijds begrip te creëren voor procesmatige en inhoudelijke punten en de gedane onderzoeken toe te lichten. Beide partijen benadrukken het belang van een open en constructieve dialoog. Ondanks verschillen in inzicht, werd het gesprek als waardevol ervaren. Donare geeft aan graag samen te blijven optrekken in het vervolgproces.

25 april 2025 persoonlijk gesprek Milieuzorg Zeist
Bijpraten met Milieuzorg, het wordt gewaardeerd Milieuzorg te betrekken en op de hoogte te houden van het plan Beukenrood, afgesproken dit ook te doen voor de formele procedure wordt opgestart. Besproken: tuinontwerp, voorkeur behoud bomenclusters LvBR, sparren Krullelaan hebben minder waarde. Er is begrip voor het spanningsveld stedenbouw, financiële haalbaarheid, woonvisie en groen.

Maart – april 2025 brief bewoners Krullelaan en reactie Donare
Op **18 maart** ontvangt Donare van een aantal bewoners van de Krullelaan een brief met bezwaren en/of aandachtspunten. Het gaat hier met name over hoogte, breedte en afstand tot de bestaande bebouwing Krullelaan. Denk hierbij aan lichtoverlast, verkeer, parkeren, uitzicht, zonlicht en geluid.

Op **8 april** hebben wij in een uitgebreide brief puntsgewijs op elk bezwaar gereageerd. Samenvattend hebben we het plan kunnen optimaliseren en hebben we toegezegd onderzoeken te laten uitvoeren m.b.t. geluid en bezonning. Wij hebben deze optimalisaties en onderzoek uitkomsten gedeeld in een gesprek (8 mei)

13 maart 2025 persoonlijk gesprek Widar (buren)
Donare en bestuur Widar Gezondheidscentrum hebben al eerder kennisgemaakt tijdens de participatie avond. Wederzijds was er behoefte te overleggen en aandachtspunten specifiek van belang voor Widar te bespreken. Widar geeft aan graag de 3 bomen langs de grens van hun perceel te willen behouden, wij hebben dezelfde intentie. De bomenexpert gaat nog onderzoeken wat ervoor nodig is de bomen tijdens de bouw te beschermen en welk effect het gebouw heeft op de toekomst van de bomen. Een aandachtspunt voor Widar is het verkeer tijdens de bouw, we hebben aangegeven dat er een logistiek plan wordt gemaakt door de aannemer en we maken met elkaar duidelijke afspraken.

20 februari 2025 3e participatieavond omwonenden, bijeenkomst brede omgeving
Donare organiseerde de 3e participatieavond met ca. 40 aanwezigen. We geven toelichting en uitleg over de stedenbouwkundige uitgangspunten, nadat we na terugkoppeling van de gemeente, het eerdere scenario van appartement en gezinswoningen hebben moeten verlaten. Het voorlopig ontwerpscenario met twee appartement gebouwen in een parkachtige setting is gepresenteerd, waarbij eerdere input van de buurt is verwerkt. De plannen werden overwegend positief ontvangen, met aandacht voor verkeer, bezonning, parkeren, sociale aspecten en inrichting van het binnenterrein. Tijdens het interactieve deel hebben aanwezigen opmerkingen en/of suggesties meegegeven voor het ontwerp gebouw in algemeen, groen, verlichting, faciliteiten en verkeer.

17 december 2024 2e participatiegesprek bewoners Krullelaan
Donare presenteerde de bijgewerkte plannen aan de bewoners Krullelaan, na nieuwe terugkoppeling van de gemeente die het eerdere scenario met de stadwoningen heeft afgewezen. Daarom is er gekozen voor twee appartement gebouwen in een groene parksetting met behoud van bomen en halfverdiept parkeren, we hebben de eerste beelden gedeeld tijdens het gesprek. De buurt reageerde begripvol op het concept, afstand en hoogtes (3 lagen + setback) de groene inrichting en vormgeving van de gebouwen. Aandachtspunten zijn verkeersveiligheid, behoud bomen (grens Widar), inrichting tuin en grensafwerking, subtielere entrees. De schaduwstudie en verdere uitwerking van het ontwerp worden tijdens de volgende bewonersavond gedeeld

19 juni 2024 1e participatiegesprek bewoners Krullelaan
Naar aanleiding van de participatieavonden vond op verzoek (vertegenwoordigers) van direct omwonenden (Krullelaan) een constructief gesprek plaats om hun specifieke aandachtspunten en belangen te bespreken. De bewoners waardeerden de openheid en kregen meer inzicht in het proces en de komende gemeentelijke terugkoppeling. De voorkeur blijft uitgaan naar het scenario met appartement en gezinswoningen, met aandacht voor voldoende afstand, beperkte schaduw en parkeren op eigen terrein. Er leven zorgen over uitzicht, positie gebouw/woningen en verkeersveiligheid, met suggesties voor groenere en veiligere inrichting. Een reactie van de gemeente zal hier meer inzicht in gaan geven.

5 maart 2024 2e participatieavond omwonenden, bijeenkomst brede omgeving
Donare organiseerde op 5 maart een 2e bewonersavond met circa 30 omwonenden om de verwerkte input uit de eerste bijeenkomst te bespreken. Doel van 2e avond was de buurt te laten zien hoe we hun inbreng hebben meegenomen in de stedenbouwkundige scenario's om zo samen naar een overwegend gedragen plan toe te werken. De meeste aanwezigen gaven

voorkeur aan scenario 2: een combinatie van appartement en gezinswoningen. De avond leverde veel positieve reacties en waardevolle aandachtspunten op, waaronder behoud privacy, groen en verkeersveiligheid

26 februari 2024 persoonlijk gesprek Milieuzorg Zeist
Donare heeft een kennismakingsgesprek met een bestuurslid van Milieuzorg Zeist, die zijn ecologische expertise en kennis van lokaal beleid deelt. Hij ziet de locatie als een schakel tussen het centrum en het Zeisterbos, met aandacht voor historische structuren en groene inpassing. Hij ondersteunt de stedenbouwkundige en landschappelijke richting, mits er respectvol wordt omgegaan met waardevolle bomen en kwalitatieve parkeervoorzieningen. Hij waardeert de vroege betrokkenheid en blijft graag op de hoogte van het vervolgproces.

31 januari 2024 1e participatieavond omwonenden, kennismaking brede omgeving
Kennismaking (directe) omgeving. Een open gesprek over de huidige situatie en toekomstige mogelijkheden a.d.h.v. een stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart. De gepresenteerde aandachtspunten zijn; groen, bebouwing en verkeer.
Omwonenden wordt gevraagd om input over thema's zoals; buurt, mobiliteit, uitstraling gebouw, doelgroep, inrichting terrein en duurzaamheid.

Overzicht aanpassingen aan het ontwerp als direct gevolg van de participatie:

Q2 2024 Na diverse gesprekken met omwonenden is ervoor gekozen om de bebouwing te verschuiven richting de Laan van Beek en Roijen. Daarmee worden de afstanden tot de grens aan de Krullelaan vergroot van eerst 5-6 meter naar 8-10 meter. De afstanden van de nieuwbouw tot de bestaande woningen wordt daarbij ca. 22 meter.
CONCREET: De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen aan de Krullelaan wordt vergroot tot ca. 22 meter.

Q3-4 2024 Om de ruimte tussen Beukenrood I en II te vergroten en daarmee de zichtbare gevelbreedte voor de bewoners van de Krullelaan te verkleinen, is besloten Beukenrood II een kwartslag te draaien. Daarmee is de bebouwing ook beter verdeeld over de locatie zodat rondom royale groene ruimten onstaan. Gevolg is wel dat het cluster van 2-3 bomen in de westhoek van het perceel niet te handhaven is.
CONCREET: De ruimte tussen de gebouwen is vergroot, hierdoor is er meer doorzicht op het bos vanuit de Krullelaan

Q1-2 2025 De inrit naar de parkeergarage van Beukenrood I inrit wordt verschoven naar de kop van het gebouw zodat veel verder, ruim 30 meter, van de gevel van de Krullelaan komt te liggen. Bovendien wordt Beukenrood I gedraaid zodat deze parallel aan de Laan van Beek en Roijen ligt. Door deze draaiing komt de inrit tevens niet meer loodrecht op de Krullelaan uit waardoor de kans op mogelijke overlast van koplampen nog verder wordt verkleind.
CONCREET: Inrit van Beukenrood I verplaatst en gebouw gedraaid om overlast van koplampen te voorkomen.

Q1-2 2025 Beide gebouwen worden nog verder naar de Laan van Beek en Roijen verschoven. Beukenrood II zelfs 3 meter, waardoor de afstanden tot de bestaande woningen worden vergroot naar 23 tot 28,5 meter bij Beukenrood I en 27 meter vanaf Beukenrood II.

CONCREET: De afstand van de nieuwbouw tot de bestaande woningen aan de Krullelaan wordt verder vergroot tot 23 – 28,5 meter.

Q2-3 2026 Na opmerkingen vanuit welstand is het ontwerp op conceptueel niveau behoorlijk aangepast. Dit hebben we zo gedaan dat we met het nieuwe concept tevens nog meer gehoor konden geven aan de eerdere aandachtspunten van enkele buurtbewoners. De posities van de bebouwing, de afstanden en de inritten zijn hierbij gehandhaafd.
Welstand vond o.a. dat we niet voldoende reageerden op de locatie. De opbouw van beide gebouwen was symmetrisch terwijl de beide zijden een hele andere context hebben (ene zijde de Krullelaan, andere zijde Laan van Beek en Roijen). In de nieuwe opzet hebben we de symmetrie losgelaten en de bouwmassa vooral daar gelegd waar de locatie dit het beste kan hebben. Dus lager aan de Krullelaanzijde en hoger aan de kant van de Laan van Beek en Roijen en de rotonde. Door die wijziging konden we tevens de balkons en met name de bovenste dakterrassen veel minder richten op de Krullelaan. Zo willen we zorgen over de privacy verder wegnemen.
Ook vond welstand de uitstraling te aanwezig / markant. Verzocht werd het ontwerp zo aan te passen dat de bebouwing op een logisch, rustige manier zijn plek vindt op de locatie. In het nieuwe plan is de uitstraling daarom rustiger, veel meer aansluitend bij de bouwstijl van zowel het blokje aan de Krullelaan als de overige bebouwing in de omliggende wijk.

CONCREET: Gebouwen zijn lager geworden aan de kant van de Krullelaan
De balkons en de dakterrassen zijn veel minder gericht op de Krullelaan
Zachtere uitstraling, meer aansluiting bij de omgeving