

Stedenbouwkundige inpassing Volksgebouw bij Duivenvereniging als onderdeel van het project Hofje van Zeist.

datum 28 februari 2023
kenmerk 1009524 - 2438
project 49281100 - Zeist, nieuwbouw woonconcept 't Hofje van Zeist
beh. door [redacted]



Voor de realisatie van de begeleid wonen locatie Het Hofje van Zeist op het binnenterrein van de voormalige kwekerij aan de Dalweg-Minckelerslaan dient het bestaande Volksgebouw verplaatst te worden naar een nieuwe positie achter de Duivenvereniging. Dit om het Hofje überhaupt te kunnen ontsluiten.

Zowel de Duivenvereniging als St. Volksgebouw hebben vanuit een juridische positie zeggenschap over grond en vastgoed binnen de projectgrenzen van het Hofje van Zeist, wat mede vanuit politiek-bestuurlijk perspectief aanleiding geeft om tot overeenstemming met voornoemde partijen te komen. Hierbij heeft de gemeente ook haar verantwoordelijkheid genomen en in samenspraak met de initiatiefnemer van het Hofje van Zeist en voornoemde partijen bezien in hoeverre tot overeenstemming kon worden gekomen. De Duivenvereniging had als eis dat alle functionaliteiten (aantal parkeerplaatsen, plaats berging, beschikbare grond en positie van ramen en deuren) van de bestaande huisvesting ongewijzigd zouden blijven. St. Volksgebouw was bereid tot een grondruil, maar wilde vanwege historische binding wel graag haar activiteiten aan de Minckelerslaan vervolgen. Na een intensief onderhandelingsproces is er consensus bereikt met alle stakeholders en kan de grondruil (tbv St. Volksgebouw) en een nieuw opstalrecht en nieuwe bruikleenovereenkomst (tbv duivenvereniging) worden geëffectueerd.

Vooral bij een project op een binnenterrein, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, is een goed doordachte ruimtelijke opzet, waarbij aandacht is voor het toekomstig functioneren met inachtneming van de belangen van de buurt van groot belang. Hiertoe is een duidelijk plan gemaakt voor duivenvereniging en volksgebouw in samenhang met het Hofje van Zeist.

Een duidelijk plan betekent: één bouwvolume (Duivenvereniging en Volksgebouw) dat naast de toegang tot het Hofje staat en op het binnenterrein een helder eenduidig bouwvolume voor het Hofje.

We hebben dat op de volgende manier weten te bereiken:

- Het Volksgebouw ligt tegen de Duivenvereniging aan en toont zich op die manier zoveel mogelijk als één Bouwvolume, dit in tegenstelling een eerdere opzet waarbij het Volksgebouw solitair tegen de achtertuinen van woningen aan Dalweg en Bergweg aan was gelegen;
- De parkeerbehoefte van de Duivenvereniging blijft ongewijzigd. Hierdoor zijn de huidige parkeerplaatsen opnieuw geplaatst;
- Het volksgebouw plooit zich om de achterdeur van de Duivenvereniging heen en heeft in tegenstelling tot huidige situatie nu een viertal eigen parkeerplaatsen;
- Het Volksgebouw neemt gevelkarakteristieken van de Duivenvereniging over: lage bakstenen gevel en vorm van de raamopeningen;
- De vereiste aanvullende hoogte in de zaal komt tot stand achter een tweede gevelvlak in een licht gevelmateriaal: hout;
- Het lessenaarsdak loopt af richting de achtertuinen van de koopwoningen ten noordwesten, om zo min mogelijk overlast te veroorzaken;
- De entree van het Volksgebouw ligt aan dezelfde zijde als de entree van de Duivenvereniging, waarmee het samengestelde gebouw één voorzijde krijgt.
- Daarmee zorgt het nieuwe samengestelde bouwvolume van de Duivenvereniging en het Volksgebouw voor begeleiding van de toegang naar het Hofje, waar voorheen een afgesloten toegang was.
- Door beide volumes te koppelen wordt efficiënt met de beschikbare ruimte omgegaan en is het ook denkbaar dat in de toekomst 1 gebruiker beide panden gaat betrekken. Met St. Volksgebouw sluit de gemeente hiertoe een intentiebrief gebaseerd op de situatie dat de duivenvereniging haar opstal verlaat.