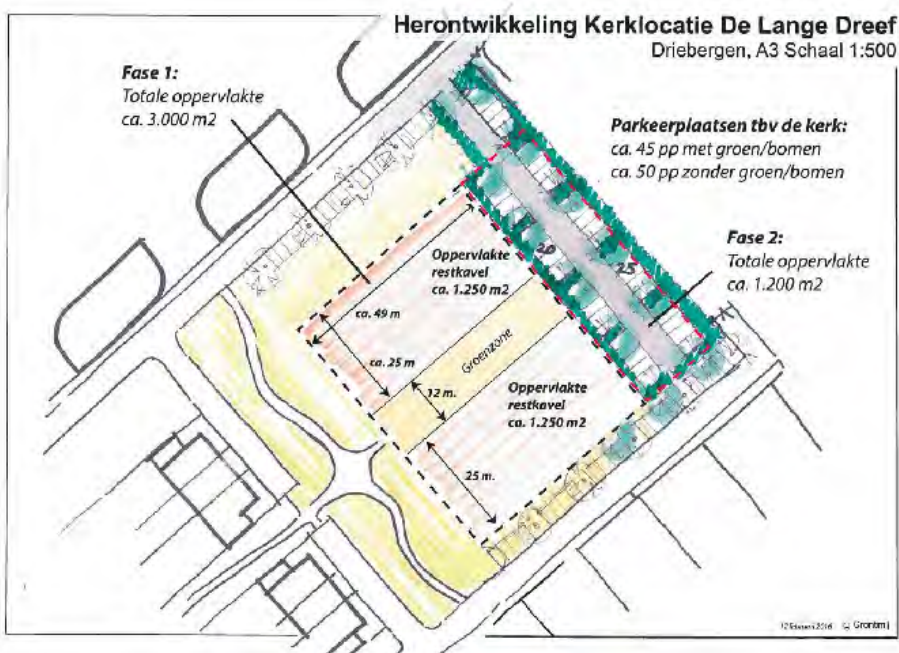


Totstandkoming, voorschiedenis en participatie verslag

Project: Kerklocatie Lange Dreef
Betreft: toelichting totstandkoming op verzoek stedenbouw
Onderwerp: 26 april ingediend principeplan
Versie: 23 juni 2021
Door: Manon Pattynama PAA

De (lange) voorgeschiedenis:

In het beeldkwaliteitsplan 2007 Lange Dreef was tussen de Rodenbergse Dreef en Lange Dreef aan het startpunt een locatie opgenomen voor een bijzonder gebouw: de kerk. Deze vrijwel vierkante kerklocatie werd begrenst door koopwoningen en appartementen, omzoomd door groen, parkeerzones en het zogeheten Bloesembos. De parkeerplaatsen waren berekend voor 120 kerkleden met hoge piekbelasting. Toen in 2016 de kerk geen gebruik meer wenste te maken van deze locatie, heeft de Lange Dreef CV door Sweco stedenbouwkundige studies laten verrichten teneinde de steeds dringender woningbehoefte in te vullen op deze vrijgekomen locatie.



Uit deze studies kwam een aantal modellen van tussen de 35 en 42 woningen, (zie bijlage 1) en samen met PAA is een plan geschetst met als uitgangspunt een afwijkende architectuur om de iconische kerkvorm te vervangen die in het plan was toebedeeld. De hoogte was uiteraard beperkter dan in bestemmingsplan was toegestaan voor de kerk, en liep van hoog naar laag.



Het principeplan 2016

Dit plan omvatte 37 appartementen met maximum van 3 bouwlagen en voldeed hiermee aan de bebouwingsrooijlijnen van de Groene Tuinen, in het verlengde van de bouwgrens van de woningen aan Kapelleland. Het bleef binnen de hoogte van het bestemmingsplan, en voldeed aan de woonvisie en de parkeernorm. Na de plantoetsing werd een bestemmingplanwijziging procedure opgestart daar met name het gebruik 'wonen' afweek van de oorspronkelijke bestemming 'maatschappelijk'.



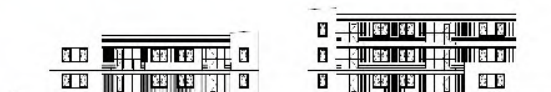
IMPRESSIEVOGELVUCHT



IMPRESSIE NOORD WEST



SITUATIE



NOORDOOST GEVEL



NOORDOOST BINNENGEVEL



NOORDWEST GEVEL



NOORDWEST BINNENGEVEL



IMPRESSIE ZUIDWEST



IMPRESSIE ZUID OOST

Het principeplan 2016 met 37 appartementen.

Weerstand

Tijdens deze informatie avond is negatief op het voornemen 37 woningen te realiseren gereageerd door de omwonenden. Naar aanleiding hiervan is op verzoek van de gemeente een nieuwe start gemaakt met een participatietraject.

Nieuw traject: participatie

Op verzoek van de gemeente is met een participatietraject gestart door de Lange Dreef CV. Dit traject heeft een lange weg gevolgd met uiteenlopende input door diverse omwonenden. Deze input was niet eenduidig, de meningen liepen uiteen en leverde veel discussie op. (zie bijlage 2) De bezwaren en eisen lagen voornamelijk aan de zijde van kopers die kort samengevat: geen inkijk, graag lage bebouwing, max twee lagen met kap, en geen verkeersoverlast. Dit laatste was zwaarwegend en een aantal de deelnemers eiste dat de CV een verkeersonderzoek liet doen. Dit is verricht door Sweco en hieruit bleek dat meerdere kleine woningen een lagere verkeersdruk gaf dan minder grote woningen. (zie bijlage 3) De hoge parkeerdruk van de kerk is buiten beschouwing gelaten.

Ook was de vraag naar maatschappelijke invulling aan de orde en is door de CV ingegaan op een verzoek van een tandartspraktijk. Uiteindelijk is na veel modellen en alternatieven op voorstel van omwonenden (zie bijlage 2) consensus bereikt voor onderstaand plan van twee lagen met kap, met een maximum van 21 woningen inclusief tandartspraktijk. Deze praktijk werd op de verdieping gesitueerd in Blok A zodat 's avonds geen inkijk zou zijn naar de bewoners van Kapelleland.



"Groene Tuinen

Heuvelrug Wonen en de gemeente zijn beide 50% eigenaar van de Lange Dreef CV in Driebergen. Deze CV heeft het project 'De Groene tuinen' gerealiseerd.

Doordat op het aangrenzende perceel toch geen kerk wordt gerealiseerd is dit terrein beschikbaar voor woningbouw.

In lijn met de stedenbouwkundige mogelijkheden bevatte het plan bevatte in eerste aanleg (in 2017) 37 woningen, maar stuitte op zeer veel weerstand van vooral omwonenden.

Vervolgens is er in november 2017 een nieuw participatie traject gestart met de buurt.

De participatie was moeizaam en intensief en heeft uiteindelijk geleid tot een plan met draagvlak bij de meeste omwonenden.

Dit plan bevat 20 woningen en 300 m2 voor een tandartsenpraktijk. Het plan is nu zover dat de planologische procedure kan worden gestart."

Dit plan is 11 juli 2019 door de raad middels de aangenomen motie verworpen :



Motie bouwkvael Lange Dreef/Rodenburgselaan zogenaamde kerklocatie in Driebergen

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in vergadering bijeen op 11 juli 2019

Constateerende dat:

- ☐ Er een grote vraag naar woningen is, zowel landelijk, regionaal als in onze gemeente;
- ☐ De komende jaren vooral de focus moet liggen op sociale en middeldure woningen, conform onze woonvisie;
- ☐ De gemeente nauwelijks eigen bouwlocaties bezit;
- ☐ De gemeente en Heuvelrug Wonen ieder voor 50% eigenaar zijn van deze locatie;
- ☐ De komende jaren flink moet worden gebouwd om de dorpen toekomstbestendig te houden;
- ☐ Er op deze grote locatie geen kerk wordt gerealiseerd, maar ruimte is voor woningbouw;
- ☐ Er stedenbouwkundig ruimte is voor 37 woningen maar onder druk van omwonenden is verlaagd tot 20.

Overwegende dat:

- ☐ Er stedenbouwkundig ruimte is voor meer dan de 20 voorgestelde woningen;
- ☐ Participatie in de buurt belangrijk is maar de belangen van de woningzoekenden ook;
- ☐ Het mogelijk moet zijn om met een plan te komen dat de aanwezige ruimte optimaal benut;
- ☐ Er een grote bouwopgave ligt;
- ☐ Bouwen buiten de rode contouren niet wenselijk is en dat provinciaal beleid dit niet toestaat.

Verzoekt het college:

Met een plan te komen voor de realisatie van **30 tot 40 woningen**, waarbij de focus vooral moet liggen op sociale en middeldure woningen, conform onze woonvisie en een ruimte voor een maatschappelijke bestemming (bv tandarts) zijn opgenomen, waarbij het voor de CV financieel haalbaar dient te zijn en dit met belanghebbenden en raad te bespreken.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ron van der Laan, VVD

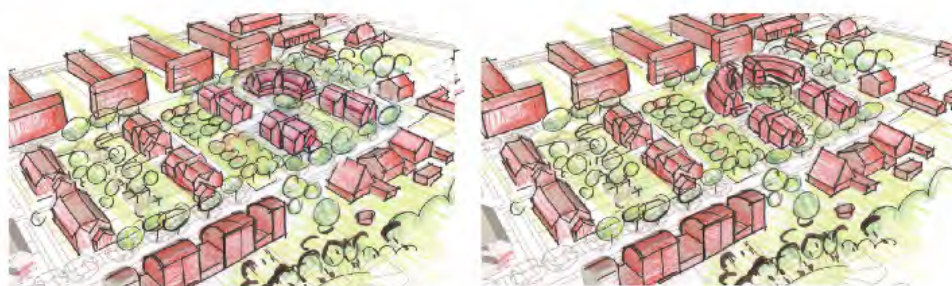
Tweede participatie traject

Na deze motie is wederom een participatie traject gestart, dit keer onder leiding van Cleton & Com. Het bureau is gespecialiseerd in het begeleiden van PPS processen. Het uitgangspunt is om in vertrouwen te vergaderen en input op te halen om samen een plan te maken. Dit met respect voor elkaars mening. Ook worden geen verslagen vastgelegd zodat mensen vrij kunnen spreken en er ook geen discussies over de verslagen zelf nadien ontstaan zoals in het eerste traject.

De start was moeizaam, de omwonende kopers waren teleurgesteld, boos en de rek was er uit. Desondanks heeft een kerngroep omwonende kopers en huurders doorgezet, toekomstige kopers en huurders hebben ook aangesloten en de huurdersvereniging van de Lange Dreef was ook weer vertegenwoordigd. (zie bijlage 4)

De wensen van de omwonenden liepen behoorlijk uiteen : de kopers zouden het liefst zo min mogelijk woningen tegenover zich zien, terwijl de huurders juist zoveel mogelijk wensten om aan de dringende woningnood te voldoen. Daarnaast was een aanhoudend derde plan voor een rond seniorenhof. Meerdere avonden is input op de diverse schetsen verzameld:

Onderstaand een greep uit de vele modellen en schetsen, met de ronde vorm als wens vanuit de deelnemers, zoals op één van de bewoners schetsen te zien is.



- plan conform
- de nota en de motie
 - binnen de plangrens + rooilijnen
 - maximale afstand omwonen
 - entree's op binnenleef
 - twee lagen met kap
 - maximaal aantal seniorenwoningen
 - bereikbaar met lift
 - minder intik door gebogen vorm
 - parkeernorm
 - geen doorgang lange dreef/rodenbergsedijk

BIJ DE VARIANTE IS UITGEGAAN VAN WAT ER VOORGAANDE BIJENKOMST AAN DEELEN IS GETEKEND EN GENOEMD: DE RONDSE BLOKKEN AAN DE DREEF BIJ DE FLATS, EVENALS HET HOOGSTE AANTAL WONINGEN



Uitgangspunt Beeldkwaliteitplan Lange Dreef te Driebergen :

(p16): Grondgebonden woningen uitvoeren en maatschappelijke voorzieningen uitvoeren in maximaal 2 bouwlagen met kap en appartementen uitvoeren in maximaal 4 bouwlagen; voor het kerkgebouw geldt een maximale hoogte van 18 meter, met een spits van 25 meter

7.2 Wonen aan een hof

Door de positionering van de architectuur krijgen de hoven, in zuidoostelijke richting, een 'wig'vorm. Hiermee wordt het zicht op het achterliggende gebied versterkt. Voor de woningen aan het hof zijn de volgende voorschriften en richtlijnen van toepassing, onderverdeeld in 'algemeen', 'kavelinrichting' en 'architectuur'

7.4 Appartementenblokken in het groen

Voor de appartementenblokken zijn de volgende voorschriften en richtlijnen van toepassing, onderverdeeld in 'algemeen', 'kavelinrichting' en 'architectuur'. Algemeen:- Footprint ca 400 m2.-; Bouwhoogte: 4 bouwlagen;- Per bouwlaag 4 appartementen, (variërend van 80 m2 t/m 120 m2);- Geen uitgegeven terrein rondom gebouw.

Toelichting BKP:

In de vele modellen zijn tijdens het eerste participatietraject zowel de hof woningen als appartementenblokken aan de orde geweest. Hier was veel tegenstand tegen de appartementenblokken, (zie bijlage 2) waardoor uiteindelijk de zgn 'vakwerkwoningen' verkaveling akkoord kreeg.

Dit is vervolgens door de raad als motie weggestemd wegens het woningtekort.

Als vervolg op deze verkaveling is naar een combinatie gezocht van de hofwoningen en de appartementenblokken, gegeven het feit dat op de kerklocatie een speciale bouwvorm geprojecteerd was.

Traject 2 : Participatie wensen omwonenden in eindplan.

Zoveel mogelijk met de (soms zeer uiteenlopende wensen) vertegenwoordigd is de puzzel tot een eindplan ontworpen en gepresenteerd.

De aanhoudende bezwaren vanuit de omwonende kopers mbt inkijk en verkeer, hebben ertoe geleid dat het zwaartepunt van aantal woningen en bouwhoogte tegenover de huurders aan de Lange Dreef ligt. De huurders waren voorstander van zoveel mogelijk woningen.

De omwonende kopers hebben aan Kappeleland de boomgaard als buffer. Desondanks zijn alle entrees van de woningen in de ronding aan de binnenzijde gericht om overlast en inkijk te voorkomen.

De wens van het ronde seniorenhof komt terug in de ronde bebouwing aan de Lange Dreef, en de wens van de omwonende kopers om een vergelijkbaar type 'vakwerkwoningen' te spiegelen is ook meegenomen in het blokje linksonder, wat ook tegemoet komt aan de wens van de deelnemende geïnteresseerde kopers.

Ook voor de privacy is de brede groenstrook tussen de parkeerplaatsen en de belendende percelen gehouden. De kopgevels aan de Rodenbergse Dreef voorzien van ramen en entree's stuitte op bezwaar.

Corona

Het moge duidelijk zijn dat ook Covid een nieuwe vertraging opleverde. Om het niet nog langer te laten duren is na een paar maanden overgeschakeld op Zoomvergaderingen. Omdat niet iedereen hiermee bekend was bood de CV de mogelijkheid om geruime tijd voorafgaand aan de vergadering de deelnemers te laten inloggen via een helpdesk om hier uitleg te krijgen. Dat dit toch niet voor iedereen geslaagde manier van vergaderen was is ook geuit. Desondanks waren bij de eindpresentatie meer dan 50 deelnemers aanwezig.

Eindplan

Tijdens en ook ná de eindpresentatie zijn alsnog per email input en opmerkingen gekomen (zoals de blokjes onwisselen) en deze zijn waar mogelijk verwerkt in het dd 26 april 2021 ingediende principeplan.

Conclusie

Afgelopen vijf jaar tijd zijn met enorm veel betrokkenheid en energie in twee trajecten vele participatie bijeenkomsten gevoerd, waar in ruim dertig getekende varianten alle input steeds is verwerkt in schetsplannen. (zie bijlage 2 en 4) Met alle zorgvuldigheid is naar de input van de diverse deelnemers geluisterd en meegenomen in het eind ontwerp wat voorligt. Uiteraard liggen hier ook de punten van het BKP, het raadsbesluit, de woonvisie en de parkeernorm aan ten grondslag.



Kleinschaligheid is bereikt door de goothoogte en versprongen gevelparcellering.
De materiaalkeuze een knipoog naar, en aansluiting met de "vakwerkwoningen"

Volume en massa

De bouwhoogte loopt van hoog naar laag zoals de omwonenden verzochten, aftrappend van de belendende appartementen naar de vrije kavelvilla's. De vakwerkwoningen van Kapelleland zullen niet letterlijk worden herhaald.

De blokjes zullen in uitstraling, materialisatie en gevelbehandeling op elkaar aansluitend familie van elkaar zijn, zodat er een evenwichtig beeld ontstaat.



De binnengevel, in zachte warme natuurlijke hout uitvoering

De rom

De binnengevel, in zachte warme natuurlijke hout uitvoering, rust bij het hoge bouwdeel op een metselwerk plint. De ronde vorm omsluit het intiemere binnenterrein wat ontmoetingen faciliteert rond een monumentale boom: oriëntatiepunt van de zichtas in de lijn van het centrale wandelpad van de Groene Tuinen.



Bijlage 1:

Bijlage 4 : start traject 1 beeldverslag



Ir Manon Pattynama manon@paaweb.nl 06.53695005
Jurgen L.P. Ahaus jurjen@paaweb.nl 06.53610266