

Onderwerp: FW: Graag stuk toevoegen aan stukken bijeenkomst Kerkterrein vanavond en www.langedreef.nl

Bijlagen: Voorbehoud Trekkersgroep voorafgaand aan nieuw participatietraject Kerkterrein (Groene Tuinen, Driebergen-Rijsenburg)

Beste Dorine,
(cc kernleden Trekkersgroep)

Graag bijgevoegd voorbehoud van de Trekkersgroep nog laten toevoegen aan 1. de stukken voor de bijeenkomst morgenavond over het Kerkterrein, en 2. www.langedreef.nl. Dit was al eerder verzocht, voor de bijeenkomst op 10 maart. Het voorbehoud staat in ieder geval nog niet op www.langedreef.nl.

Bovendien is bij een van de bijeenkomsten in februari gevraagd om een stedenbouwkundige onderbouwing van het eerste voorstel van 37 woningen (uit 2016). Dat was, zo werd ons toen gezegd, doorgerekend, maar niet direct beschikbaar. Toegezegd was dat die onderbouwing/doorrekening gedeeld zou worden met de deelnemers aan het overlegtraject. Dat is tot op heden niet gebeurd. Kunnen wij e.e.a. voor woensdagmiddag 12 uur ontvangen? Kan tegelijk ook een agenda voor het overleg mee worden gestuurd? Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

Léon Bijnsdorp
(namens de Trekkersgroep)

Onderwerp: Voorbehoud Trekkersgroep voorafgaand aan nieuw participatietraject Kerkterrein (Groene Tuinen, Driebergen-Rijsenburg)

Geachte heer Jorg,
(cc mevrouw Dorine Cleton),

Naar aanleiding van de uitnodiging die wij ontvingen om deel te nemen aan de eerste bijeenkomst over de invulling van het zgn. Kerkterrein in de wijk 'Groene Tuinen' in Driebergen op 12 februari 2020, graag uw aandacht voor het volgende.

Voorafgaand aan deze bijeenkomst schrijf ik u namens een groep direct aan het Kerkterrein wonende inwoners (o.a. Rodenbergsedreef, Kapelleland, andere vakwerkwoningen), verenigd in de 'Trekkersgroep'. De Trekkersgroep is van mening dat er al een uitgewerkt en met alle betrokken partijen overeengekomen plan voor het Kerkterrein op tafel ligt, en behoudt zich het recht voor zich, zonodig ook formeel-juridisch, te verzetten tegen alternatieve plannen die daar naar het oordeel van de Trekkersgroep op onaanvaardbare wijze van afwijken. De Trekkersgroep neemt dan ook aan dit nieuwe overlegtraject deel onder het voorbehoud dat zij zich vooraf aan geen enkele uitkomst wenst te commiteren. Daarvoor heeft zij zowel inhoudelijke als procesmatige redenen.

De gemeente heeft omwonenden in 2017 uitgenodigd deel te nemen aan een participatieproces om invulling te geven aan het kerkterrein. Sinds eind 2017 heeft de Lange Dreef CV, waarin de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Heuvelrug Wonen ieder voor de helft aandeelhouder zijn, een intensief participatietraject gevoerd met onder andere de Trekkersgroep om te komen tot een breed gedragen voorstel voor de invulling van het Kerkterrein. De gemeente heeft daarbij als enige randvoorwaarden gesteld:

1. Dat iedere uitkomst van het participatieproces een grondopbrengst van EUR 1.000.000 zou genereren, en
2. Dat ieder plan moest voldoen aan de woonvisie.

Begin april 2019 is er een akkoord bereikt tussen alle bij het participatietraject betrokken partijen (Lange Dreef CV, de Trekkersgroep als vertegenwoordiger van omwonende eigenaren, en de Bewonerscommissie De Groene Tuinen, die stelde de huurders aan de Lange Dreef te vertegenwoordigen, in aanwezigheid van de heer A. Bijl als vertegenwoordiger van de gemeente) voor de bouw van 20 woningen en een tandartspraktijk. Volgens de voorzitter van dit participatietraject, de heer P. Felix (directeur Lange Dreef CV), voldeed dit plan aan de randvoorwaarden die de gemeente had gesteld, en zou hij het met een positief advies aan de aandeelhouders van de Lange Dreef CV voorleggen. Later zijn wij geïnformeerd dat de aandeelhouders met het plan hebben ingestemd, en dat de planologische procedure zou worden opgestart. Als deelnemers aan het traject zijn wij er steeds vanuitgegaan dat de verantwoordelijke wethouders Ruimtelijke Ordening en Financien tijdens dit participatieproces voortdurend op de hoogte zijn gehouden van de voortgang en dat zij zich ook altijd hebben verzekerd van voldoende politiek draagvlak in de gemeenteraad. Tijdens haar vergadering in juli 2019 heeft de gemeenteraad echter de verantwoordelijk wethouder(s) middels een motie verzocht met een plan te komen voor de realisatie van 30 tot 40 sociale en middeldure woningen en een ruimte voor een maatschappelijke voorziening, b.v. een tandartspraktijk.

De Trekkersgroep stelt het volgende:

1. Wij hebben allemaal tot koop van ons huis besloten op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan, dat bestond uit een maatschappelijke voorziening, i.c. een te bouwen kerk. In vergelijking met dit oorspronkelijke plan is de bouw van 20 woningen met daarbovenop nog een maatschappelijke voorziening, b.v. een tandartspraktijk, op het Kerkterrein al een forse ingreep. De

Trekkersgroep heeft zich echter steeds constructief opgesteld, begrijpende dat de gemeente een woningbouwopgave heeft. Door akkoord te gaan met het hierboven genoemde participatieplan zijn wij de Lange Dreef CV en de gemeente al verregaand tegemoet gekomen.

2. Er is al een volledig participatieproces doorlopen, met een door alle betrokken partijen (inclusief de gemeente en Heuvelrug Wonen als aandeelhouders van de Lange Dreef CV) gedragen plan als resultaat. De Trekkersgroep stelt dat de gemeente en haar volksvertegenwoordigers niet zomaar aan de uitkomst van dit door de gemeente zelf ingezette participatieproces kunnen voorbijgaan zoals in de motie van de raad is gebeurd.

3. In het bestemmingsplan voor de wijk Groene Tuinen inclusief Kerkterrein is het uitgangspunt een gemiddelde woondichtheid van 30 woningen per hectare geweest. Als dit aantal voor het Kerkterrein wordt aangehouden dan zou daar, op de volgens onze informatie 0,4134 hectare die het stuk grond groot is, plaats zijn voor 12 woningen. Het plan uit het participatietraject (met 20 woningen en daarbovenop een maatschappelijke voorziening) komt al neer op 50 woningen per hectare. Bij 30-40 woningen, de aantallen die in de motie worden genoemd, is er echter sprake van (groot)stedelijke woondichtheid (75 resp. 100 woningen per hectare). Zie ook de indeling in woonmilieu's van onderzoeksbureau ABF Research die breed gebruikt wordt: <http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/files/woonmilieus.pdf>. Invulling van het Kerkterrein volgens een plan met dergelijke grootstedelijke woondichtheden zou voor de Trekkersgroep onacceptabel zijn.

De Trekkersgroep heeft zich tijdens het eerste participatieproces steeds uiterst constructief opgesteld, en daarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vigerende beheersverordening uit 2015, waarin zaken als woondruk, het duurzame, open en groene karakter van de Groene Tuinen, en een goede balans tussen type woningen worden genoemd.
- Op het gebied van verkeersveiligheid en parkeerdruk moet de ontwikkeling van het kerkterrein worden aangegrepen om de huidige situatie aan te pakken en te verbeteren.
- Behoud van het dorps karakter: grondgebonden woningen, geen hoogbouw.
- Ieder plan moet duurzaam en groen zijn.
- Bij bebouwing van het kerkterrein beslaat dit een beperkt bouwvlak.
- De open, ruimtelijke structuur van de Groene Tuinen blijft bestaan.
- De Rodenbergsedreef blijft doodlopend.
- Iedere ontwikkeling van het kerkterrein levert een bijdrage aan een evenwichtige opbouw van de wijk.

De Trekkersgroep heeft per e-mail dd 19 september 2019 aangegeven dat het voor het nieuwe participatieproces van groot belang is dat eerst ons geschonden vertrouwen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug hersteld wordt, teneinde verdere vertraging bij de invulling van het Kerkterrein te voorkomen. Als inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug gaat de Trekkersgroep er daarbij voornamelijk vanuit dat zij te maken heeft met een betrouwbare én behoorlijk, passend en zorgvuldig handelende overheid.

Met vriendelijke groet,

Léon Bijnsdorp (namens de Trekkersgroep)

Kapelleland 4

3972 DM Driebergen-Rijsenburg

06 14888044

leonbijnsdorp@gmail.com

Bijlage 1: verslag laatste participatiebijeenkomst april 2019

Bijlage 2: schetsplan mei 2019 voor Kerklocatie Lange Dreef



1 april 2019

Participatiebijeenkomst belanghebbenden

Project de Groene tuinen - Driebergen

Vergaderlocatie: Nieuw Salem, De Lei 86 te Driebergen

Aanwezigen

Omwonenden:

Projectorganisatie De Lange Dreef:

Adviseurs:

(Zie presentielijst)

Dhr. Peter Felix (voorzitter, directeur Lange Dreef CV)

Mevr. Elly Schipper (projectorganisatie Lange Dreef)

Mevr. Manon Pattynama (architect PA Architectuur)

Dhr. Antoine Bijl (gemeente Utrechtse Heuvelrug)

Met kennisgeving afwezig

-

1. Opening

Peter opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Hij verwijst naar de stukken die door LDCV zijn ontvangen en de stukken van Manon die on gecensureerd zijn doorgestuurd.

2. Presentatie

Manon geeft een toelichting op het vooraf toegestuurde plan en de uitgangspunten die hierbij betrokken zijn. Er is bij de uitwerking rekening gehouden met de wensen en belangen van alle betrokken doelgroepen. Zij verwijst naar het verkeerskundig onderzoek van Sweco dat ook aan iedereen is toegestuurd.

Vragen/opmerkingen naar aanleiding van de toelichting:

- Om de parkeeroverlast te beperken zijn er binnen de nieuwe wijk zoveel mogelijk parkeerplaatsen opgenomen.
- Op de vraag van Jan Elenbaas of hun kavel via de Rodenburgsedreef bereikbaar blijft wordt bevestigend geantwoord.
- Is er rekening gehouden met de rooilijnen van het pad. Dat is losgelaten omdat het om een andere ontwikkeling gaat. Het pad loopt wel gewoon door volgens Manon. Peter vult aan dat het pad wel ergens moet eindigen, wellicht dat daar een boom wordt geplant.
- Desgevraagd wordt gemeld dat van een hoogte van 10 meter wordt uitgegaan, gelijk als in de wijk.
- De seniorenwoningen zijn gelijkvloerse woningen en laagdrempelig in huur en koop. Opgemerkt wordt dat bij deze seniorenwoning de richtlijn van het seniorenplatform niet wordt herkend, zoals rolstoeltoegankelijkheid en levensloopbestendig. Manon legt uit dat het een rolstoeltoegankelijke woning is conform het bouwbesluit. Het zijn WoonKeur-woningen die voldoen aan de richtlijnen.
- Gevraagd wordt uit te leggen waarom er een tandartsenpraktijk is opgenomen. Daar is eerder over gezegd dat die geen onderdeel van het plan was tenzij die op een kerkvormig grondoppervlak gebouwd werd. Peter legt uit dat het bouwen van een maatschappelijke bestemming alleen mogelijk is als dit binnen de footprint van het kerkgebouw past (kerkvorm), uitgaande van het bestaande bestemmingsplan. Bij een bestemmingsplanwijziging geldt dat niet.

De aanwezigen begrijpen de keuze voor een tandartspraktijk niet. Verwezen wordt naar een email met deze vraag waar geen antwoord op is gekomen. Peter geeft aan dat er een concrete vraag van een tandarts is ontvangen en omdat er minder woningen gewenst zijn komen zaken samen tot een plan. Uit de reacties blijkt dat de omwonenden niet zozeer minder woningen willen maar minder bouwvolume, met het oog op het dorpskarakter. De omwonenden zien ook geen toegevoegde waarde van de komst van een tandarts, er zijn voldoende tandartsen in de buurt aanwezig. Omwonenden vinden 27 woningen te veel en als de bovenverdieping een tandartspraktijk wordt vinden zij 23 woningen ook nog te veel, met uitzondering van de doelgroep die door Sjani wordt vertegenwoordigd.

Er wordt teruggeblikt op de vorige bijeenkomsten waar een lager aantal woningen is besproken. Omwonenden vinden het dan ook erg merkwaardig dat er nu weer een hoger aantal gepresenteerd wordt, hierdoor is men terug bij af. Manon merkt op dat de omwonenden voorbijgaan aan het feit dat het verkeersonderzoek heeft aangetoond dat een model met minder eengezinswoning een hogere verkeersintensiteit oplevert. De ophef van de aanwezigen over drie woningen meer staat naar haar mening niet in verhouding.

Alexander de Vreede vindt dat het verschil van mening voornamelijk ontstaat door een gebrek aan uitleg. In december zijn er blijkbaar verwachtingen gewekt die nu niet waar worden gemaakt. Als uitgelegd wordt waarom dit zo is, zal er ongetwijfeld meer begrip zijn.

Kleinschalige woonvorm voor senioren (door Rein Zoethout/Trudy Groot)

Trekkersgroep is van mening dat, alvorens de kleinschalige woonvorm voor senioren in dit overleg wordt besproken, het plan aangeboden moet worden aan de LDCV. De LDCV moet een mening vormen en bepalen of het plan haalbaar is. Pas daarna wil de trekkersgroep hierover van gedachten wisselen. Verwezen wordt naar de mailtjes die blijkbaar onbeantwoord zijn gebleven. Zowel Rein Zoethout als Elly Schipper geven aan dat dit op een misverstand berust en met elkaar is uitgesproken. Trudy Groot geeft aan dat zij verschillende keren, evenals andere partijen, geprobeerd heeft contact te leggen met de LDCV. Peter legt uit dat de basisafsprake is dat het overleg over de kerklocatie in dit overleg gebeurt en nergens anders. Als dat in twijfel getrokken wordt is dat ten onrechte. Trekkersgroep geeft aan dat zij niets kunnen en willen vinden over dit plan als niet eerst duidelijk is of het plan voor de LDCV bespreekbaar is. Er wordt op gewezen dat dit plan al eerder in dit overleg is besproken en toen heeft het plan onvoldoende steun gekregen, omdat het criterium "dorpskarakter" onvoldoende scoorde.

Peter vult aan dat hij het plan ook, zoals eerder al eens gezegd, niet financieel haalbaar acht. Daarom is er vanuit de LDCV geen vervolgactie aan gegeven. Rein stelt dat hij deze reactie niet eerder heeft gehoord en geeft aan dat hij voor de financiële kant oplossingen kan aandragen. Trudy vindt dat de score die werd vastgesteld niet correct is omdat er stickers in de verkeerde kleuren waren geplakt.

Rein verwijst naar de speerpunten van de woonvisie zoals:

- Klimaatbewust en duurzaam bouwen en stimuleren: hun plan voldoet hier volledig aan.
- Levensloopbestendig wonen en woningcombinatie met zorg en welzijn bevorderen in alle dorpen.
- Meer betaalbare huur en koopwoningen bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment; hij verneemt nu dat het voor het laagste segment is. Manon verduidelijkt dat beiden, laag en middensegment, in haar plan zijn opgenomen
- Inzetten op doorstroming: dat wordt gemist in het voorliggende plan.

Rein vindt de locatie, nabij het centrum, meer geschikt voor senioren dan voor starters. De senioren hebben meer baat bij wonen dichtbij de centrumvoorzieningen. Trudy vindt dat hun plan in de schets van Manon niet volledig tot zijn recht komt. Het is minder massaal dan nu lijkt omdat minder dan de helft van de woningen één laag heeft met dak. De vorm kan wat haar betreft ook veranderen. LDCV wordt gevraagd zich eerst uit te spreken over de inhoud van de kleinschalige woonvorm voor senioren. De vorm komt dan later aan de orde.

Peter geeft hierop aan dat eerder met elkaar is gesproken over de doelgroep. Senioren en starters kwamen daar, als voorkeurscombinatie, uit naar voren. Manon heeft de opdracht gekregen daar mee te gaan werken.

Antoine Bijl stelt dat in december is afgesproken dat er vandaag een plan zou liggen en dat is gebeurd. Hij begrijpt niet waarom er dan nu een nieuw plan op tafel ligt. Trudy geeft aan dat wat er nu ligt ook niet overeenkomt met wat is afgesproken, er zit een tandartspraktijk in en er zijn meer woningen. Ooit is bedongen dat ze het plan mochten insturen en er is toegezegd dat dit via Manon kon. Manon beaamt dat dit ter sprake is gekomen. Zij geeft ook aan dat een detailuitwerking c.q. doorrekening van het plan alleen kan plaatsvinden als het plan binnen de groep is besproken. Dat is het uitgangspunt altijd geweest. Sjani geeft aan dat de omwonendengroep die zij vertegenwoordigt in kan stemmen met

het gepresenteerde plan van Manon en ook met het plan van Rein en Trudy. Jan stelt dat men de vorige keer uit elkaar is gegaan met de afspraak dat Manon op basis van de schetsen een plan zou uitwerken. Je kunt niet steeds met nieuwe plannen blijven komen. Het moet wel duidelijk zijn waarmee de vorige keer is afgesloten. Sjani geeft daarop aan dat de vorige keer is ingestemd met een presentatie van het plan van Rein en Trudy.

Sjani deelt haar marktkennis van zorgwoningen voor woongroepen en geeft aan dat het plan rendabel kan zijn met minimaal 12 zorgwoningen. Voor een goede marge stelt zij voor uit te gaan van 20 zorgwoningen. Haar achterban heeft ook geen problemen met 23 woningen, zij vertegenwoordigt de mensen die zeker wel 8 jaar op een sociale huurwoning moeten wachten.

Peter geeft aan dat meerdere keren is besproken dat gezinnen voldoende vertegenwoordigd zijn binnen de Lange Dreef. Bij het grootste deel van de aanwezigen van dit overleg was er duidelijk een voorkeurscombinatie van starters en senioren. Manon is gevraagd op basis van deze uitkomst te gaan tekenen. Peter geeft aan zelf blij verrast te zijn over het ontwerp, net als Menno die dat per mail had gemeld. Het document is zonder censuur doorgestuurd. Peter leefde in de veronderstelling dat vanavond over het finetunen van het plan van Manon van gedachten zou worden gewisseld. Hij vindt het erg spijtig dat het verloop van dit overleg haaks staat op zijn verwachtingen.

Alexander probeert te verduidelijken dat het belangrijk is dat naar Trudy en Rein duidelijkheid komt of hun plan, dat zij nog steeds als serieuze optie zien, bespreekbaar is of niet, ongeacht de vorm. De haalbaarheid van dit plan moet met elkaar worden besloten. Er moeten nu ook wel stappen worden gezet omdat niet eindeloos vergaderd kan worden. Manon stelt voor te gaan stemmen en geeft aan ook aan dat beide plannen haalbaar te maken zijn. Trudy wijst erop dat de locatie veel meer geschikt is voor senioren, zij vindt dat niet alleen maar dat vinden ook raadsleden, PCOB en anderen. Starters kunnen zich naar haar mening ook elders vestigen.

Jan Elenbaas geeft aan dat er ook senioren in het plan van Manon zijn opgenomen. Hij haalt vervolgens een stukje aan uit het verslag van de vorige bijeenkomst, zie hieronder, waaruit blijkt dat het onderwerp voldoende is behandeld.

“Trudy is van mening dat het belangrijk is om van het plan iets moois te maken. Het gaat hier immers over de poort van de wijk. Zij stelt crowd funding voor om deze wens te realiseren. Dit wordt door de aanwezigen echter niet wenselijk geacht. Het gaat niet om geld, maar het gaat erom dat het plan voldoet aan de Woonvisie. Voorts is men overwegend van mening dat het woonprobleem van een kleine groep mensen niet op te lossen is binnen deze kleine oppervlakte.”

Er is die bijeenkomst afgesproken dat Manon het ontwerp zou maken. Er is dus al uitgebreid over van gedachten gewisseld. Op de vraag van Antoine of ze vinden dat de senioren dan geen belangrijke plaats krijgen geeft Rein aan dat het om een handjevol gaat en dat het er ook 20 kunnen zijn. Elisabeth geeft aan dat zij Trudy, toen zij bij haar kwam, geadviseerd heeft het plan zelf eerst verder uit te werken. Verder stelt Elisabeth dat als er alleen seniorenwoningen komen met twee verdiepingen dan moeten er ook liften geplaatst worden. Het plan wordt dan onbetaalbaar. Dit wordt door Rein en Trudy ten stelligste ontkend, zij zien wel degelijk mogelijkheden liften op te nemen in hun plan. Rein en Trudy vinden ook dat veel te veel wordt uitgegaan van veronderstellingen, dat hun plan niet wordt begrepen en al wordt afgeschoten voordat een gedetailleerde toelichting plaats heeft gehad. Manon geeft hierop aan dat er niets wordt afgeschoten, de seniorenwoningen zijn zelfs ingetekend. Jan geeft vervolgens aan dat er niet alleen een pleidooi te houden valt voor senioren maar dat kan dan ook voor starters en eengezinswoningen worden verwacht. Daarbij moet dan ook nog rekening gehouden worden met het verplicht percentage dat vastgelegd is in regelgeving.

Alexander spreekt zijn tevredenheid uit over het plan dat er nu ligt. Als dat kan worden uitgewerkt met een paar woningen minder en er gediscussieerd kan worden over de noodzaak van een tandartspraktijk dan is dit plan, wat hem betreft, perfect. Op detailniveau kan hier nog op worden afgedongen, zodat het plan dichtbij de uitgangspunten van december komt. Hij is echter als de dood dat men twee jaar terug in de tijd gaat. Hij vindt het ook gênant dat deze groep zo lang moet discussiëren om tot een besluit te komen. Hierdoor kunnen er geen woningen worden gebouwd voor degene die daar echt behoefte aan hebben.

Leon geeft aan dat de Trekkersgroep ook wil dat de kerklocatie bebouwd wordt. Hij geeft nogmaals aan dat Rein en Trudy, buiten dit overleg om, met de LDCV als eigenaar van de kavel in gesprek moeten gaan. Als met hen niet tot overeenstemming wordt gekomen, dan is dit overleg ook niet het juiste podium het plan te bespreken. Trudy vindt dit een goed voorstel en zal met alle partijen een gesprek

met de LDCV maken.

Sjani stelt voor uit te gaan van een onderlaag met 14 seniorenwoningen, dan is het ook mogelijk om het plan van Manon te bouwen met zorgcomplex. Zij verwijst naar het Focus concept. De omwonenden huren de woning van de woningbouwvereniging en sluiten een contract af met de zorgaanbieder, die de zorg op locatie levert. Je komt alleen voor die woning in aanmerking als je zorg krijgt van die zorgaanbieder. Zij ziet dit als een serieus alternatief.

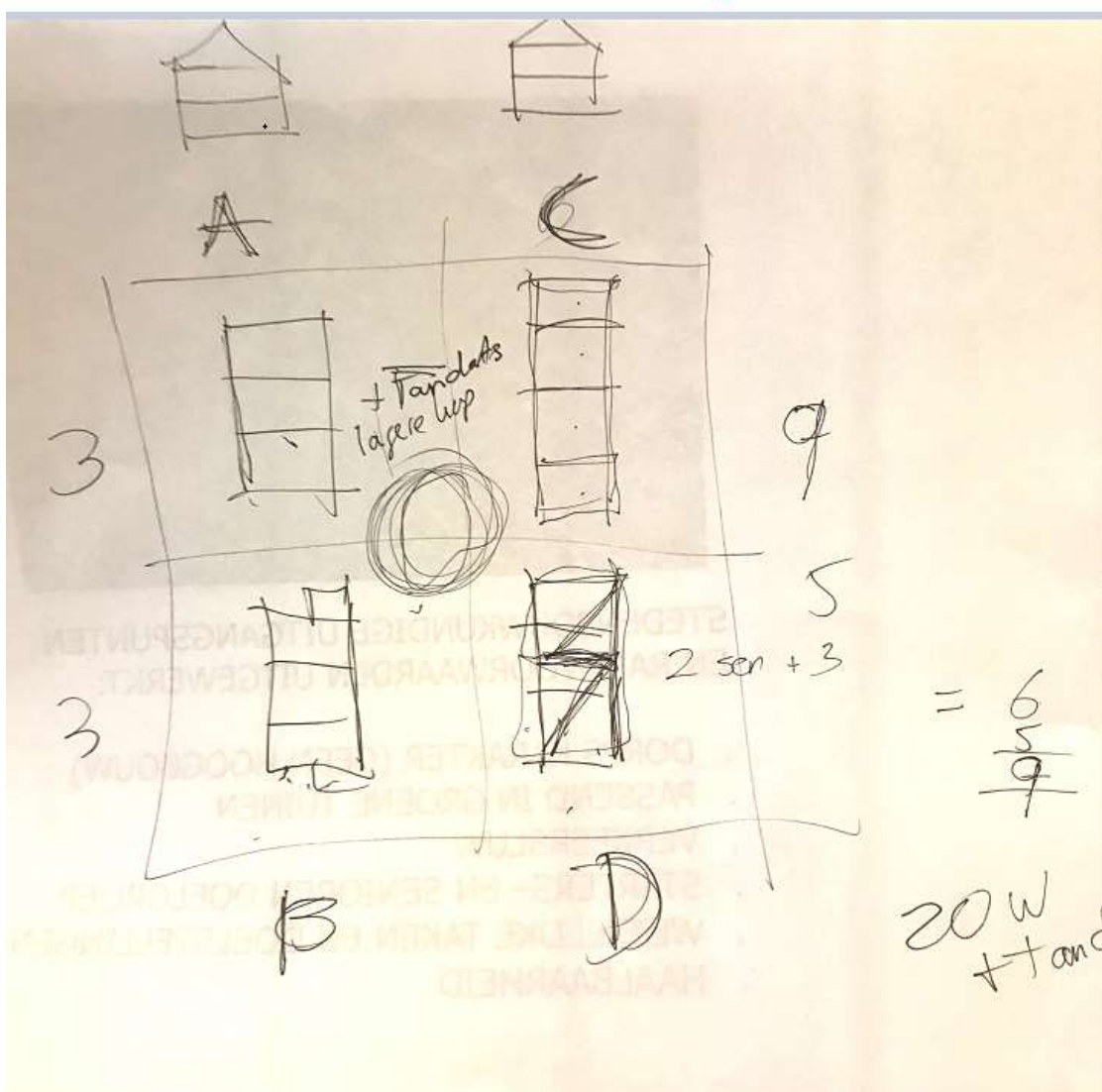
Peter geeft aan dat bij 100% sociale huurwoningen het plan financieel niet haalbaar is. Het plan van Manon is voor hem deels aantrekkelijk omdat het mogelijk is in de verschillende blokjes diverse eigendomsverhoudingen te hebben. De combinatie van senioren en starterswoningen spreekt hem vanuit sociaal oogpunt ook erg aan. Menno en Neeltje waarderen deze uitleg maar hadden dat graag in een eerder stadium al gehoord.

Ad vond het plan in eerste instantie best goed maar bij verdere beoordeling vond hij het aantal woningen wel heel erg veel. Hij kreeg het idee dat het maximale aantal is opgevoerd. Hij verwijst dat er dichtbij de Groenhoek en de Kopappartementen wordt gebouwd en denkt dat daarmee al een voorshot is genomen op de woonintensiteit. Hij ziet op de kerklocatie liever vrije sector of middenklas woningen gebouwd worden.

Antoine stelt vast dat de aanwezigen moeite hebben met het aantal woningen en zich afvragen waarom de tandartspraktijk nodig is. Dat kan met elkaar worden besproken. Menno vindt dat er gewerkt moet worden met een acceptabel aantal dat past binnen de woonvisie.

Antoine vindt wel dat het plan stedenbouwkundig gezien en ook qua dichtheid ingepast kan worden. Ad kijkt daar anders tegenaan.

Met elkaar worden diverse varianten per blok besproken waarbij uiteindelijk de hieronder opgenomen schets verder door Manon wordt uitgewerkt.



NB: Hieronder de uitwerking van Leon zoals per mail op 4-4-2019 bevestigd

(volledige mail ook als bijlage aan dit verslag toegevoegd)

Er worden 4 blokjes met maximaal 19 à 20 woningen gebouwd. In één van de blokjes is een zorgvoorziening (b.v. een tandarts, of andere zorgprofessional) voorzien.

Blokje A (t.o. Kapelleland 2-6): 3 seniorenwoningen + zorgvoorziening erboven met verlaagde kap (vermoedelijke vorm: alles koop)

Blokje B (t.o Kapelleland 8-12): 3 vrije sectorwoningen

Blokje C (achter blokje A): 4 seniorenwoningen + 5 starters (vermoedelijke vorm: sociale huur)

Blokje D (achter blokje B): 2 seniorenwoningen + 2 of 3 starters erboven (vermoedelijke vorm huur middensegment; investering door een marktpartij)

Er wordt door de aanwezigen nadrukkelijk verzocht de noodzaak aan te tonen van vestiging van een tandartspraktijk op die locatie. Indien blijkt dat de tandartspraktijk er niet komt vraagt Leon om aan te geven wat er dan in de ruimte komt. Peter acht de kans groot dat de tandarts zich hier wel gaat vestigen. Manon geeft vervolgens aan dat als de voorgestelde kapverlaging, op het blokje waar de tandarts is gepland, kan worden doorgevoerd, dan kunnen daar maximaal 2 woningen worden gemaakt.

Aandacht wordt gevraagd voor de tuinligging, de tuinen liggen nu allemaal op het noorden.

Nogmaals wordt gevraagd waarom dit plan zoveel meer woningen heeft dan het aantal van 20 dat in december met elkaar afgesproken is en of dit wellicht een financiële reden heeft. Peter geeft hierop aan dat een woningbouwcorporatie het liefst zoveel mogelijk woningen bouwt en de gemeente wil ook voorzien in huisvesting voor haar inwoners. Heuvelrug Wonen (vertegenwoordigd door directeur Jos Sleyfer) en Gemeente Utrechtse Heuvelrug (Wethouder Gerrit Boonzaaijer) zijn de aandeelhouders van LDCV. Die hebben ook duidelijk aangegeven dat zij liever zien dat er meer dan minder woningen worden gerealiseerd. Neeltje vraagt waarom dit dan niet in december gemeld wordt, nu ontstaan er verkeerde verwachtingen bij hen.

Antoine vraagt aan Peter wat het betekent als het plan met 3 woningen wordt teruggebracht. Peter geeft aan dat dit berekend moet worden. Hij geeft daarop ook aan dat als hij naar de aandeelhouders teruggaat dan moet hij, om de beste kans van slagen te hebben, een verhaal hebben dat gedragen wordt door de meeste omwonenden.

Antoine wijst erop dat de bouwmassa wellicht nog wel veel belangrijker is dan het aantal woningen. Daar merk je in de praktijk veel minder van dan van de uitstraling. Alexander geeft aan dat er vanuit de omgeving veel meer sympathie ontstaat als er iets minder woningen worden gebouwd in een kleiner bouwvolume. Als dan ook nog uitgelegd wordt wat de noodzaak is om er een tandartspraktijk te vestigen en of de zorgvisie van Rein en Trudy kan worden ingepast, dan komt alles bij elkaar. Manon is het daarmee eens en begrijpt de weerstand over de aantallen. Zij attendeert vervolgens op het verkeersonderzoek waarbij een kleiner aantal eengezinswoningen voor meer verkeersintensiteit zorgen dan een groter aantal senioren- en/of starterswoningen.

Alexander stelt voor niet verder te detailleren maar stappen voorwaarts te zetten in de uitwerking en planning.

Ad vraag hoe hard de afmetingen zijn. Manon geeft aan dat getekend is op basis van de bekende rooilijnen. Het bouwvlak wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

3. Wat verder ter sprake kwam en/of besloten werd

- Manon vraagt of er consensus is over 20 woningen. Hierop wordt bevestigend geantwoord daarbij rekening houdend met de geplaatste opmerking over de tandartsruimte.
- Alexander vat samen dat er dan in het volgende plan niet meer dan 20 woningen zijn opgenomen en een tandarts/zorgaanbieder.
- Desgevraagd geeft Sjani aan dat zij graag zoveel mogelijk woningen gebouwd ziet. Als met elkaar tot 20 overeengekomen wordt dat is dat voor haar achterban ook akkoord maar haar achterban heeft ook geen problemen met meer woningen, zij vertegenwoordigt namelijk de mensen die zeker wel 8 jaar op een sociale huurwoning moeten wachten.

- Menno stelt voor dat als Peter of Manon er niet uitkomen er vroegtijdig met hen overlegd wordt. De Trekkersgroep denkt namelijk graag mee in het zoeken naar oplossingen. Hij vat samen dat met iedereen overeenstemming is bereikt over 20 woningen met uitzondering van Rein en Trudy en dat zij nog met de LDCV in gesprek gaan. Hij vraagt als er nog iets voortvloeit uit dat overleg om dat te melden. Hierop geeft Peter aan dat als deze koers nu ingezet wordt dit overleg niet serieus wordt genomen. Trudy geeft hierop aan dat zij zich niet serieus genomen voelt mede omdat mailberichten niet beantwoord worden. Peter geeft aan dat als hij een gesprek aangaat en belooft de uitkomst in dit overleg terug te koppelen dan is de bijeenkomst van vandaag zinloos geweest. Er wordt bij de aanwezigen gepolst wie belangstelling heeft voor het plan van Trudy en Rein dat via verschillende kanalen de deelnemers aan dit overleg heeft bereikt. Vastgesteld wordt dat het plan, met uitzondering van Sjani, niet wordt ondersteund. Besloten wordt verder te gaan met het plan dat door Manon is uitgewerkt. Er wordt door de aanwezigen ook besloten zich nog uitsluitend te richten op dat plan. Trudy is het daar niet mee eens en vindt dat zij een eerlijke kans moet krijgen en stelt dus vast dat de LDCV geen gesprek wil aangaan. Peter geeft aan dat dit correct is. Hij zegt toe dat hij alleen uitwerkt wat zojuist is afgesproken, het resultaat daarvan wordt zo spoedig mogelijk aangeleverd. Het gesprek met de tandarts wordt ook op korte termijn gepland.
- Antoine vraagt of duidelijk is wat de wensen zijn als de tandartspraktijk niet doorgaat. Alexander geeft aan dat er dan een andere situatie ontstaat. Peter stelt dat hij gehoord heeft dat het de absolute wens is dat er geen woningen in het tandartsdeel komen. De tandarts wil wel heel graag maar als het toch niet doorgaat dan moet het plan opnieuw worden beoordeeld. Antoine stelt vast dat er dus uitgegaan wordt van een maatschappelijke voorziening en maximaal 20 woningen. Op basis hiervan worden door Peter de vervolgacties uitgezet.
- Sjani vraagt of het mogelijk is dat er, naast wat al is ingetekend, nog meer parkeerruimte kan worden ingepast. Neeltje geeft aan dat deze vraag wellicht voortkomt uit het verkeersonderzoek waaruit bleek dat de weg onoverzichtelijk is. Peter geeft aan dat deze vraag door de gemeente moet worden beantwoord, de LDCV kan hierin niet faciliteren.
- Afgesproken wordt dat het plan ter toetsing via de mail aan allen wordt toegestuurd. Indien daar aanleiding toe is wordt er een vervolgoverleg gepland met omwonenden zo niet dan wordt bij de gemeente een principe verzoek ingediend.

4. Sluiting

Peter dankt allen voor hun aanwezigheid en inbreng. Hij sluit de bijeenkomst om 21.40 uur.

Presentielijst omwonenden 1 april 2019.
Jan Elenbaas
Trudy Groot
Rein Zoethout
Paul van der Horst **
Neeltje van Krieken *
Sander van der Laan *
Menno Oosterhof *
Ad Smit
Joke Smit
Sjani Tulner **
Elisabeth Vreede
Alexander Vreede
Maria Bosman

* Namens de trekkersgroep

** Namens de omwonendencommissie (De omwonendencommissie vertegenwoordigt 350 woningen)

Elly Schipper | Schipper Management Support

Van: Elly Schipper | Schipper Management Support
Verzonden: zondag 7 april 2019 07:34
Aan: Leon Bijnsdorp
CC: Peter Felix; Felix, Peter; Elly Schipper; Antoine Bijl; Manon Pattynama; Ad Smit; Elisabeth Vreede - Chabot; G.M. Groot; Steven Koster; neeltje van kriecken; jan.elenbaas@outlook.com; Alexander Vreede; Menno Oosterhof; danny Wijnbelt; Sander W. van der Laan; Rein Zoethout; Paul van der Horst en Sjef Honer
Onderwerp: Re: Overleg Groene Tuinen kerklocatie

Goedemorgen,

Hiermee bevestigen wij, vanuit de Lange Dreef CV, dat Leon een juiste weergave heeft gegeven van hetgeen 1 april met elkaar is besproken.

Dank Leon voor deze snelle en heldere uiteenzetting.

Wij hebben 14 mei een afspraak met de aandeelhouders. Afspraak met de tandartspraktijk is inmiddels ook gepland.

Zodra er meer nieuws is zullen we jullie informeren.

Met vriendelijke groet,

Elly Schipper

0622248231

Info@schippermanagementsupport.nl

Www.schippermanagementsupport.nl

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 4 apr. 2019 om 21:33 heeft Leon Bijnsdorp <leonbijnsdorp@gmail.com> het volgende geschreven:

Geachte heer Felix, beste Peter,

In vervolg op ons overleg van j.l. maandag wil de Trekkersgroep hetgeen afgelopen maandag 1 april jl. is besproken graag samenvatten.

De aanwezigen bij het participatie-overleg over de invulling van de kerklocatie, m.u.v. de indieners van het plan-Zoethout, zijn akkoord met de volgende aanpassingen van de schetsplannen van februari 2019.

Er worden 4 blokjes met maximaal 19 à 20 woningen gebouwd. In één van de blokjes is een zorgvoorziening (b.v. een tandarts, of andere zorg-professional) voorzien.

Blokje A (t.o. Kapelleland 2-6):

3 seniorenwoningen + zorgvoorziening erboven met verlaagde kap
(vermoedelijke vorm: alles koop)

Blokje B (t.o. Kapelleland 8-12):

3 vrije sectorwoningen

Blokje C (achter blokje A):

4 seniorenwoningen + 5 starters
(vermoedelijke vorm: sociale huur)

Blokje D (achter blokje B):

2 senioren woningen + 2 of 3 starters erboven
(vermoedelijke vorm huur middensegment; investering door een marktpartij)

Parkeervoorzieningen worden binnen de blokjes gerealiseerd. Ontsluiting van blokjes A en C via de Lange Dreef. Ontsluiting van blokjes B en D via de Rodenbergsedreef.

De Lange Dreef CV zal bovengenoemd plan met een positief advies en melding makend van de uitkomst van het participatie-overleg voorleggen aan haar aandeelhouders. Het streven is om dit voorstel, na goedkeuring van de aandeelhouders, in verder uitgewerkte vorm nog voor de zomer 2019 aan het college van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan te bieden. Dit in de hoop en het vertrouwen dat zo spoedig mogelijk de procedure voor wijziging van het huidige bestemmingsplan in gang kan worden gezet.

De Trekkersgroep verzoekt de Lange Dreef CV het bovenstaande te bevestigen, zodat zij de uitkomsten van het overleg aan haar achterban kan communiceren.

Met vriendelijke groet,

Léon Bijnsdorp
(namens de Trekkersgroep)

KERKLOCATIE LANGE DREEF



SCHETSPLAN MEI 2019



INLEIDING

De locatie van de kerk

Aan het eind van 'De Groene Tuinen' is in het masterplan een volume van 18 meter hoog geprojecteerd wat de wijk beëindigde met een duidelijk oriëntatiepunt.

Doordat de kerk niet meer gebruik wenst te maken van deze bouwmogelijkheid is hier door de Lange Dreef CV onderzocht wat hiervoor in de plaats kon komen.

Sweco heeft een aantal stedenbouwkundige studies gedaan en om antwoord te geven aan het tekort aan betaalbare woningen in het centrum zou de grond zou plaats kunnen bieden aan 37 broodnodige sociale woningbouw appartementen.

PAA kreeg het verzoek dit te ontwerpen en in het kader van een oriëntatiepunt is hier gekozen voor het hofje wat uit de studies van Sweco kwam.

De presentatie viel niet goed bij de omwonenden, die eerder betrokken had willen worden bij de planvorming.

Hier is door de Lange Dreef CV gehoor aan gegeven door een participatietraject op te starten.

Met een schone lei zijn de partijen aan tafel gegaan om met een leeg vel opnieuw de randvoorwaarden te formuleren en samen aan een plan te werken.

De eerste modelstudies kwamen aan de muur en met een aantal omwonenden, met een vertegenwoordiging van de eigenaren en van de huurders, is meerdere malen gesproken. Er kwamen ook tekeningen van de bewoners zelf op tafel zoals een cirkelvormig seniorenhofje en een variant op appartementen in rijtjes vorm.

Om tot dit schetsplan te komen heb ik aandachtig geluisterd naar alle opmerkingen, voorwaarden en meningen om tot een ontwerp te komen met meenemen van zoveel mogelijk wensen, wat een bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte en een prettige plek voor de toekomstige bewoners en omwonenden.

Manon Pattynama februari 2019

Aanpassing mei 2019 n.a.v. presentatie april 2019





VOORWAARDEN

Bij deze participatiegesprekken zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd door zowel de omwonenden als door de Lange Dreef CV .

Deze voorwaarden en de nuancerings hiervan zijn uitgebreid genotuleerd.

Een duidelijke wens van de omwonenden is het kleinschalig te houden met een dorps karakter, en zo min mogelijk parkeer- en verkeersoverlast.

Het aantal woningen moet plaats bieden aan jongeren én senioren voor een goede balans in de wijk.

De corporatie moet gehoor geven aan de wettelijke taak om de voorraad betaalbare woningen te vergroten en de gemeentelijke woonvisie schrijft hier percentages voor.

INPUT

Op verzoek van de participatiegroep is een verkeerskundig onderzoek verricht door Sweco.

Daarnaast zijn een aantal aanbevelingen gedaan die zoveel mogelijk zijn meegenomen in het plan.

Een aantal scenario's zijn onderzocht met als conclusie dat de verkeersintensiteiten in absolute zin dermate laag zijn dat geen zal leiden tot verergering van knelpunten , of ontstaan van nieuwe veiligheids knelpunten.

ANALYSE

Het perceel kent de volgende invloeden:

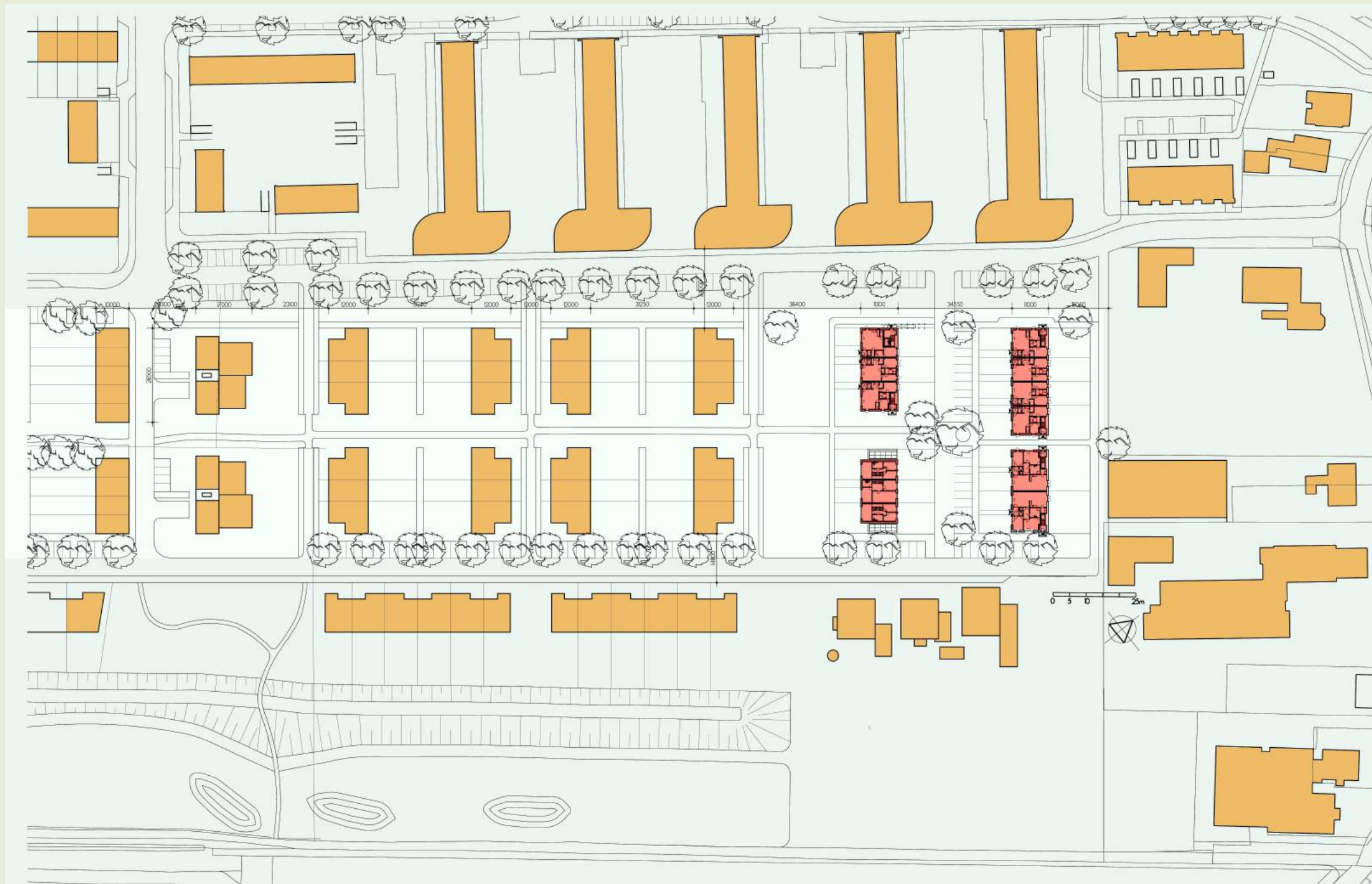
Het vormt de ingang van de wijk na een knik in de Lange Dreef.

Deze knik levert een onoverzichtelijke verkeerssituatie op waardoor de inrit van de nieuw te bouwen woningen verlegd moet worden.

De omringende bebouwing heeft direct zicht op de locatie, en zijn zeer divers, het varieert van vier lagen appartementen tot vrije kavels.

In de volgende situatietekening wordt hier verder op ingegaan:

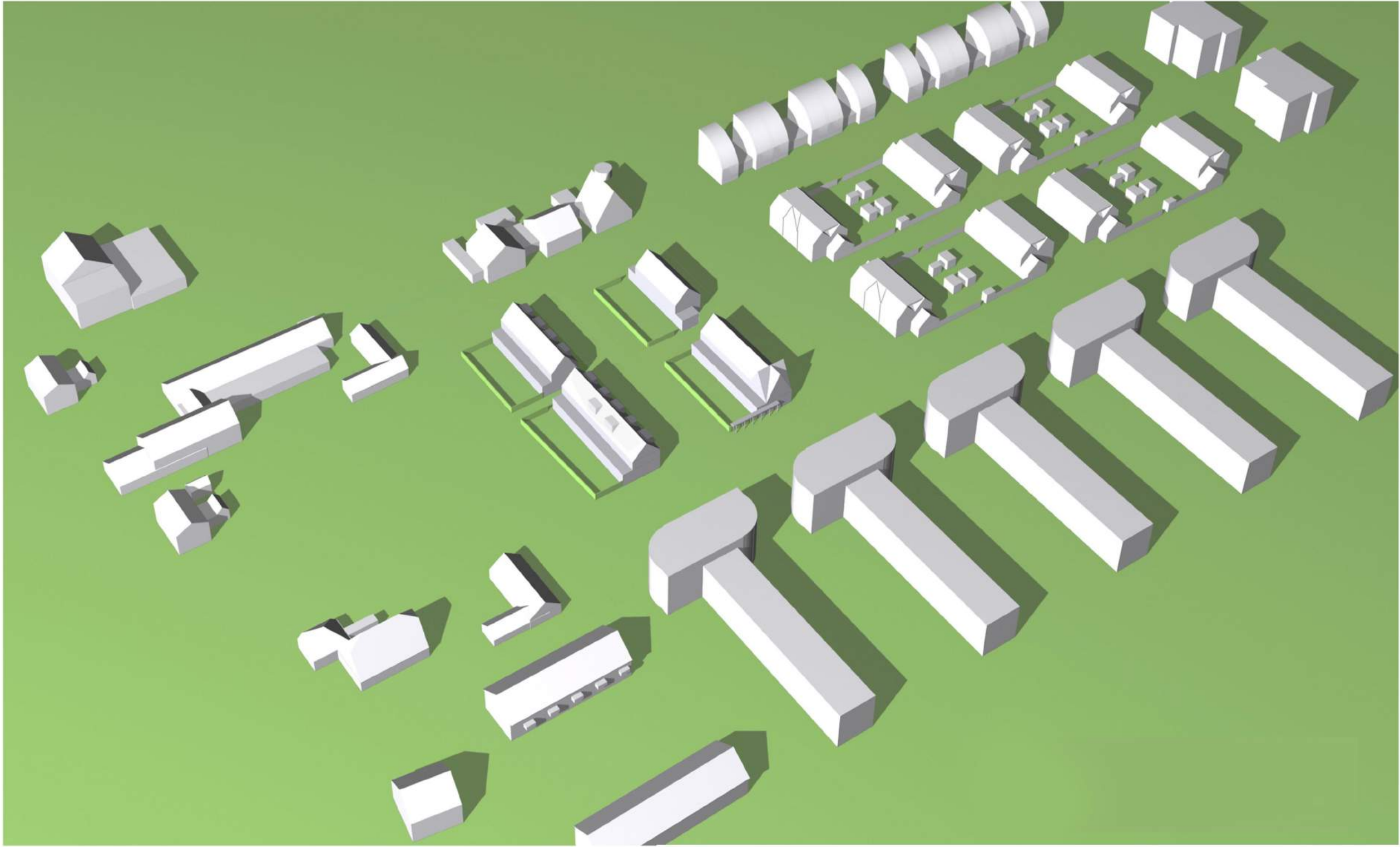
MODEL



Door het bloesembos is de gevelafstand tussen de bouwblokken aan de zijde de vakwerkwoningen aan Kappeleland met ruim 38 meter het grootste van de gehele wijk.

De afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing is gelijk gehouden aan de bestaande rooilijnen.

Het parkeren is opgelost binnen de locatie, waar om heen het viertal blokjes ligt. Op deze manier legt dit geen druk op het parkeren in de rest van de buurt.





STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

Zoals in de verkeersanalyse is geadviseerd is de doorgang naar de Rodenburgse Dreef

afgesloten voor auto's en alleen voor langzaam verkeer mogelijk.

Het plan heeft een interne parkeeroplossing om overlast te beperken die van twee kanten benaderbaar is maar geen doorgang vormt tussen de dreven.

De inrit tussen de blokjes in ligt ruim voorbij het onoverzichtelijke knikje in de weg .

De erf afscheidingen zullen groen worden door met hедера begroeide roosters.

De typologie van twee lagen met kap is leidend geweest voor het gehele plan.

Met de vormgeving van de gevel is met de horizontale belijning gereageerd op de verticaliteit van de vakwerkwoningen.

De twee kleuren horizontale banden in de gevel komen in Driebergen veel voor, hetzij in stucwerk met metselwerk, hetzij in twee kleuren gevelsteen.

Door elk blokje anders te behandelen ontstaat een eenheid in verscheidenheid.

PROGRAMMA

Totaal : 20 woningen + tandartspraktijk

Blokje A aan het Bloesembos:

Begane grond drier gelijkvloerse seniorenwoningen.

Verdieping een tandarts, waardoor 's avonds geen inkijk of verkeer meer aanwezig is.

De kopgevel aan de Lange Dreef is bijzonder vormgegeven om het dorps karakter te benadrukken

Blokje B aan de Rodenbergse Dreef:

Drie woningen in hoger segment met op de kop een serre

Blokje C Aan de Lange Dreef:

Begane grond vier gelijkvloerse seniorenwoningen.

Verdieping vijf starterswoningen met slaapkamers in de kap.

Blokje D aan de Rodenbergse Dreef:

Begane grond twee gelijkvloerse seniorenwoningen.

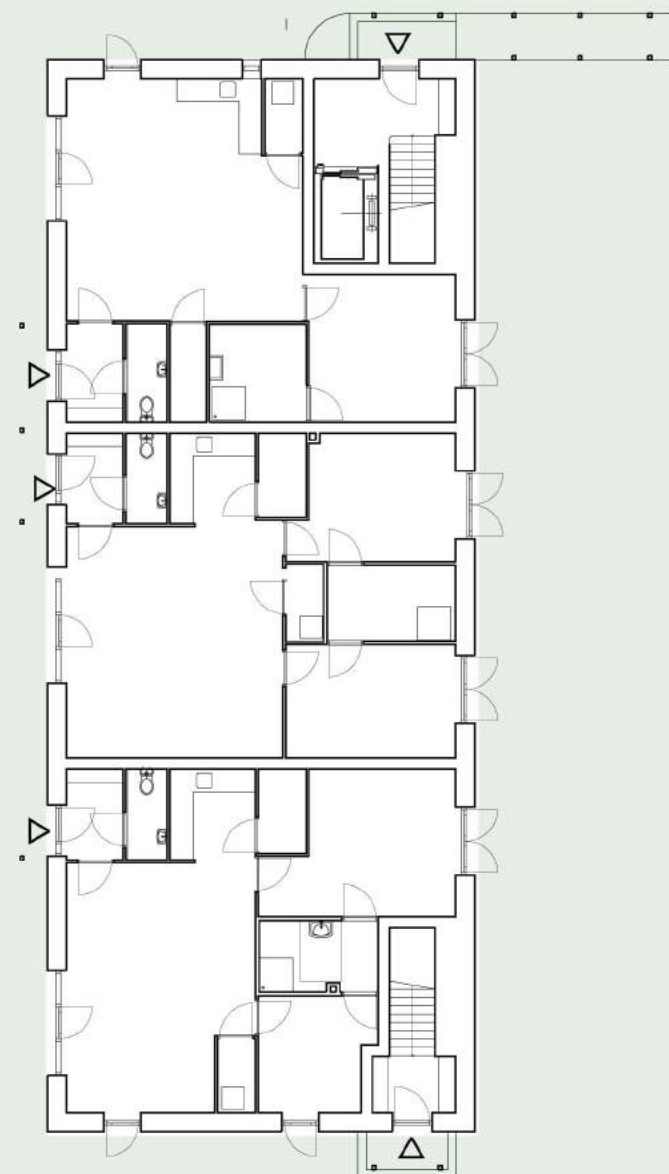
Verdieping drie bovenwoningen met slaapkamers in de kap.

De bovenwoningen worden bereikt via een interne gang

waar daglicht invalt via glasstenen om de privacy te waarborgen.

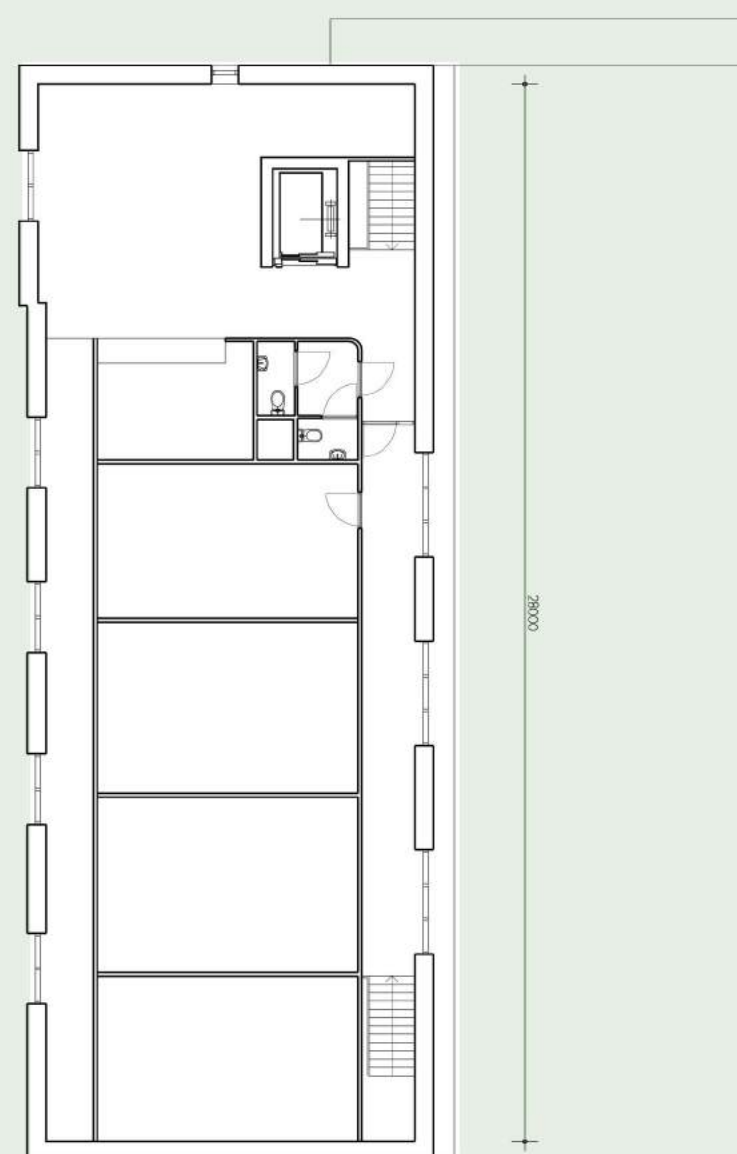
De tandartspraktijk is voorzien van een lift die direct in de wachtkamer uitkomt.





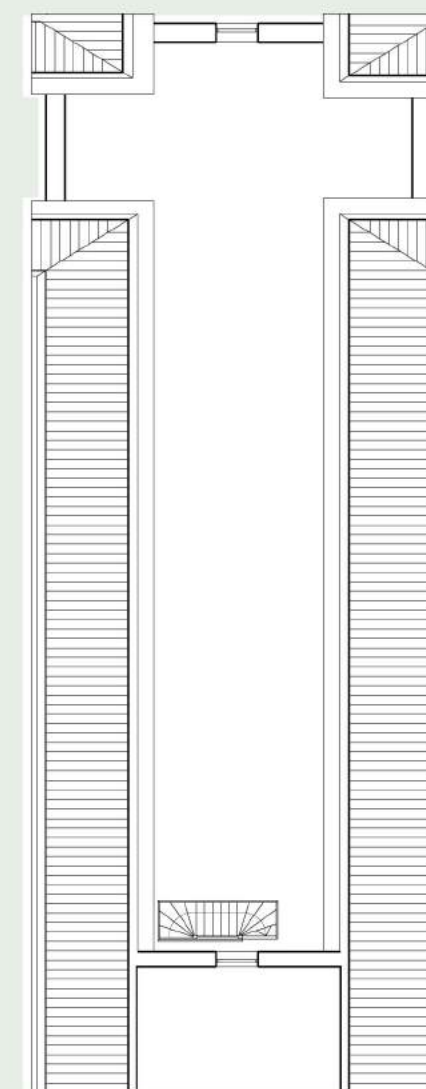
NIVO 0

3 SENIOREN WONINGEN



NIVO 1

TANDARTS



NIVO 2

TANDARTS

1:200

PAA

Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

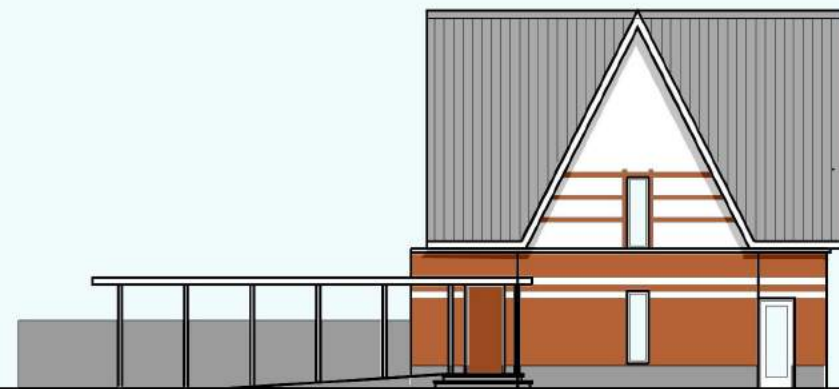
BLOKJE A PLATTEGRONDEN 3 WONINGEN & TANDARTS

0 1 2 5m

8



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL LANGE DREEF



VOORGEVEL



ZIJGEVEL VOETPAD

PAA

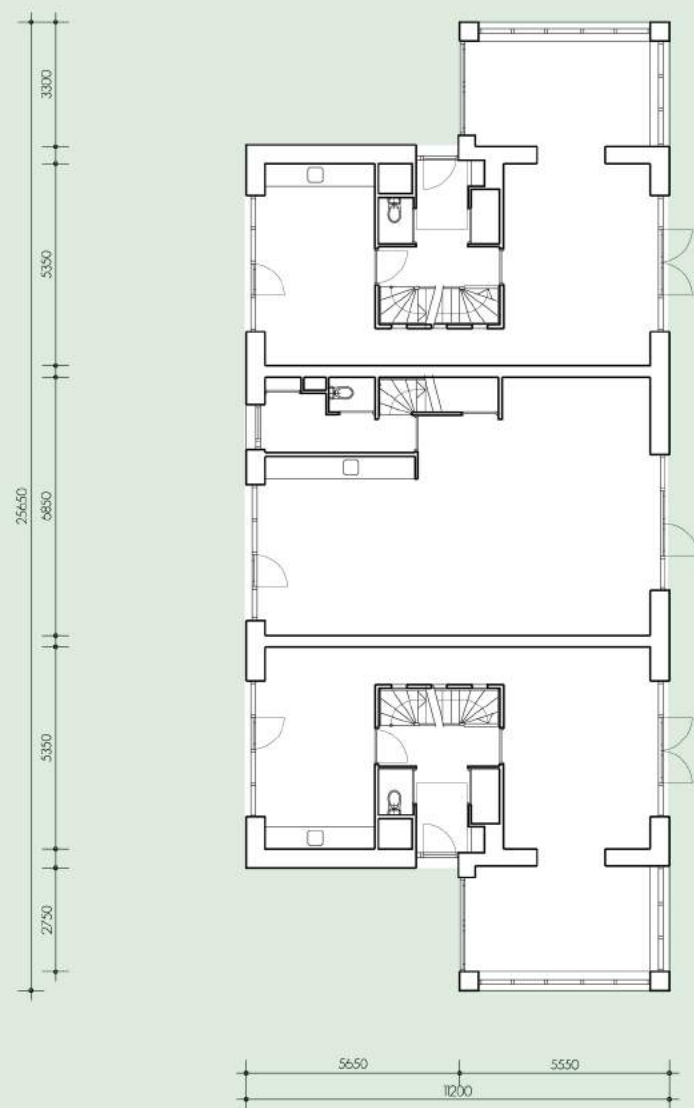
Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

BLOKJE A GEVELS

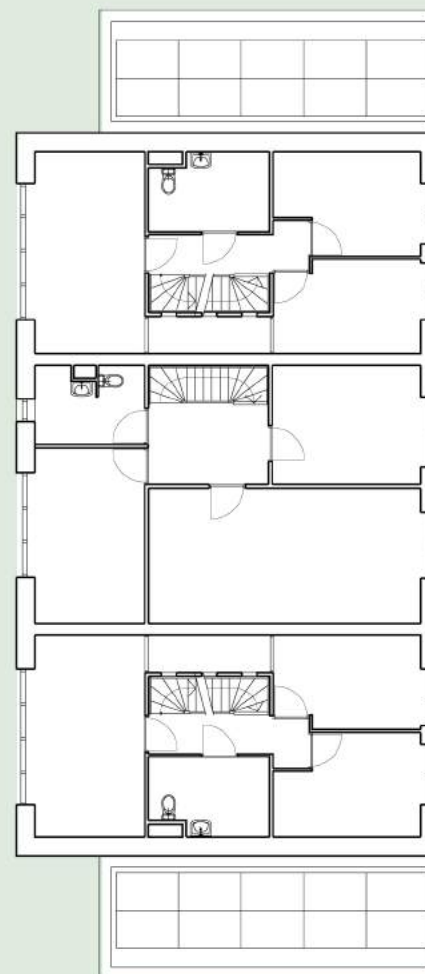
0 1 2 5m

1:200

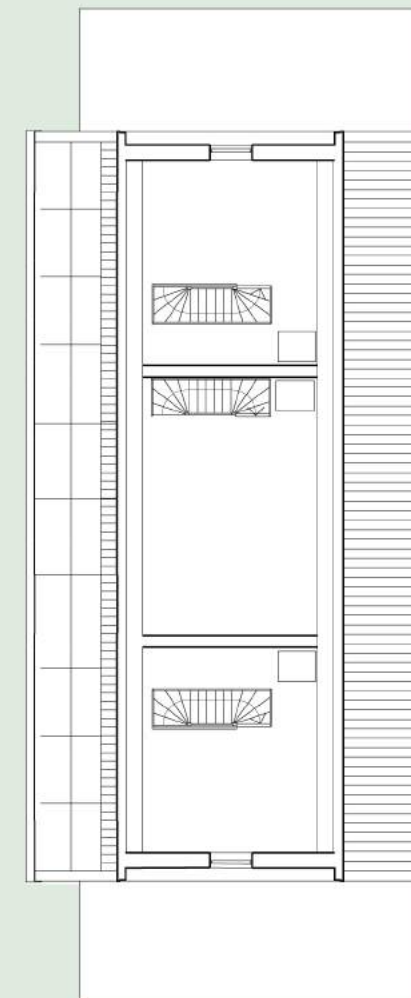
9



NIVO 0



NIVO 1



NIVO 2

1:200

DRIE- ONDER ÉÉN KAP WONINGEN
KOPWONINGEN MET SERRE

BLOKJE B PLATTEGRONDEN

0 1 2 5m

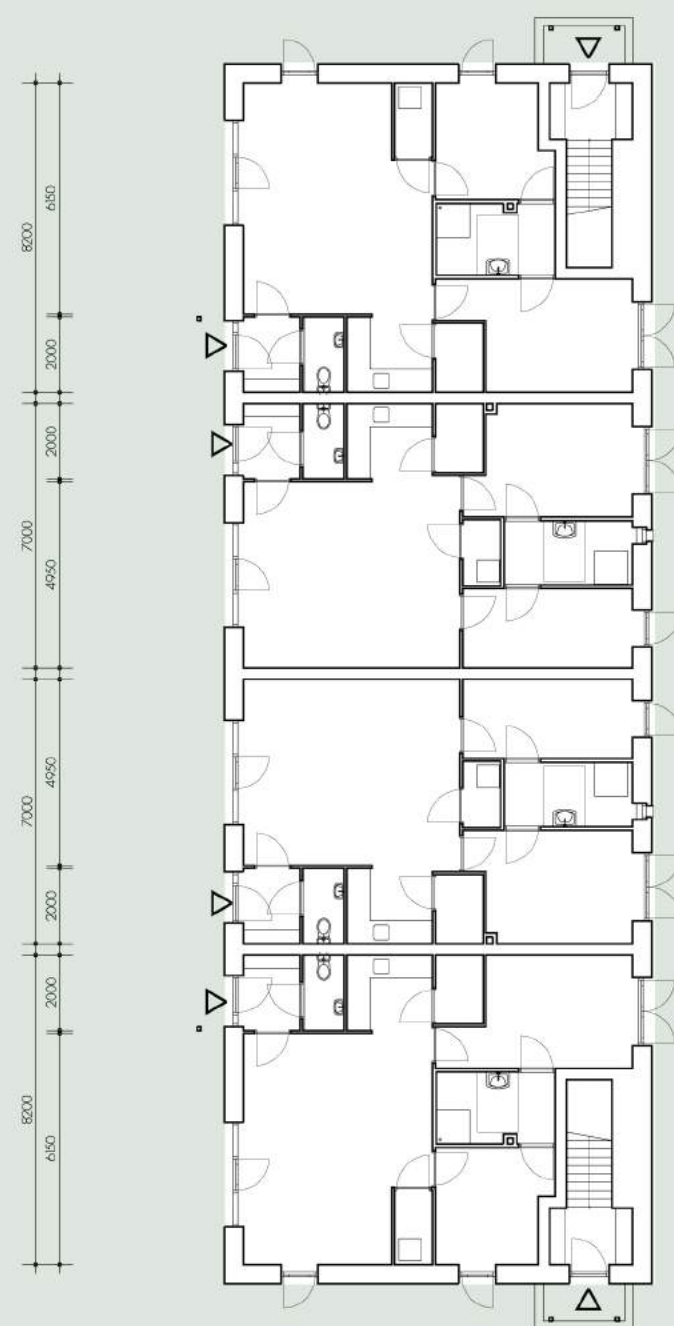
10

PAA

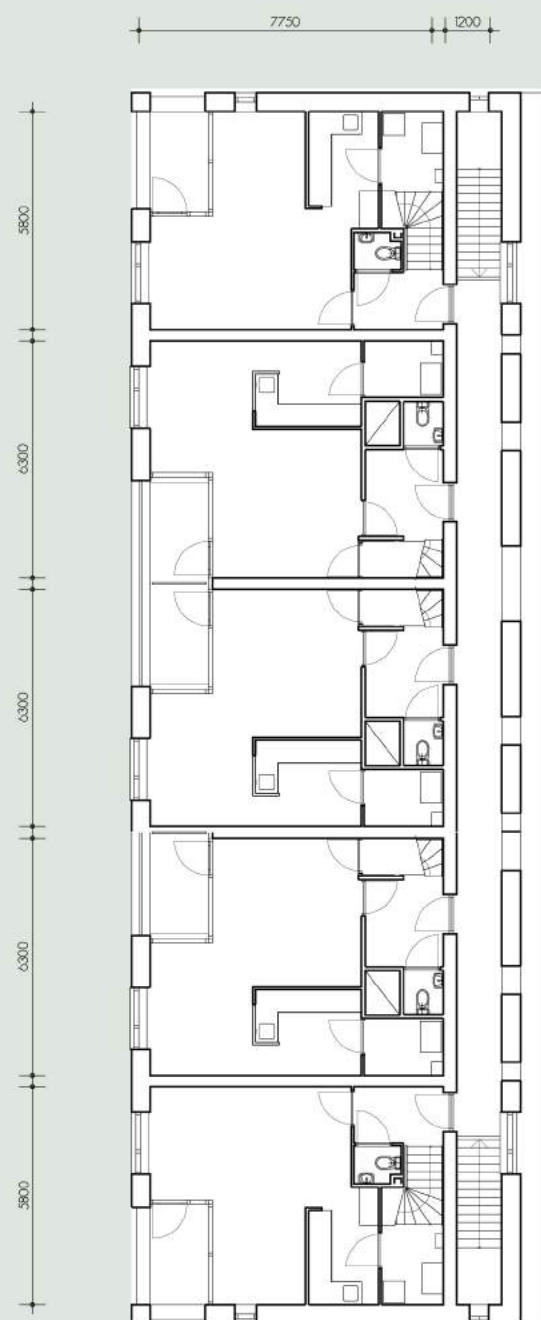
Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl



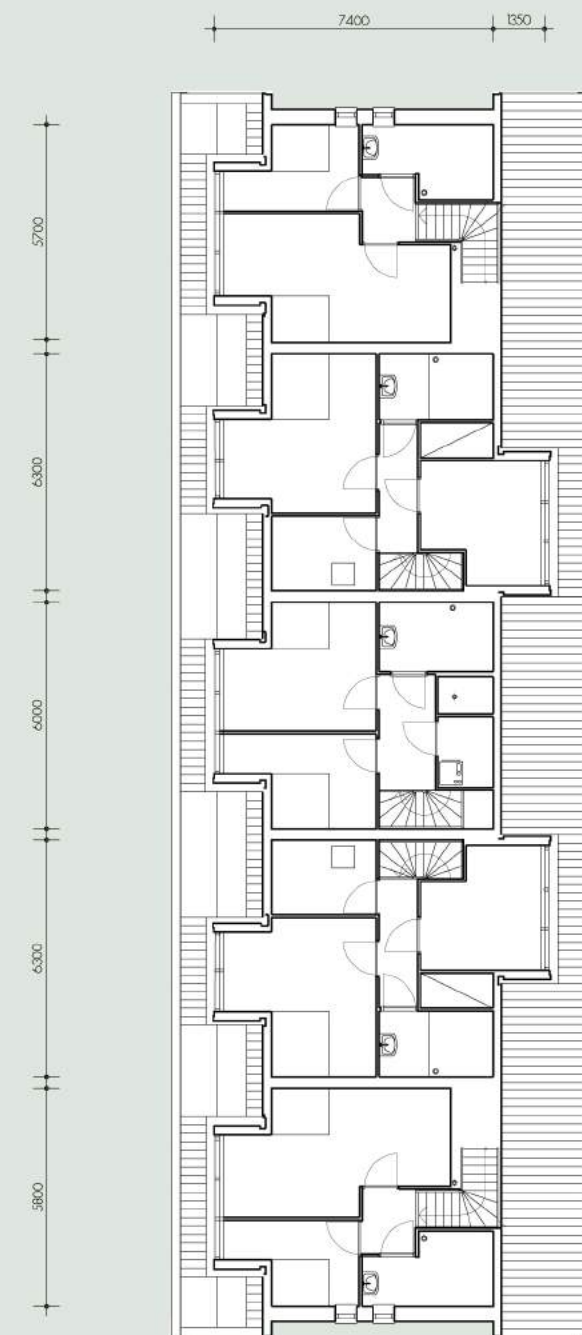
1:200



NIVO 0



NIVO 1



NIVO 2

1:200

PAA

Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

BEGANE GROND : 4 ROLSTOELDOORGANKELIJKE SENIOREN WONINGEN
VERDIEPING: 5 MAISONNETTEWONINGEN

BLOKJE C PLATTEGRONDEN

0 1 2 5m

12



ACHTERGEVEL

ZIJGEVEL LANGE DREEF



VOORGEVEL

ZIJGEVEL VOETPAD

1:200

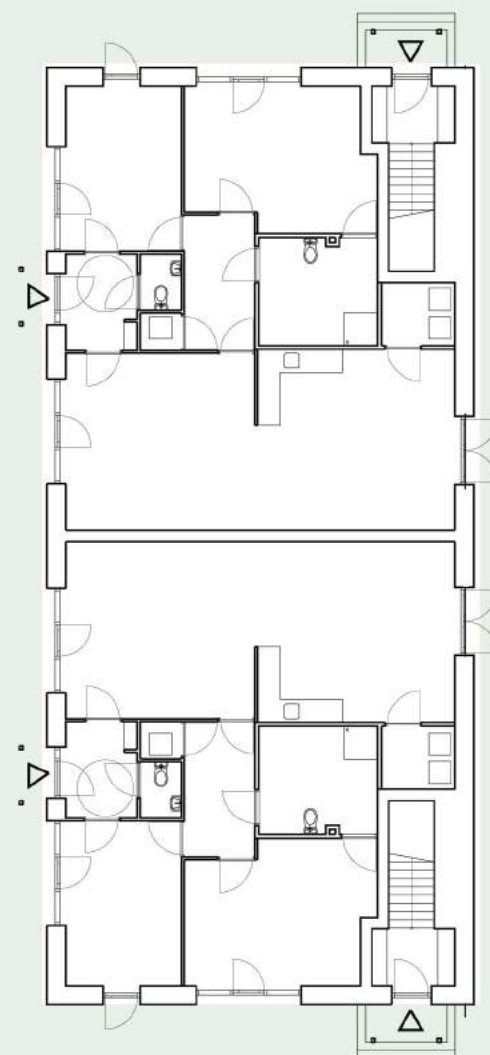
PAA

Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

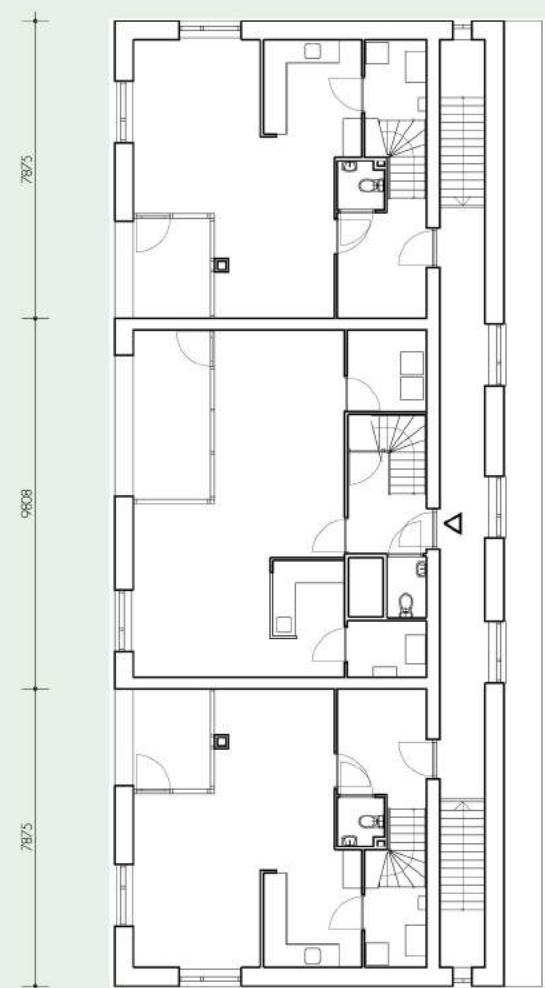
BLOKJE C GEVELS

0 1 2 5m

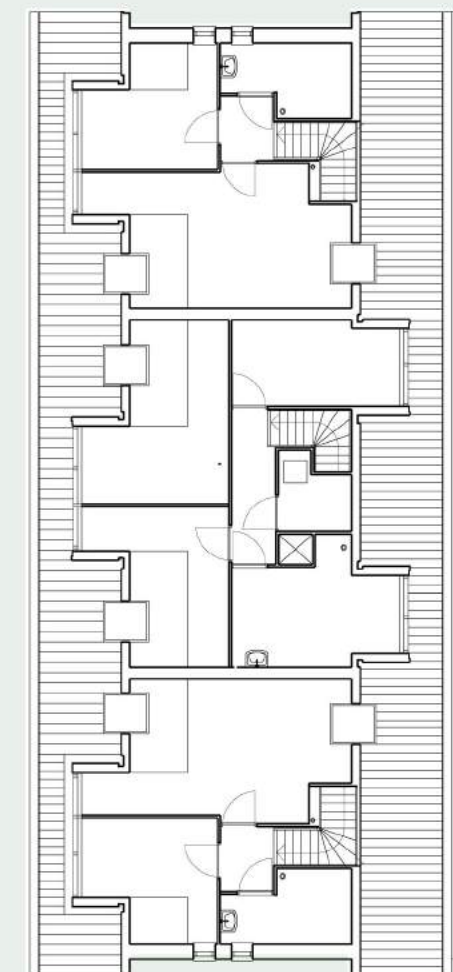
13



NIVO 0
2 NULTREDEN WONINGEN



NIVO 1
3 BOVENWONINGEN



NIVO 2

1:200

PAA

Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

BLOKJE D PLATTEGRONDEN 5 WONINGEN

0 1 2 5m

14



ACHTERGEVEL

ZIJGEVEL RODENBERGSE DREEF

VOORGEVEL

ZIJGEVEL VOETPAD

1:200

PAA

Pattynama Ahaus Architectuur BNA
IJburglaan 596 1087 BT Amsterdam
T: 020 4162400
www.paaweb.nl

BLOKJE D GEVELS

0 1 2 5m

15



mei 2019

