

PRINCIPEPLAN

VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF



PRINCIPEPLAN VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF

Voor u ligt het principe plan dat ontstaan is tijdens het lange en intensieve tweedelige participatie proces met omwonenden. Het plan is binnen meerdere kaders ontworpen en aangepast naar aanleiding van stukken en instanties, zoals: Lange Dreef C.V, de Woonvisie, Beeldkwaliteitplan, het Raads motie, Stedenbouw, Verkeer, parkeernormen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Leidend hierbij zijn de afspraken met omwonenden gebleven, waaronder bijvoorbeeld de hoogte verschillen, de privacyhagen, locatie van de maatschappelijke ruimtes en inpandige balkons. Zo vormt het voorliggende plan een overgang tussen alle omliggende bebouwing en gaat hiermee verbindingen aan in hoogte, volume en gevelmaterialisatie.

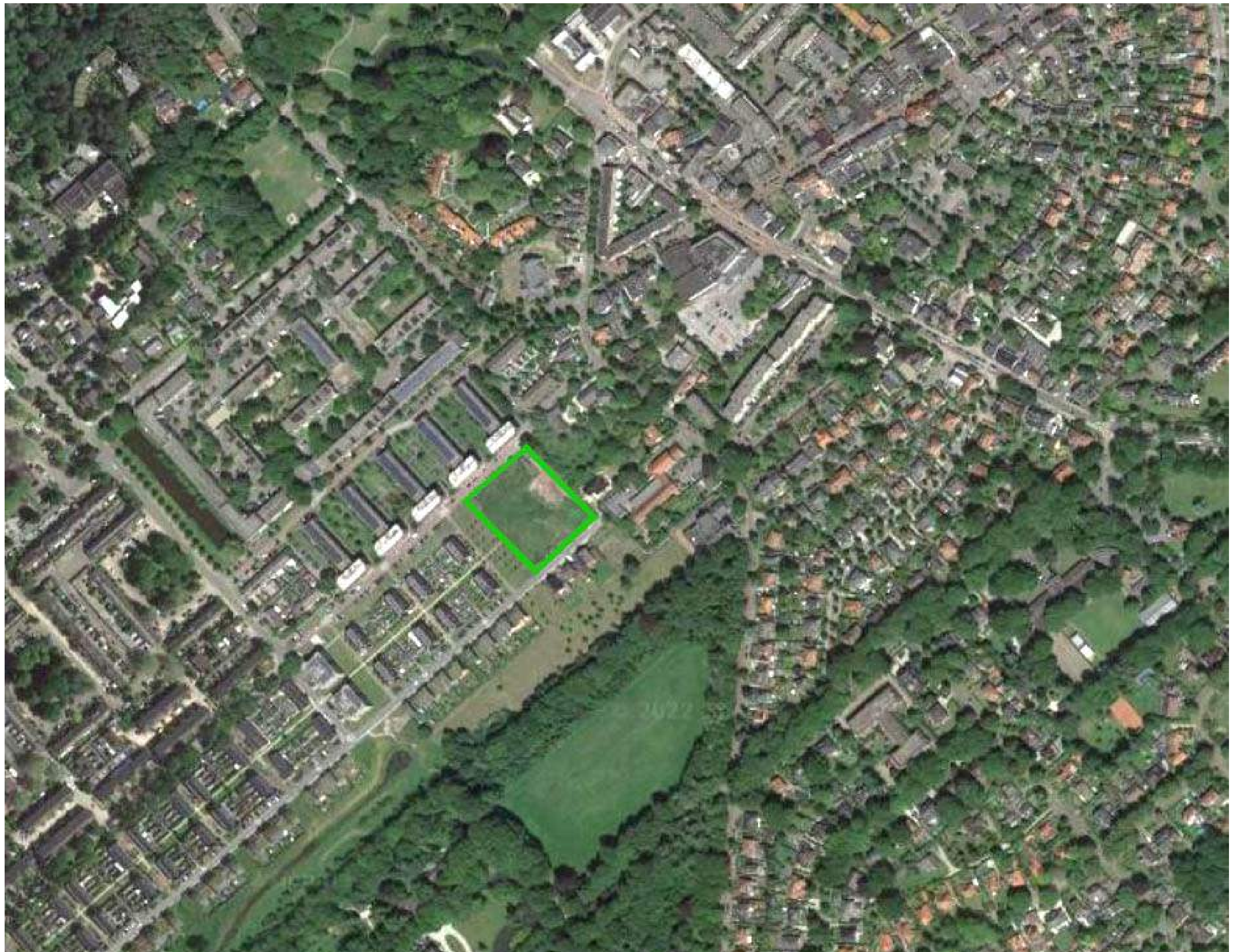
De ronde zijde van het hoefijzer markeert de entree van de wijk samen met de gebogen buitengevel van de belendende appartementen. De binnengevel, in zachte warme natuurlijke hout uitvoering, rust bij het hoge bouwdeel op een metselwerk plint. De ronde vorm omsluit het intiemere binnenterrein wat ontmoetingen faciliteert rond een monumentale boom: oriëntatiepunt van de zichtas in de lijn van het centrale wandelpad van de Groene Tuinen.

PAA

Maart 2022

LOCATIE

SITUATIE EN FOTO'S VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF



LOCATIE KADASTRAAL PERCEEL





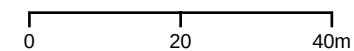


lange dreef



datum: 10-03-2022

Schaal 1:1000



PRINCIPEPLAN

WONINGEN VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF CV

NOORD

INRIT VANAF LANGE DREEF



PATTYNAMA AHAUS ARCHITECTUUR



NOORDWEST

INGANG VANAF LANGE DREEF



Pattynama Ahaus Architectuur



ZUID

HOEK LANGE DREEF KAPELLELAND



ZUIDWEST

VANAF KAPELLELAND



Pattynama Ahaus Architectuur



ZUIDOOST

VANAF RODENBERGSE DREEF



Pattynama Ahaus Architectuur



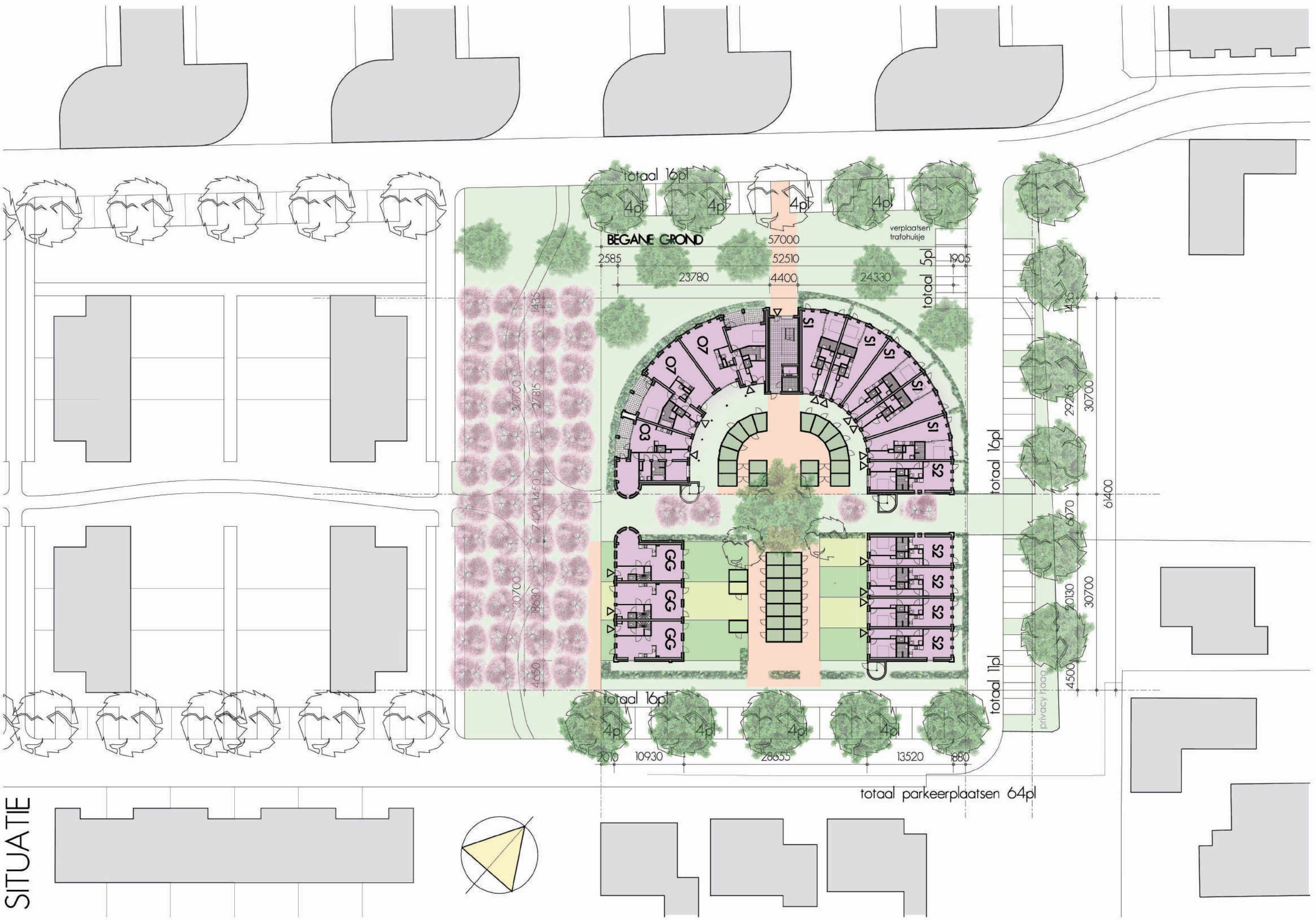
NOORDOOST



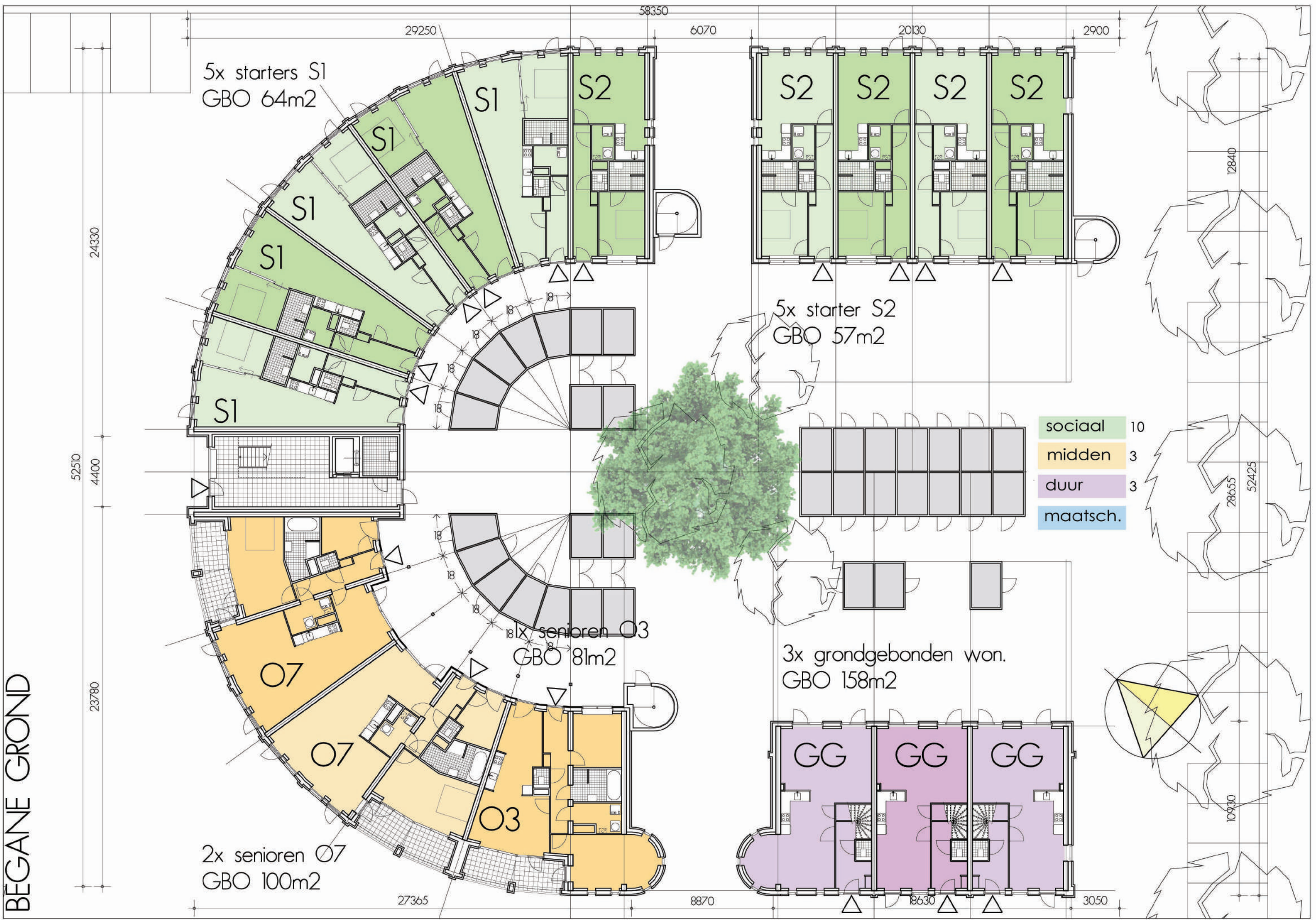
PLATTEGRONDEN

WONINGEN VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF CV

SITUATIE

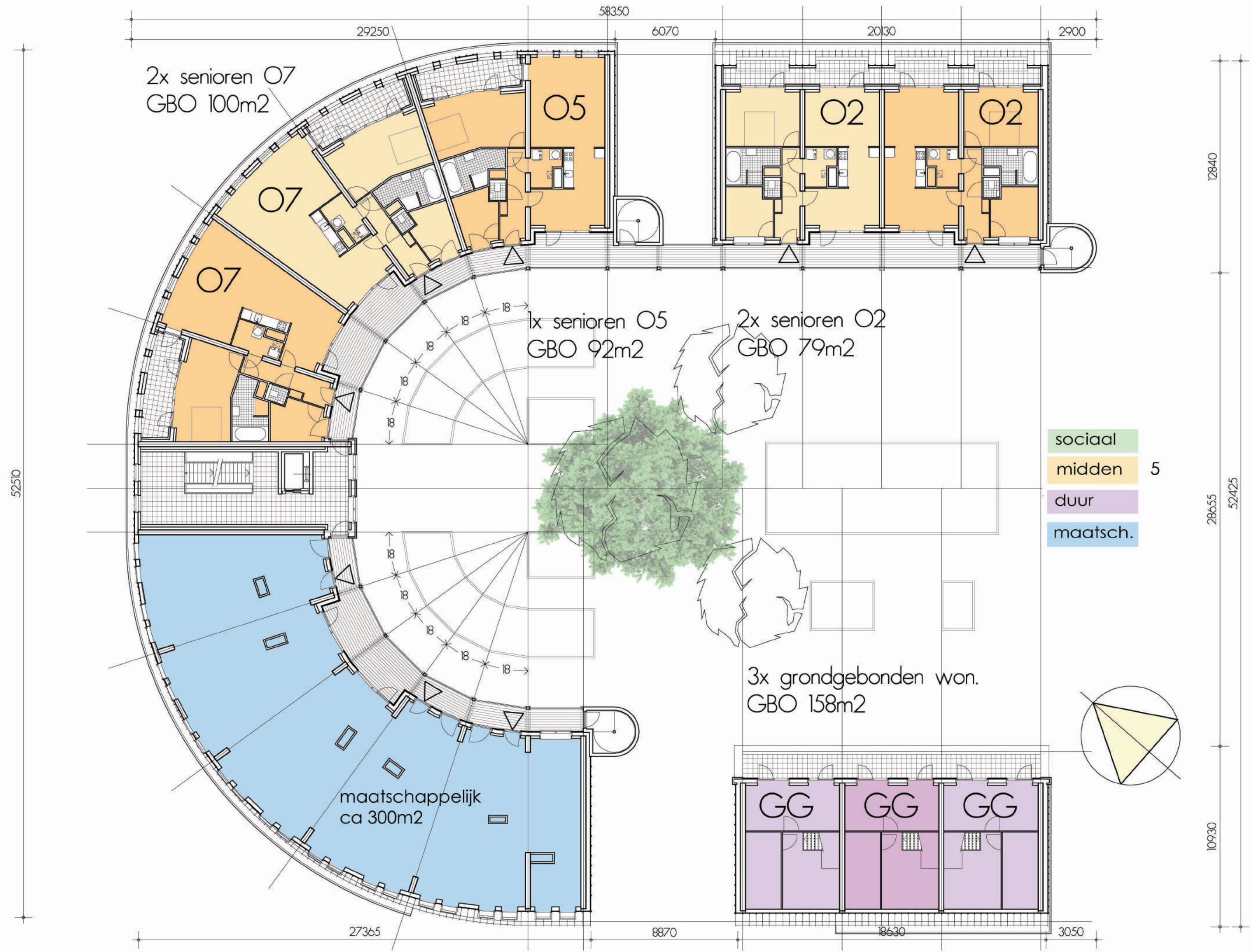


BEGANE GROND

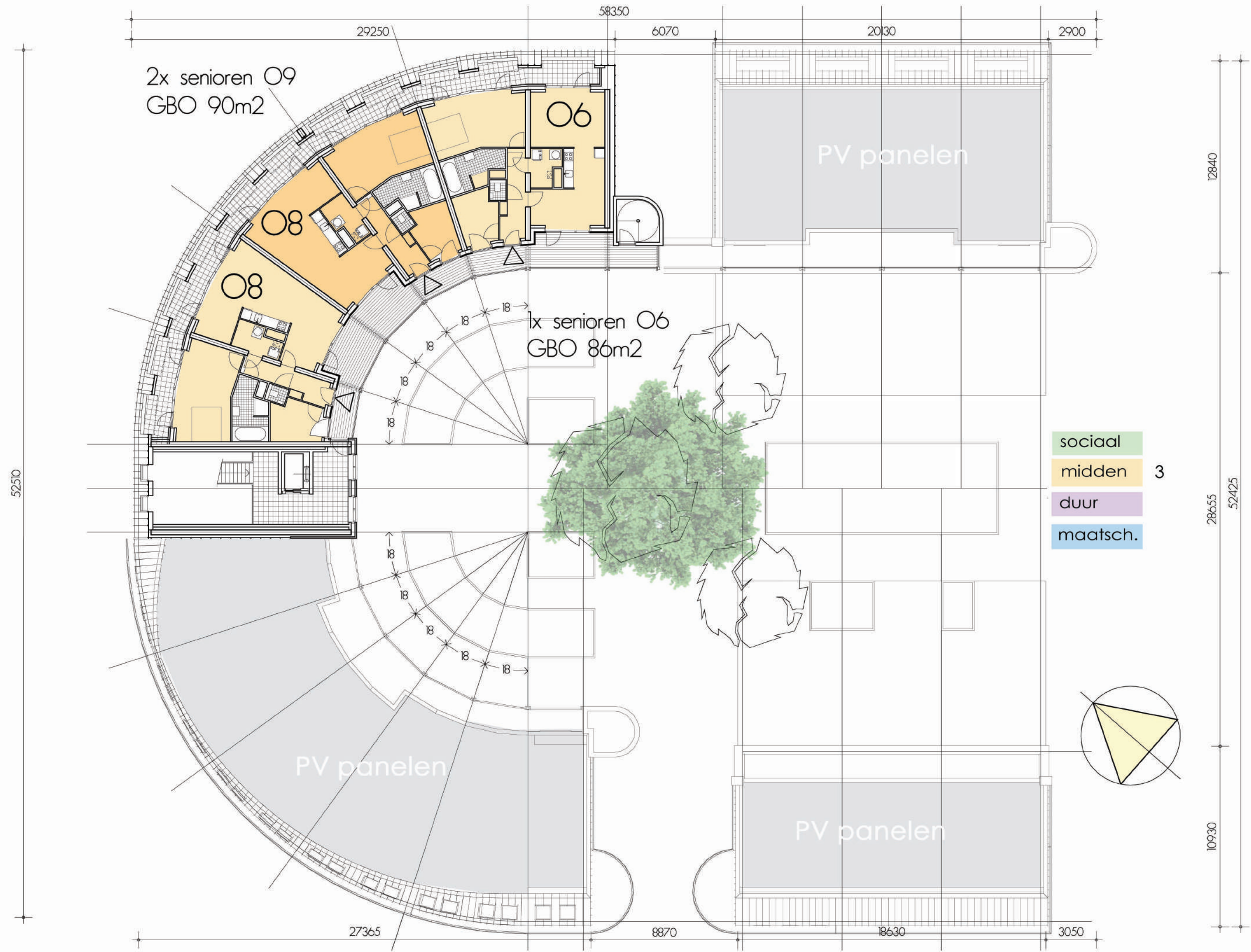




TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



NOORD GEVEL



OOST GEVEL



ZUID GEVEL



WEST GEVEL



GEVELS

PRINCIPEPLAN

VOORMALIGE KERKLOCATIE LANGE DREEF



Bestemmingsplan functiewijziging.

Dit is de volgende stap in de procedure bestemmingsplan wijziging van de voormalige kerklocatie, waar de volumes, vorm en functies zijn voorgesteld, uitgaande van kaders en participatieproces omwonenden, raadsmotie, woonvisie, verkeer en daarna ook stedenbouw en welstandscommissie.

Wanneer er medewerking aan dit principeplan verleend is door het college kan overgegaan worden tot o.a. bestemmingsplan wijziging en aanvragen omgevingsvergunning.

Bij de uitwerking naar omgevingsvergunning zal het plan nog getoetst worden op ventilatie, daglicht en alle benodigde bouwbesluit eisen. Ook zal een landschapsarchitect worden gevraagd het maaiveld in te richten, en onderzocht of het trafo gebouw kan worden verplaatst of ingegroend.

Bijlagen:

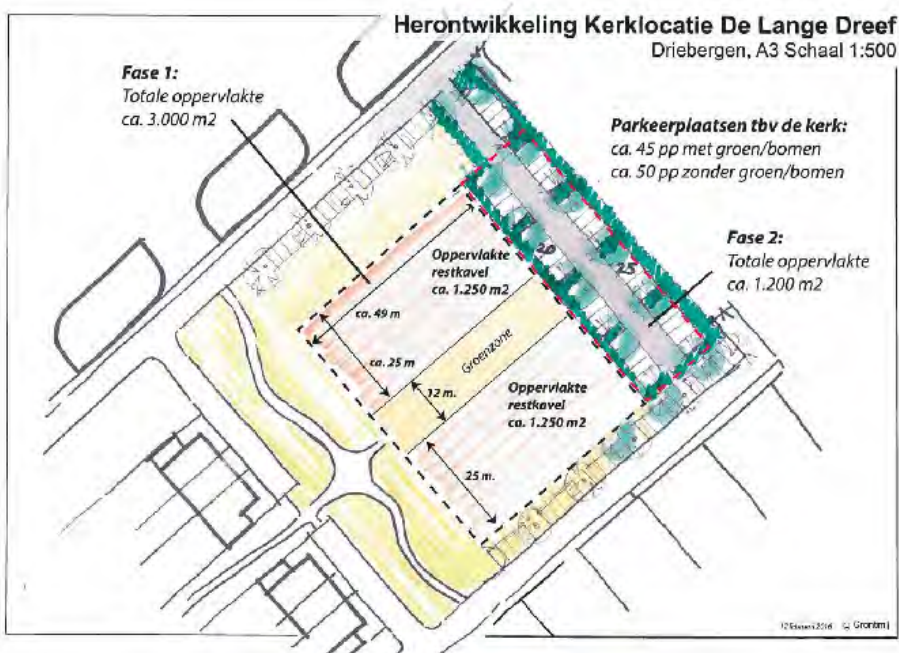
1. 2021-06-25 Totstandkoming principeplan en participatie kerklocatie LD
2. 2021-08-09 PAA onderbouwing pv Kerklocatie kaders - concept
3. 2021-08-10 PAA onderbouwing Kerklocatie stedenbouw - concept

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'.



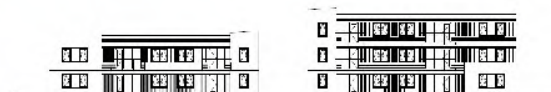
IMPRESSIEVOGELVUCHT



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.



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.



Bijlagen:

Bijlage 2: participatie avonden traject 1

Bijlage 4 : start traject 1 beeldverslag



PAA

Ir Manon Pattynama manon@paaweb.nl 06.53895005
Jurgen L.P. Ahaus jurgen@paaweb.nl 06.53610266

Project: Kerklocatie Lange Dreef
Betreft: onderbouwing kaders
Onderwerp: 26 april ingediend principeplan
Versie: 9 augustus 2021
Door: Manon Pattynama PAA

Met betrekking tot het in april 2021 ingediende principeplan is ons verzocht een beschrijving te maken hoe de kaders zijn verwerkt in het plan.

De Kaders

Zoals is omschreven in de 'Toelichting Totstandkoming' dd 23.06.2021 is het plan gevormd binnen de onderstaande kaders.

Samengevat de hoofdpunten:

- 1. Woonvisie Gemeente Utrechtse Heuvelrug**
 - a. Percentages woonverdeling sociaal, midden en duur
- 2. Motie Raad dd 2019**
 - a. 30 tot 40 woningen met focus op sociaal en middelduur
- 3. Input participatieproces**
 - a. Kleinschalig en niet hoger dan twee lagen met kap tegenover koopwoningen
 - b. Zo min mogelijk eenheden tegenover koopwoningen
 - c. Maximale afstand naar omwonenden
 - d. Zo min mogelijk inkijk naar omwonenden
 - e. Beperken overlast parkeren naar omwonenden
 - f. Beperken verkeersbewegingen ivm veiligheid
 - g. Zo veel mogelijk senioren in het plan
 - h. Een (deels) rond bouwblok
 - i. Hoogste bouwdeel het blokje noordzijde Lange Dreef
 - j. Rodenbergsdreef doodlopend
 - k. Eengezinswoningen type 'vakwerk' tegenover de boomgaard
- 4. De Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug herziening 2017**
- 5. Het Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen**

Onderbouwing

1a en 2a:

Het in april ingediende principeplan telt:

Begane Grond:	10 starters (sociaal) + 3 senioren (midden) + 3 "vakwerkwoningen" (duur)
Eerste Verdieping:	8 senioren (midden)
Tweede Verdieping:	8 senioren (midden) waarvan 3 vervallen tbv maatschappelijk = 5
Derde Verdieping:	3 senioren (midden)
Totaal	32w
Verdeling:	10 sociaal = 33%, (22-3=) 19 midden = 59%, 3 duur = 9%
Woonvisie:	sociaal: minimaal 25%, middel: minimaal 45%, duur: maximaal 30%
Conclusie:	Het plan voldoet hiermee aan de Woonvisie en de Motie van de Raad

3a : Niet hoger dan twee lagen met kap tegenover koopwoningen:

De bouwblockjes tegenover de koopwoningen bestaan uit twee lagen met kap.

3b : Zo min mogelijk eenheden tegenover koopwoningen:

Het blokje met het hoogste aantal woningen (15) is gelegen tegenover de huurwoningen aan Lange Dreef

3c: Maximale afstand naar omwonenden :

De woonblokjes zijn maximaal uit de rooilijn gehouden. Met 'rooilijn' wordt de gridstructuur in het verlengde van de woonvelden verkaveling bedoeld. De afstand naar omwonenden is hierdoor groter dan in het gehele plangebied.

3d: Zo min mogelijk inkijk naar omwonenden

Om de inkijk naar de omwonenden te beperken zijn de woonblokjes maximaal uit de rooilijn gehouden. Met 'rooilijn' wordt de lijn in het verlengde van de woonvelden verkaveling bedoeld. De afstand naar omwonenden is hierdoor groter dan in het gehele plangebied. De entrees van alle appartementen zijn naar het binnenterrein gericht, en liggen terug in de gevel zodat ook de woonstraat geen overlast veroorzaakt. De buitenruimtes zijn binnen het bouwvolume achter de gevel uitgevoerd als loggia's, en de buitenbergingen zijn aan het binnenterrein gelegen. Daarnaast zijn de ramen en deuren weggelaten uit de kopgevels.

3e: beperken overlast parkeren naar omwonenden.

Het aantal parkeerplekken is getoetst en voldoet aan de parkeernorm. Onderzocht is om de parkeerplaatsen op het binnenterrein te projecteren. Dit zou echter de woonblokjes weer naar buiten drukken waardoor ze dichterbij de omliggende woningen komen (3c). Een oplossing is gevonden in het parkeergebied met 32 plaatsen op de strook waar in het BKP voor de kerk ruim het dubbele aantal plaatsen was geprojecteerd. Met een royale groene haag als privacy- en geluidbuffer naar de aangrenzende woningen.

3f: Beperken verkeersbewegingen ivm veiligheid

Door de inrit aan het begin van het terrein te plaatsen wordt de lengte van de autorit zoveel mogelijk beperkt. Extra aandacht is nodig in de uitwerking om deze zo overzichtelijk mogelijk te maken, de hoge begroeiing daar maakt de bocht onoverzichtelijk. Er is verzocht om extra maatregelen zoals éénrichtingsverkeer en drempels instellen.

3g: Zo veel mogelijk senioren in het plan

De seniorenwoningen maken met 60% het merendeel van het plan uit.

3h: Een (deels) rond bouwblok

Er is in het proces tegemoetgekomen aan de wens van een aantal deelnemers voor een rond bouwvolume. De gebogen gevel zorgt daarnaast ook voor het wegdraaien en hiermee inkijk beperken en de afstand maximaliseren (3c en 3d) Daarnaast vormt het een entree van de wijk samen met de gebogen woongebouwen aan de Lange Dreef.

4: Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug herziening 2017

In het algemeen:

'Voor de gebiedsindeling in de bebouwde kom is gekozen voor een thematische benadering. Uitgangspunt hierbij is gelijksoortige bebouwing in vergelijkbare gebieden van dezelfde criteria te voorzien.'

'Nieuwe projecten:**Procedure voor lopende projecten**

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug bevinden zich vele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in verschillende stadia van het planproces. In sommige gevallen gaat het daarbij om functieverandering van een uitleggebied zoals het project 'Lange Dreef'. Voor dergelijke projecten stelt de gemeente veelal specifiek ontwikkelingsgericht beleid op, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Zo'n plan is erop gericht met de ontwikkeling van het gebied een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het is de bedoeling dat de welstandscommissie de bouwplannen toetst aan dit nieuwe beleid. Dit kan door het beleid over te nemen in de gebiedsgerichte criteria. Wanneer het beleid daarvoor te gedetailleerd is, kan het beeldkwaliteitsplan integraal als bijlage bij de welstandsnota gevoegd worden.

Voor deze welstandsnota is dit van toepassing voor de volgende locaties, die op de welstandskaat zijn aangegeven met 'gebied in ontwikkeling':

– Woningbouwlocatie 'Lange Dreef'. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan 'Lange Dreef' vastgesteld en als bijlage bij de welstandsnota gevoegd.'

5: Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen

Vastgesteld 2007

In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woonvelden. :



Appartementen in groenzones



Vebinding groenzone en ecologisch gebied



Inpassing kerk en 3^1 kapwoningen



Vrije kavels



Hofwoningen aan autoluw hof



Wonen aan ecologische rand

De woonvelden zijn gedefinieerd door de dragers van het groene raamwerk en het verkeerskundig raamwerk.

De 'Kerk'locatie' valt in het verlengde van de sequentie van de woonvelden 'hofwoningen' en '3^1kapwoningen', deze laatste in de wandelgang 'vakwerkwoningen' genoemd, binnen het woonveld met verkavelingsvorm "Kampen 1"

De centrale groene as als langzaam verkeersroute eindigt hier in de groenbuffer, het zogeheten 'Bloesembos'

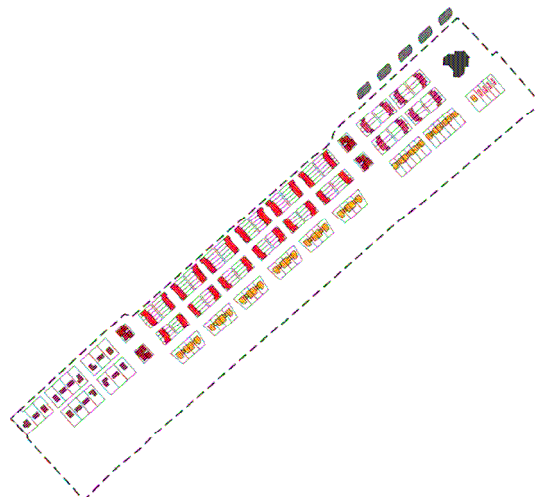
BKP

6 Stedenbouwkundig plan

Kampen 1 en 2

Kenmerkend voor het oude Kampenlandschap zijn de groene kamers. Het veld is naar binnen toe gericht, maar vindt aansluiting op het bestaand stedelijk gebied door zichtlijnen naar bebouwing in de omgeving.

Het terrein van de kerk, aan de noordzijde van het plangebied, is volledig opgenomen in het gridstructuur van de wijk. De entree van de kerk ligt in het verlengde van de houtwal die als langzaamverkeersroute fungeert.



Principeplan:

De uitgangspunten van het BKP zijn in het principeplan meegenomen, de footprint blijft binnen de gridstructuur. In het verlengde van de houtwal is een monumentale boom geprojecteerd.

Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' Driebergen**3 Beleidskader uitwerkingsplan Bestemmingsplan****3.2**

- b) Realisering van maatschappelijke voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een kerk en/of een huisartsenpraktijk;
- f) Grondgebonden woningen uitvoeren en maatschappelijke voorzieningen uitvoeren in 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;

BKP hoofdstuk 5.7 De woonvelden

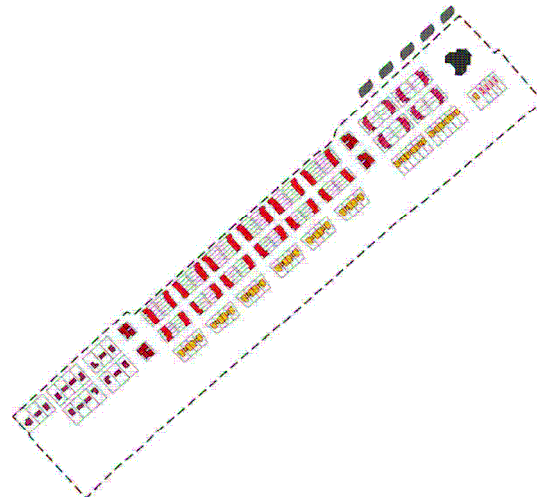
Wanneer de structuren van 'groen' en 'verkeer' over elkaar heen worden gelegd blijven logischerwijs de resterende ruimten over voor woondoeleinden. Het gebied bestaat uit drie hoofdvelden, te noemen Coulissen, Kampen 1 en 2. Elk hebben hun eigen verkavelingsvorm en aansluiting met de wijk.

- 'Coulissen' - vrijstaande woningen (paars);
- 'Kampen 1' - 3-onder-1 kapwoningen (roze)
- alsmede het terrein van de kerk (rood)
- 'Kampen 2' - hof-woningen (zalmkleurig);

**BKP hoofdstuk 6 Stedenbouwkundig plan
Kampen 1 en 2**

Kenmerkend voor het oude Kampenlandschap zijn de groene kamers. Het veld is naar binnen toe gericht, maar vindt aansluiting op het bestaand stedelijk gebied door zichtlijnen naar bebouwing in de omgeving.

Het terrein van de kerk, aan de noordzijde van het plangebied, is volledig opgenomen in het gridstructuur van de wijk. De entree van de kerk ligt in het verlengde van de houtwal die als langzaamverkeersroute fungeert.

**Langzaamverkeersroute / bestaande houtwal**

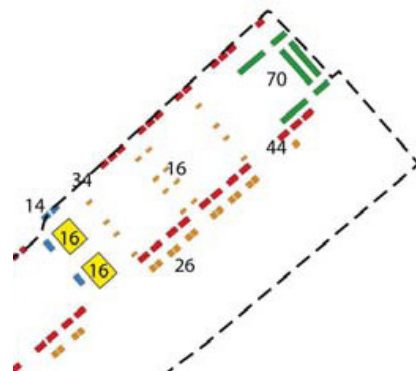
De bestaande houtwal in het gebied is één van de historisch waardevolle elementen die nog duidelijk zichtbaar is. Deze verdient een plek in het plan en wordt als structuurdruager versterkt als langzaamverkeersroute. De zone is ca. 10 meter breed en het voet/fietspad zal aan de noordzijde van het plan uitkomen bij de entree van de kerk.

BKP hoofdstuk BKP 6.3 Parkeren

Voor de kerk zijn in het BKP 70 plekken opgenomen. Tijdens piekdrukke van 120 leden zal dit in het openbaar gebied worden opgevangen.

Principeplan:

Het aantal parkeerplaatsen voor de woningen conform de norm te laten zijn 64 plekken voorzien, waarvan 32 plekken op eigen terrein en 32 openbaar. Ruim onder de 102 'kerk parkeerplekken' uit van 70 eigenterrein en 32 openbaar.



(In de inspraaknota ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef 2007 hebben omwonenden grote zorgen geuit over de piekdruk van de kerk)

Verkeersveiligheid:

De hoge piekdruk van de kerk is nagenoeg verdwenen aangezien er een gemengde segmentering bewoners zal zijn die niet allemaal tegelijk in de spits de deur uit hoeven. (senioren tm starters)

Voorschriften kavelinrichting en architectuur

Aangezien de kerklocatie een uitzonderingspositie vormt in het stedenbouwkundig plan zijn er **geen voorschriften** voor de kavel inrichting opgenomen in het BKP zoals bij de woonvelden.

Om aansluiting te creëren voldoet het principeplan aan zoveel mogelijk voorschriften voor de woonvelden Kampen 1 en 2:

BKP hoofdstuk 7.2 Kampen 2 : wonen aan een hof:

Voorschriften architectuur:

- Asymmetrische langskap; **voldoet**
- Kap: steile zijde aan hof, flauwe zijde aan tuin; **voldoet**
- Verdraaid dakaccent van hoekwoning nabij entree **voldoet**
- Lange- en Nieuwe Dreef;
- Gevel: baksteen (in combinatie met pleisterwerk); **voldoet**
- Bij toepassing van metselwerk: voegwerk vol en zat uitvoeren, zo min mogelijk contrast in kleur; **voldoet**
- Kleur gevel: donkerrood / paars / donker grijs; **voldoet**
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %; **voldoet**
- Erfafscheiding naar openbaar gebied opnemen in architectuur. **voldoet**

Richtlijnen architectuur:

- Accentueren verticale lijnen (individuele gevels); **voldoet**
- Hoekwoning n-zijde: oriëntatie hof en Lange Dreef; **voldoet**
- Hoekwoning z-zijde: oriëntatie hof en Nieuwe Dreef; **voldoet**
 - Woningen langs houtwal: oriëntatie groenzone **voldoet**



BKP hoofdstuk 7.5 Kampen 1: Wonen tegenover kopappartementen

Voorschriften architectuur:

- Dak hoofdvolume: langskap (met accent voor tussenwoning); **voldoet grotendeels**
- Dak garage eveneens langskap (zelfde als hoofdvolume); **nvt**
- Dakpannen keramisch; **voldoet**
- Materiaal gevel: baksteen; **voldoet**
- Kleur gevel: donker bruin, donker rood; **voldoet**
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %; **voldoet**

Richtlijnen architectuur:

- Hoekwoningen: tweezijdige oriëntatie, aan groene zone en aan groene straat; **nvt**
- Groot dakoverstek aan voorzijde; **voldoet**
- Tussenwoning accent voorzijde (in dakvorm of doorgetrokken gevel). **voldoet grotendeels**



Accent voor tussenwoning in dakvorm of in gevel



Langskap



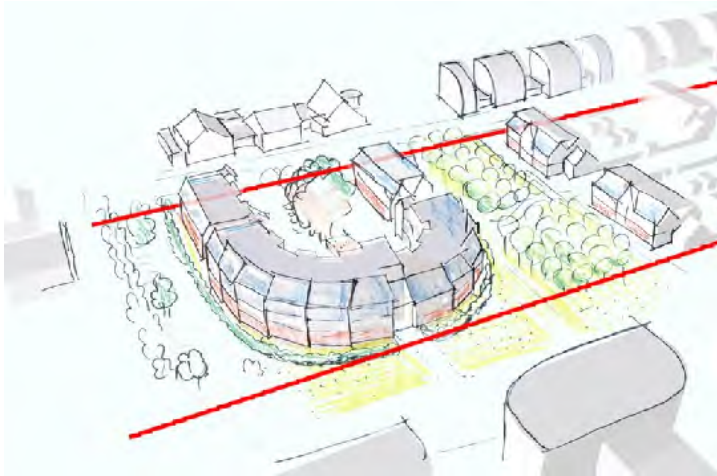
Baksteen



Langskap garage



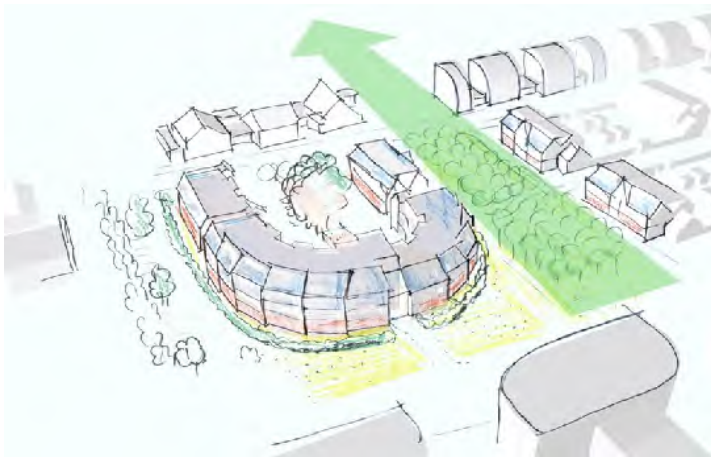
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR BKP



Ruimtelijk raamwerk

Het Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen is de basis voor de stedenbouwkundige volumes, vormen en verhoudingen.

Het plan op de voormalige kerklocatie is binnen dit grid van de woonvelden geprojecteerd, conform de visie van het ruimtelijk raamwerk van het Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen (hierna te noemen: BKP)



Groenstructuur

De belangrijkste drager van het stedenbouwkundig plan in het BKP is het groene raamwerk. De landschappelijke onderlegger als basis verdeling en de groenstructuren als verfijnde onderverdeling.

De brede zone 'bloesembos' zoals in de 'Groene Tuinen' als boomgaard met wilde kersen is gepland, is gerespecteerd en vormt een belangrijke groenbuffer

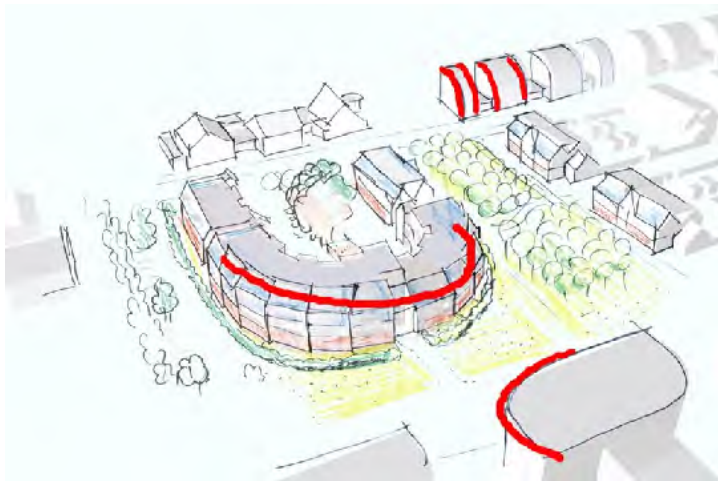


Zichtlijn

De langzaam verkeersroute wandelpad die centraal in het plan loopt, eindigt volgens het BKP voor de kerk. In het nieuwe plan gebeurt dit op dezelfde locatie met een Zilverlinde in deze zichtas.



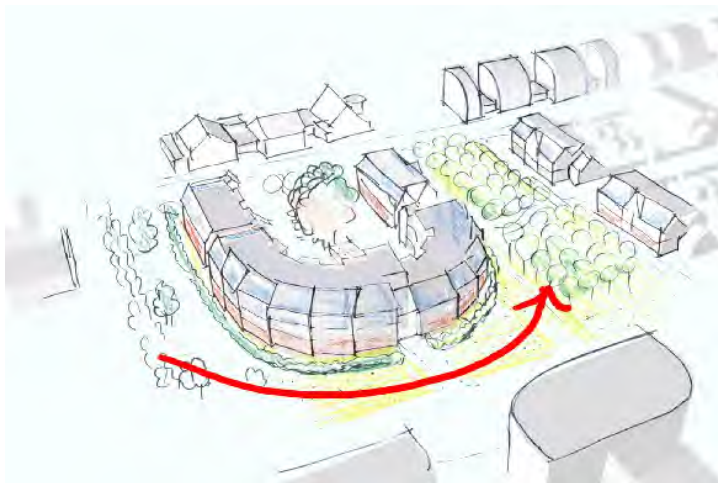
STEDENBOUWKUNDIGE RELATIE OMGEVING



Vloeiende lijnen

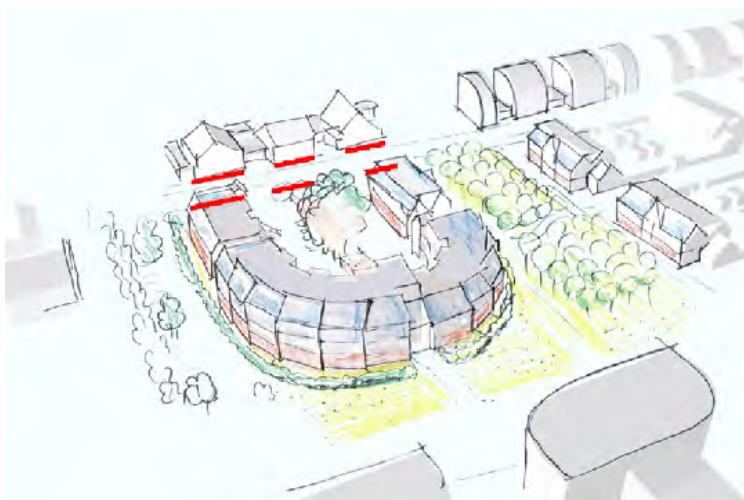
Het gebogen volume gaat in dialoog met de ronde belijning van de kopflats van de Lange Dreef en de 'kijkers in het groen' waardoor een samenhang en dynamiek met de wijk ontstaat.

Hiermee gaat het een relatie aan met de omliggende bebouwing en krijgt de wijk met deze vloeiende beweging een duidelijke entree.



Profiel van hoog naar laag

In hoogte trapt het plan in twee richtingen af vanaf de kopflats naar de grondgebonden woningen waardoor een soepele en logische aansluiting op de belendende bouwvolumes wordt verkregen.

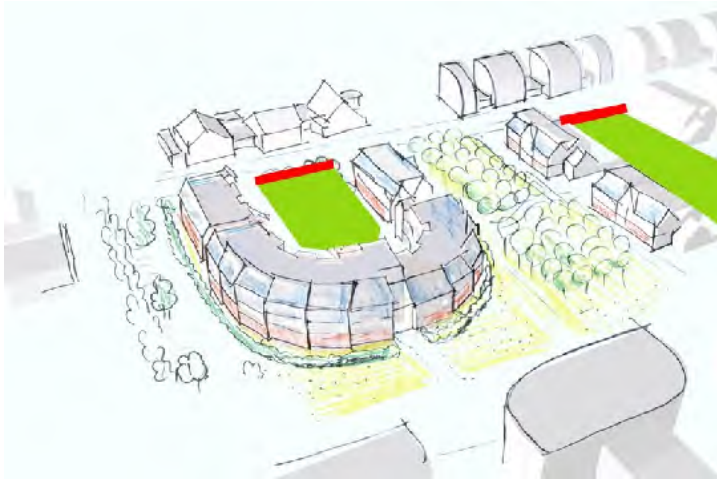


Aansluiting met omgeving

Met dit in hoogte aflopende volume reflecteert het hoefijzervormige plan met de rechte zijde vanzelfsprekend de korte kopgevels van de vrije kavels van de Rodenbergse Dreef.

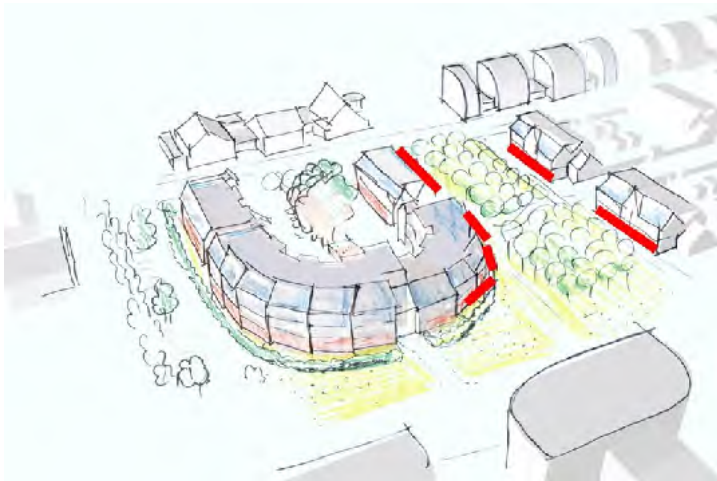


STEDENBOUWKUNDIGE OPZET



Binnengebied

Evenals in de overige woonvelden is de locatie van de bergingen in het binnengebied, zo groen mogelijk, met een vergelijkbare tuinmuur,

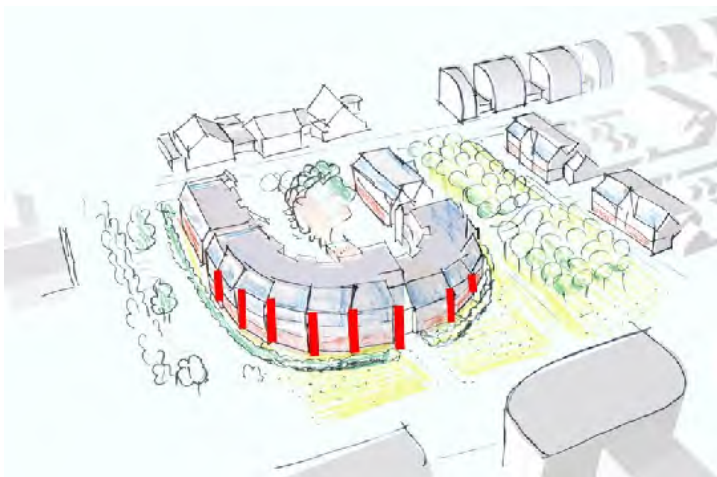


Voorschriften BKP algemeen

De voorschriften architectuur van het BKP zijn gevolgd in de Groene Tuinen en weerspiegelen zich in de gevels van het plan.

Om zoveel mogelijk aansluiting met de belending te zoeken zijn de voorschriften van het tegenoverliggende woonveld Kampen1, driekapper, in de volksmond "de vakwerkwoningen" aangehouden

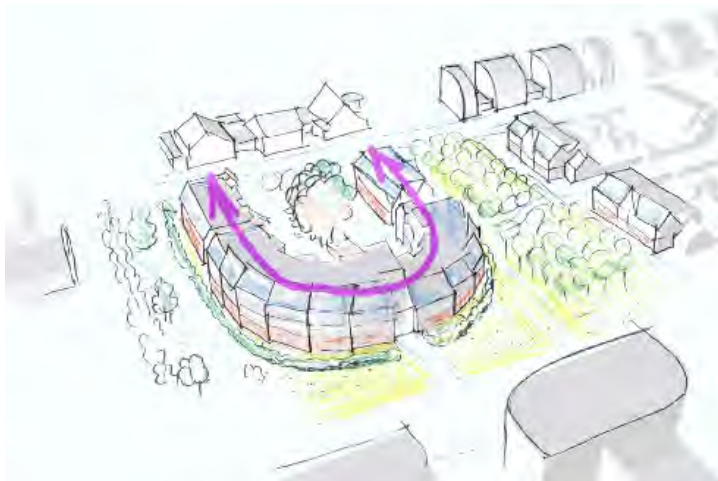
- Hoofdvolume langskap
- Begane grond -Metserwerk
- Verdieping- Wit stucwerk
- Daklaag- Antraciet dakpannen
- Houten verticale elementen
- Groot dakoverstek



- Accentueren verticale lijnen
- Plasticiteit in de gevel
- Verticale geleding



VOORSCHRIFTEN ARCHITECTUUR BKP



Voorschriften Architectuur BKP

Hoofdvolume langskap

Over het gehele plan is een langskap toegepast



Voorschriften Architectuur BKP

- **Materiaal gevel: baksteen**
- **Kleur gevel : donker bruin, donker rood**
- **Kleurdekking: grijswaarden boven de 50%**

Over het gehele plan is op de begane grond metselwerk in een bruinrode tint voorgesteld.

Om verder een link te leggen met de witte verdieping van de 3 onder 1-kap woningen is in het plan op de verdieping gedeeltelijk een witte gevelinvulling voorgesteld



Voorschriften Architectuur BKP

-Dakpannen keramisch

Over het gehele plan is een keramische dakpan op het dak toegepast met dezelfde kleur als link naar de tegenover gelegen 3 onder 1-kap woningen. Het dak is voorzien van een royaal dak overstek



VOORSCHRIFTEN KAVELINRICHTING BKP

Voorschriften kavelinrichting BKP

In het BKP zijn geen voorschriften kavelinrichting voor de kerklocatie opgenomen. De kavelgerelateerde voorschriften die wél zijn opgenomen in het BKP betreffen een perceel of gevel van één woning, dan wel een appartementencomplex.

De voorschriften kavelinrichting onderscheiden grondgebonden woningen óf appartementen, terwijl het nieuwe plan op kerklocatie nu om een combinatie van deze typologie gaat.

Door de typologie te laten verlopen als afspiegeling van de kopappartementen naar de grondgebonden woningen slaat het een logische brug tussen de hoogbouw en laagbouw.

Het kerkterrein wordt verder in het BKP als volgt omschreven:

- Voor het kerkgebouw geldt een maximale hoogte van 18 meter, met een spits van 25 meter.
- Het terrein van de kerk, aan de noordzijde van het plangebied, is volledig opgenomen in het gridstructuur van de wijk.
- De entree van de kerk ligt in het verlengde van de houtwal die als langzaam-verkeersroute fungeert.

Zoals in voorgaande toelichting is verbeeld, voldoet het huidige ontwerp aan alle bovenstaande punten.

