

Beeldkwaliteitplan 'De Lange Dreef'

Driebergen



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



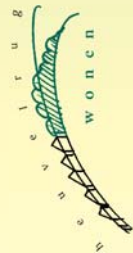
Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen

Opdrachtgever: Gemeente Utrechtse Heuvelrug

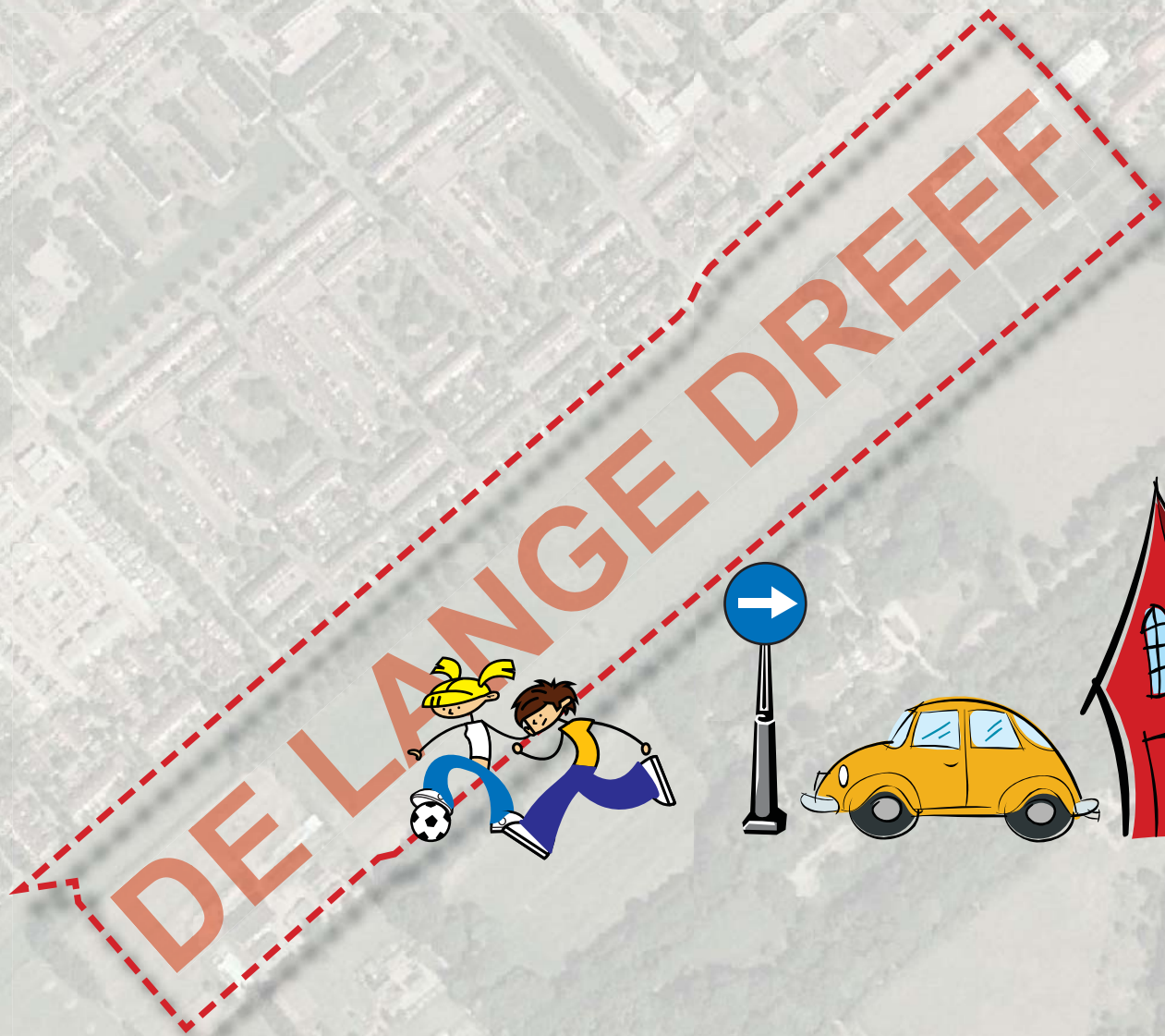
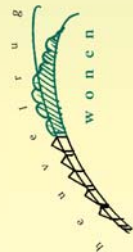
Definitief
8 oktober 2007

 **Grontmij** Nederland bv
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



1	Inleiding	6	Plan
1.1	Inleiding	6.1	Bebouwingsstructuur/woningtypologie <i>Coulissen</i> <i>Kampen 1 en 2</i>
1.2	Beeldkwaliteit in het algemeen	6.2	Ontsluiting en inrichting openbaar gebied <i>De Lange Dreef</i> <i>De 'groene' straat</i> <i>De hoven</i> <i>De Nieuwe Dreef</i> <i>Langzaam verkeersroute: Kerkepad</i>
1.3	Doel van het beeldkwaliteitplan	6.3	Parkeren
1.4	Leeswijzer	6.4	Ruimte voor spelen, spelen met ruimte
2	Analyse	6.5	Ecologie <i>Toegankelijkheid</i>
2.1	Ligging plangebied	6.6	Water
2.2	Context - <i>Landschappelijke onderlegger</i> - <i>Stedelijk gebied</i>	7	De woonvelden Voorschriften en richtlijnen
2.3	Landgoed Dennenburg in het Langbroekerweteringgebied	7.1	Vrije kavels
3	Beleidskader	7.2	Wonen aan een hof
3.1	Algemeen	7.3	Wonen aan een ecologisch gebied
3.2	Bestemmingsplan Lange Dreef 2005	7.4	Appartementen in het groen
3.3	Welstandsnota	7.5	Wonen nabij de kerk
4	Uitgangspunten	8	Afwijkingen t.o.v beleidskader
4.1	Woningbouwprogramma	8.1	Afwijkingen ten opzichte van het Bestemmingsplan
4.2	Ontwikkeling Kopappartementen	8.2	Afwijkingen ten opzichte van de Uitwerkingsregels
4.3	Inpassing Kerkgebouw	9	Procesverantwoording
4.4	Landschap en ecologie		Bijlagen opgenomen in afzonderlijk document
4.5	Verkeer en parkeren		Literatuurlijst
4.6	Duurzaamheid		Colofon
5	Visie: Ruimtelijk raamwerk		
5.1	Randen van het plangebied		
5.2	Aansluiting stedelijk gebied		
5.3	Aansluiting Dennenburg		
5.4	Aansluiting open landschapsstructuur		
5.5	Groen raamwerk		
5.6	Verkeerskundig raamwerk		
5.7	Woonvelden		
5.8	Zichtrelaties		



1 Inleiding

1.1 Inleiding

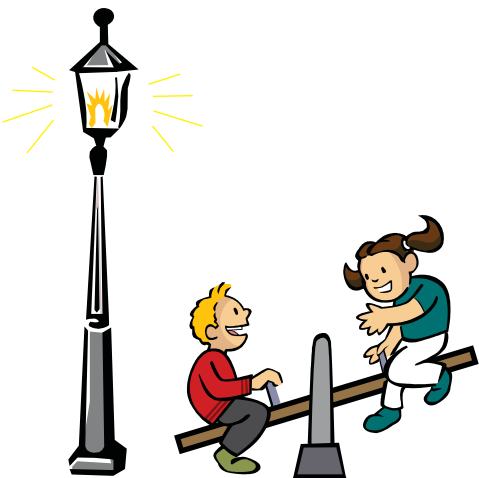
De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil aan de zuidoostzijde van de Lange Dreef een woongebied ontwikkelen voor uitbreiding van het stedelijk gebied met 250 woningen. De aanwezige, hoge ecologische- en landschappelijke waarden vergt voor de planvorming van dit nieuw te ontwikkelen gebied een zorgvuldige benadering. Er is reeds een ruimtelijke verkenning gedaan waarin is onderzocht hoe het gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden, met behoud en versterking van deze bestaande waarden. Deze zijn vertaald in uitgangspunten en zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bij de ontwikkeling van de Lange Dreef spelen de landschappelijke- en ecologische randvoorwaarden, zowel in ruimtelijke- als in planeconomische zin, een grote rol. Deze randvoorwaarden zijn soms in strijd met elkaar waardoor er tijdens het proces, op specifieke onderdelen van het plan, keuzes gemaakt moeten worden. Dit beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de tot standkoming van het ruimtelijk plan en beschrijft de beoogde ambities op de verschillende schaalniveaus.

1.2 Beeldkwaliteit in het algemeen

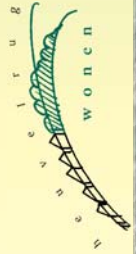
Het woord beeldkwaliteit is opgebouwd uit twee woorden: **Beeld en Kwaliteit**. Ten aanzien van het eerste is vrij gemakkelijk een eenduidige definitie te geven: het beeld wordt gevormd door alle elementen die zich in het blikveld van de waarnemer bevinden. Elementen in het platte vlak (grondvlak), verticale elementen (wanden) en elementen boven het hoofd van de waarnemer (dak). Daarnaast wordt het beeld gevormd door tal van losse elementen die niet ruimtevormend zijn maar wel erg belangrijk zijn voor de vorming van het beeld. Voorbeelden hiervan zijn auto's, kleinschalig groen, lantaarnpalen en meubilair.

Het tweede deel van het woord beeldkwaliteit is moeilijk objectief te definiëren. Kwaliteit is immers niet voor iedereen hetzelfde. De beeldkwaliteit van het openbaar domein wordt echter in het algemeen bepaald door een combinatie van elementen die in het beeld voorkomen. De combinatie, en niet te vergeten de 'uiterlijke verschijningsvorm' bepalen de samenhang van het beeld.



Beeldkwaliteitplan 'Lange Dreef' te Driebergen

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



Grontmij



1.3 Doel van het beeldkwaliteitplan

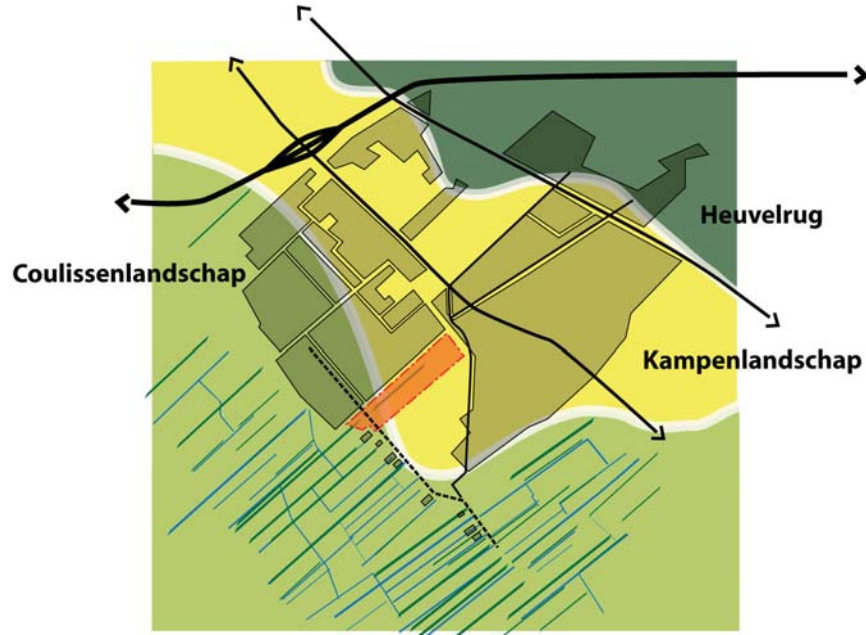
Bij het maken van keuzes, het afstemmen van verschillende factoren en het bepalen van het ambitieniveau is het beeldkwaliteitplan een belangrijk instrument. Hierin staat beschreven wat van invloed is op het 'uiterlijk' van het totale plan. Het document vervult een sleutelrol in de besluitvorming bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied, de architectuur, verkeerskundige ingrepen en onderhoud in water, grijs en groen. Het document dient tevens als toetsingskader bij het beoordelen van particulieren bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het bestemmingsplan, dat meer technisch-juridisch van aard is.

Dit beeldkwaliteitplan bevat voorschriften en richtlijnen. De voorschriften zullen eveneens in het 'Uitwerkingsplan' opgenomen worden en worden daarmee juridisch bindend. De richtlijnen zijn minder hard en voornamelijk bedoeld als motivatie en inspiratiebron voor plannenmakers en plannenbeoordelende organen zoals welstandscommissie en het groen- en verkeersberaad. De verdere detaillering van het plan zal in een later stadium uitgewerkt worden.

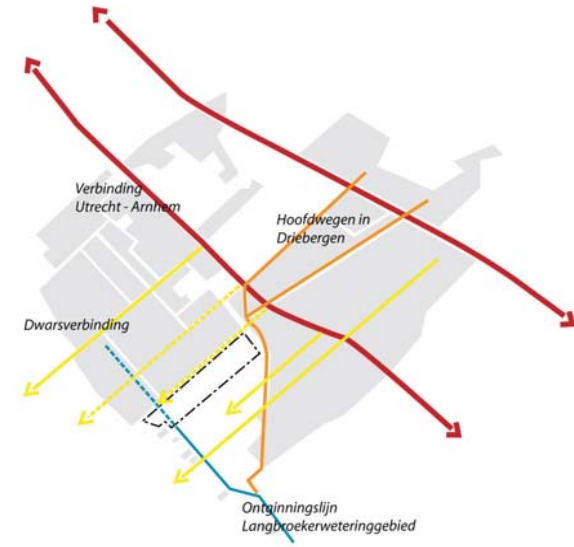
1.4 Leeswijzer

In deze rapportage wordt stapsgewijs duidelijk hoe het ruimtelijke plan van De Lange Dreef tot stand is gekomen en

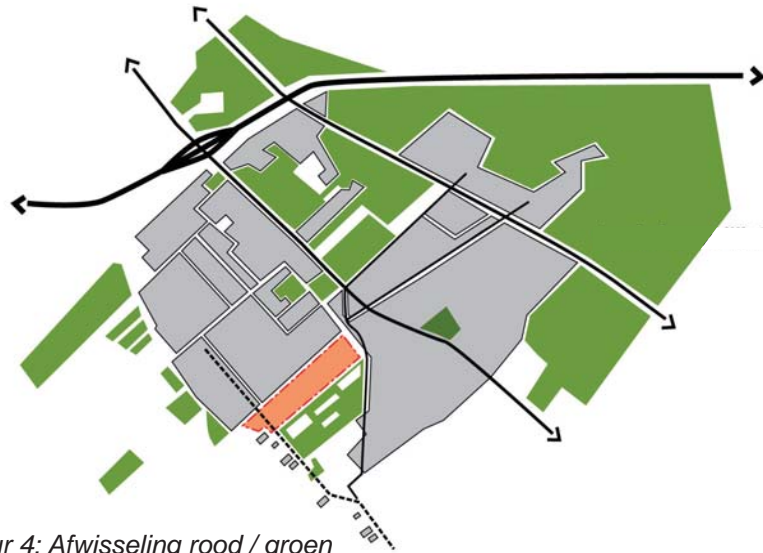
- welke bestaande **waarden** van invloed zijn op het plan (Hoofdstuk Analyse);
- welke van deze **waarden** te benutten zijn in de planvorming (Hoofdstuk Visie);
- op welke wijze deze **waarden** zijn vertaald in het plan (Hoofdstuk Plan) en
- hoe deze **waarden** bij de verdere uitwerking van het openbaar gebied en de architectuur gehandhaafd worden en in de toekomst gewaarborgd kunnen blijven (Hoofdstuk Voorschriften en Richtlijnen woonvelden).



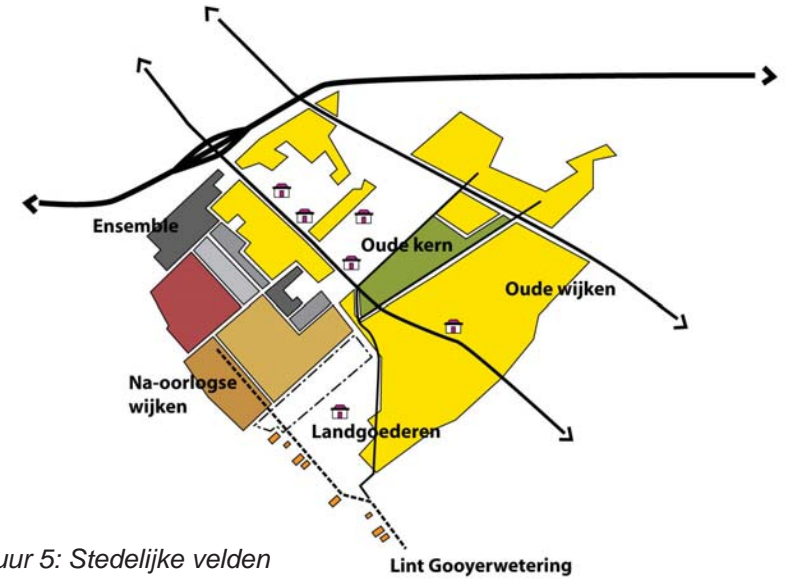
Figuur 2: Landschappelijke eenheden



Figuur 3: Ontginning en ontsluiting



Figuur 4: Afwisseling rood / groen



Figuur 5: Stedelijke velden

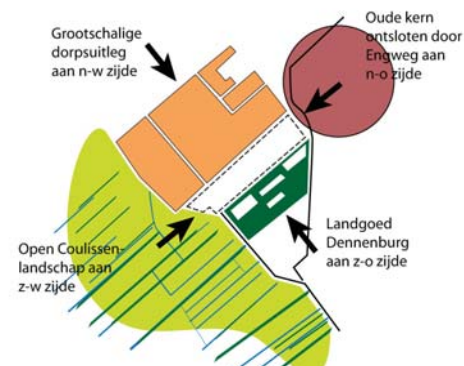
Lint Gooyerwetering

2 Analyse

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied 'De Lange Dreef' ligt aan de zuidwestzijde van Driebergen op een bijzondere en unieke plek: een gebied dat op een landschappelijk interessante overgang ligt van Heuvelrug naar Langbroekerwetering, rijk aan cultuurhistorie en ecologie.

Het plangebied wordt begeleid door zeer verschillende ruimtelijke randen. De noordwest zijde van het plangebied wordt begrensd door de grootschalige dorpsuitleg 'Wildbaan' en 'Hoenderdaal'. Aan de noordoostzijde is de oude kern van Driebergen gelegen, te bereiken via de Engweg met historische bebouwing. De zuidoostzijde van het plangebied wordt begrensd door Landgoed Dennenburg en vanuit de zuidwestzijde is er zicht op het open Coulissenlandschap die de overgang naar de natte komgronden vormt (Figuur 1).



Figuur 1: Randen plangebied

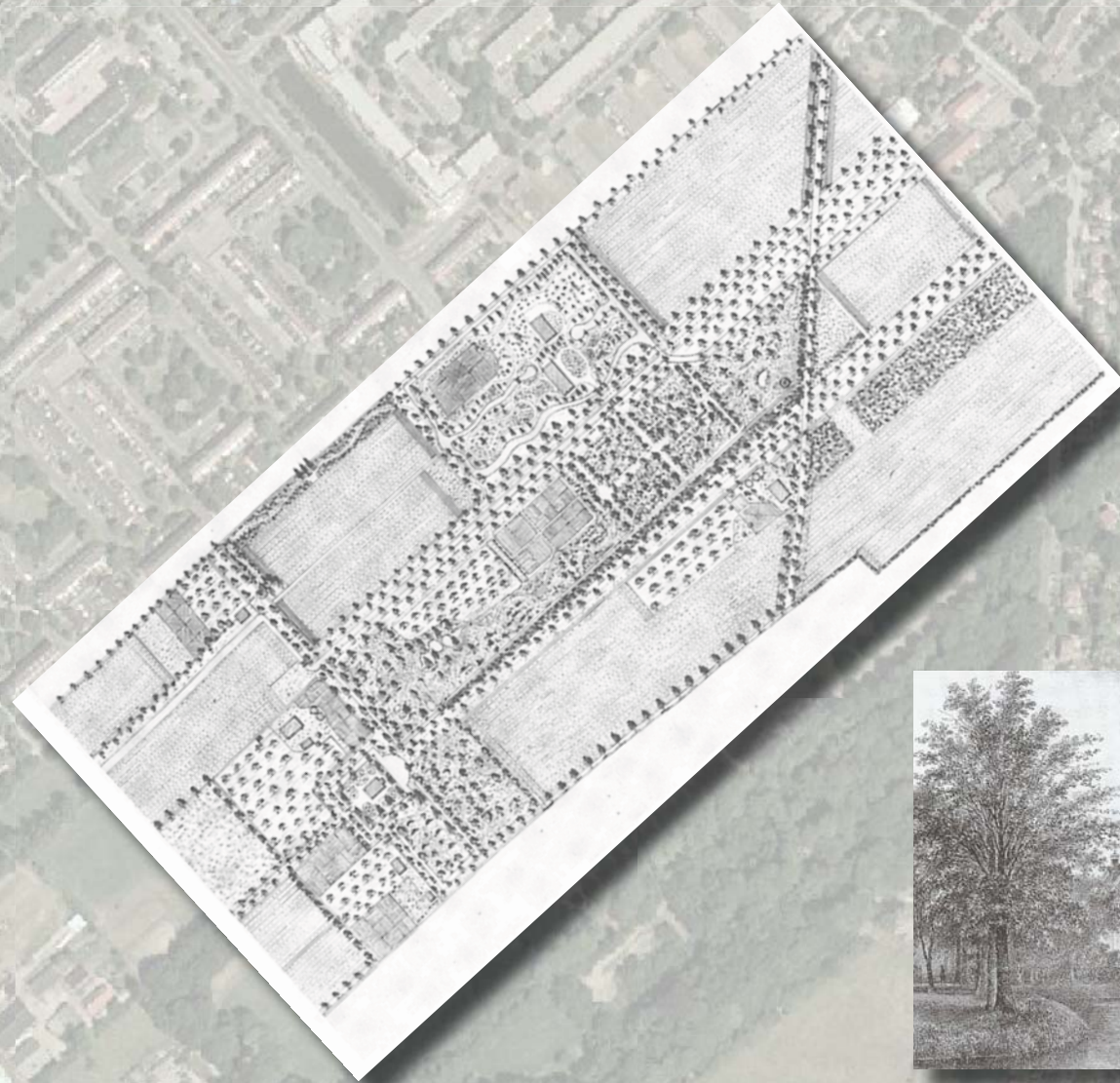
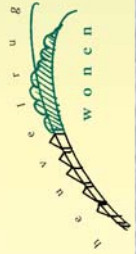
2.2 Context plangebied

Landschappelijke onderlegger

Driebergen-Rijsenburg ligt in de Stichtste Lustwarande, aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug. De kern ligt op oude enkeerdgronden; de nieuwbouwwijken zijn gebouwd op de overgang naar de van oorsprong natte komgronden in het Langbroekerweteringgebied.

Op de enkeerdgronden lag een besloten, fijnmazig kampenlandschap met houtwallen, kleine akkers, dorpen en landgoederen. Centrale lijn in dit landschap is de oude weg van Utrecht naar Arnhem, nu de N225. Dwarswegen zorgden voor verbindingen naar het Langbroekerwetering gebied. Het Langbroekerweteringgebied is een coulissenlandschap; het gebied is ontgonnen vanuit een aantal weteringen, waarop loodrecht langgerekte kavels werden ontgonnen. Een van deze weteringen is de Gooyerwetering aan de zuidoostzijde van de locatie Lange Dreef. Deze is nu gedempt. De reeks van boerderijen in oost-westrichting aan de zuidzijde van Landgoed Dennenburg herinnert aan deze oude ontginningslijn (Figuur 2). De kavels langs de weteringen werden gebruikt als hooi- en weilanden waarvan een deel was beplant met geriefhout. De opgaande elementen en zichtlijnen doen mee in de kavelrichting.

De karakteristieken van het kampenlandschap en het coulissenlandschap zijn in de huidige



Figuur 6: Aanleg tuin ca. 1820



Landgoed Dennenburg 1869

situatie minder goed te herkennen dan vroeger. In de na-oorlogse woonwijken zijn elementen goeddeels verdwenen of veranderd. Bovendien liggen de woonwijken op de overgang, juist waar de verschillen tussen kampenlandschap en coulissenlandschap zichtbaar kunnen zijn (Figuur 3).

Stedelijk gebied

De bestaande bebouwde kom heeft zijn oorsprong in de twee dorpen Driebergen en Rijsenburg. De huidige kern ligt in het oude Driebergen en bestaat uit kleinschalige, vrij compacte bebouwing. Rondom de oude dorpen lagen landgoederen, die door verstedelijking onderdeel zijn gaan uitmaken van de bebouwde kom van Driebergen-Rijsenburg. Daardoor is een prettige afwisseling ontstaan tussen rood en groen (Figuur 4).

Rondom de kern liggen de oudere woonwijken, met veel vrijstaande huizen en twee-onder-een-kappers. De wijken kennen een rijke variatie aan bouwstijlen, zijn ruim opgezet en liggen in een bosachtige omgeving. Direct ten zuiden van de Engweg/Drieklinken ligt een zone met kleinere stedenbouwkundige ensembles. Ten zuiden hiervan liggen de na-oorlogse woonwijken. Deze wijken hebben in vergelijking tot de oudere wijken een planmatige, vrij formele opzet (Figuur 5).

De verschillende tijdsperioden waarin de wijken zijn gebouwd zijn vooral goed af te lezen aan de stedenbouwkundige opzet en architectuurstijl van de bebouwing.

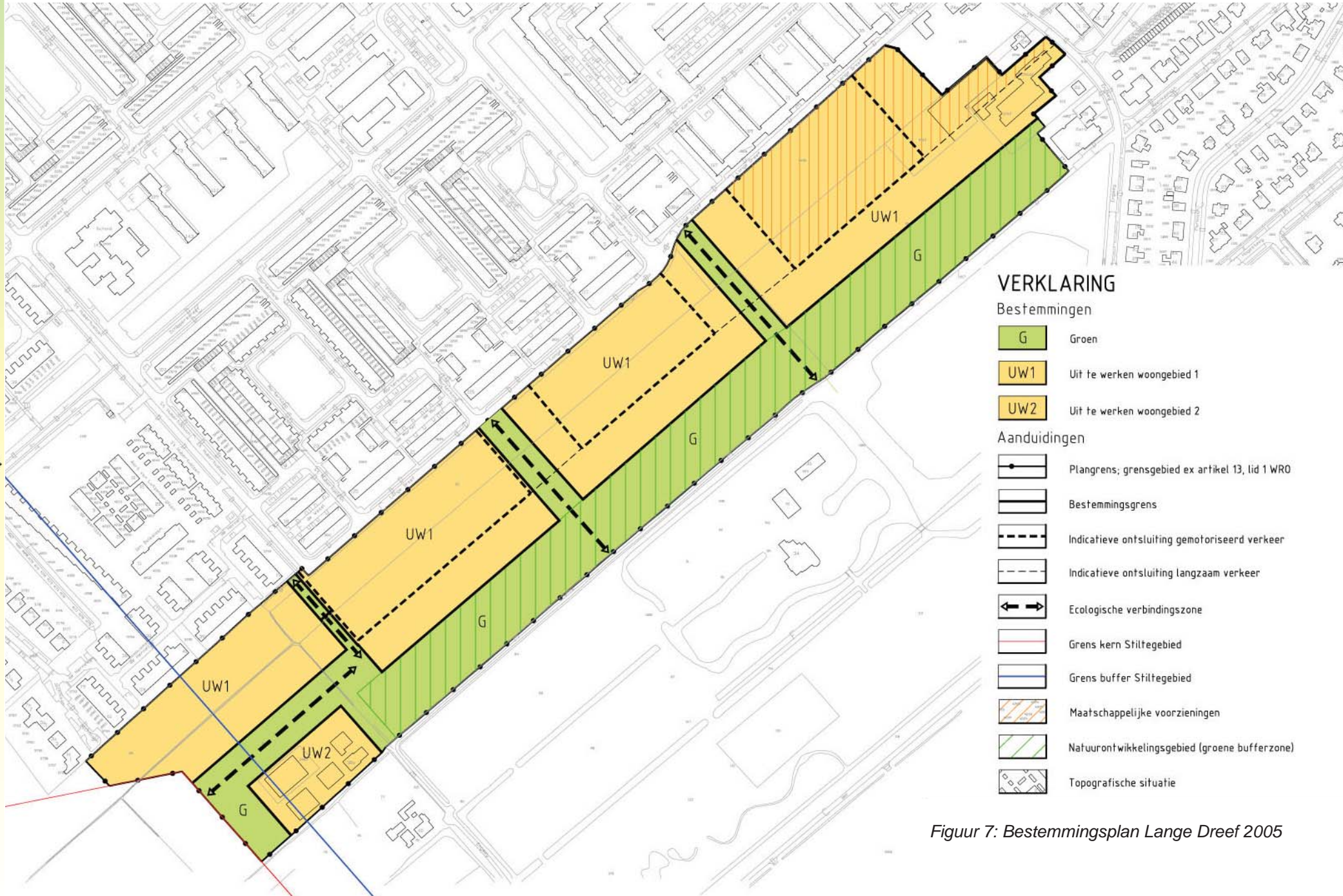


2.3 Landgoed Dennenburg in het Langbroekerweteringgebied

In Driebergen-Rijsenburg zijn twee zones met landgoederen te onderscheiden. Dit zijn de Stichtse Lustwarande en het gebied van de Langbroekerwetering. De Langbroekerwetering strekt zich uit van de Stichtse Lustwarande tot de Kromme Rijn. Het is de ruggengraat van dit gebied en wordt gekenmerkt door een afwisseling van (park)bos-, weidepercelen, laanstructuren en zichtrelaties van buitenplaatsen.

Aangrenzend aan het plangebied 'De Lange Dreef' ligt het Landgoed Dennenburg dat dateert uit 1650. Het landgoed beslaat een rechthoekig terrein met een afschuining aan de zijde van de Engweg. Het park beschikt nog over de landschappelijke aanleg uit 1815. Ook gedeelten van de achttiende-eeuwse formele tuin, welke geënt is op de twaalfde-eeuwse ontginningsstructuur met bijbehorend slotenpatroon, zijn nog bewaard gebleven.

Het terrein wordt door de centrale oprijlaan en een sloot in twee percelen verdeeld. Het noordwestelijke perceel is in drie nagenoeg gelijke vakken verdeeld, waarbij het middelste vak het huis met bijgebouwen bevat in een geaccidenteerde landschapstuin. De twee vakken aan weerszijden bevatten open en vlakke weilanden die door bosranden omsloten zijn. Het zuidoostelijke perceel vertoont eveneens een heldere strookvormige indeling met een parkbos, een siertuin, een moestuin en een boomgaard (Figuur 6).



VERKLARING

Bestemmingen

- G Groen
- UW1 Uit te werken woongebied 1
- UW2 Uit te werken woongebied 2

Aanduidingen

- Plangrens; grensgebied ex artikel 13, lid 1 WRO
- Bestemmingsgrens
- Indicatieve ontsluiting gemotoriseerd verkeer
- Indicatieve ontsluiting langzaam verkeer
- Ecologische verbingszone
- Grens kern Stiltegebied
- Grens buffer Stiltegebied
- Maatschappelijke voorzieningen
- Natuurontwikkelingsgebied (groene bufferzone)
- Topografische situatie

Figuur 7: Bestemmingsplan Lange Dreef 2005

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het beleidskader van dit Beeldkwaliteitplan wordt gevormd door twee beleidsvelden, ruimtelijke ordening en welstand. Het kader vanuit de ruimtelijke ordening is vastgelegd in het Bestemmingsplan Lange Dreef. Dit bestemmingsplan is in oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Driebergen-Rijsenburg. Het bredere beleidskader waarbinnen dit Bestemmingsplan is opgesteld en vastgesteld is in het bestemmingsplan zelf beschreven en wordt hier niet herhaald. Het welstandskader wordt gevormd door de Welstandsnota.

In dit hoofdstuk zijn deze kaders nader toegelicht.

3.2 Bestemmingsplan Lange Dreef 2005

Het vigerende Bestemmingsplan Lange Dreef is vastgesteld door de Gemeenteraad in oktober 2005, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in mei 2006.

Het Bestemmingsplan Lange Dreef is een globaal plan met een uitwerkingsplicht. In het plan is vastgelegd in welke vlakken bebouwing mogelijk is, en welke vlakken groen moeten blijven. Ook is er in het plan vastgelegd dat er tussen de bebouwing en het landgoed Dennenburg een bufferzone van 50 meter breed in stand moet blijven. Er zijn twee uitwerkingsvlakken gedefinieerd op de plankaart: UW1 en UW2 (Figuur 7).

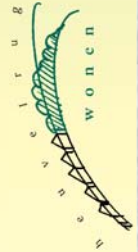
Onderhavig Beeldkwaliteitsplan is gericht op (het grootste deel van) UW1.

Een klein gedeelte nabij de Engweg is in deze fase nog niet in de verdere planuitwerking meegenomen, omdat de gemeente de functies aldaar (kinderopvang, atelier) tot minimaal 2012 op die locatie wil handhaven. Voor dit deel, en voor UW2, zal te zijner tijd een afzonderlijk Beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Onderhavig Beeldkwaliteitplan zal daarbij wel een belangrijk uitgangspunt zijn.

In het Bestemmingsplan is vastgelegd dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) het Uitwerkingsplan mogen vaststellen, echter nadat de gemeenteraad een Beeldkwaliteitplan voor het gebied heeft vastgesteld.

Voor dat Uitwerkingsplan zijn in het Bestemmingplan de volgende regels (uitgangspunten) vastgelegd voor het gebied UW1:

- a) Realisering van maximaal 250 woningen waarvan circa 10% zorggerelateerde woningen en 25% in de sociale huur en de verdere verdeling volgens de 40/60 norm;
- b) Realisering van maatschappelijke voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een kerk en/of een huisartsenpraktijk;
- c) Realiseren van vervangende ruimten voor activiteiten van de Stichting Welzijn Driebergen, de Stichting Kinderopvang en



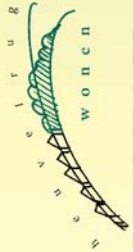
- de Stichting Ateliers, welke op peildatum 1 januari 2005 gevestigd zijn op het perceel Engweg 24, e,f,g;
- d)** Realisering van vier standplaatsen voor woonwagens;
 - e)** Uitgaande van een woningdichtheid van maximaal 30 woningen per ha;
 - f)** Grondgebonden woningen uitvoeren en maatschappelijke 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;
 - g)** De aard en omvang van de woningtypen en de voorzieningen nader in te vullen in het op te stellen uitwerkingsplan;
 - h)** Het woongebied ontsluiten vanaf de Lange Dreef via de hoofdtoegangen langs ondermeer Damhertlaan en St. Hubertuslaan;
 - i)** Geen doorgaand autoverkeer door woongebied;
 - j)** Het woongebied inrichten als 30 km-gebied;
 - k)** Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te geschieden;
 - l)** Voor grondgebonden woningen uitgaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Bij vrijstaande en twee onder 1 kap geldt 1 parkeerplaats op eigen terrein;
 - m)** Met de hoogte van bebouwing rekening houden met eventuele straalpaden;
 - n)** Voldoen aan de eisen van nog door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan;

- o)** De appartementen dienen zoveel mogelijk in het noordwestelijk deel van het plangebied te worden gebouwd;
- p)** Appartementgebouwen hoger dan 3 bouwlagen zijn niet toegestaan in de rand langs de bufferzone, aan de Dennenburgse kant van de fietsverbinding dwars door het plangebied evenwijdig aan de Lange Dreef;
- q)** In het uitwerkingsplan rekening houden met risico-contour van het LPG-station, gelegen aan de Engweg 10;
- r)** In het milieubeschermingsgebied (het meest zuidelijk plandeel van UW1) is een woningdichtheid van maximaal 22 woningen per ha toegestaan.

Gedeputeerde Staten heeft bij haar goedkeuring het woord "circa" in regel a geschrapt. Er geldt derhalve een vereiste van 10% zorggerelateerde woningen. Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan heeft de Gemeenteraad bij motie de volgende aanvullende besluiten genomen:

- s)** Het pad tussen de Engweg en UW2 op de plankaart te handhaven;
- t)** De bufferzone met de bestemming 'groen' op de plankaart zodanig vorm te geven dat het plaatsen van een afscheiding overbodig is;
- u)** Een fiets- en wandelverbinding te realiseren tussen de St. Hubertuslaan, het klooster Area Pads en de Engweg.

In de verdere uitwerking van het Beeldkwaliteitplan en het Uitwerkingsplan zijn onder invloed van de tijd enkele nieuwe inzichten ontstaan, waardoor het Beeldkwaliteitplan en Uitwerkingsplan niet meer volledig aan de hierboven aangegeven randvoorwaarden voldoen. Aangezien deze nieuwe inzichten als verbeteringen ten opzichte van de eerdere plannen worden beschouwd zal op die punten het formele kader worden aangepast door middel van een nieuwe ruimtelijke procedure. In hoofdstuk 8 is aangegeven op welke punten het beeldkwaliteitplan afwijkt van het eerder vastgestelde kader.



3.3 Welstandsnota

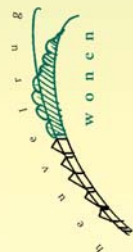
Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug gelden op dit moment vijf welstandsnota's. Deze zijn opgesteld door de vijf voormalige gemeenten. De welstandsnota's zijn in onderlinge samenwerking, met daarbij ook de gemeenten Zeist en Rhenen, tot stand gekomen. De welstandsnota's (hierna: welstandsnota) komen dan ook grotendeels overeen. Voor nieuwe projecten zoals de woningbouwlocatie Lange Dreef bepaalt de welstandsnota het volgende:

“De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her-)ontwikkelingslocaties die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken en waarvoor het ter plaatse geldende bestemmingsplan ook geen ruimte laat. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. De welstandsnota beperkt zich in dit verband tot een procedurevoorschrift (zie hoofdstuk 9 'Nieuwe projecten'). Daarbij is tevens een constructie nodig wanneer met het bouwen wordt begonnen voordat de gemeentead de nieuwe welstandscriteria heeft vastgesteld.”

In het hoofdstuk over nieuwe projecten in de welstandsnota is over de procedurele kant van het verhaal het volgende opgenomen:

1. de gemeenteraad zal de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria vaststellen, als aanvulling op deze welstandsnota;
2. het opstellen van deze welstandscriteria maakt een vast onderdeel uit van de stedenbouwkundige planvoorbereiding, waarbij overleg gevoerd zal worden met de welstandscommissie;
3. er kunnen afspraken worden vastgelegd over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling;
4. de aanvullende gebiedsgerichte welstandscriteria zijn onderhevig aan inspraak overeenkomstig de reguliere inspraakverordening. Dit volgt ook uit de artt. 12a, lid 2 jo. 12, lid 4 van de Wow;
5. de aanvullende welstandscriteria moeten zijn vastgesteld door de gemeenteraad, voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start;
6. de aanvullende welstandscriteria worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het desbetreffende gebied;
7. bouwaanvragen die worden ingediend, voordat de aanvullende gebiedscriteria door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zullen steeds aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Daarbij wordt getoetst aan de van toepassing zijnde loket- en objectcriteria en de bestaande gebiedscriteria. Voor zover die niet (meer) van toepassing zijn, worden de algemene welstandscriteria gehanteerd.

Met dit Beeldkwaliteitplan wordt voldaan aan deze eisen. Voor het opstellen van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is overleg gevoerd met de welstandscommissie. Na vaststelling van ontwerp-beeldkwaliteitplan door B&W zal inspraak plaatsvinden alvorens definitieve vaststelling door de gemeenteraad plaats vindt.



Bouwprogramma				
Type	Totaal	Soc. sector	Vrije sector	Kavelopp. (m2)
Appartement	64	32	32	70 - 100 m2
Rij-/hoekwoning	108	81	27	140 - 160 m2
3/1-kap-woning	24		24	195 - 290 m2
2/1-kap-woning (geschakeld)	20		20	300 m2
Vrijstaand (geschakeld)	16		16	ca. 325 m2
Vrijstaande woning	18		18	ca. 500 m2
Totaal	250 (100%)	113 (45%)	137 (55%)	
Woonwagenstandplaats	4			ca. 300 m2
Kerk	1			4.000 m2

Figuur 8: Tabel woningbouwprogramma

4 Uitgangspunten BKP

Voor de planvorming van de Lange Dreef worden in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

4.1 Woningbouwprogramma

In de 'Ruimtelijke Verkenning', voorafgaande aan het opstellen van beeldkwaliteitplan, is onderzocht wat de meest haalbare balans moet zijn tussen het woningbouwprogramma en het behoud van landschappelijke en ecologische elementen in het gebied. Om de grondexploitatie sluitend te krijgen is een programma van 250 woningen vastgesteld. De tabel hiernaast laat de onderlinge verdeling in woningtypologie zien. De kavelgroottes voor de woningen zijn in aansluiting op de stedenbouwkundige opbouw van Driebergen ruim genomen. Deze zijn eveneens aan de tabel toegevoegd (Figuur 8).

4.2 Ontwikkeling Kopappartementen

In de Nota inbreidingslocaties van september 2003 zijn de kopkanten van de Lange Dreef gekwalificeerd als een kansrijke locatie voor inbreiding. De bergingen die haaks op de bestaande appartementen staan zullen plaats maken voor nieuwe appartementen. Door het verwijderen van de garageblokken wordt de strokenbouw weer herkenbaar en kan het landelijke gebied aan de overzijde hier als het ware naar binnen worden gehaald. De woningbouwcorporatie 'Heuvelrug Wonen' heeft het voornemen in 5 blokken circa 35 appartementen te realiseren.

De ontwikkeling van deze kopappartementen valt buiten het woningbouwprogramma van de Lange Dreef, maar zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk (o.a. parkeerbehoefte) wel van invloed. Met deze ontwikkeling dient rekening te worden gehouden.

4.3 Inpassing kerkgebouw

In het bestemmingsplan van de Lange Dreef is de mogelijkheid gecreëerd om een kerk in het noord-oostelijke deel van het plangebied op te nemen. Het betreft een kerkgebouw voor de Christelijk Gereformeerde Kerk te Driebergen, welke momenteel gesitueerd is aan de Oranjelaan in Driebergen. Er zal ruimte gereserveerd moeten worden voor ca 4.000 m² waar, naast de kerk zelf, ook plek is voor 70 parkeerplaatsen. Gezien de hoogte van het kerkgebouw in relatie tot de afstand tot het Landgoed, mag het kerkgebouw niet direct aan de groene bufferzone grenzen dat gelegen is tussen de locatie en het Landgoed.

4.4 Landschap en ecologie

Het plangebied ligt op de overgang van de heuvelrug naar het coulissenlandschap. Aanwezige landschappelijke elementen en -structuren moeten zichtbaar gemaakt worden en benut worden in de stedenbouwkundige opzet. Tussen de bebouwing van de Lange Dreef en het Landgoed Dennenburg blijft een zone van 50m onbebouwd. Deze zone dient als ecologische buffer, en is noodzakelijk om het verlies van leef-

en is noodzakelijk om het verlies van leef- en foerageergebied als gevolg van de nieuwbouw te compenseren.

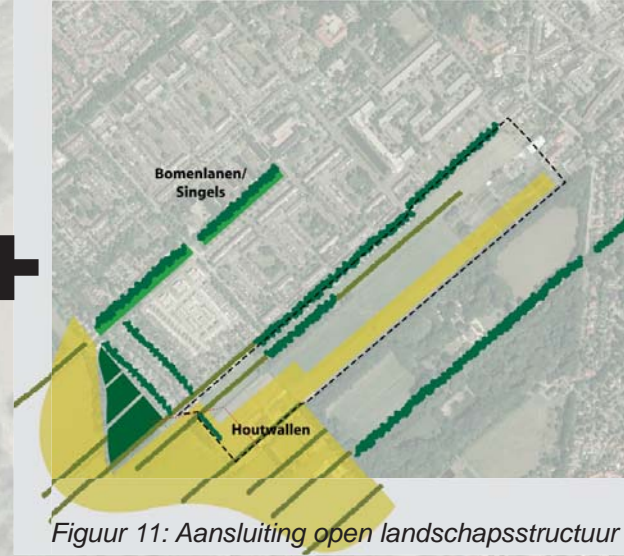
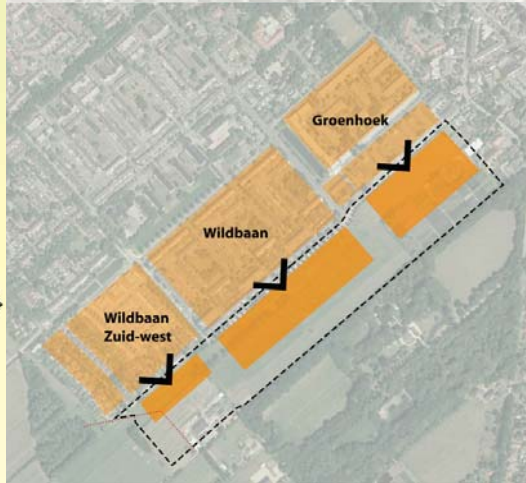
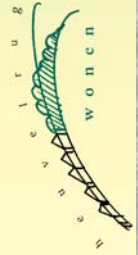
4.5 Verkeer en parkeren

De verkeerskundige inrichting van de wijk vindt plaats volgens de principes van Duurzaam Veilig. De hoofdtoegangen voor gemotoriseerd verkeer liggen langs de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan. Met de komst van de nieuwe kopappartementen aan de noord-oostzijde van het plangebied, zal de bestaande Lange Dreef iets in zuidelijke richting verschoven worden. Voor langzaam verkeer zal er op termijn een directe ontsluiting vanaf de Engweg komen. Voor het parkeren gelden de volgende normen:

<i>Goedkoop:</i>	1.4 - 1,7 auto's per woning;
<i>Duur:</i>	2.0 - 2.2 auto's per woning.

4.6 Duurzaamheid

Voor de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling is het 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' uitgangspunt. Een belangrijk onderdeel hiervan is de mogelijkheid van een zongerichte verkaveling. De wijk wordt eveneens ingericht volgens de huidige inzichten in duurzaam waterbeheer. Dit houdt in dat 60% van daken en overig verhard oppervlak wordt afgekoppeld en er voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor opvang van piekneerslag (ter indicatie: 6% van het bruto oppervlak) en de huidige grondwatersituatie ongewijzigd blijft.



Figuur 9: Aansluiting stedelijk gebied

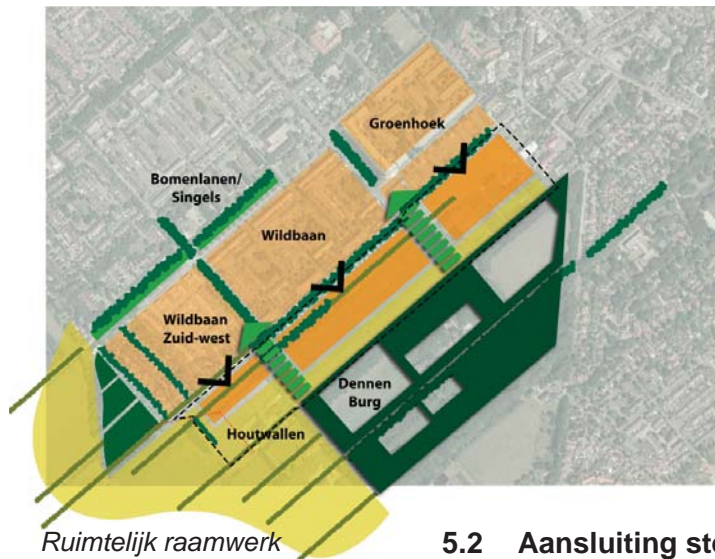
Figuur 10: Aansluiting Landgoed Dennenburg

Figuur 11: Aansluiting open landschapstructuur

5 Visie: ruimtelijk raamwerk

5.1 Randen van het plangebied

Het plangebied wordt begeleid door zeer verschillende ruimtelijke randen. Deze randen, met kwetsbare, gevoelige en waardevolle functies, vragen bij de planontwikkeling van de Lange Dreef om een zorgvuldige benadering.



5.2 Aansluiting stedelijk gebied

Met de ontwikkeling van de Lange Dreef wordt het stedelijk gebied (Wildbaan) afgerond. Het is daarbij vanzelfsprekend dat de nieuwe ontwikkelingen op een logische manier aansluiting vindt op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de noordelijk gelegen uitbreiding (Figuur 9).

5.3 Aansluiting Dennenburg

Het perceel van het landgoed is in stroken van de ontginning opgetrokken. Het aangrenzende deel is in drie vakken onderverdeeld. De verdeling heeft een relatie met de wijk de 'Wildbaan' aan de overzijde. Deze groenstructuren (weliswaar van verschillende orde) sluiten in lijn naadloos op elkaar aan. De nieuwe locatie biedt de mogelijkheid deze groenstructuren zowel ruimtelijk als functioneel met elkaar te verbinden. De ontwikkeling van de locatie heeft hierdoor een waardevolle verbindende functie (Figuur 10).

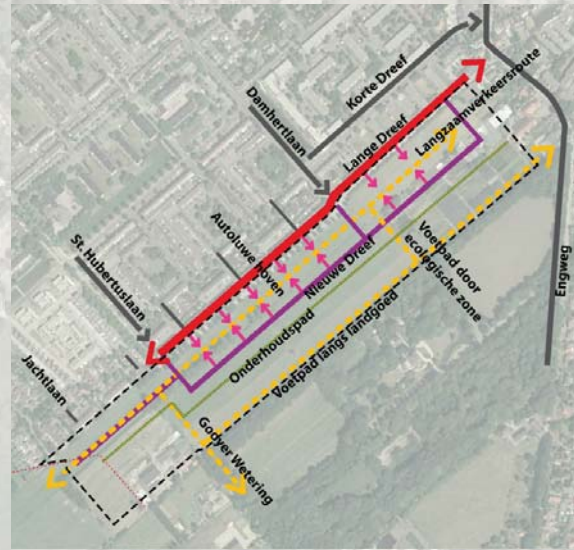
5.4 Aansluiting open landschapsstructuur

De landschappelijke onderlegger zal eveneens de basis zijn voor het ontwerp. Gradiënten, cultuurhistorie en ecologische waarden worden zichtbaar gemaakt en zullen fysiek onderdeel zijn van het plan. Deze elementen hebben enerzijds meerwaarde voor de beleving van ons woonmilieu/stedelijk gebied, anderzijds meerwaarde vanuit ecologische oogpunt. De langgerekte groene bufferzone (50 m. breed) met houtwallen en sloten biedt beschutting aan tal van dieren in de nabije omgeving. Het biedt eveneens begeleiding aan foerageergebieden voor vogels vanuit de kern naar het buitengebied. De buffer scheidt bovendien het stedelijk gebied van het Landgoed waardoor deze in meerdere opzichten vrij blijft van 'verstoring' (Figuur 11).



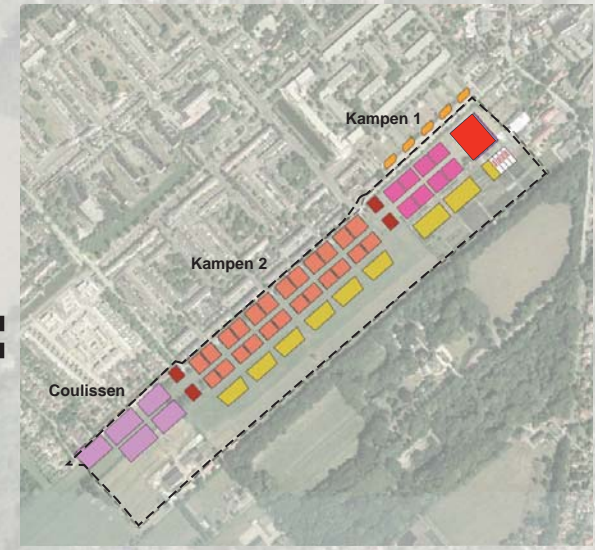
Figuur 12: Groen raamwerk

+



Figuur 13: Verkeerskundig raamwerk

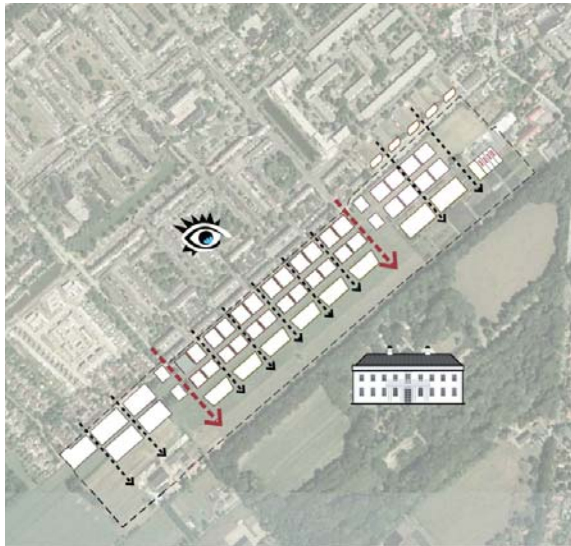
=



Figuur 14: Resterende woonvelden

5.5 Groen raamwerk

De belangrijkste drager van het stedenbouwkundig plan is het groene raamwerk (Figuur 12). De landschappelijke onderlegger als basisverdeling (Coulissen en Kampen 1 en 2) en de groenstructuren als verfijnde onderverdeling. De bestaande houtwal (ontginningslijn) is daar één bijzondere van in het plan. Door opwaardering als langzaamverkeersroute zal deze bewaard blijven en versterkt worden. Ook de markante bomen langs de Lange Dreef blijven gehandhaafd. Ze zorgen voor een sterke ruimtelijke geleiding en geven het nieuwe plan 'volwassenheid' mee. De groene dwarsverbindingen (Wilbaan - Landgoed) kunnen tot verschillende lagen in het plangebied doordringen. Het groen is royaal opgezet waardoor een sterke groenbeleving van de woonomgeving ontstaat. Door het gebruik van gebiedseigen plantmateriaal worden landschappelijke verschillen benadrukt, en ontstaat ecologisch waardevol groen.



Figuur 15: Zichtlijnen vanuit het stedelijk gebied op het Landgoed en het ecologische gebied

5.6 Verkeerskundig raamwerk

De Lange Dreef is de belangrijkste verkeersontsluiting van de locatie. Parallel gelegen in het plangebied komt een nieuwe ontsluiting; de Nieuwe Dreef. Deze fungeert, vanaf de Lange Dreef, als 'lus' in het gebied (Kampen 1 en 2).

De dwarsverbindingen, niet alle toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, liggen in het verlengde de bestaande wegen en paden van de Wildbaan: de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan. Hierdoor wordt het wegennet leesbaar en daarmee overzichtelijk en veiliger in gebruik (Figuur 13).

5.7 De woonvelden

Wanneer de structuren van 'groen' en 'verkeer' over elkaar heen worden gelegd blijven logischerwijs de resterende ruimten over voor woondoeleinden (Figuur 14).

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):

Een lange rij geschakelde twee-onder-één kapwoningen en halfvrijstaande woningen zijn onderdeel van de zuidelijke rand van zowel Kampen 1 als Kampen 2 (geel).

In de twee grote groene doorsteken (de zones tussen 'Coulissen' en 'Kampen' zullen compacte appartementenblokken gesitueerd worden (donker rood).

5.8 Zichtrelaties

Alle dwarsverbindingen in noord-zuidrichting van het ruimtelijke raamwerk zijn volledig open. Daarmee zijn er vanuit het stedelijk gebied veel zichtlijnen op het Landgoed en het ecologische gebied (Figuur 15).



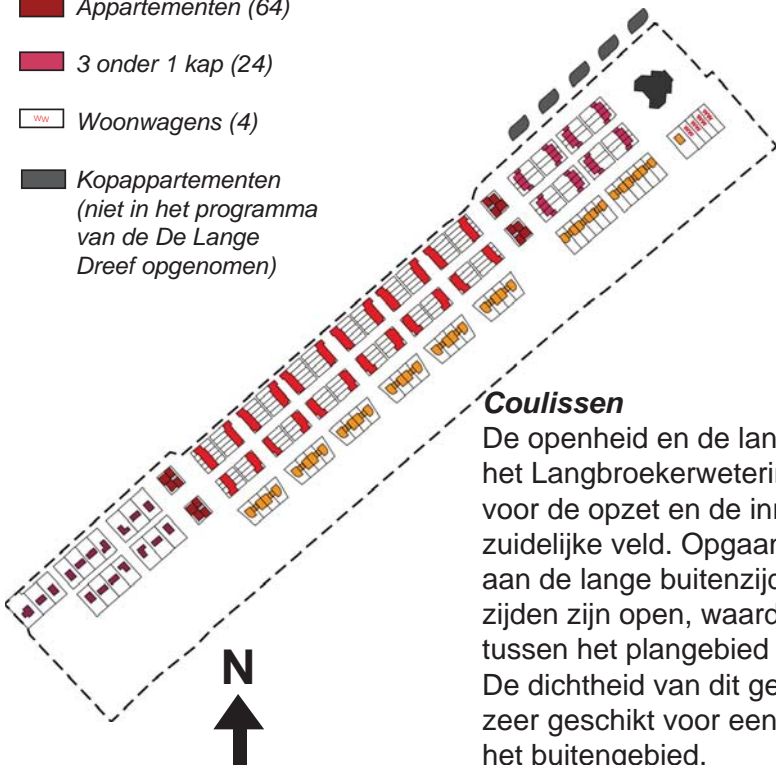
Figuur 16: Plankaart

6 Stedenbouwkundig plan

6.1 Bebouwingsstructuur/woningtypologie

De verschillen in sfeer, opzet en inrichting van de woonvelden vindt ook zijn weerslag in de verkaveling en de verdeling van het woningbouwprogramma. De meest vanzelfsprekende verkavelingsrichting is in de lengte- of breedterichting van het plangebied. Aangezien het plangebied van noordoost naar zuidwest gericht is, leveren beide richtingen een zongerichte verkaveling op (Figuur 16).

- Vrije kavels (17)
- 2 onder 1 kap (20)
 Halfvrijstaand (16)
 Vrije kavel (1)
- Rijwoningen (108)
- Appartementen (64)
- 3 onder 1 kap (24)
- Woonwagens (4)
- Kopappartementen
(niet in het programma van de De Lange Dreef opgenomen)



Coulissen

De openheid en de langgerekte verkaveling van het Langbroekerweteringgebied zijn leidend voor de opzet en de inrichting van het meest zuidelijke veld. Opgaande beplanting ligt alleen aan de lange buitenzijden van het veld. De korte zijden zijn open, waardoor een sterke zichtrelatie tussen het plangebied en de omgeving bestaat. De dichtheid van dit gebied met 17 vrije kavels is zeer geschikt voor een gepaste overgang naar het buitengebied.

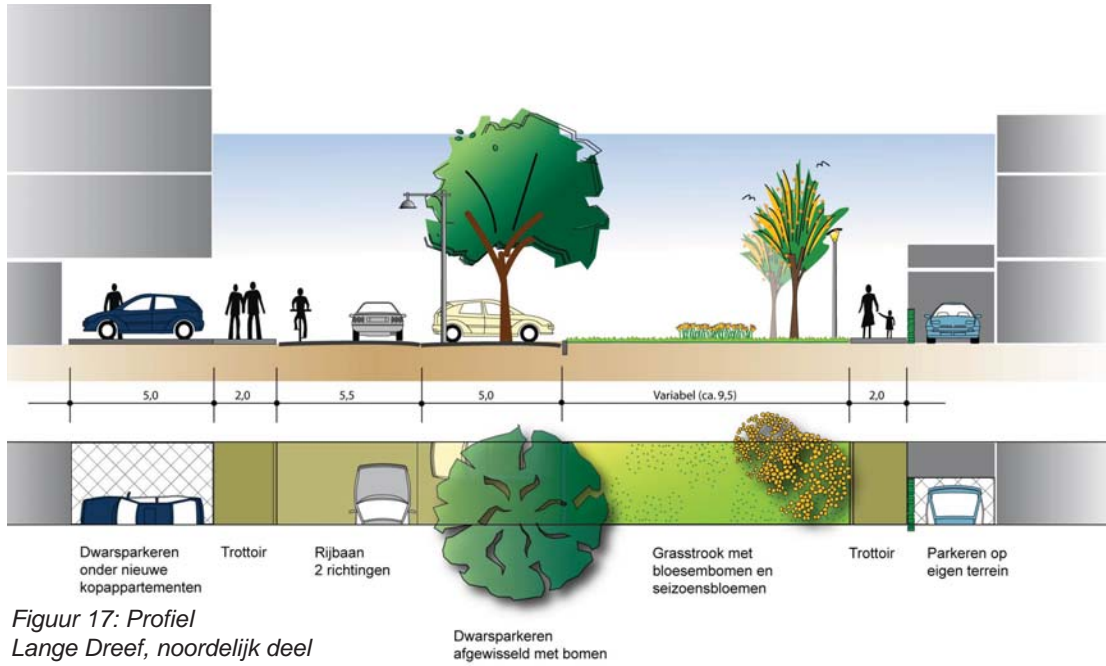
Kampen 1 en 2

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.

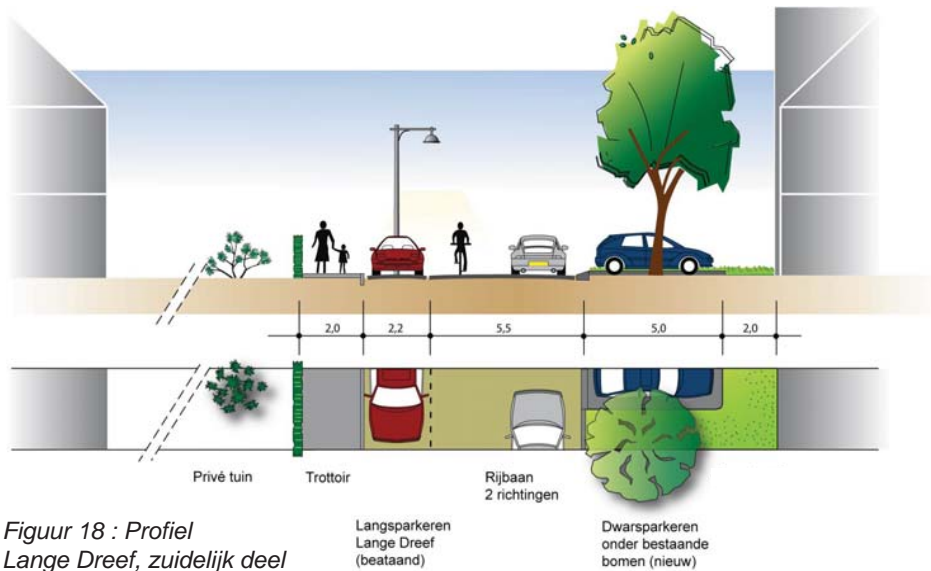
De hofwoningen (108) en de drie-onder-één kapwoningen (24) staan haaks op de lengterichting verkaveld; hierdoor ontstaat een reeks van ruimten tussen de rijen met zicht op de bufferzone en het landgoed. Door verdraaiing van deze kavels wordt de wijk de Wildbaan als 'voormalige beëindiging' van het stedelijk gebied door de tijd gerespecteerd.

De twee-onder-één kap woningen (20) en de halfvrijstaande woningen (16) staan in een lange rij in de lengterichting verkaveld. Op deze wijze sluiten zij, met de entree op het noorden, de kampenstructuur. Deze woningtypologie, met achtertuinen aan het ecologische gebied, zorgen voor een goede overgang naar het landgoed. In de groene overgangszones tussen 'Coulissen' en 'Kampen' zijn 4 appartementenblokken van 4 bouwlagen gepland. Elk blok heeft 4 appartementen per bouwlaag (totaal 64). De appartementen beschikken niet over eigen terrein waardoor de blokken in een parkachtige setting komen te staan. De ambitie is dan ook om de groene 'doorsteken' daadwerkelijk zo groen mogelijk te houden.

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.



Figuur 17: Profiel Lange Dreef, noordelijk deel



Figuur 18 : Profiel Lange Dreef, zuidelijk deel



6.2 Ontsluiting en inrichting openbaar gebied

De Lange Dreef is de belangrijkste hoofdontsluiting voor de wijk. Deze valt buiten het plangebied maar wordt wel in de planvorming meegenomen. Voor gemotoriseerd verkeer heeft elk veld een eigen interne ontsluiting die aansluit op de bestaande hoofdwegen. Het veld 'coulissen' is bereikbaar via een centrale as, de Kampen 1 en 2 worden ontsloten door een lus in de wijk (de Nieuwe Dreef).

De Lange- en de Nieuwe Dreef zijn verbonden met elkaar via de groene doorsteken en sluiten daarmee aan op de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan.

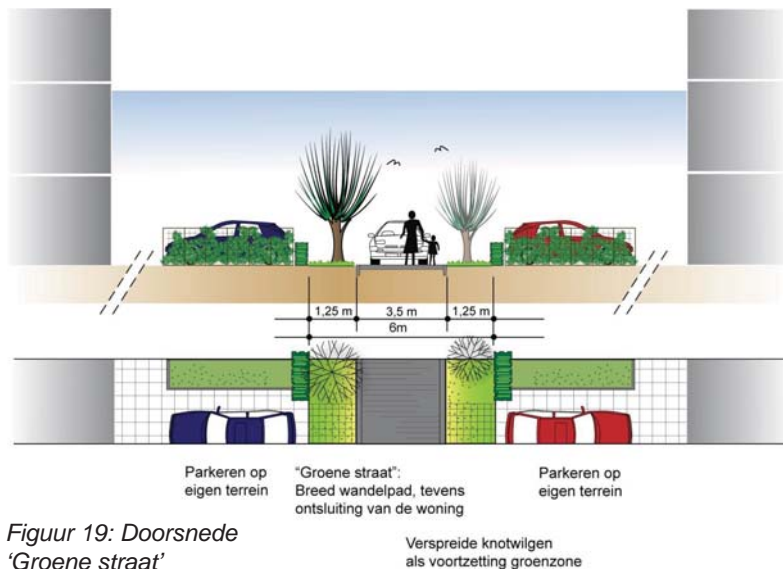
De Lange Dreef

Met de ontwikkeling van de nieuwe kopappartementen in het noordelijke deel van het plan, zal door

ruimtegebruik, het noordelijke tracé van de Lange Dreef in zuidwaartse richting verschoven worden. Het huidige profiel is zeer breed opgezet waardoor het verkeer de maximale snelheid makkelijk kan overschreden. Het profiel zal daarom in maatvoering terug gebracht worden en zal verder als een 30-km gebied ingericht worden (Figuur 17 en 18).

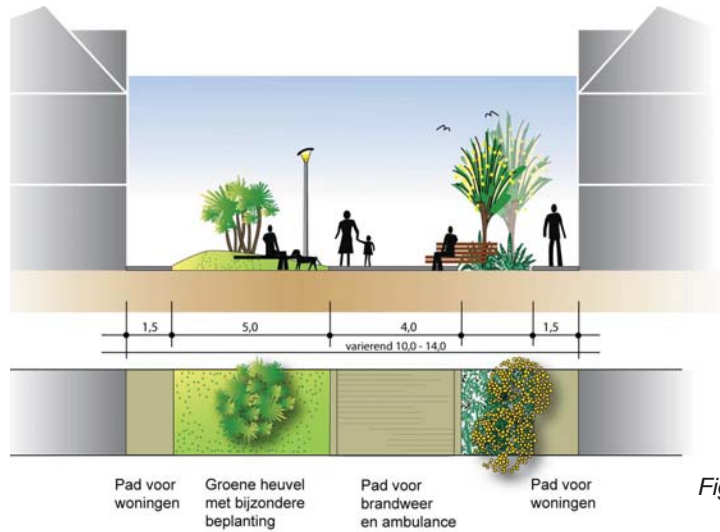
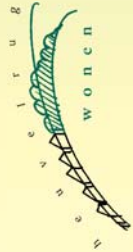
De 'Groene straat'

De vrije kavels (Coulissen) worden centraal ontsloten door een 'Groene straat'. Deze groene straat ligt op het tracé van de bestaande houtwal die in het gebied zal fungeren als langzaamverkeersroute. Het profiel krijgt de uitstraling van een wandelpad in een groenstrook en zal een breedte krijgen van 3,5 m. Dit is voldoende voor één auto om bij z'n kavel te komen maar tegelijkertijd niet breed genoeg om elkaar te kunnen passeren. Het pad is eveneens toegankelijk voor een tractor om het achterliggende land te bereiken. In de grasstroken aan weerszijden zullen gebiedseigen bomen geplaatst worden om de sfeer van de houtwal te benadrukken (Figuur 19).

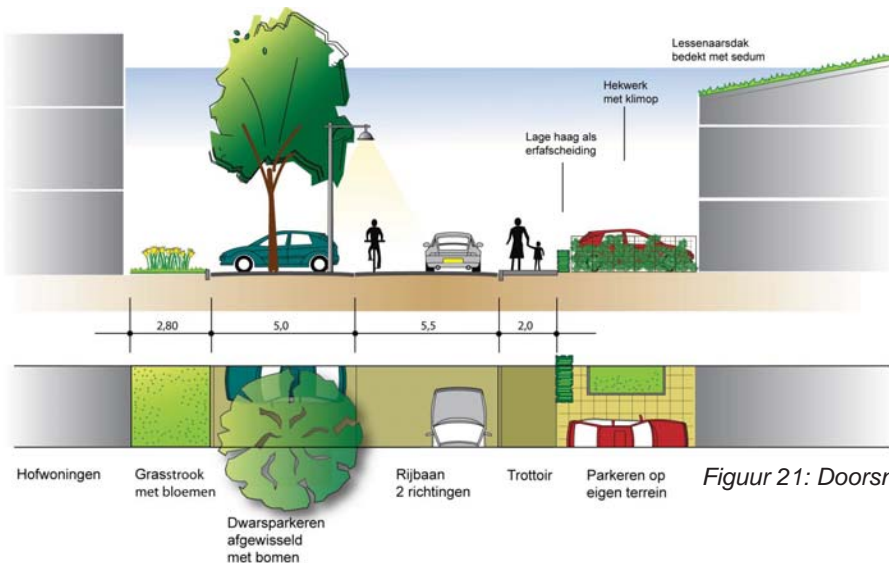


Figuur 19: Doorsnede 'Groene straat'





Figuur 20: Doorsnede hoven



Figuur 21: Doorsnede Nieuwe Dreef

De hoven

Het blok van de hofwoningen (Kampen 1) wordt in de lengte richting doorsneden door een langzaam-verkeersroute. Het noordelijke deel van de hoven is te bereiken via de Lange Dreef en het zuidelijke deel via de Nieuwe Dreef. Doordat de hoven autoluw zijn kunnen ze op een kindvriendelijke en groene wijze ingericht worden (Figuur 20). Dit levert extra woonkwaliteit op voor het gebied. De hoven worden onderling met een voetpad verbonden en doorkruisen het pad langs de houtwal. De drie-onder-één kap woningen (Kampen 2) worden op de zelfde wijze ontsloten. Deze doorkruisen de houtwal wel waardoor het noordelijke- en zuidelijke deel in verbinding staan met elkaar. Voor de toegang van deze woningen zal eveneens een 'groen profiel' voorgesteld worden.

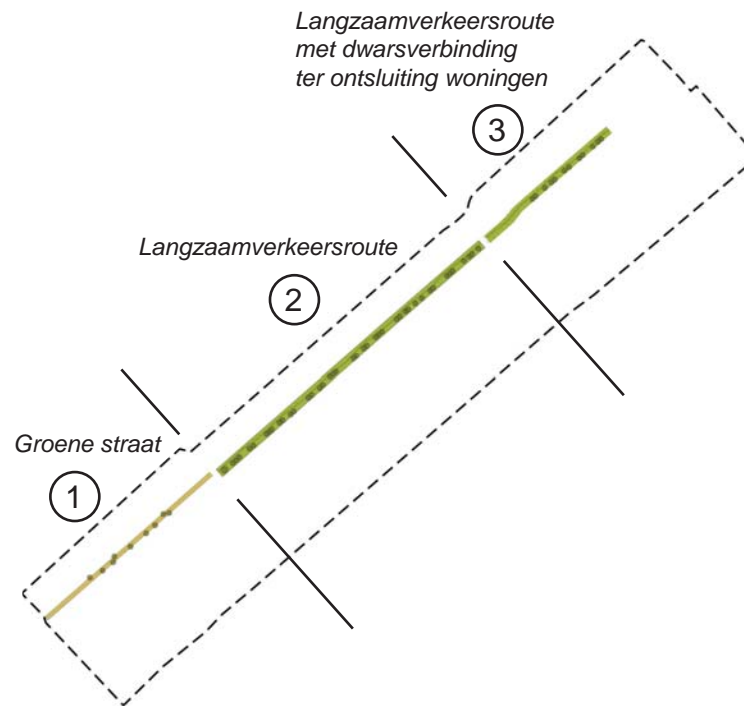
De Nieuwe Dreef

De Nieuwe Dreef is lang en rechtlijnig. Dit komt voort uit het orthogonale gridstructuur dat de basis is voor het plan. Het profiel wordt over de gehele lengte aan de noordzijde voorzien van dwarsparkeerplekken. Deze zullen afgewisseld worden met bomen om de aandacht van 'het blik' af te leiden. Aan de zuidzijde van de Nieuwe Dreef liggen de woningen met zicht op het ecologische gebied. Voor deze woningen wordt een lessenaarsdak voorgesteld met sedum bedekking zodat het profiel een groen karakter krijgt (Figuur 21).

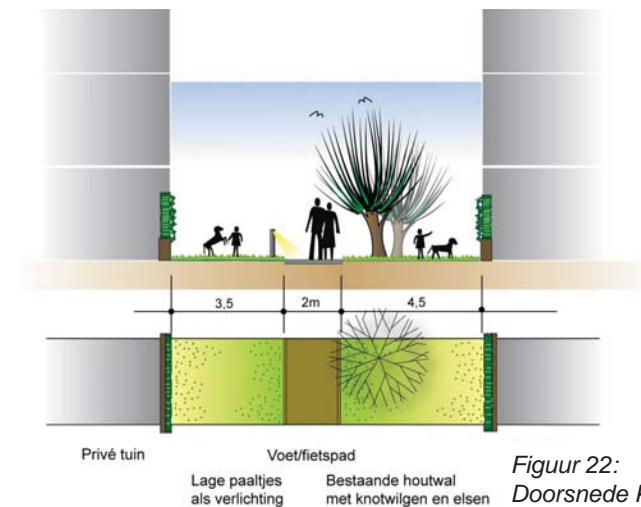


Sfeerbeelden autoluwe hoven

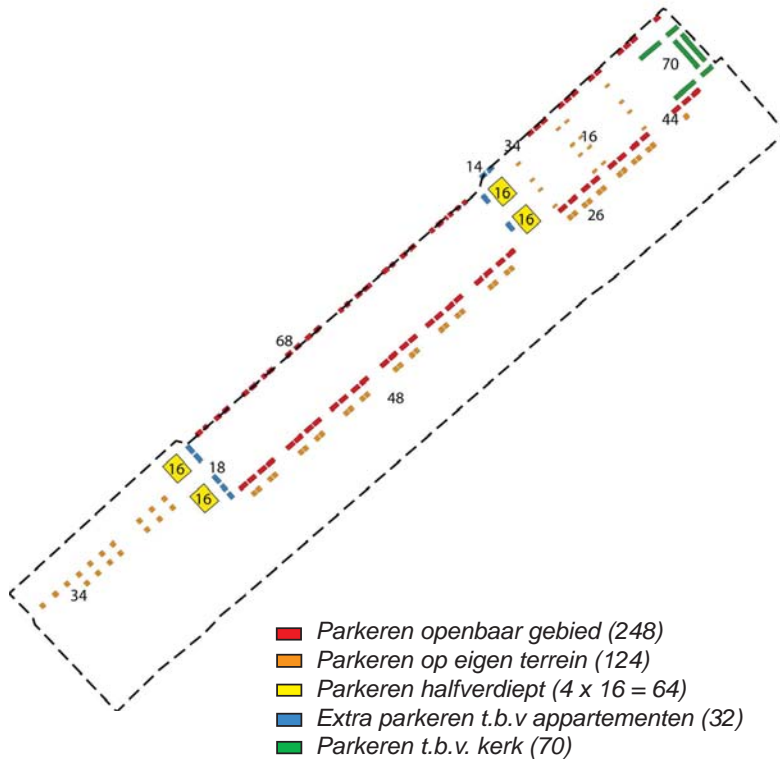
Langzaamverkeersroute / bestaande houtwal
 De bestaande houtwal in het gebied is één van de historisch waardevolle elementen die nog duidelijk zichtbaar is. Deze verdient een plek in het plan en wordt als structuurdrager versterkt als langzaamverkeersroute. De zone is ca. 10 meter breed en het voet/fietspad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



De bestaande populieren in deze houtwal zijn 40 jaar en daarmee te oud om te handhaven. De onderbeplanting zal opgeschoond worden en de overige knotwilgen en -elsen zullen als langgerekte lijn niet alleen mooi zijn om langs te lopen maar eveneens ten dienste zijn voor het begeleiden van vogels naar het buitengebied. De zone wordt begrensd door erfafscheidingen van de hofwoningen. Deze erfafscheidingen (overgang van privé- naar openbaar gebied) zullen in de architectuur mee ontworpen worden en voorzien worden van beplanting zodat de zone een groene en aangename plek wordt (Figuur 22).

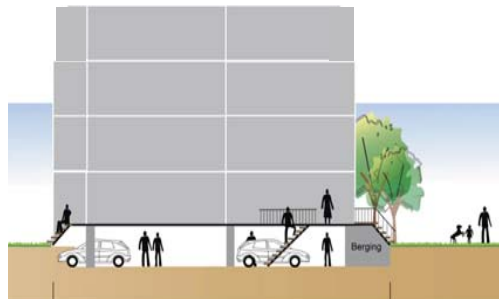


Figuur 22: Doorsnede Kerkepad



6.3 Parkeren

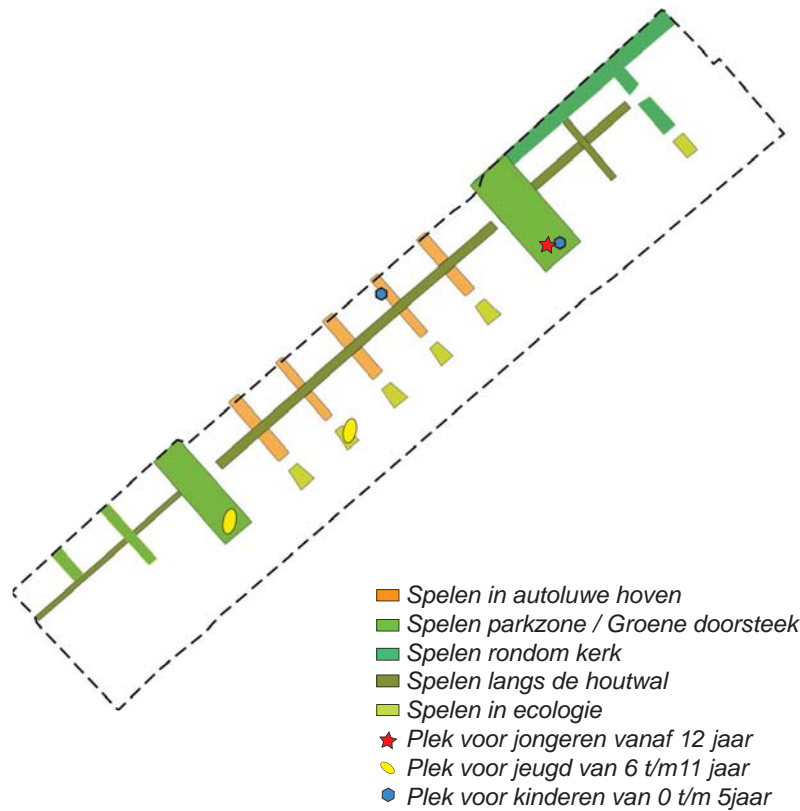
Goede, consequente en vanzelfsprekende parkeeroplossingen dragen bij aan de leesbaarheid van het stedenbouwkundige plan. Voor het openbaar gebied voorziet het plan enkel in dwarsparkeerplekken. Deze zijn gesitueerd over de gehele lengte van zowel de Lange- als de Nieuwe Dreef, en worden begeleid door een rij bomen. Ook langs de dwarsverbingen van de Lange- naar de Nieuwe Dreef zijn parkeerplekken in het profiel ingepast. Deze zijn grotendeels bedoeld om het extra parkeren van de appartementenblokken op te vangen. Voor alle appartementen is 1 parkeerplek halfverdiept gerealiseerd onder het gebouw (*Figuur 23*). De vrije kavels, de 2-onder-1 kapwoningen en de halfvrijstaande geschakelde woningen hebben 2 parkeerplekken op eigen terrein. Door de sloop van de garageboxen aan de Lange Dreef en de ontwikkeling van de nieuwe kopappartementen zullen een aantal parkeerplekken in het plangebied gecompenseerd moeten worden. Het te kort aan parkeerplekken voor de kopwoningen zal ingepast worden in het profiel van de Korte Dreef. Het parkeren voor de kerk zal op eigen terrein plaatsvinden.



Figuur 23: Halfverdiepte p-garage



Sfeerbeelden halfverdiept parkeren



6.4 Ruimte voor spelen: spelen met ruimte

Kinderen en jongeren spelen in principe overal: op stoepen, in rustige straten, in parken en plantsoenen. De officiële speelplekken worden formele speelplekken genoemd. Alle overige ruimte die door kinderen gebruikt kan worden om te spelen wordt informele speelruimte genoemd.

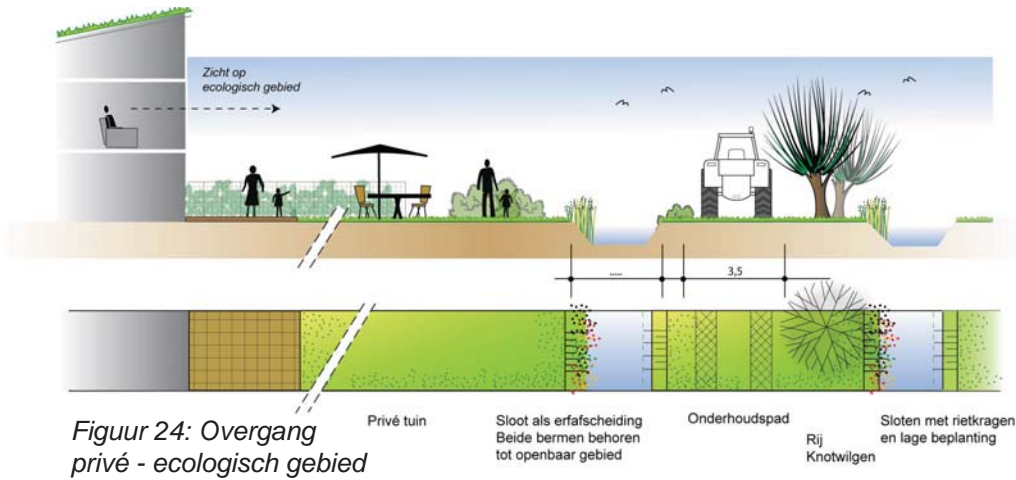
Het plan biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te spelen. Het spreekt voorzich dat de formele plekken veilig te bereiken zijn en dat het er veilig spelen is. Het plan heeft veel groen; de groene zone (houtwal), de groene doorsteken, de groene straten en de openbare plekken die grenzen aan het ecologisch gebied. Veel plekken dus om informeel te kunnen spelen. Daarnaast zullen in de grotere groenzones formele speelplekken gemaakt worden voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen. Het is wenselijk dat er speeltoestellen worden gebruikt die qua uitstraling passen bij het groene- en ecologische karakter van de wijk. De verdere uitwerking zal in een later stadium plaats vinden. De mogelijke locaties zijn hiernaast schematisch weergegeven.



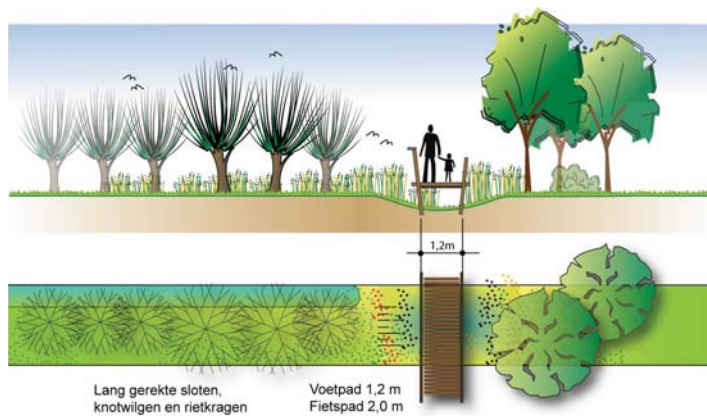
Sfeerbeelden informeel spelen



Sfeerbeelden formeel spelen



Figuur 24: Overgang
privé - ecologisch gebied

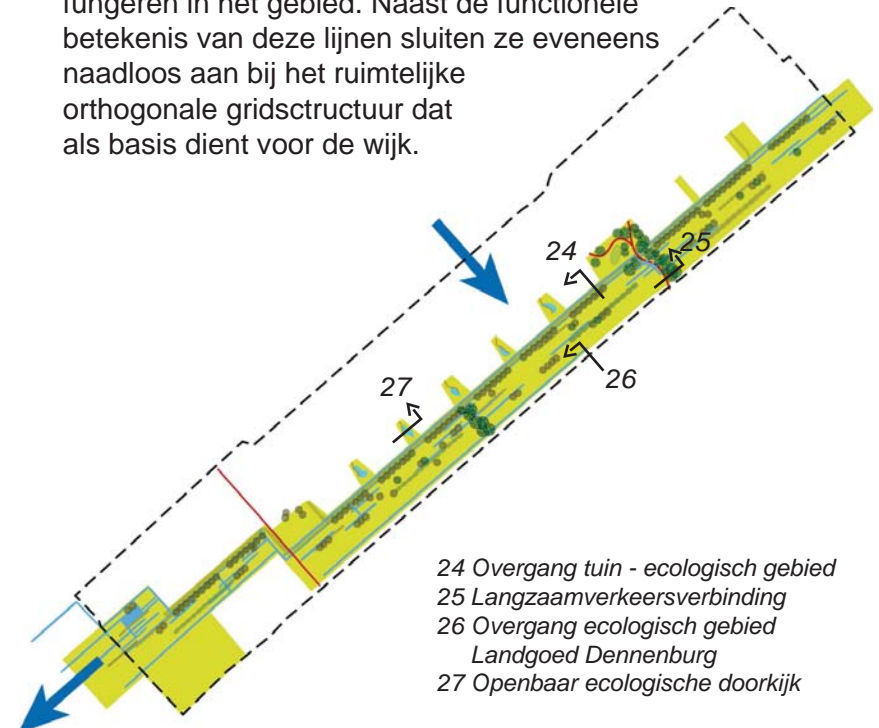


Figuur 25: Langzaamverkeersverbinding

6.5 Ecologie

Tussen Landgoed Dennenburg en de nieuwe woningbouwlocatie is een groene bufferzone gepland die bestemd is voor natuurontwikkeling. De belangrijkste waarden in het gebied zijn de ruigten, de struwelen, de opgaande beplanting en de tuinen langs de rand van het gebied. Ook de houtsingels tussen de graslanden zijn van grote betekenis voor de leefomgeving van tal van dieren en planten.

Bij de inrichting van het ecologische gebied zullen grasvlakten zich afwisselen met langgerekte sloten, bomenrijen, struwelen en rietkragen. Deze lijnen zullen als 'nieuwe' houtsingels gaan fungeren in het gebied. Naast de functionele betekenis van deze lijnen sluiten ze eveneens naadloos aan bij het ruimtelijke orthogonale gridstructuur dat als basis dient voor de wijk.



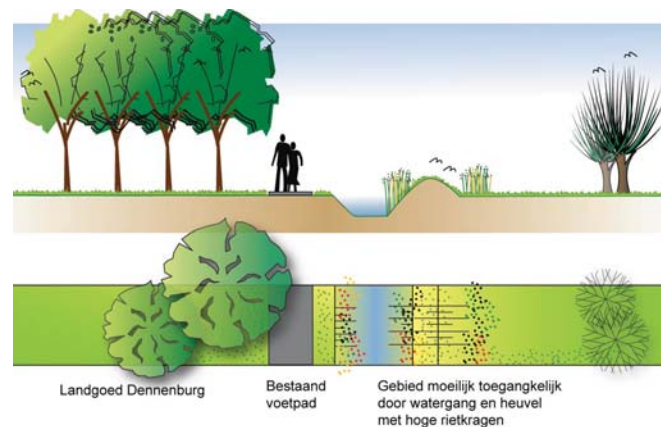
- 24 Overgang tuin - ecologisch gebied
- 25 Langzaamverkeersverbinding
- 26 Overgang ecologisch gebied
Landgoed Dennenburg
- 27 Openbaar ecologische doorkijk

Toegankelijkheid

Om de natuur op een juiste wijze te laten ontwikkelen zal het gebied niet toegankelijk zijn. De noordzijde van het gebied wordt begrensd door achtertuinen van een lange rij woningen. Deze zijn middels een sloot gescheiden van het gebied (Figuur 24).

Om de 'Lange Dreef' en de 'Wildbaan' te verbinden met de Gooyerwetering heeft het gebied twee dwarsverbindingen voor voetgangers en fietsers. De paden worden iets verhoogd aangebracht en zullen in een plas/dras zone liggen. Dit maakt het moeilijk om het gebied alsnog te betreden (Figuur 25).

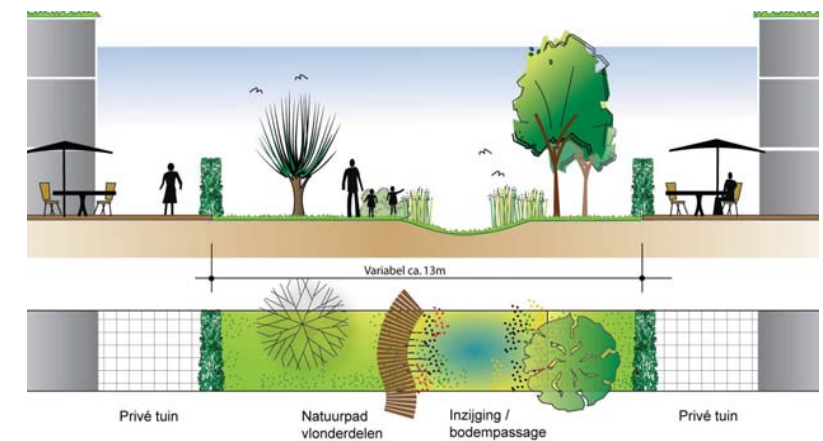
Het wandelpad dat parallel langs Landgoed Dennenburg loopt blijft gehandhaafd. Om de toegankelijkheid te beperken zal een sloot in combinatie met een kleine wal het gebied fysiek moeten afscheiden (Figuur 26).



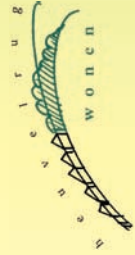
Figuur 26: Pad langs Dennenburg

6.6 Water

De afwatering van het plan (daken en verhard oppervlak) zal grotendeels afgekoppeld worden. Het water zal in eerste instantie in zuidoostelijke richting afstromen naar het ecologisch gebied. Het water zal middels wadi's in de open ruimte tussen de bouwblokken langs de ecologische zone, vertraagd afgevoerd worden door middel van een infiltratiesysteem (Fig. 27). De watergangen in de bufferzone zullen vervolgens in zuidwestelijke richting afstromen naar het gebied van de Langbroekerwetering (zie blauwe pijlen in kaart). Het noordelijke deel, dat uitsluitend gevoed wordt door regenwater, is matig tot sterk verdroogd. Door de toevoer van grondwater (kwel) is het zuidwestelijke deel doorgaans minder droog. Het creëren van extra water komt het gebied dan ook ten goede. In het zuidelijke deel zal d.m.v. bredere sloten en/of kleine waterbergingen meer wateroppervlak gecreëerd worden dan in het noordelijke deel.



Figuur 27: Openbare ecologische plekken

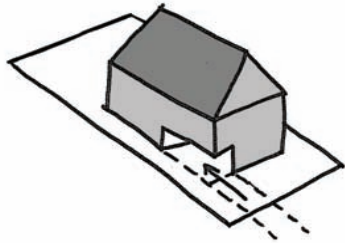


2 Lagen + puntkap

Baksteen + hout

Hout: verticaal / horizontaal

Inpandige garage



7.1 Vrije kavels - Landelijk wonen

Voor de vrije kavels zijn de volgende voorschriften en richtlijnen van toepassing, onderverdeeld in 'algemeen', 'kavelinrichting' en 'architectuur'.

Algemeen:

- Kavel ca. 500 m². (15 m. x 32 m.)
- Bouwhoogte: 2 lagen + kap

Voorschriften kavelinrichting:

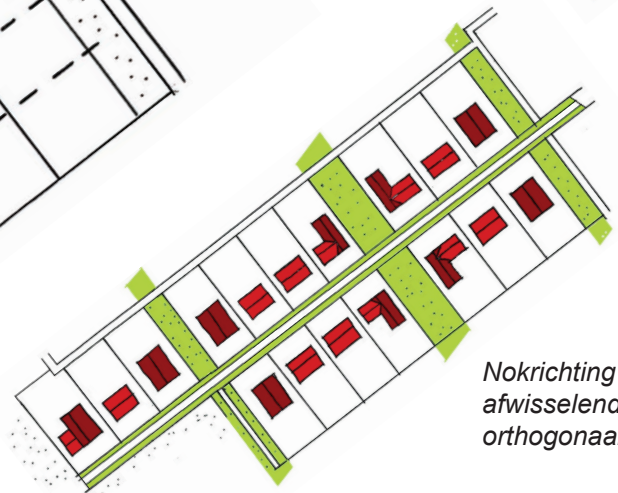
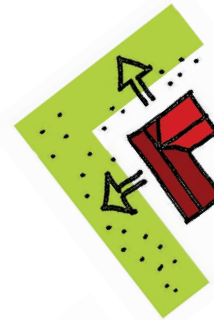
- Rooilijn minimaal 5 m. vanaf de grens;
- Zijgevel minimaal 2,5 m. uit erfrens;
- Achtergevel minimaal 15 m. uit achtergrens;
- Bouwvlak maximaal 120 m²;
- Garage inpandig;
- Bijgebouw noord-zijde mag in tuin;
- Tuin zuid-zijde geheel vrij van bebouwing;
- 2 Parkeerplekken op eigen terrein.

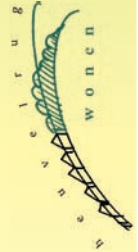
Voorschriften architectuur:

- Traditionele kapvorm: puntdak;
- Dakpannen keramisch;
- Nokrichting afwisselend orthogonaal;
- Hoekwoning: dwarskap;
- Tussnwoning: langskap;
- Materiaal gevel: baksteen in combinatie met hout;
- Kleur gevel: Rood / bruin / entreciet;
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %;
- Erfafscheiding naar openbaar gebied: groen.

Richtlijnen architectuur:

- Woningen aan groenstrook:
 - tweezijdige oriëntatie;
 - samengestelde kap.
- Bijgebouw: kap aansluiten op hoofdgebouw;
- Dakhelling woningen minstens 45 graden.





Baksteen

Verticale geleding/Individualiteit

Pleisterwerk

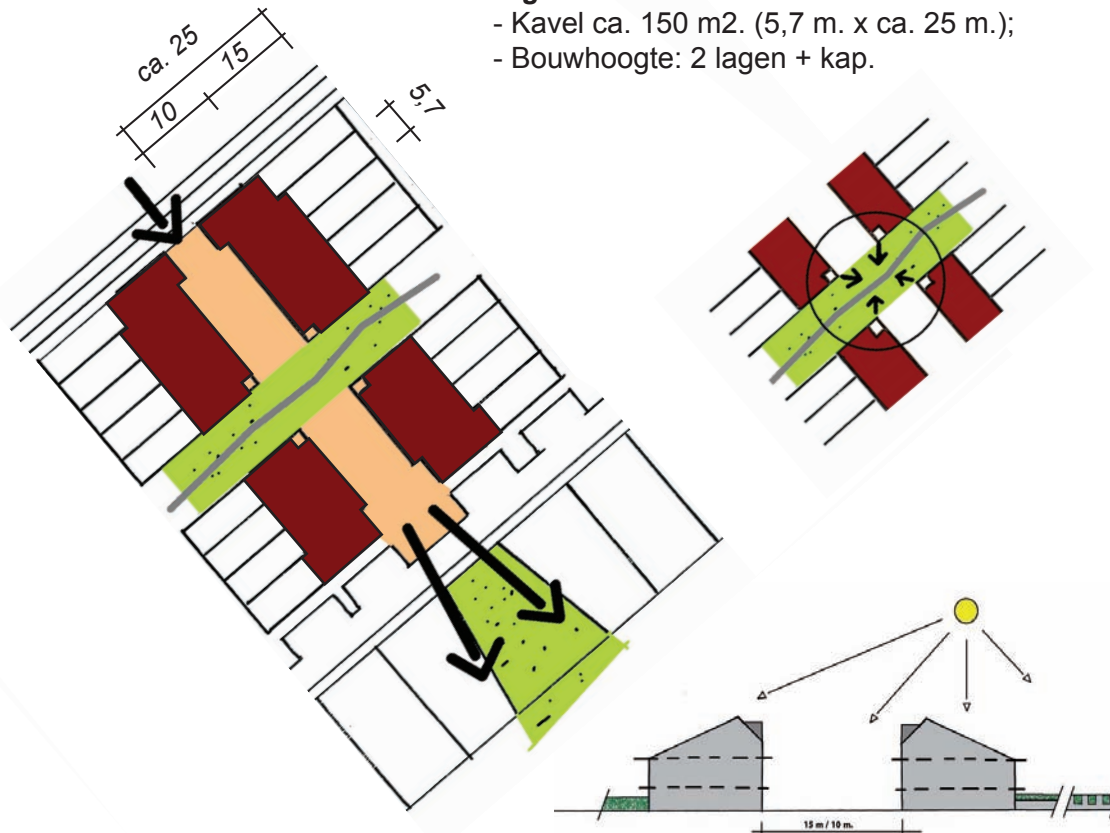
Plasticiteit in gevel

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'.

Algemeen:

- Kavel ca. 150 m². (5,7 m. x ca. 25 m.);
- Bouwhoogte: 2 lagen + kap.



Voorschriften kavelinrichting:

- Rooilijn is gevellijn;
- Diepte bouwvlak maximaal 10 m;
- Hoekwoning n-zijde hof verspringt 1m naar binnen;
- Hoekwoning z-zijde hof 1m naar buiten verschoven.

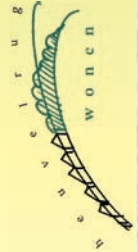
Voorschriften architectuur:

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

Richtlijnen architectuur:

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





Specifieke oriëntatie

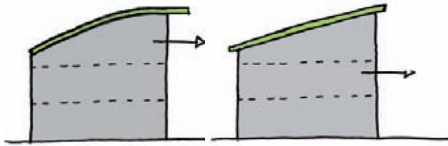
Baksteen + lessenaarsdak (sedum)

Terras / tuin

Hout en staal

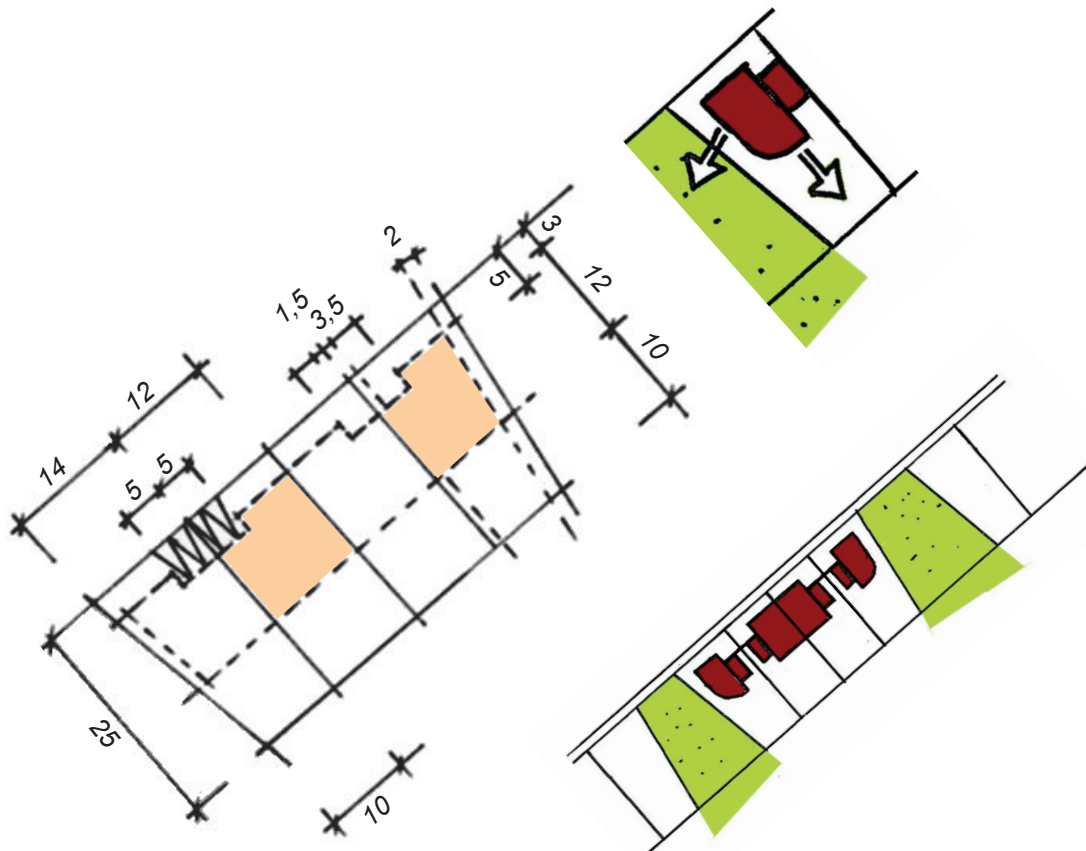
7.3 Wonen aan een ecologische rand

Voor de woningen aan het ecologische gebied zijn de volgende voorschriften en richtlijnen van toepassing, onderverdeeld in 'algemeen', 'kavelinrichting' en 'architectuur'.



Algemeen:

- Kavel ca. 300 m². (12 m. x 25 m.);
- Bouwhoogte: 2 lagen + kap.



Voorschriften kavelinrichting:

- Rooilijn hoofdvolume 3m. vanaf straat;
- Rooilijn garage 5m. vanaf straat;
- Geschakelde garages tussen hoofdvolumes;
- 2 parkeerplekken op eigen terrein; (garage 3,5 m. + poort 1,5 m. = totaal 5m. breed)
- Garage en poort één geheel vanaf straatzijde;
- Zijgevel halfvrijstaande geschakelde woning 2m. uit erfgrans;
- Achtergevel minimaal 10 m. uit achtergrans;
- Bijgebouw inpandig.

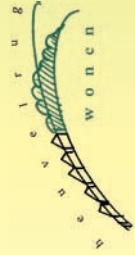
Voorschriften architectuur:

- Lessenaars dak met flauwe helling: lage kant naar straatzijde;
- Dak met groenbedekking (sedum);
- Materiaal gevel: baksteen, hout, staal, glas;
- Kleur gevel: okergeel, donker grijs;
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %;
- Erfafscheiding naar openbaar gebied: groen.

Richtlijnen architectuur:

- Halfvrijstaande woning: tweezijdige oriëntatie;
- Wonen op 1e verdieping: zicht op ecologisch gebied en landgoed.





*Inpandige of half-
inpandige balkons*

Neutrale architectuur

Pleisterwerk / baksteen

*4 bouwlagen + halfverdiepte
parkeerkelder*



Positionering appartementenblokken noordzijde



Positionering appartementenblokken zuidzijde

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.

Voorschriften kavelinrichting:

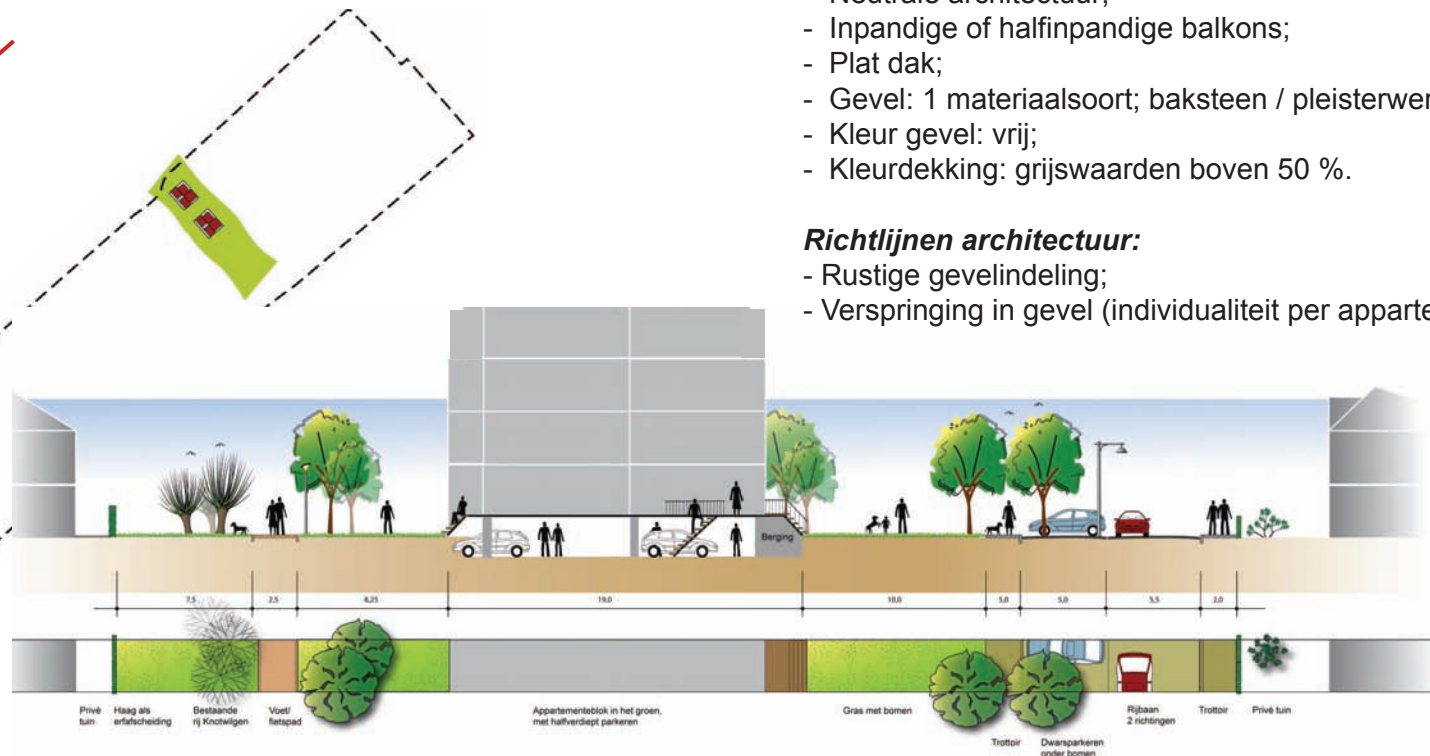
- Entree gebouw aan verlengde St. Hubertuslaan;
- Entree valfverdiepte parkeren aan groene straat;
- Positionering appartementenblokken noordzijde: uitlijnen aan noordelijk gelegen geschakelde woningen en aan hofwoninggen;
- Rooilijn appartementenblokken zuidzijde: uitlijnen aan rooilijn vrije kavels en aan noordelijk gelegen geschakelde woningen;
- Parkeren halfverdiept;
- 1 Parkeerplek per appartement + kleine berging.

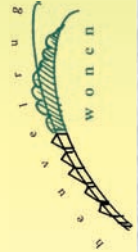
Voorschriften architectuur:

- Neutrale architectuur;
- Inpandige of halfinpandige balkons;
- Plat dak;
- Gevel: 1 materiaalsoort; baksteen / pleisterwerk;
- Kleur gevel: vrij;
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %.

Richtlijnen architectuur:

- Rustige gevelindeling;
- Verspringing in gevel (individualiteit per appartement).





Accent voor tussenwoning in dakvorm of in gevel

Langskap

Baksteen

Langskap garage

7.5 Wonen tegenover kopappartementen

Voor deze 3 onder 1-kapwoningen zijn de volgende voorschriften en richtlijnen van toepassing, onderverdeeld in 'algemeen', 'kavelinrichting' en 'architectuur'.

Algemeen:

- Hoekkavel ca. 290 m²;
- Tussenkavel ca. 195 m²;
- Bouwhoogte: 2 lagen + kap.

Voorschriften kavelinrichting:

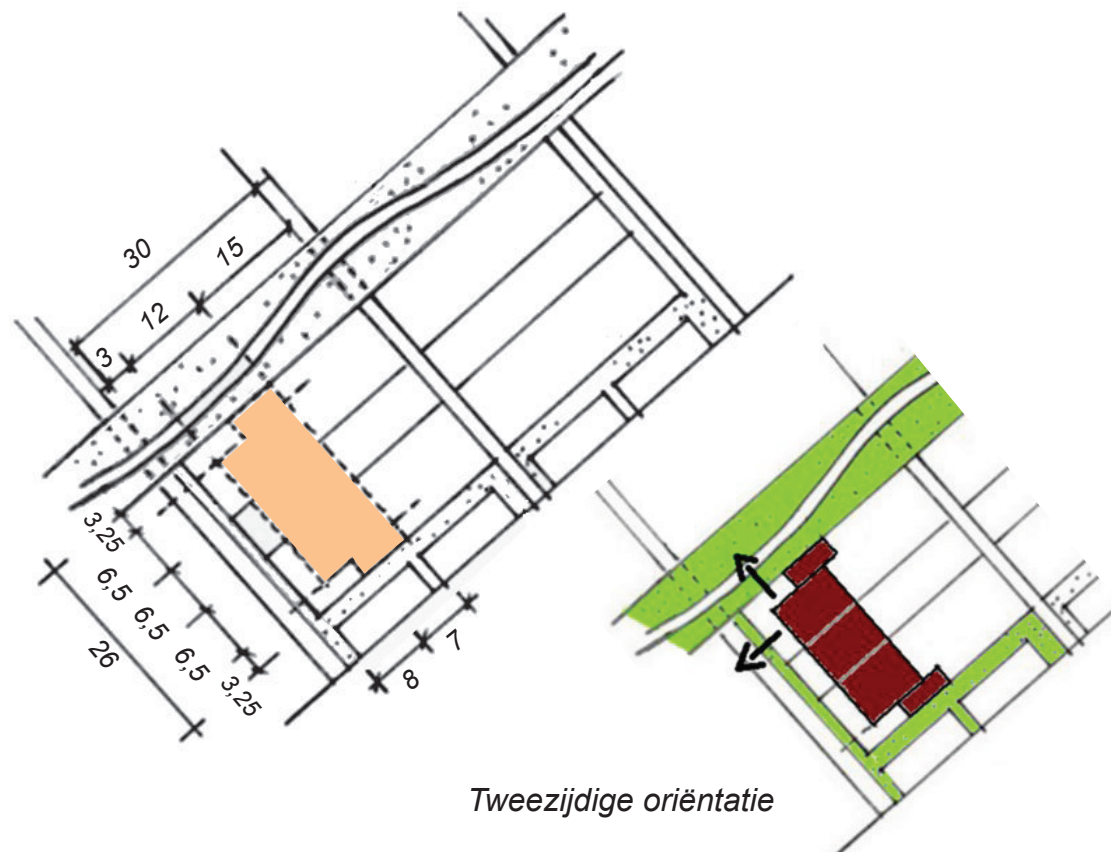
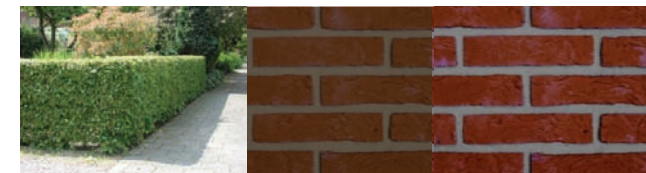
- Rooilijn hoofdvolume 3 m. vanaf straat;
- Rooilijn garage 8 m. vanaf straat;
(dit i.v.m. oriëntatie op groenzone)
- Diepte bouwvlak maximaal 12 m;
- Achtergevel minimaal 15 m. uit achtergrens;
- 1 parkeerplek op eigen terrein;
- Erfafscheiding naar openbaar gebied opnemen in architectuur.

Voorschriften architectuur:

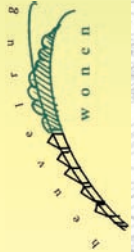
- Dak hoofdvolume: langskap (met accent voor tussenwoning);
- Dak garage eveneens langskap (zelfde als hoofsvolume);
- Dakpannen keramisch;
- Materiaal gevel: baksteen;
- Kleur gevel: donker bruin, donker rood;
- Kleurdekking: grijswaarden boven 50 %;

Richtlijnen architectuur:

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



Tweezijdige oriëntatie



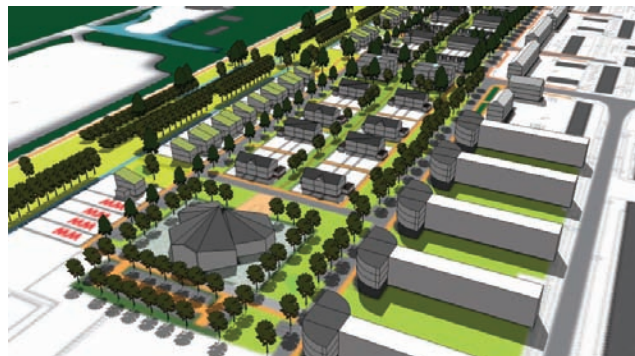
Vogelvlucht plan Lange Dreef uit zuidelijke hoek.



Appartementen in groenzones



Vebinding groenzone en ecologisch gebied



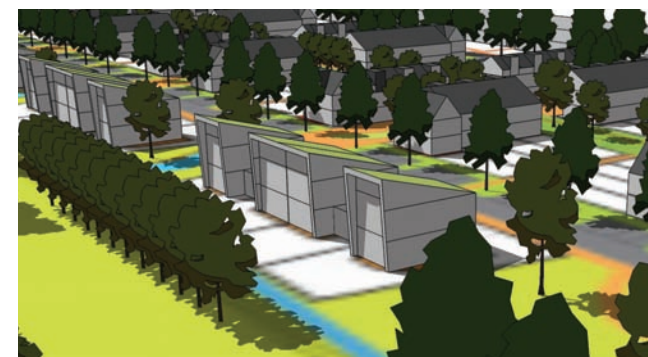
Inpassing kerk en 3^x1 kapwoningen



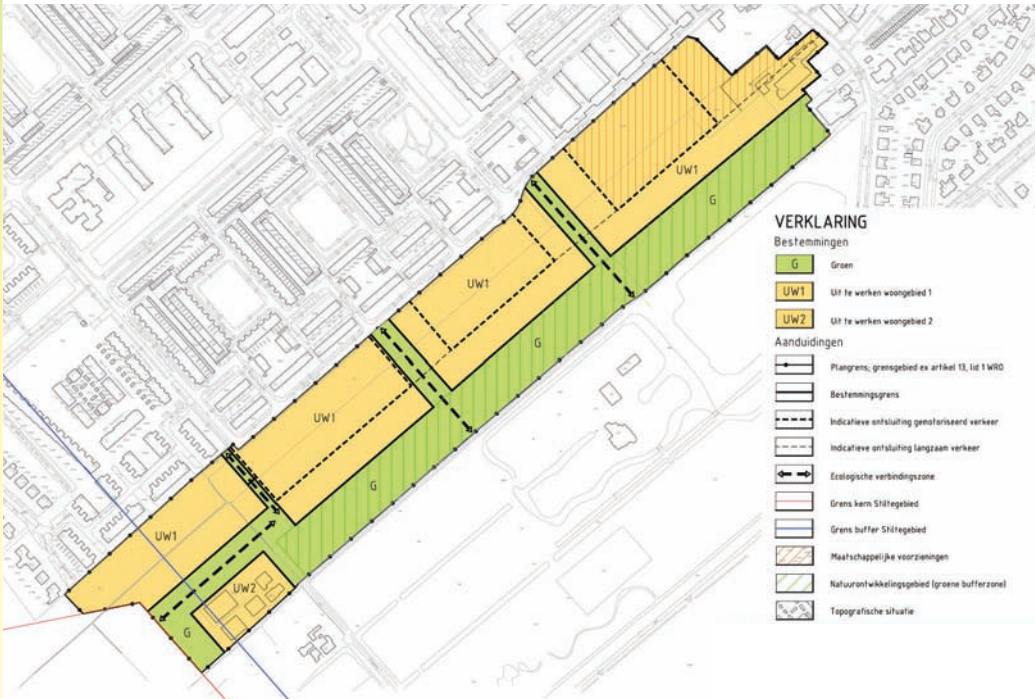
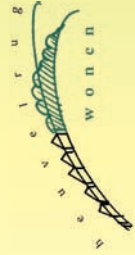
Vrije kavels



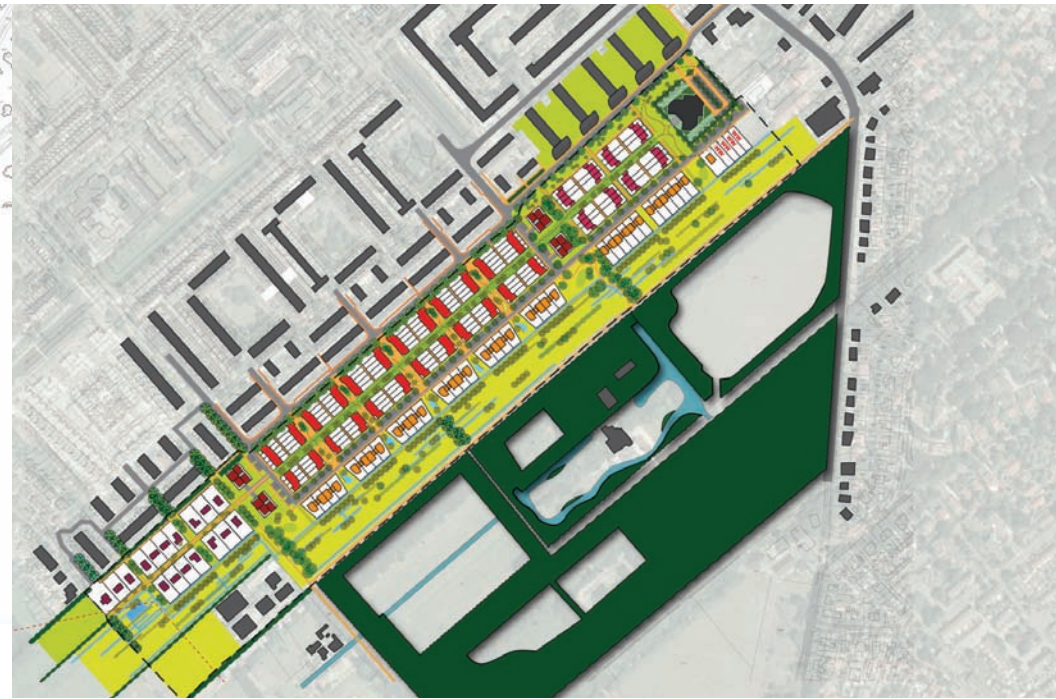
Hofwoningen aan autoluw hof



Wonen aan ecologische rand



Bestemmingsplan 2005



Plankaart BKP 2007

8 Afwijkingen t.o.v beleidskader

8.1 Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan / plankaart

Ten opzichte van de Plankaart is de voornaamste afwijking dat UW1 nu verdeeld is in drie deelgebieden in plaats van vier. Dit is gedaan om:

- een betere stedenbouwkundige aansluiting met de bestaande structuur van de Wildbaan te bewerkstelligen;
- het 'open' groen meer te kunnen concentreren (in plaats van drie smalle groene doorsteken 2 bredere doorsteken).

In tegenstelling tot het bestemmingsplan is in deze groene dwarsverbinding bebouwing toegestaan. Compacte appartementenblokken zijn zeer geschikt hiervoor doordat deze geen tuin behoeven en de reeds aanwezige ruimte benut kan worden om de architectonische verschijning tot z'n recht te laten komen. De groene zones tussen de bouwvlakken UW1 blijven voldoende groot om zowel een ecologische- als een ruimtelijke verbinding te leggen tussen groene zones in de Wildbaan en het Landgoed Dennenburg. Deze afwijking wordt hersteld door het ruimtelijk kader middels een art.19–procedure aan te passen.

Verschillen op een kleiner schaalniveau:

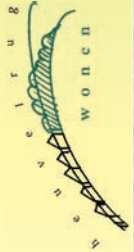
- Het ecologisch gebied, dat aangewezen is voor natuurontwikkeling, is niet toegankelijk. Er gaat echter wel ter hoogte van de Damhertlaan een voetgangersverbinding doorheen. De geplande fietsverbinding die ter hoogte van de St. Hubertuslaan langs Hoogenraad gaat, loopt net langs de groenzone. Op deze wijze wordt de Wildbaan goed verbonden met het lint Gooyer wetering.

- De bestaande cultuurhistorische houtwal blijft gehandhaafd en zal als één van de structuurdragers in het plan gaan fungeren. Deze houtwal wordt ruimtelijk versterkt door begeleiding van een langzaamverkeersroute.

8.2 Afwijkingen ten opzichte van de Uitwerkingsregels

De volgende uitwerkingsregels zijn op basis van de nieuwere inzichten niet of niet volledig toegepast. Voor deze afwijkingen is geen reparatie van het ruimtelijk kader noodzakelijk (zie paragraaf 3.2).

- c nog niet geëffectueerd, want de panden waarin genoemde Stichtingen zijn ondergebracht worden vooralsnog niet geëmoveerd;
- k parkeren op eigen terrein is vastgelegd voor de vrijstaande woningen, de halfvrijstaande woningen en de 2/1 kap-woningen; voor de andere woningen zijn de kavels te klein om dit met behoud van ruimtelijke kwaliteit te realiseren;
- l de parkeernorm is aangescherpt (zie par. 4.5);
- o om redenen van stedenbouwkundige kwaliteit bleek het niet wenselijk om alle appartementsgebouwen in het noordwestelijk deel van het plangebied te plaatsen; in combinatie met de kerk en de kopwoningen Lange Dreef zou dit teveel concentratie van hogere gebouwen in dit gebied veroorzaken;
- p de intentie van de regel is gehandhaafd; echter, de fietsverbinding is meer naar het midden van het plangebied verschoven, waardoor de appartementsgebouwen nu aan weerszijden van de fietsverbinding zijn geplaatst; de appartementsgebouwen blijven buiten de zone langs het natuurontwikkelingsgebied.



9 Procesverantwoording

Gedurende de voorbereiding van onderhavig beeldkwaliteitplan is een voorontwerp voorgelegd aan:

- De Commissie Welstand en Monument en Midden-Nederland (6 februari 2007);
- Het Verkeersberaad en het Groenberaad Utrechtse Heuvelrug (5 mrt 2007).

Tevens is er een open informatiebijeenkomst (6 maart 2007) gehouden waar vele betrokken bewoners uit de omgeving van het plangebied aanwezig waren.

De Commissie Welstand en Monumenten waardeert de heldere opzet die aansluit bij de aanwezige kenmerken van het gebied. Zij geeft een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Dit betreft de bezonning van de hofwoningen, het parkeren bij de hoven, uitbreidingsmogelijkheden van woningen, de maatvoering van de langzaamverkeersverbinding bij de houtwal (Kerkepad), de inpassing van de appartementsgebouwen en de keuze voor de vrije kavels aan de zuidwestkant van het plangebied. Op deze punten heeft een nadere afweging plaatsgevonden, welke op het punt van de inpassing van de appartementsgebouwen heeft geleid tot een aanpassing.

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden van woningen zullen (voor zover wettelijk mogelijk) in het Uitwerkingsplan criteria worden opgenomen. De schriftelijke reactie van de Commissie is opgenomen als bijlage 1.

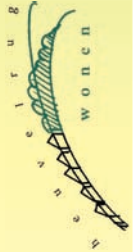
Het Verkeersberaad en het Groenberaad hebben in een gezamenlijke bijeenkomst vooral informatieve vragen gesteld. Deze hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp. In bijlage 2 is een samenvattend verslag van deze vragen opgenomen.

Op en na de informatieavond is een aantal vragen gesteld welke zijn samengevat in bijlage 3. Daarin is ook de beantwoording van deze vragen opgenomen. De meeste zorgen worden uitgesproken over de ontsluiting en het parkeren, waaronder de invloed van de parkeervraag van de nieuwe woningen op de parkeerruimte voor de huidige bewoners van de Lange Dreef. In de beantwoording in bijlage 3 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Mede op basis van de opmerkingen is het voorontwerp omgezet tot het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Dit ontwerp is opnieuw gepresenteerd aan en besproken met de Welstandscommissie (19 juli 2007).

Het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef is op 4 juni 2007 vastgesteld door Burgemeester & Wethouders en heeft vervolgens van 8 juni t/m 19 juli 2007 ter visie gelegen. In deze periode zijn 10 reacties ingediend, welke hebben geleid tot enkele aanpassingen. Veel opmerkingen hebben te maken met keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van het onderliggende Bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is na de aanvaarding door de Raad van State onherroepelijk. Opmerkingen hierover kunnen dus niet meer in de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan en de uitwerking erna worden betrokken.

Daarnaast is er een categorie opmerkingen die wel relevant (kunnen) zijn voor de verdere uitwerking, maar waar het Beeldkwaliteitsplan niet in voorziet. Deze opmerkingen worden betrokken bij het door Burgemeester & Wethouders vast te stellen Uitwerkingsplan en bij de verdere planuitwerking daarna. De ingediende reacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 4.



'Driebergen - Rijsenburg'

Geschiedenis en Architectuur

Fred Gaasbeek en Saskia van Ginkel-Meester

'Ecologisch onderzoek Lange Dreef te Driebergen'

Van den Bijtel ecologisch onderzoek

'Langbroekerwetering'

Landschapsvisie Langbroekerwetering

DHV

'Ruimtelijke verkenning Lange Dreef'

Grontmij

'Bestemmingsplan Lange Dreef, 2005'

Grontmij

**'Lange Dreef Driebergen,
Verkenning naar de locatie van een kerkgebouw'**

Grontmij

'Kopappartementen c.a. Lange Dreef Driebergen'

Een verkenning van varianten

Grontmij

Titel:	Beeldkwaliteitplan Lange Dreef te Driebergen
Opdrachtgever:	Gemeente Utrechtse Heuvelrug Heuvelrug Wonen
Uitgegeven door:	Grontmij Nederland bv
Plaats en datum:	Houten, 8 oktober 2007
Status:	Ontwerp, 20 mei 2007
Projectnummer:	197961
Documentnummer:	13/99080511/pvm
Auteurs:	Pascalie Vonk-Minke, Stedenbouwkundig vormgever Robert Jan Jonker, Procesmanager Gebiedsontwikkeling en Milieueffectrapportage
Begeleiding vanuit Gemeente:	Harry van Oort, Projectleider Henk Dekker, Stedenbouwkundige Herman van den Bijtel, Ecoloog
Begeleiding vanuit Heuvelrug Wonen:	Gert Radstake, Manager Vastgoed Heuvelrug Wonen
Informatie:	Robert Jan Jonker Grontmij, 030 - 634 47 00
Goedgekeurd:	

Beeldkwaliteitplan 'De Lange Dreef'

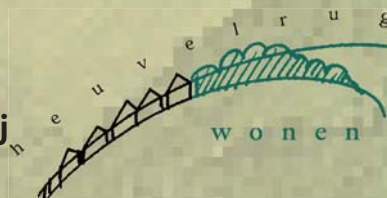
Driebergen

Bijlagen

Definitief, Oktober 2007



 Grontmij



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG



Bijlage 1:

Principe Welstandsadvies

Stedenbouwkundig plan 'Lange Dreef' Driebergen

Bijlage 2:

Verslag presentatie BKP Lange Dreef
aan verkeers- en groenberaad

Bijlage 3:

Verslag presentatie BKP Lange Dreef
Vragen, reacties en antwoorden op en naar
aanleiding van de informatieavond

Bijlage 4:

Inspraaknota ontwerp-Beeldkwaliteiplan Lange Dreef

An aerial photograph of a residential area. The image shows a dense grid of streets and buildings, with a large green park area in the foreground. The text is overlaid on the image.

Bijlage 1:

Principe Welstandsadvies
Stedenbouwkundig plan 'Lange Dreef'
Driebergen

Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

Datum: 16 februari 2007
Dossiernummer: UHR07-0066-E1
Behandelnummer: 1
Gemeentennummer: -
Behandeld door: ir. R.P.C. Hendriks / ir. P.L. van Deelen
Betreft: Principe welstandsadvies
Stedenbouwkundig plan "Lange Dreef" Driebergen

Geacht college,

Aan de commissie is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende ontwerp; hierover kunnen wij U het volgende berichten:

Op 5 februari jl. is een presentatie gegeven over de plannen voor de locatie Lange Dreef in driebergen. De stedenbouwkundige, mevrouw De Vonk geeft een toelichting.

Het ontwerp ontleent structuur aan een reeks assen en randen, welke deels al aanwezig zijn op de locatie. Doel is de verschillende landschappelijke kenmerken in het plan op te nemen en zichtbaar te maken. Hierbij aansluitend ontstaat in de tussenliggende velden verschillende woonsferen. De stedenbouwkundige geeft aan dat aanvullend op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld.

De commissie waardeert de heldere opzet die aansluit bij de aanwezige kenmerken van het gebied en bij de naastgelegen woonwijken. Wel geeft zij een aantal opmerkingen mee ten behoeve van de verdere uitwerking. Deze worden hieronder beknopt genoemd.

- Bezonningshofwoningen niet optimaal. Stedenbouwkundige onderkent dit maar geeft aan hier met de woningtypologie en kapvorm op in te kunnen spelen. De richtingen van de blokken zijn zo gekozen dat een logische aansluiting op de naastgelegen wijken ontstaat.
- Het parkeren bij de hoven: Voor welke doelgroep zijn deze woningen? Wil men dicht bij de woningen kunnen parkeren dan kunnen de hoven of de omliggende straten/randendol vol slibben met auto's. In het algemeen lijkt in het plan nog onvoldoende rekening gehouden met het parkeren. Het is de vraag of de groene sfeer die spreekt uit het ontwerp zodoende overeind kan blijven in het verdere proces. Het is ook denkbaar hier met de woningtypologie (bijv. parkeren op eigen/collectief terrein) meer op in te spelen.
- zijn er uitbreidingsmogelijkheden, zo ja hoe worden deze planologisch vastgelegd?
- 8m lijkt een vrij krappe maat voor de langzaam-verkeersas met de houtwal.
- De appartementenblokken lijken, mede door de gesuggereerde formele opzet weinig ruimte om zich heen te hebben. De commissie kan zich voorstellen dat de opzet, het aantal en de grootte van deze blokken opnieuw in studie worden genomen. Het is voor de structuur en de kwaliteit van de open ruimte in het plan van belang dat de groene kwaliteit van de landschappelijke lobben tussen de woongebieden overeind blijft.
- De keuze voor vrije kavels aan het zuidwestelijk einde van de locatie geeft mogelijk een wat rommelige beëindiging richting het landschap. De commissie beveelt aan de positie van deze vrije kavels opnieuw te overwegen. Het is van belang dat de randvoorwaarden en de gewenste sfeer goed in het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.

De commissie stelt het op prijs dat zij in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van het plan wordt betrokken. Nader overleg ten aanzien van de verdere plannen en het nog niet gepresenteerde beeldkwaliteitsplan wordt met interesse tegemoet gezien

Wij wijzen U er op dat dit nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken U bij de definitieve adviesaanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie,

ir. A. Tom, directeur.

An aerial photograph of a residential neighborhood. A wide road, likely Lange Dreef, runs diagonally from the top right towards the bottom left. The area is densely packed with houses and buildings. In the bottom right corner, there is a large, dark green wooded area. The overall scene is a typical suburban or urban residential layout.

Bijlage 2:

Verslag presentatie BKP Lange Dreef
aan verkeers- en groenberaad

Presentatie beeldkwaliteitplan Lange dreef aan verkeers en groenberaad
5 maart 2007 20:30
Nieuw Salem, Driebergen

De gestelde vragen en antwoorden:

- Waar komt het woonwagengkampje en hoeveel wagens?

Het woonwagengkampje komt aan de oostkant van het plan, nabij de kerk. In totaal is er plaats voor vier wagens.

- Hoe zit het met de ontsluiting van het gebied?

De woonwijk wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur van de Damhertlaan, st. Hubertuslaan en de Lange Dreef. In de woonwijk wordt een nieuwe verkeersstructuur neergelegd in de vorm van een nieuwe dreef en een langzaamverkeer verbinding.

- Hoe zit het met parkeren bij de kerk? Wat is het maximum aantal bezoekers in de kerk en is parkeergelegenheid voldoende?

Gebaseerd op het aantal zitplaatsen worden er volgens de normen parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze komen te liggen op eigen terrein van de kerk. Tijdens kerkdiensten zullen vrijwilligers assisteren bij het parkeren waardoor de ruimte om de kerk efficiënt kan worden gebruikt.

- Hoe wordt er omgegaan met de bottleneck in het ecologisch gebied, versmalling bij boerderij? Wat wordt er met de loodsen gedaan bij de boerderij?

De ecologische zone bij de boerderij is inderdaad smaller dan de rest. De boerderij maakt onderdeel uit van de grondonderhandelingen. De bedrijfsactiviteiten moeten in ieder geval gestaakt worden. De woning zal waarschijnlijk blijven staan. Gestreefd zal worden naar een zo groot mogelijke strook.

- Wat voor bakstenen worden er toegepast? terrein van Hoek, lijkt op doodskist. Hier ook het geval?

Dat er bakstenen worden toegepast is wel duidelijk. Waarschijnlijk zullen roodtinten worden toegepast.

- Wat is de gemiddelde perceelsgrote? Wat is de grootste bouwhoogte?

Er worden verschillende percelen toegepast aangezien ook de woningen verschillen. De vrijstaande woningen krijgen een oppervlak van ± 500 m², de twee onder een kap woningen ± 300 m² en de rijwoningen ± 150 . De maximale hoogte is vierlagen plus een half verdiepte parkeerkelder. 4½ laag dus.

- Door auto's te parkeren onder flat ontstaat er een kolosaal gebouw, kan dit niet zakken? Zijn de appartementen gebouwen hoger dan op de lange dreef?

Het verdiept parkeren is op deze locatie extra duur als gevolg van kwelwater. Daarnaast dient een groot aantal sociale woningen gerealiseerd te worden in de appartementen. Financieel is het dus niet mogelijk om verdiept te parkeren.

- Komen er liften in de appartementen?
Zover is het project nog niet. Waarschijnlijk komen er wel liften.

- Is het gunstig dat er een kerk staat in de wijk, dit gezien de financiële kant?
- Hoe zit het met de grondprijs voor de kerk?

Dat is lastig te beantwoorden. Voor het plangebied geldt sowieso een maximum van 250 woningen. De grondprijs voor de kerk is zeker niet veel minder dan voor sociale woningbouw.

- 250 woningen, hoeveel mensen komen er dan te wonen?
Gezien de landelijke gemiddelden zullen dit tussen de 500 en 700 mensen zijn.

- Hoe wordt er omgegaan met de school achter de kerk?
Deze blijft staan zolang de school dat wil en de gemeente het verantwoord acht. Voorheen was hier een langzaam verkeerverbinding met de Engweg gepland.

- Welke garantie heb je dat de ecologische zone vrij blijft van mensen?
Door de paden en de directe omgeving zodanig in te richten dat het niet aantrekkelijk wordt om het gebied te betreden. Zo wordt er gedacht aan sloten langs de woningen en langs het pad van Dennenburg. De haakse verbindingen worden vormgegeven door middel van een soort brug met leuningen.

- Hoe is de ontsluiting voor de boerderij?
Het zandpad blijft bestaan, wordt wel geworven door de gemeente. Ontsluiting van de boerderij bij voorkeur via Kloosterlaantje.

- Hoe wordt er omgegaan met gamma schuttingen in het overige gebied?
Erfafscheidingen die gelegen zijn aan de openbare ruimte zullen door de architect worden mee ontworpen en bij de bouw van de woningen worden aangelegd. Hierdoor worden "gamma" schuttingen voorkomen. Hetzelfde geldt voor de afscherming tussen de hoven en de Lange Dreef.

- Nieuwe dreef aangesloten op Hubertus laan? 30 km zone? De versmalling van de lange dreef maakt het niet veilig voor landbouwvoertuigen, tegenwoordig zijn deze flink aan de maat. Er zijn vraagtekens bij mogelijkheden. Is hier aan gedacht?
De nieuwe Dreef en de Lange Dreef worden 30 km zones. De weg van de Lange Dreef wordt versmald naar 5,5 meter, zodat er meer ruimte ontstaat voor parkeren en groen. Landbouwverkeer kan gebruik blijven maken van de Lange Dreef, alleen moeten ook zij hier 30 km rijden.

- 250 wooneenheden, hoeveel koop, sociaal enz. ?

Van de 250 woningen komen er 114 sociale woningen. Hiervan is 63 koop met een maximale prijs van € 181.500,-. Er komen 51 huur woningen in de sociale sfeer.

- Kan er nog gepraat worden over inrichting ecologische zone?

In de inleiding is aangegeven dat dit plan voor advies wordt voorgelegd aan het groen en verkeersberaad. Het groenberaad kan over de inrichting van de ecologische zones nog een advies uitbrengen.

An aerial photograph of a residential area. A wide river flows diagonally from the top right towards the bottom left. On the left side of the river, there is a dense residential neighborhood with many houses and streets. On the right side, there is a large, dark green forested area. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

Bijlage 3:

Verslag presentatie BKP Lange Dreef
Vragen, reacties en antwoorden op en naar
aanleiding van de informatieavond

BIJLAGE 3 Vragen, reacties en antwoorden op en naar aanleiding van de informatieavond

Beantwoording vragen		
Thema's: - Algemeen (Alg) - Volkshuisvesting (Vh) - Architectuur (Arch) - Ontsluiting (Ont) - Parkeren (P) - Grenzen plangebied/omliggend gebied (Gr) - Speelplekken (Sp) - Kerk (K) - Groen en ecologie (G&E) - Afval en energie (A&E) - Planning en procedure (P&P) -Kopappartementen (Kop)		
Algemeen		
Onderwerp	Vraag	Antwoord
Alg-01	Wordt er door deze Lange Dreef activiteiten het inbreidingsproject stilgelegd?	Nee, de lopende inbreidingsprojecten worden onafhankelijk van Lange Dreef doorgezet. De woningbehoefte is zodanig dat inbreiding en Lange Dreef beide noodzakelijk zijn.
Alg-02	Op welke wijze wordt bij zaken als zicht, verkeer en groen rekening gehouden met de huidige bewoners?	Bij de planvorming is maximaal gestreefd naar aansluiting op bestaande groen- en verkeersstructuren. Daarnaast wordt er zorgvuldig met wensen van bewoners omgegaan, mits deze haalbaar zijn in het plan. Bij de verdere uitwerking zal hier nogmaals aandacht aan besteed worden.
Alg-03	Wat wordt er aangedaan in verband met slechte glasisolatie woningen Lange Dreef?	Er zijn geen plannen voor aanpassing van de glasisolatie van de bestaande woningen langs de Lange Dreef. De ontwikkeling maakt dat ook niet nodig.
Alg-04	Gaat het voetpad langs Dennenburg weg? Velen maken daar gebruik van.	Nee, het voetpad blijft. Langs het voetpad komt een zachte (grondwal + greppel_ afscheiding van de ecologische zone.
Alg-05	VAC tijdig betrekken	Er zal contact worden opgenomen met de VAC op basis van het door B&W vastgestelde ontwerp-beeldkwaliteitsplan.
Alg-06	De architecten moeten verschillende ontwerpen maken. Concurrentie werkt kwaliteit verhogend.	Er is in deze fase nog geen sprake van een selectie van architecten. In de realisatiefase toets de gemeente de ontwerpen van de architecten om te waarborgen dat deze voldoen aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.
Volkshuisvesting		
Onderwerp	Vraag	Antwoord
Vh-01	Krijgen onze kinderen ook een kans om een starterswoning te bemachtigen? Vanaf prijs van € 160.000,= of meer is niet haalbaar voor	Voor sociale koopwoningen is de grens vastgesteld op € 181.512,= conform de nota Wonen. Voor de toewijzing van deze

	hen.	woningen gelden de regels toewijzingsvolgorde nieuwbouwwoningen.
Vh-02	Wordt er ook rekening gehouden met levensloopbestendige bouw/omstandigheden?	Ja, de woningen zijn voldoende breed om ze levensloopbestendig in te richten. Dit is uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.
Vh-03	Voor wie zijn de woningen bedoeld?	De sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen die ingeschreven staan als woningzoekende bij Woningnet of bij één van de woningcorporaties in de provincie Utrecht en voor mensen die buiten de provincie Utrecht wonen als ze een binding hebben. Voor sociale koopwoningen zie antwoord Vh-01.
Vh-04	Zijn er een aantal appartementen voor senioren? Zijn er doorstroommogelijkheden?	Er zijn geen appartementen specifiek voor ouderen bestemd. Omdat alle appartementen levensloopbestendig ontwikkeld worden zijn ze ook geschikt voor senioren.
Architectuur		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
Arch-01	Met de architectonische uitvoering staat of valt het gehele plan; het moet dus esthetisch verantwoord zijn. Geen eentonigheid.	Het Beeldkwaliteitplan geeft randvoorwaarden voor de architectuur. De opzet van de wijk voorkomt mede een eentonige uitstraling. Zie verder bij Alg-06.
Arch-02	Tijdens de presentatieavond in Nieuw Salem zei de heer van Oort dat er ook onafhankelijke afgevaardigden in de Welstandcommissie zitten. Door wie zijn die aangesteld en vanuit de belanghebbenden of oligarchisch (voorbehouden aan kleine elitegroep).	De welzijnscommissie bestaat uit onafhankelijke leden die kennis en ervaring hebben op het gebied van stedenbouw en architectuur. De leden worden door burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten benoemd.
Ontsluiting		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
Ont-01	Welke maatregelen heeft men in gedachten om de snelheid op de Lange Dreef tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen?	De Lange Dreef wordt ingericht als een 30 km/uur weg. De weg wordt versmald, en ter plekke van de kruisingen met de hofjes nog verder versmald.
Ont-02	Wat wordt aan de ontsluiting van het gebied gedaan?	De ontsluiting van het gebied is voorzien via de Damhertlaan en de Hubertuslaan. Vanaf de Damhertlaan loopt de hoofdroute naar de N225 via Engelenburg en de Buzziburglaan. De Lange Dreef en de Korte Dreef worden 30 km-gebied, en opnieuw ingericht.
Ont-03	Hoe om te gaan met de grote verkeersstromen 's morgens en 's avonds?	Zie Ont-2. In het kader van het Bestemmingsplan is verkeersonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen problemen ten aanzien van de ontsluiting zullen ontstaan. De bij Ont-2 aangegeven wegen hebben voldoende capaciteit.
Ont-04	Hoe wordt het verkeer vanuit de nieuwe wijk afgewikkeld?	Zie Ont-2 en Ont-3.
Ont-05	250 wooneenheden, een wagenpark van ± 300 eenheden. De Lange Dreef (= breed??) wordt de flessenhals naar het centrum. Dit loopt vast	De benadering van het centrum zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. In het plan zelf komt een adequate

	op de Korte Dreef, Meenkselaan, parkeerplaats C1000. Hoe lost men dit op?	fietsverbinding naar het centrum om zo het autogebruik te ontmoedigen. Voor de Engweg zelf zijn er maatregelen in voorbereiding om die op termijn in te richten als 30 km/uur gebied en het autoverkeer naar het centrum te ontmoedigen. In het kader van deze plannen zal ook de ontsluiting van de C 1000 op de Engweg moeten worden betrokken.
Ont-06	Is of komt er een ontsluiting op de Engweg?	In het Bestemmingsplan is op termijn een fietsontsluiting naar de Engweg voorzien. Omdat dit gedeelte van het plangebied (o.a. kinderopvang) vooralsnog in stand wordt gehouden is dit deel van het plan nog niet uitgewerkt. Dus op korte termijn is er geen ontsluiting naar de Engweg voorzien. Een ontsluiting voor autoverkeer naar de Engweg is ook voor de langere termijn niet voorzien.
Ont-07	De vrachtwagens C1000 gaan via de Lange Dreef. Dit is een aandachtspunt bij de versmalling van de Lange Dreef.	Dit zal als aandachtspunt bij de verdere plannen voor de Engweg moeten worden meegenomen.
Ont-08	Smalle straat Lange Dreef zal de snelheid niet echt wegnemen (drempels wel). 30km gebied van maken!	Zoals aangegeven bij Ont-01 zal inderdaad sprake zijn van een 30 km gebied.
Parkeren		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
P-01	Wat is de parkeernorm/plaatsen voor deze wijk?	Uitgegaan is van 1,4 tot 2,2 auto's per woning, afhankelijk van de prijsklasse van de woning. Bij een deel van de woningen is vastgelegd dat het parkeren op eigen terrein zal moeten plaatsvinden.
P-02	Kunnen bewoners van koopwoningen verplicht worden om auto's op eigen terrein te plaatsen?	Ja, dit kan via het koopcontract worden vastgelegd.
P-03	Overleg met vertegenwoordiging namens de Kerk zeer wenselijk, met betrekking tot aantal, doorstroming en vol parkeren.	Er zal nader overleg plaatsvinden met de vertegenwoordigers van de Christelijk Gereformeerde Kerk over de parkeervoorziening bij de kerk.
P-04	Lange Dreef is niet breed, dus er komt extra veel autoverkeer en parkeren.	De Lange Dreef is breed genoeg om de parkeerfunctie mogelijk te maken, zeker in combinatie met de herinrichting tot 30 km gebied.
P-05	Men moet zich realiseren dat het aantal huidige parkeerplaatsen van de woningen aan de Lange Dreef 2 per woning bedraagt (1 voor de woning, 1 aan de overzijde van de straat). Bij het realiseren van de hofwoningen wordt uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning waarvan een aantal haaks op de Lange Dreef worden gesitueerd, hiermede vervalt voor de woningen aan de Lange Dreef 1 parkeerplaats per woning. Het is aan te bevelen bij de realisatie van het plan rekening te houden met een aantal extra parkeerplaatsen in de orde van 0,7 parkeerplaats per woning voor de bestaande woningen aan de Lange Dreef. Gaarne zag ik deze opmerking meegenomen	De grens van het plangebied tussen de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan loopt over de as van de Lange Dreef. In de huidige situatie doet zich op dit gedeelte van de Lange Dreef geen parkeerprobleem voor. Voor de bestaande huurwoningen aan de Lange Dreef geldt een parkeernorm van 1,4 auto per woning. Voor verhoging van deze norm bestaat geen aanleiding. Voor het gedeelte van de Lange Dreef tussen de Engweg en de Damhertlaan kunnen zich bij de ontwikkeling van de kopappartementen wel problemen voordoen. Hiervoor wordt echter voldoende compensatie gevonden op de

	in het toegezegde verslag van de bijeenkomst van gisteravond.	Lange Dreef zelf en de Korte Dreef.
Grenzen plangebied/omliggend gebied		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
Gr-01	Komt er een sloot tussen de afscheiding tuinen Hermelijn en nieuwbouw?	Uitdieping van de bestaande greppel is op dit moment niet voorzien. In het kader van het Uitwerkingsplan kan nader worden onderzocht of dit mogelijk is.
Gr-02	Hoe wordt voorkomen dat de tuinafscheiding aan de Lange Dreef één grote en hoge schutting wordt en daarmee een barrière gaan vormen?	Er worden voorschriften en richtlijnen opgesteld voor de architectuur die bindend zijn. De meest belangrijke erfafscheidingen zullen bij de verdere uitwerking van de woningen door de architect meegenomen worden.
Gr-03	Uitgang achterkant perceel Elenbaas.	In het Uitwerkingsplan wordt vastgelegd hoe deze ontsluiting zal worden geregeld.
Speelplekken		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
Sp-01	Welke voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat een speelplek geen "hangplek" wordt?	In het plan is één specifieke "hangplek" opgenomen. Bij andere speelplekken zal toezicht en sociale controle een rol moeten spelen.
Kerk		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
K-01	Komen er bij de kerk ook klokken? (We worden er al bijna door omringd)	Ja, de kerk zal ook klokken kunnen krijgen. Dat is geen element van beeldkwaliteit.
K-02	Waarom twee kerken vlakbij elkaar en niet verder in de wijk geplaatst?	Het kerkgebouw is in deze hoek van het plangebied geplaatst omdat dit stedenbouwkundig en qua ontsluiting de gunstigste plek is. In het Bestemingsplan was al aangegeven dat alleen deze hoek van het plangebied in aanmerking kwam.
Groen en ecologie		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
G&E-01	Wordt de afbouw zoveel als mogelijk is in leem uitgevoerd?	Nee, in het beeldkwaliteitsplan worden materialen aangegeven. Leem is daarbij niet opgenomen.
G&E-02	Eerder is toegezegd dat er voldoende groen en afstand van de woonblokken ... e.d. genomen zou worden. Uit de tekening blijkt dat niet zo te zijn?	Tussen de Lange Dreef en de nieuwe bebouwing (bij de hofjes) zit nog een strook van 7 meter, deels parkeerruimte, en deels groen. Een bredere groenstrook bleek niet mogelijk vanwege de wens de bestaande bomenrij in het gebied in stand te houden. Voor het plan als geheel heeft dat prioriteit gekregen boven extra groen langs de Lange Dreef.
G&E-03	Waarom moeten de populieren op het weiland weg?	Populieren nabij woningen zijn niet wenselijk, vanwege bladval en boomvocht. Verder zijn de bomen op een zodanig leeftijd dat ze op korte termijn toch een keer gekapt zouden moeten worden.
Afval en energie		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
A&E-01	Komen er ondergrondse vuilcontainers?	Verwacht mag worden dat er ondergrondse containers worden geplaatst. De concrete

		invulling van de wijze van afvalverwijdering komt eerst in de realisatiefase aan de orde.
A&E-02	Is het in dit stadium van de planvorming zinvol om reeds uitspraken te doen over de energievoorziening van de wijk, b.v. geothermische energie	De wijk is te klein voor afzonderlijke energievoorzieningen als geothermie. Aangesloten zal worden op de bestaande energiestructuur.
A&E-03	Duurzaam bouwen vergt een andere uitvoering dan traditioneel bouwen m.a.w. dit kan niet door een en dezelfde architect worden uitgevoerd.	Het beeldkwaliteitsplan stelt geen specifieke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. De gemeente heeft op dit moment ook geen nader beleid op dit punt vastgelegd, anders dan landelijk is geregeld in het Bouwbesluit.
Planning en procedure		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
P&P-01	Wanneer wordt de inschrijving op de woningen naar verwachting geopend?	Dat zal per woontypologie verschillend kunnen zijn. Op dit moment kan dit nog niet worden aangegeven.
P&P-02	Graag meer informatie over de procedure en planning.	In het Ontwerp-Beeldkwaliteitsplan zal de verdere procedure en planning kort worden weergegeven. Zie ook www.langedreef.nl

Kopappartementen		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
Kop-01	Waar blijft de berging in de huidige flats? In het plan zie ik alleen kopappartementen die aan de flats worden gebouwd, maar daar zijn nu de bergingen.	De bergingen worden geïntegreerd in de nieuwbouw. Voor de kopwoningen zal in de loop van dit jaar een afzonderlijke procedure worden opgestart.

Schriftelijke reacties naar aanleiding van de informatieavond van 6 maart 2007

<p>Naar aanleiding van de informatieavond is nog een aantal reacties schriftelijk binnengekomen, vanuit de omwonenden van het plan. Dit zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bewoners Lange Dreef, circa veertig gelijkkluidende brieven, waarbij bij enkele brieven aanvullende persoonlijke opmerkingen zijn gemaakt; 2. Van Riezen Consult bv, namens de familie Willems , eigenaar Landgoed Dennenburg. 		
Vragen en opmerkingen bewoners Lange Dreef		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag/opmerking</i>	<i>Antwoord</i>
<i>Parkeren Lange Dreef</i>	Parkeeroplossing langs Lange Dreef gaat ten koste van parkeerruimte voor huidige bewoners langs de Lange Dreef.	Er is gekozen voor het realiseren van parkeergelegenheid langs de Lange Dreef omdat dit past bij de ambitie om de Lange Dreef her in te richten tot 30 km gebied. De huidige wegbreedte is dan te groot. De weg moet dus worden versmald en daardoor komt ruimte beschikbaar voor (dwars)parkeren. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van het plan, aangezien anders op of tussen de hofjes geparkeerd moet gaan worden. In de directe omgeving (andere kant Lange Dreef en zijstraten) blijft voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de huidige bewoners

		en hun bezoekers (zie ook beantwoording P-05 in bijlage 3).
<i>Groenstrook langs Lange Dreef</i>	De bewoners geven aan dat in eerdere tekeningen (Verkenningfase) sprake was van een groenstrook langs de Lange Dreef. Deze wordt gemist.	Het is juist dat in een eerder stadium is gedacht aan de realisatie van een groenstrook achter de bomen, vergelijkbaar met de groenstrook zoals die nu in het noordoostelijk plandeel voor de kopwoningen is voorzien. De overweging om dit te doen weegt in het zuidelijk deel echter minder zwaar, aangezien de woningen aan de nu al bebouwde kant van de Lange Dreef verder van de weg staan. Er is derhalve al voor een deel een groene buffer tussen de huidige woningen en de nieuwe woningen. De invulling hier is afgewogen tegen de wens om de huidige groene bomen en struikenrij op de kavelgrens in het weiland een plek te geven in het ontwerp. Dit is een aanpassing ten opzichte van de ideeën uit de verkenningsfase die de kwaliteit van het plan als geheel ten goede komt. Een combinatie van beide wensen blijkt niet haalbaar. Het aantal te realiseren woningen wordt dan niet gehaald, of de woningen worden te smal waardoor ze niet levensloopbestendig zijn.
<i>Volkshuisvesting</i>	Zijn de woningen beschikbaar voor woningzoekenden uit Driebergen?	Zie antwoord Vh-03 hierboven
<i>Planopzet</i>	Kan de bomenrij langs de lange Dreef een houtwal worden, en kunnen de woningen daarachter opschuiven door niet de bestaande bomenrij te benutten als drager voor het plan en de langzaam verkeersroute? Dan zou de langzaam verkeersroute in de groene zone achter de houtwal kunnen.	Zie de beantwoording bij de vraag over de groenstructuur hierboven; de in de reactie voorgestelde oplossing is niet onmogelijk, maar leidt tot minder kwaliteit in het plan; het kerkepad is een kwalitatief belangrijk element in het plan, en hofjes van 18 woningen zijn minder aantrekkelijk dan hofjes van 10 en 8 woningen.
<i>Huur</i>	Gaat de huur naar beneden nu het uitzicht minder wordt?	Ligging en uitzicht hebben geen gevolgen voor het bepalen van de hoogte van de huur.
Vragen en opmerkingen van Riezen		
<i>Onderwerp</i>	<i>Vraag</i>	<i>Antwoord</i>
<i>Relatie beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan</i>	In de reactie worden enkele tegenstrijdigheden tussen het voorliggende ontwerp Beeldkwaliteitsplan gesignaleerd.	De gemeente is zich hiervan bewust, en de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan zijn in de visie van de gemeente verbeteringen in het plan. Deze betreffen de invulling van de bufferzone en de oriëntatie van de woningen aan de rand van de bufferzone. De concrete invulling van de bufferzone zal in overleg met de eigenaar van Dennenburg worden vorm

		gegeven. De formele tegenstrijdigheden hebben te maken met de begrenzing van de vlakken uit te werken woongebied UW1 in het Bestemmingsplan. Waar de huidige plannen hiervan afwijken zal dit in het bestemmingsplan worden gecorrigeerd middels een art. 19 procedure.

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a grid of streets with rows of houses. A prominent feature is a large, rectangular green park area in the lower right quadrant, which is densely wooded. The overall scene is captured from a high angle, showing the layout of the urban environment.

Bijlage 4:

Inspraaknota ontwerp-Beeldkwaliteiplan
Lange Dreef

Bijlage 4 Inspraaknota ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef

Het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Lange Dreef is op 4 juni 2007 vastgesteld door Burgemeester & Wethouders en heeft vervolgens van 8 juni t/m 19 juli 2007 ter visie gelegen. In deze periode zijn de volgende reacties ingediend.

Nr	Naam , adres	datum
1	Gasunie	04-07-2007
2	G.H.C Ley- vd Horst,	14-07-2007
3	Nauta Dutilh, namens M. Willems	18-07-2007
4	Drs. A. Lemstra, namens Immanuëlkerk	19-07-2007
5	E. Loe e.a. (15 omwonenden)	19-07-2007
6	Blijenberg e.a. (6 identieke brieven; enkele met één eigen opmerking)	19-07-2007
7	VAC Utrechtse Heuvelrug	20-07-2007
8	Platform Mensen met een functiebeperking	20-07-2007
9	Bouwcommissie Christelijk Gereformeerde Kerk	25-07-2007
10	Van Riezen, namens M. Willems (aanvulling op 3)	27-07-2007

In onderstaand overzicht is een samenvatting van alle reacties opgenomen. Elke reactie is beantwoord, en er is aangegeven of de reactie leidt tot een aanpassing in het Beeldkwaliteitsplan. Het aantal aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan op basis van de inspraak is zeer beperkt. Veel opmerkingen hebben te maken met keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van het onderliggende Bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is na de aanvaarding door de Raad van State onherroepelijk. Opmerkingen hierover kunnen dus niet meer in de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan en de uitwerking erna worden betrokken. Daarnaast is er een categorie opmerkingen die wel relevant (kunnen) zijn voor de verdere uitwerking, maar waar het Beeldkwaliteitsplan niet in voorziet. Deze opmerkingen worden betrokken bij het door Burgemeester & Wethouders vast te stellen Uitwerkingsplan en bij de verdere planuitwerking daarna.

Samenvatting reacties en voorstel tot verwerking

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
1 Gasunie			
	Geen leidingen of stations van de Gasunie.	Voor kennisgeving aangenomen.	Geen
2 G.H.C Ley – vd Horst			
2.1	Blokken van 4 bouwlagen te hoog; half verdiepte ligging parkeren niet nodig, kan ook helemaal verdiept; derde blok toevoegen kan aantal appartementen gelijk houden	Dit punt is reeds eerder ingebracht bij het ingestelde beroep tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan “Lange Dreef”. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is geoordeeld dat deze beroepsgrond faalt. In deze uitspraak wordt gesteld dat de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen, dat de effecten van de voorziene bebouwing op de omgeving aanvaardbaar zijn. Het bouwen van meer en lagere gebouwen gaat ook ten koste van openbaar groen, en dat is niet gewenst.	Geen.
2.2	Breedte groene straat in zuidelijk plandeel te smal voor ontsluiting agrarische percelen	De breedte van het verharde pad zal voor tractor van 3m naar 3,5 m verbreed worden.	Aanpassen doorsnede pad op kaart
2.3	Bezwaar tegen voetpad tussen de achtertuinen Hermelijn en de achtertuinen van de vrije kavels in het zuidelijk plandeel	Dit voetpad is gewenst. Enerzijds om de kavels aan twee zijden bereikbaar te laten zijn. Anderzijds om een goede wandelroute te krijgen naar en rondom het plangebied.	Geen.
2.4	Langzaam verkeersroute langs de bestaande houtwal is goed, maar wal bestaat alleen uit meidoornstruiken als de oude wilgen en elzen worden gekapt	De bestaande populieren langs de houtwal zullen worden gekapt. Deze boomsoort heeft gemiddeld een levensduur van 50 à 60 jaar. De elzen en de wilgen zullen gehandhaafd worden, de onderbeplanting (de meidoorn) wordt verwijderd i.v.m. zicht en veiligheid.	Geen.
2.5	De bestaande houtwal langs de Lange Dreef tussen de Damhertlaan en Tussen de Dreven is waardevol, en zou behouden moeten blijven.	Door ontwikkeling van nieuwe kopappartementen zal de bestaande Lange Dreef in zuidelijke richting verschoven worden. In het nieuwe profiel zullen weer bomen geplaatst worden.	Geen
2.6	Bezwaar tegen afvoer van water naar het zuidelijke plandeel, alsmede tegen overstortbekkens in dit deel.	Ook dit punt is reeds eerder bij het ingestelde beroep ingebracht, hetgeen door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ongegrond is verklaard.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	Dit leidt tot overlast voor de agrarische bedrijfsvoering ten zuiden van het plangebied.	Uit de watertoets die is uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan “Lange Dreef”, komt overigens naar voren dat het plan tot gevolg heeft dat maximaal 5 ha verhard oppervlak aanwezig zal zijn en dat het mogelijk is de benodigde maatregelen te treffen voor een toereikende hemelwaterafvoer- en berging. Concrete maatregelen zullen eerst in het uitwerkingsplan aan de orde komen wanneer over de precieze invulling van het plan meer duidelijkheid bestaat. Hiertoe zal in overleg met het Hoogheemraadschap een waterhuishoudingsplan worden opgesteld.	
2.7	Suggestie om overtollig hemelwater af te voeren naar de Rodesteinse vaart, via de Goyerwetering.	Deze suggestie wordt betrokken bij het opstellen van het Waterhuishoudingsplan. Aandachtspunt daarbij is de ecologische functie van de Rodenburgse Vaart.	Geen
2.8	De bouwhoogte van de kerk en de toren is te hoog.	Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.	Geen
2.9	Gemist wordt een voorschrift om op de daken zonnepanelen aan te brengen.	Dit is geen element van een Bkp. De gemeente heeft geen concrete randvoorwaarden ten aanzien van zonne-energie voor het project vastgesteld.	Geen
2.10	Suggestie om ook de appartementen te voorzien van schuine daken; beter aanzien, betere waterafvoer, en ruimte voor zonnepanelen.	De architectuur moet zo neutraal mogelijk uitgewerkt worden om de focus te behouden op het groen. Kappen bovenop de vierde laag maken het gebouw hoger en dominant. Dit is niet gewenst.	Geen
2.11	Bezwaar tegen kleuren bruin en antraciet; deze zijn te somber;	Voor de bakstenen van de architectuur geldt een kleurdekking waarvan de grijswaarden tenminste 50 % is. Er zijn dus verschillende bruin- en grijstinten mogelijk. Bij de verdere uitwerking van de architectuur zal de architect met een definitieve keuze komen.	Geen
2.12	In het Bestemmingsplan waren drie groene doorsteken door UW1 aangegeven; daarvan zijn er nu nog maar 2 over, en daar zijn ook nog appartementsgebouwen in gepland. Het bestemmingsplan wordt daarmee geweld aangedaan, en de voorgestelde aanpassing	Er is gekozen voor een indeling in drie vlakken, en dus twee doorsteken, in plaats van een indeling in vier vlakken met drie doorsteken zoals eerder was voorzien. De reden hiervoor is: 1) een betere aansluiting op de bestaande structuur van de naastgelegen wijk De Wildbaan, en 2) het groen in de noord-zuid verbindingen zoveel mogelijk te	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	door middel van een art 19-procedure is oneigenlijk.	concentreren i.p.v. te verspreiden. Een art.19-procedure is een juridisch instrument met volwaardige mogelijkheden voor rechtsbescherming, die juist voor deze situatie kan worden toegepast.	
3 Nauta Dutilh, namens M. Willems			
3.1	De plankaart geeft voor het natuurontwikkelingsgebied een afwisseling van open velden en bosranden aan; dit is strijdig met het bestemmingsplan;	De plankaart van het Bkp moet niet gezien worden als een inrichtingsplan voor het natuurontwikkelingsgebied en heeft ook niet die status. Dit inrichtingsplan wordt nog opgesteld. Met de betrokken eigenaren die grenzen aan dit gebied zal hierover nog nader overleg worden gepleegd.	Geen
3.2	In het bestemmingsplan is een houtwal van 15 meter opgenomen ter voorkoming van ongewenst gebruik van de buffer tussen woningbouw en landgoed. Deze houtwal is niet meer aanwezig. Voor de geplande appartementen grenzend aan de groene buffer zijn slechts rijtjesbomen zichtbaar en geen houtwal. Dit is strijdig met het bestemmingsplan.	In het nog op te stellen inrichtingsplan zal worden bezien of deze houtwal noodzakelijk dan wel wenselijk is, en over welke afstand. Overigens is de houtwal in het bestemmingsplan niet vastgelegd, maar als inpassingsuggestie in de toelichting opgenomen.	Geen
3.3	De woongebieden zijn niet ingepakt en naar binnen gericht. Bij de randwoningen wordt op de eerste verdieping gewoond, en juist naar het landgoed gekeken. Het besloten karakter van het landgoed en de privacy van haar bewoners wordt hierdoor aangetast.	Het bestemmingsplan Lange Dreef betreft een zogeheten “globaal” bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Hiervoor is bewust gekozen, omdat de realisatie van het plan zich over een reeks van jaren zal uitstrekken. Bovendien kan op deze wijze flexibel worden ingespeeld op allerlei ontwikkelingen die zich in de loop der tijd zullen voordoen. Vanwege de grote afwisseling in bebouwde en groene gebieden, waar duidelijk de sfeer en het karakter van de buitenplaatsen van de Stichtse Lustwarande bewaard zijn gebleven, is maatwerk vereist. Ook dit is een reden waarom bewust voor een zogeheten globaal bestemmingsplan is gekozen.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		<p>Juist vanuit dit gezichtspunt kunnen zich bij de uitwerking van diverse andere plannen zoals onderhavig Bkp, het uitwerkingsplan en het nog op te stellen inrichtingsplan situaties voordoen waarbij op basis van afweging van diverse en soms tegenstrijdige belangen keuzes worden gemaakt, die weliswaar enigszins kunnen afwijken van het globale bestemmingsplan, maar daarmee niet per definitie in strijd behoeven te zijn. Indien dat wel het geval is worden de nodige juridische aanpassingen uitgevoerd, waarbij er door de gemeente steeds voor wordt gewaakt dat niet gehandeld wordt in strijd met de geest van het bestemmingsplan.</p> <p>De aanleg van de benodigde bufferzone heeft een tweeledig doel, n.l.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. als groene buffer om verkleefing met het landgoed Dennenburg te voorkomen; 2. als compensatiemaatregel vanuit nog te verlenen ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. <p>De bufferzone is niet primair bedoeld om de privacy van de bewoners van het landgoed te bewaken. Gelet op de afstand van het hoofdgebouw van het landgoed Dennenburg met de omringende bossen tot aan de grens van de toekomstige bebouwing, en de maatregelen die ook in het natuurontwikkelingsgebied aan bomen en beplanting zullen worden getroffen, mag redelijkerwijze worden aangenomen, dat van een aantasting van de privacy geen sprake zal zijn.</p>	
3.4	<p>In strijd met de strekking van de eisen uit het ecologisch rapport wordt de wandelroute langs het landgoed gehandhaafd en komt er ook een voetgangersverbinding door het ecologisch gebied. De fietsverbinding ter hoogte van de St. Hubertuslaan loopt net langs de groenzone.</p>	<p>Getracht is een zodanige balans te vinden, dat de effecten van de recreatiedruk door inrichtingsmaatregelen geen negatieve gevolgen zullen hebben voor de ecologische waarde van dit gebied. De genoemde paden zijn daarbij aanvaardbaar gevonden, mits er tussen de paden en het natuurontwikkelingsgebied een barrière komt om te voorkomen dat wandelaars zo het gebied in gaan. In het</p>	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		op te stellen inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt. De fietsverbinding ter hoogte van de St. Hubertuslaan ligt net buiten het natuurontwikkelingsgebied en vormt ook geen bedreiging hiervoor. In het op te stellen inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met deze naastliggende fietsverbinding.	
3.5	Op pag 33 van het Bkp is aangegeven dat in de grotere groenzone, waaronder de bufferzone, formele speelplekken voor kinderen worden gemaakt. Dit is strijdig met de ecologische functie.	De groene open ruimtes in het verlengde van de autoluwe hoven zijn openbaar. Deze vallen buiten de 50 m grens van het natuurontwikkelingsgebied. De plekken worden wel 'ecologisch' ingericht zodat er een goede aansluiting is op de verdere inrichting van de ecologische buffer. Overeenkomstig het bestemmingsplan komen er dus geen speelvoorzieningen in het natuurontwikkelingsgebied.	Geen
3.6	De bebouwing in de groene dwarsverbindingen (h8) is strijdig met het bestemmingsplan.	I.p.v. drie smalle groene dwarsverbindingen (breedte 10, 25 en 25 meter) worden er twee brede dwarsverbindingen gemaakt van ca 50 meter. Het groen wordt hiermee geconcentreerd. De ruimte aan weerszijden van de bouwblokken (4 stuks) is gelijk aan de in het bestemmingsplan opgenomen breedte voor de verbindingen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt middels een artikel 19 procedure aangepast.	Geen
3.7	Een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing voor een art. 19-procedure om het bestemmingsplan aan te passen ontbreekt.	In hoofdstuk 8 van het Bkp wordt deze aanpassing naar onze mening voldoende deugdelijk onderbouwd. In het kader van de daarvoor te voeren art. 19 procedure, zal dit nader uitgewerkt worden in een ruimtelijke onderbouwing.	Geen
3.8	Betwijfeld wordt of met dit ontwerp-Bkp nog wordt voldaan aan de eisen voor een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet.	Met het pakket van mitigerende en compenserende maatregelen waarin het bestemmingsplan voorziet en dat verder zal worden uitgewerkt in een inrichtingsplan, mag, mede tegen de achtergrond dat in de grondexploitatie daadwerkelijke reserveringen zijn opgenomen voor het inrichten als natuurontwikkelingsgebied, redelijkerwijze worden verwacht dat een	

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet verleend zal worden.	
3.9	In het Bkp is de ontsluiting van de boerderij/manege Engweg 38 niet geregeld.	De ontsluiting verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.	Geen
4 Drs. A. Lemstra, namens Immanuëlkerk			
4.1	De locatie van de kerk in de nabijheid van de Immanuëlkerk is ongewenst, aangezien dit een extra toename van de verkeersdruk op het kruispunt Lange Dreef/Engweg zal geven.	In het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor de bouw van een kerk. De vraag of deze kerk op deze locatie ongewenst is, staat niet langer ter discussie. De bezoekers van de nieuwe kerk zullen overigens zoveel mogelijk worden geleid via de formele ontsluitingsroute voor de gehele wijk Lange Dreef, namelijk via Engelenburg en de Damhertlaan. De toename van de verkeersdruk op de Engweg is naar verwachting beperkt.	Geen
4.2	Indien de locatie van de kerk blijft zoals deze is, is het wenselijk om de parkeerruimte voor beide kerken uit te breiden en te combineren.	Het staat de Immanuëlkerk vrij om met deze suggestie in contact te treden met de Christelijke Gereformeerde gemeente. Dit mag echter niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk op de locatie Lange Dreef.	Geen
4.3	De locatie van de woonwagens is niet onderbouwd. Voor de integratie is het wenselijk dat woonwagens niet in een hoek van het terrein geplaatst worden. De situering vlakbij het kerkgebouw is niet gelukkig. Er is geen natuurlijke sociale controle.	De woonwagens hebben een plek gekregen in de zone langs het ecologische gebied. Het is wenselijk om vanaf het wandelpad langs Dennenburg een constant beeld van de architectuur te hebben. Het is logisch dat de woonwagens of aan het begin of aan het einde van deze zone gesitueerd worden. Overigens wordt de locatie niet formeel geregeld in het Bkp. Dat zal gebeuren in het Uitwerkingsplan.	Geen
5 E. Loe e.a. (11 omwonenden)			
5.1	Geen voorstander van bebouwing vanwege aantasting van het landschap en natuur.	De discussie om wel of niet te bouwen is niet meer aan de orde. Op 11 juli 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde Staten van Utrecht. In deze uitspraak zijn alle beroepen ongegrond verklaard. Deze uitspraak is	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		inmiddels gepubliceerd in de Staatscourant van 19 juli 2007. Dit betekent dat dit bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is geworden. Het bestemmingsplan is na een zeer zorgvuldige periode van voorbereiding en onderzoek tot stand gekomen. Er doen zich thans geen nieuwe feiten en omstandigheden voor die aanleiding geven om van realisering van dit plan af te zien.	
5.2	Bebouwing leidt tot verkeers- en geluidoverlast, luchtvervuiling en visuele hinder.	Deze effecten zijn betrokken in diverse onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen aan het vaststellen van het bestemmingsplan, en zijn ook door de bestuursrechter als aanvaardbaar beoordeeld.	Geen
5.3	Onduidelijk is of de noodzakelijke ontheffing in kader flora- en faunawet zal worden verkregen	Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder 3.8.	Geen
5.4	Geen bouwwerkzaamheden voor deze vergunning is verleend	Vanzelfsprekend zullen er geen bouwwerkzaamheden verricht worden, voordat er een ontheffing verleend is.	Geen
5.5	Uit jurisprudentie zou blijken dat bestemmingsplannen pas goedgekeurd mogen worden voordat een ontheffing is verkregen.	Dit is niet juist en ook aan de orde geweest bij de hoogste bestuursrechter. Deze heeft overeenkomstig haar vaste jurisprudentie geoordeeld, dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat een ontheffing redelijkerwijs verwacht mag worden.	
5.6	Ecologische contra-expertise is nodig.	Gezien het voorgaande ziet de gemeente hier geen noodzaak toe.	Geen
5.7	In onderzoek vd Bijtel is één rij woningen in het zuidwestelijk plandeel aanbevolen; er zijn nu twee rijen woningen voorzien; de ruimte voor een ecologische zone wordt daardoor te smal.	Wederom geldt dat in het kader van de besluitvorming over het bestemmingsplan al is bepaald, rekening houdend met ecologische belangen, dat ter plekke ruimte is voor deze woningen. Het Bkp borduurt hierop voort. Er doen zich thans geen nieuwe feiten en omstandigheden voor die aanleiding geven om van realisering van deze woningen af te zien.	Geen
5.8	De uitvoering van de bufferzone langs landgoed Dennenburg wijkt sterk af van het ecologisch advies.	De inrichting van de bufferzone zal in overeenstemming met het bestemmingsplan plaatsvinden, met deze afwijking dat er een wandelpad in het natuurontwikkelingsgebied zal komen. Getracht is een zodanige balans te vinden,	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		dat de effecten van woon- en recreatiedruk door inrichtingsmaatregelen geen negatieve gevolgen zullen hebben voor de ecologische waarde van dit gebied. Het geplande wandelpad wordt aanvaardbaar gevonden, mits er tussen de paden en het natuurontwikkelingsgebied een barrière komt om te voorkomen dat wandelaars zo het gebied in gaan. Ook bij de achtertuinen van de woningen zal dit gebeuren. In het op te stellen inrichtingsplan wordt dit nader uitgewerkt.	
5.9	De bufferzone dreigt een gebied te worden waar kinderen spelen en honden worden uitgelaten.	Onduidelijk is waar dit beeld vandaan komt. De speelplekken zijn nadrukkelijk buiten de bufferzone aangegeven. Tussen de paden en de bufferzone komt een barrière om te voorkomen dat wandelaars zo het gebied in gaan. In de op te stellen inrichtingsschets wordt dit nader uitgewerkt.	Geen
5.10	Er is onvoldoende compensatie voor de unieke natuur op de locatie Haalboom, zoals het mosbloempje, twee monumentale Aziatische bomen en een bijzondere hommelpopulatie.	De groene bufferzone (50 m vanaf Landgoed Dennenburg) is aangewezen als gebied voor compensatie. Zowel de locatie als de omvang van dit gebied is reeds vastgesteld in het bestemmingsplan. Bij het nog op te stellen inrichtingsplan zal aan deze aspecten zeer zeker aandacht worden besteed.	Geen
5.11	Is het niet goedkoper om de kweker te laten zitten in plaats van voor hem nieuwe grond elders aan te kopen.	Financiële afwegingen hebben in deze geen rol gespeeld. Vanuit het ecologisch onderzoek is geconstateerd welke waarden er zich in het gebied bevinden en welke mitigerende en compenserende maatregelen er nodig zijn om de neveneffecten van bebouwing op goede wijze te kunnen ondervangen. Dit betekende de aanleg van een brede bufferzone vanaf de Engweg doorlopende tot ver in het plangebied.	Geen
5.12	Er zijn twijfels of de nieuwe kerk nodig is. Er zou ruimte zijn in kerkgebouwen van PKN in Driebergen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 4.1. Bovendien zoekt de Christelijke Gereformeerde Kerk al geruime tijd naar een nieuwe locatie, en verhuizing vanuit de bestaande locatie is ook voor de gemeente wenselijk. Vanuit de Christelijke Gereformeerde Kerk hebben	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
		zich tot op dit moment bij ons geen signalen bereikt dat de bouw van een kerk op de locatie Lange Dreef geen doorgang behoeft te vinden.	
5.13	Er is meer ruimte voor groen gewenst, bijvoorbeeld een bufferzone van 70 tot 100 meter breed, een bredere corridor bij UW2 of een open gebied/grasveld tussen de Lange Dreef en Dennenburg.	Het plan kent, mede door de bufferzone, al relatief veel groen in vergelijking met andere (nieuwe) wijken. Meer ruimte voor groen maakt het plan zowel uit volkshuisvestingsoogpunt (sociale huur) als uit financieel oogpunt onhaalbaar. Bij de besluitvorming over het bestemmingsplan is de ruimte voor grootschalig groen al beoordeeld.	Geen
5.14	Er worden minder woningen gewenst, minder parkeren, kleinere tuinen, dichtere bebouwing.	Door dicht te bouwen gaat de met het bestemmingsplan nagestreefde kwaliteit achteruit. Het gebied leent zich door de nabijheid van het landgoed en de Langbroekerwetering niet voor bouwen in stedelijke dichtheden. Dat past ook niet bij Driebergen. Daarnaast is het om exploitatietechnische redenen, onder andere in verband met het woningbouwprogramma – 45% sociaal en 55% vrije sector – en vanwege de noodzaak tot aankoop van grond voor de groene bufferzone, die een derde van het plangebied beslaat, nodig om 250 woningen te bouwen. Dit is ook in overeenstemming met het bestemmingsplan.	Geen
5.15	Bewoners wensen een open plek (grasveld, speelveld) in plaats van één van de hofjes om op één plek goed zicht op het landgoed te kunnen houden en een goede speelvoorziening te krijgen.	Een dergelijke invulling gaat ten koste van teveel woningen, dan wel ten koste van groen dat elders in de wijk noodzakelijk of gewenst is.	Geen
5.16	Bebouwing langs de Lange Dreef staat wel dicht op de bestaande woningen tussen Damhertlaan en St. Hubertuslaan. Verzoek om afstand te vergroten tot ca 20 meter, zonder parkeerruimte ertussen.	De afstand is niet ongebruikelijk binnen Driebergen. Een grotere afstand is overwogen, maar gaat ten koste van de groene zone die gebaseerd is op de huidige houtwal (Kerkepad).	Geen
5.17	De geplande parkeerplaatsen loodrecht op de Lange Dreef	Parkeerplaatsen op de hofjes zelf zijn niet gewenst vanwege de daar gewenste	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	zijn smal, en uitparkeren is gevaarlijk. Parkeerplaatsen moeten bij de woningen zelf komen.	woonkwaliteit. De parkeerplaatsen zijn smal gehouden om zoveel mogelijk de bomen te sparen. Het risico bij het uitparkeren is beheersbaar aangezien de weg een 30 km/uur weg wordt.	
5.18	Oude bewoners van de Lange Dreef verdienen ook een mooie inpassing en compensatie voor het verlies van een mooi uitzicht.	Bij de inrichting van het plangebied is er naar gestreefd om de bewoners van de Lange Dreef niet tegen een muur van woningen aan te laten kijken. Door de structuur van de hofjes en de groene corridors zijn de nodige openingen en doorzichten in het plan gecreëerd.	Geen
6 Blijenberg e.a. (6 identieke brieven; enkele met één eigen opmerking)			
6.1	Geen voorstander van bebouwing vanwege aantasting landschap en natuur	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.1.	Geen
6.2	Bebouwing leidt tot verkeers- en geluidsoverlast, luchtvervuiling en visuele hinder.	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.2.	Geen
6.3	Als bouwen toch nodig is, dan minder, bijv. 200 woningen	Gestreefd wordt om in het plan 113 woningen in het sociale segment te realiseren. Het reduceren met 50 woningen betekent niet alleen, dat het aandeel sociaal aanzienlijk zal dalen, maar ook dat het plan gezien de huidige grondkosten financieel onuitvoerbaar zal worden.	
6.4	Woningdichtheid vergroten	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.14.	Geen
6.5	Minder parkeerruimte in het plan opnemen	Minder parkeerruimte in het plan zou leiden tot meer parkeerhinder voor de huidige bewoners. De gemeente acht dit ongewenst.	
6.6	Meer hoge woningen, 4 lagen ipv 3 , opnemen;	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.14.	Geen
6.7	Bredere groene bufferstrook, 70 ipv 50 meter	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.13.	Geen
6.8	Bewoners wensen een open plek (grasveld, speelveld) in plaats van één van de hofjes om op één plek goed zicht op het landgoed te kunnen houden en een goede speelvoorziening te krijgen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.15.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
6.9	Bredere corridor langs UW2 naar de bufferzone	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.7 en 5.13.	Geen
6.10	Bebouwing langs de Lange Dreef staat wel dicht op de bestaande woningen tussen Damhertlaan en St. Hubertuslaan. Verzoek om afstand te vergroten tot ca 20 meter, zonder parkeerruimte ertussen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.16.	Geen
6.11	Oude bewoners van de Lange Dreef verdienen ook een mooie inpassing en compensatie voor het verlies van een mooi uitzicht.	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.18.	Geen
6.12	Aanvullende opmerking H.B. v.d Meulen: Locatie kerk is onbegrijpelijk; leidt tot verkeersoverlast op zondag op de Engweg; Kerk beter op plaats appartementsgebouwen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 4.1.	Geen
6.13	Aanvullende opmerking E.J.J Antheunis: Met het terugbrengen van het groen tot een minimum wordt de leefbaarheid voor de burgers ernstig aangetast.	Verwezen wordt naar de reactie onder 5.13.	Geen
7 VAC Utrechtse Heuvelrug			
7.1	Er wordt veel aandacht besteed aan een bij het Langbroekerweteringgebied passende verkaveling en de zichtrelatie met het buitengebied. Maar deze aandacht komt in de voorschriften architectuur bij de materiaalrichtlijnen niet terug. Denk aan voldoende schuin dakoppervlak met gunstige oriëntatie voor zonnepanelen. Denk ook aan autowasplaatsen.	Voor het creëren van een zo'n groen en ruimtelijk mogelijk beeld zijn: 1) inpandige garages voorgesteld, 2) 'groene profielen' ontworpen. Voor de woningen in dit deelgebied zijn puntdaken voorgesteld. Het mogelijk maken van zonnepanelen is geen aspect dat in een Bkp geregeld wordt. De gemeente heeft geen concrete randvoorwaarden ten aanzien van zonne-energie voor het project vastgesteld.	Geen
7.2	Zijn de scholen in de wijk berekend op toename aantal leerlingen ?	Verwacht wordt dat de scholen deze toename goed kunnen verwerken.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
7.3	Alleen in het noordelijk plandeel zijn twee voorzieningen voor 0-5 jarigen. Uitbreiding en spreiding over het gehele plangebied is gewenst.	Van belang is dat voorzien wordt in voldoende ruimte voor speelvoorzieningen. Dat is met dit Bkp gebeurd. De exacte invulling hiervan voor de diverse doelgroepen wordt in het inrichtingsplan opgenomen.	Nadere toelichting in tekst.
7.4	De drie aangegeven speelplaatsen voor jeugd 6-11 jr geven geen beeld van het gebruiksoppervlak.	Verwezen wordt naar de reactie onder 7.3.	Zie 7.3
7.5	De plek voor jongeren vanaf 12 jaar ligt dichtbij de kopappartementen. Inrichting en bestemming moet zorgvuldig worden gekozen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 7.3.	Zie 7.3
7.6	Het plan leent zich uitstekend voor het meenemen van groene erfafscheidingen in de voorschriften architectuur.	Erfafscheidingen van de hofwoningen en de 3 [^] 1 kapwoningen worden opgenomen in de architectuur. Erfafscheidingen van de vrije kavels en de 2 [^] 1 kapwoningen worden groen voorgesteld. (erfafscheidingen worden beschreven op pag. 37, 39 en 41 van het BKP).	Geen
7.7	Bushalte op Lange Dreef en speelplekvoorzieningen vragen ook om een oplossing voor het stallen van fietsen.	Bij de inrichting van de openbare ruimte zal dit bekeken worden.	Geen
7.8	Fietsverbinding naar de Engweg komt er vooralsnog niet. Er ontbreekt daarom veilige fietsroute naar het centrum. Bij herinrichting Lange Dreef en Korte Dreef moet fietsveiligheid voorop staan.	De route over de Lange Dreef zelf is voldoende veilig, zeker als de plannen tot herinrichting tot een 30 km/uur zone zijn uitgevoerd.	Geen
7.9	Korte Dreef is onoverzichtelijk; herinrichting als wijkontsluitingsweg voor de nieuwe wijk is onwenselijk. Voorkeur om Damhertlaan en St. Hubertuslaan ook 30 km/uur te maken.	De Korte Dreef behoort niet tot de primaire ontsluitingsstructuur van de nieuwe wijk, maar tot de ontsluitingsstructuur van de Groenhoek. Uit de tekening is wellicht de indruk ontstaan dat de Korte Dreef bedoeld is als wijkontsluitingsweg voor de nieuwe wijk. Het inrichten van een 30 km/uur zone voor de Damhertlaan en de St. Hubertuslaan is geen aspect dat bij dit Bkp een rol speelt.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
7.10	Gebied moet goed te bereiken zijn voor verhuis- en vuilniswagens.	Dit zal expliciet worden getoetst bij het opstellen van het Uitwerkingsplan.	Geen
7.11	Bij de appartementenblokken noordzijde zullen de appartementen in de meest noordelijke hoek de gehele dag nagenoeg geen zonlicht krijgen, dit is niet wenselijk. Voor de appartementenblokken zuidzijde geldt dit, zij het in iets mindere mate, ook	Het is niet te voorkomen dat er aan één zijde van een 'vierkant' appartementenblok een donkere kant is.	Geen
7.12	De appartementen krijgen inpandige balkons volgens de 'voorschriften architectuur'. Een half inpandig balkon verdient de voorkeur: dit is minder warm en vanuit het oogpunt van sociale veiligheid (meer uitzicht op straat) beter. In het gevelbeeld is dit speelser, maar zal nog steeds passen binnen het voorschrift 'neutrale architectuur	De verdere uitwerking van de appartementenblokken zal in een later stadium door een architect gedaan worden. De mate van inpandigheid van de balkons wordt hierbij betrokken.	Nuanceren in tekst
7.13	De helft van de woningen in de blokken rijwoningen en 3/1 kap heeft een slechte bezonning (tuin op het noordoosten). Hiermee moet bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden worden: niet spiegelen van de plattegrond maar wonen aan de zonzijde. Mogelijk voor deze woningen de gevellijn niet gelijk met de rooilijn laten vallen, maar juist een tuintje creëren op het zuidwesten.	De richting van de verkaveling sluit aan bij de bestaande stedelijke structuren. Voor maximale bezonning: 1) rooilijn van bebouwing valt samen met erfgrans waardoor lange kavels ontstaan, 2) de stijle kant van de a-symetrische langskap zit aan de kant van het hof zodat de bezonning maximaal is aan de tuinzijde.	Geen
7.14	Bij de rijwoningen is niet voorzien in een voortuin, met uitzondering van de meest noordelijke en de meest zuidelijke blokken. Dit vraagt om zorgvuldigheid ten aanzien van het waarborgen	Het autoluwe hof zal als gezamenlijke 'voortuin' fungeren. Hierdoor is er meer ruimte over voor de achtertuin. Dit levert vanuit woningbezit meer kwaliteit op.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	van de privacy. Afstand en inrichting openbaar gebied zijn hierbij van groot belang		
7.15	Bij 234 woningen lijken 468 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren ruim voldoende. De 33 kopappartementen krijgen 45 parkeerplaatsen, ook dit lijkt voldoende. Echter de bestaande woningen aan de Lange Dreef parkeren nu ook al op de plekken waar in het voorliggende plan parkeerplekken benoemd zijn. Bovendien verdwijnen er een aantal garages ten behoeve van de kopappartementen, ook deze parkeermogelijkheden moeten in het plan terugkomen.	Bij het aantal nieuwe plaatsen is rekening gehouden met de bestaande parkeerbehoefte. In totaal bevat het plangebied en directe omgeving voldoende parkeergelegenheid voor nieuwe en bestaande bewoners, en hun bezoekers.	Geen
7.16	De wijk Wildbaan die er tegenaan ligt heeft zeer veel wateroverlast gehad (kruipruimtes vol) vooral meer richting Jachtlaan. Er is daar een biezenveld aangelegd en er zijn speciale pompen (installatie) gebouwd om overtollig water snel kwijt te kunnen. Dit gegeven is zeker voor deze nieuwe wijk een punt van aandacht.	Dit is inderdaad een punt van aandacht en zal worden meegenomen bij het uitwerkingsplan en het daarvoor op te stellen waterhuishoudingplan.	Geen
7.17	Onder de appartementen is half verdiept parkeren voorgesteld. De voorkeur heeft een volledig verdiepte ligging van de garages daar gelijke ligging van begane grond appartementen aan straat/stoep de sociale veiligheid ten goede komt. Ook de sociale veiligheid van het erlangs gelegen fietspad is hier bij gebaat.	Appartementen die verhoogd gelegen zijn t.o.v. het maaiveld zijn vanuit sociaal oogpunt niet veiliger of onveiliger. Daarnaast heeft de ontwikkelaar de vrijheid om het parkeren volledig verdiept aan te leggen. De extra kosten hiervan zullen dan uit de opbrengsten van het complex betaald moeten worden.	Geen
7.18	Oversteek Lange Dreef moet voldoende veilig zijn voor	Bij de herinrichting van de Lange Dreef wordt dit meegenomen.	Geen

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	kinderen van/naar school. Zebrapad aanbrengen en/of Oversteekplaats met middeneiland,		
7.19	Bij het inrichten van een 30 km gebied zo min mogelijk drempels toepassen; deze zijn niet gebruiksvriendelijk voor fietsers en hulpdiensten. De weg laten 'slingeren' zou een vriendelijkere oplossing zijn. Dit geldt zowel voor de Lange Dreef als de Nieuwe Dreef.	Bij de herinrichting van de Lange Dreef wordt dit meegenomen.	Geen
7.20	Voor de halfvrijstaande woningen wordt volgens de 'richtlijnen architectuur' wonen op de eerste verdieping aangegeven. Ten aanzien van de toegankelijkheid, aanpasbaarheid en gebruiksvriendelijkheid is dit zeker geen ideale oplossing.	Het is een richtlijn, geen voorschrift. De uiterlijke verschijning van de architectuur en de indeling van de woningen worden in een latere fase uitgewerkt. Wonen op begane grond of wonen op de eerste verdieping zou een kopersoptie kunnen zijn.	Geen
8 Platform Mensen met een functiebeperking			
8.1	Bij de appartementsgebouwen is een trap aangegeven vanuit de garage naar de appartementen. Ook voor de toegangsdeur is een trap opgenomen. Voor ouderen en mensen met een functiebeperking levert dit problemen op. Woningen moeten levensloop bestendig zijn; toegankelijkheid hoort daar ook bij.	Het appartementencomplex zal rolstoeltoegankelijk gemaakt worden. De trappen in de doorsneden in het rapport zijn indicatief. De architect zal bij de verdere uitwerking hierbij rekening moeten houden.	Geen
8.2	Moet men bij aankoop kavel kiezen uit de voorbeelden die in het BKP zijn aangegeven, of is een vrije ontwerpkeuze mogelijk ?	De voorbeelden in het BKP zijn slechts voorbeelden, maar geven wel een indicatie voor waar de welstandscommissie op toetst. Maar er is ruimte voor architecten om binnen de kaders met andere oplossingen te komen.	Geen
9 Bouwcommissie Christelijk Gereformeerde Kerk			
9.1	De hangplek voor jongeren naast de kerk is ongewenst. De	Er wordt op dit moment bekeken of de locatie van de hangplek verplaatst kan	Nuancering in tekst.

Nr	Opmerking	Reactie gemeente	Aanpassing in Beeldkwaliteitplan (Bkp)
	kerk zal schade ondervinden (glasschade, zwerfafval); tevens is er angst voor intimidatie van kerkbezoekers. Voorgesteld wordt te ruilen met één van de andere speellocaties.	worden naar één van de grote groene dwarsverbindingen. Verdere invulling zal in het Uitwerkingplan opgenomen worden. Verwezen wordt verder naar de reactie onder 7.3.	
9.2	Kerk zou graag de inrit van de parkeervoorziening aan de Lange Dreef over een korte afstand verplaatsen waardoor de verkeersregulering op het parkeerterrein beter wordt.	Het aanwijzen van in- en uitritten is geen aspect dat bij een Bkp wordt betrokken. Over de exacte positionering van de in- en uitritten zal nog nader overleg plaatsvinden in het kader van het Uitwerkingsplan.	Aanpassing kaartbeeld.
9.3	Gepleit wordt om de uitrit voor Elenbaas buiten het parkeerterrein om te leggen. Het terrein moet kunnen worden afgesloten.	Verwezen wordt naar de reactie onder 9.2.	Zie 9.2
9.4	De Kerk wil graag een wat andere inrichting van het voorplein, opdat auto's voor begrafenissen en huwelijken direct naar de voorzijde kunnen rijden.	Ook hierover zal nog nader overleg plaatsvinden in het kader van het op te stellen Uitwerkingsplan. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none"> • Circulatie van motorvoertuigen op eigen terrein; • Geen verkeer door de nieuwe woonwijk; • In- en uitritten op de Lange Dreef. 	Zie 9.2
9.5	Kerkbestuur wil graag één bouwkvavel toegewezen krijgen voor de bouw van een pastorie.	De toewijzing van kavels is geen onderwerp dat past binnen de doelstelling en functie van een Bkp. Overigens kan, gezien de fase van het project, de gemeente hierover geen enkele toezegging doen.	Geen
10 Van Riezen, namens M. Willems			
10.1	De op de ecologische zone gerichte woningen zijn misleidend in de vogelvluchttekeningen aangegeven. De indruk wordt gewekt dat deze worden uitgevoerd in twee bouwlagen, terwijl drie bouwlagen zijn toegestaan.	Dit is juist en zal worden aangepast.	Aanpassing Vogelvlucht tekeningen.