

# Centrumvisie Driebergen

Drie scenario's - Definitief

21 augustus 2024



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

OKRA

SVP

stad  
kwadraat

DE  
SE  
LECT  
IE

CLIENT



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

TEAM

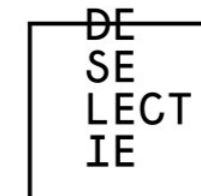
OKRA

landschapsarchitecten

Oudegracht 23 • 3511 AB UTRECHT  
The Netherlands • T. +31 (0)30 273 42 49  
mail@okra.nl • www.okra.nl

SVP

architectuur en stedenbouw



communicatie en participatie



planeconomie

COLOFON - EN

TITLE	Centrumvisie Driebergen - Drie scenario's - Definitief
DATE	21.08.2024
AUTHOR	LS
I.C.W	SVP/ de Selectie / Stadkwadraat
CLIENT	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
FILE NAME	24-016_Centrumvisie Driebergen in presentatie 240820
STATUS	Internal / not for publication

DISCLAIMER

All rights are reserved for the whole or parts of the material. No part of this document may be reproduced or be stored in data bases in any form or by any means, including photocopying, and digital reproduction. For any kind of use, written permission of OKRA must be obtained.

OKRA may use images of third parties in (working) documents.

If the client chooses to publish these (working) documents, the client shall independently be responsible for acquiring the necessary image rights.

Should anyone come across an illustration in this document to which they hold any rights or find an incorrect source reference, kindly report to the client.

# INHOUD

1. Analyse en uitgangspunten
2. Drie scenario's
3. Advies aan de raad

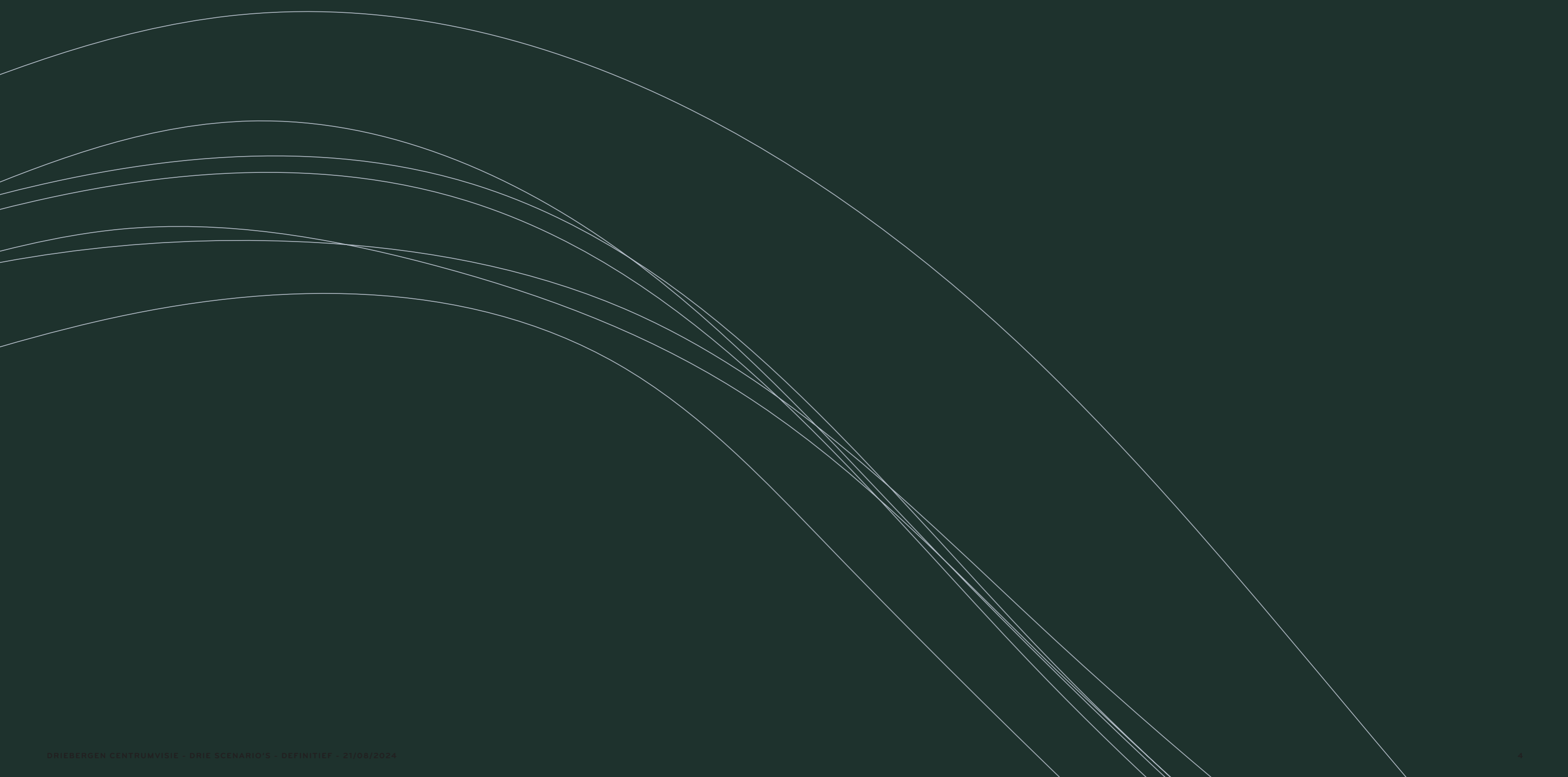
Bijlage: Uitgebreide analyse

Bijlage: Tabel met vergelijking scenario's

Bijlage: Participatieverslagen (de Selectie)

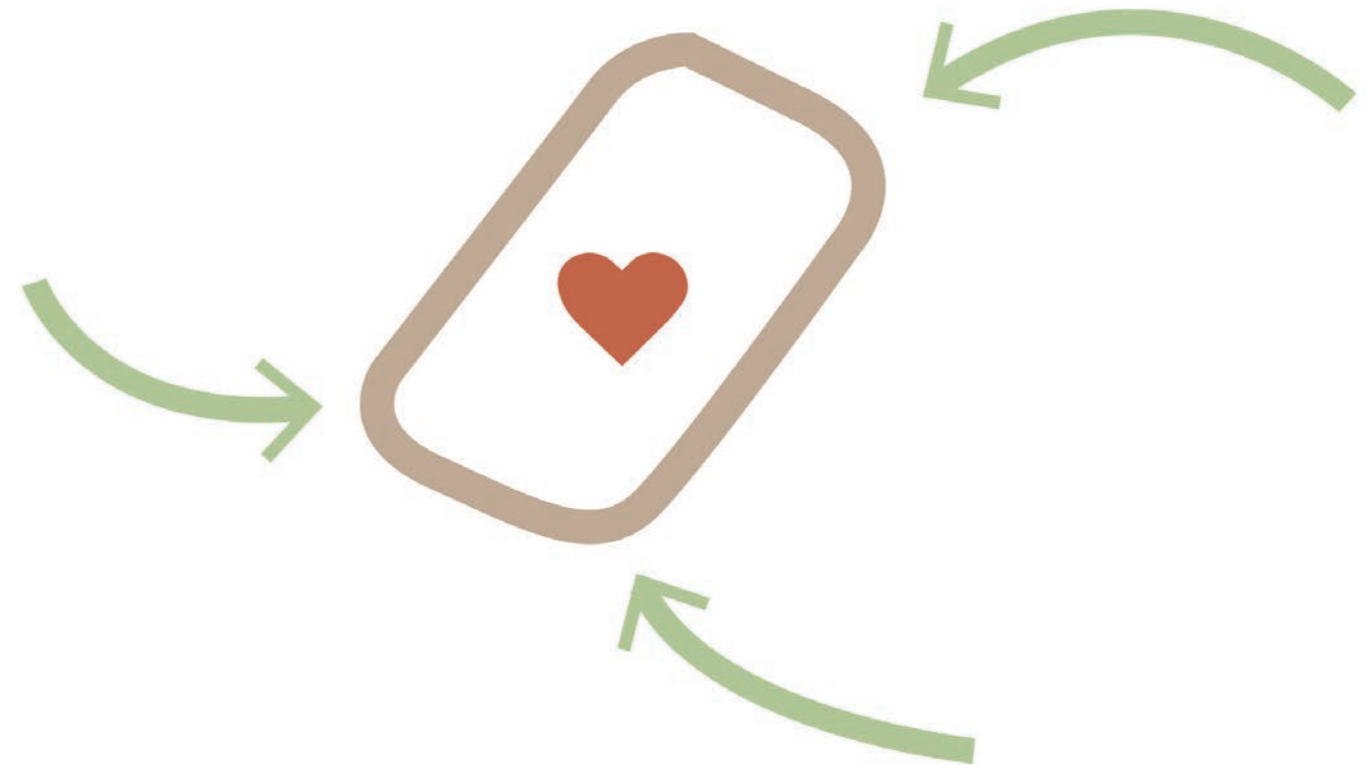
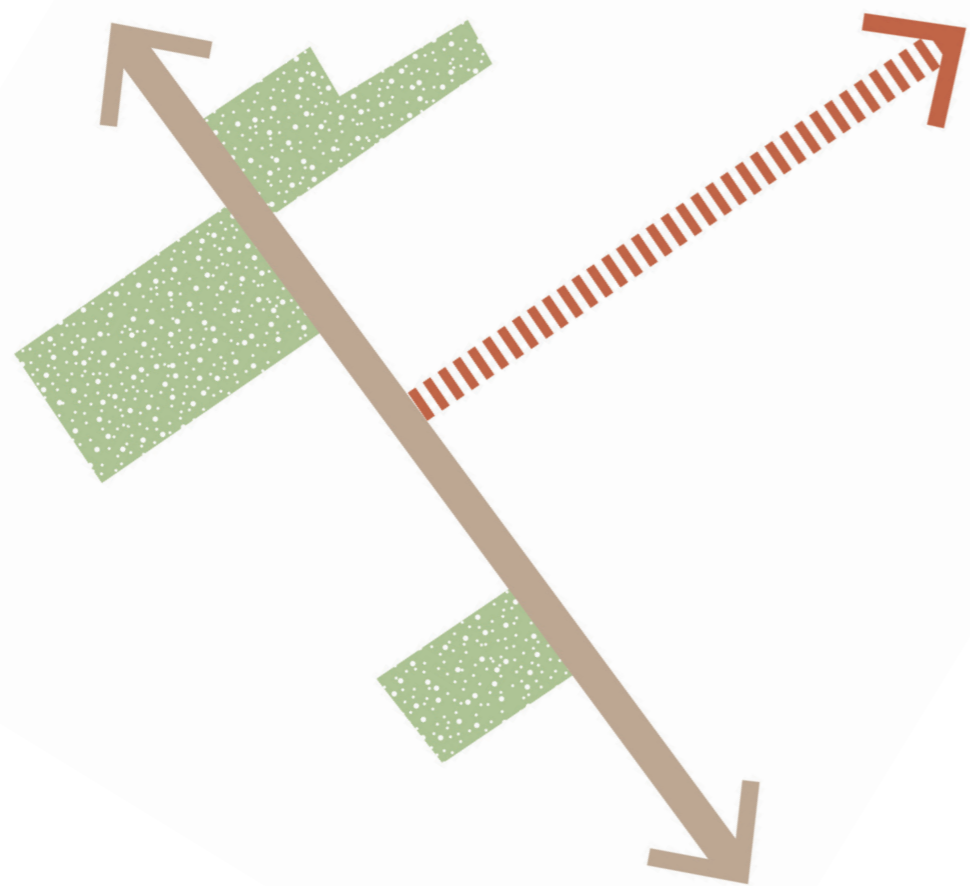
Bijlage: Planeconomie: eerste financiële analyse (Stadkwadraat)

# Analyse en uitgangspunten



# Een centrumvisie voor Driebergen

De ambitie: Van kruising 2 straten naar een compact centrum met kloppend hart



# Een centrumvisie voor Driebergen

## Thema's uit RIB



**GEBRUIK CENTRUM;  
WINKELN, VERBLIJF, HORECA**



**DUURZAAMHEID/KLIMAAT/GROEN**



**RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN;  
WONEN EN RETAIL**

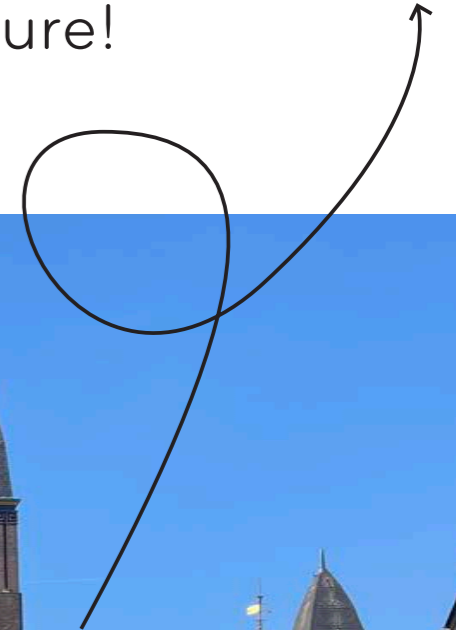


**MOBILITEIT**

# Analyse

De opgave: Hoofdstraat

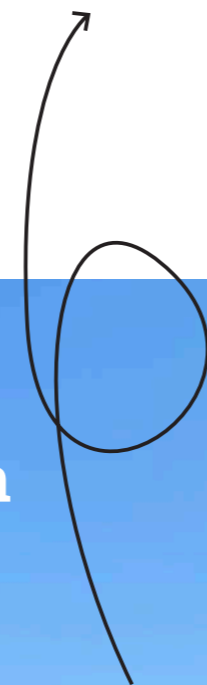
Karakteristieke  
bebouwing met  
allure!



# Analyse

## De opgave: Traaij

Informele,  
kleinschalige sfeer,  
echt dorps!



Wat fijn om voor de deur te kunnen parkeren



Maar het is niet zo gezellig.  
veel auto's en fietsen...



# Analyse

## De opgave: Traaij



# Analyse

De opgave: Ruimte voor ontwikkelingen

**Het parkeren gebeurt grotendeels aan de achterkant van het centrum**



**Er lijken meer dan voldoende parkeerplekken te zijn...**



**...maar de kwaliteit van de inrichting is sterk verouderd en weinig groen**

# Analyse

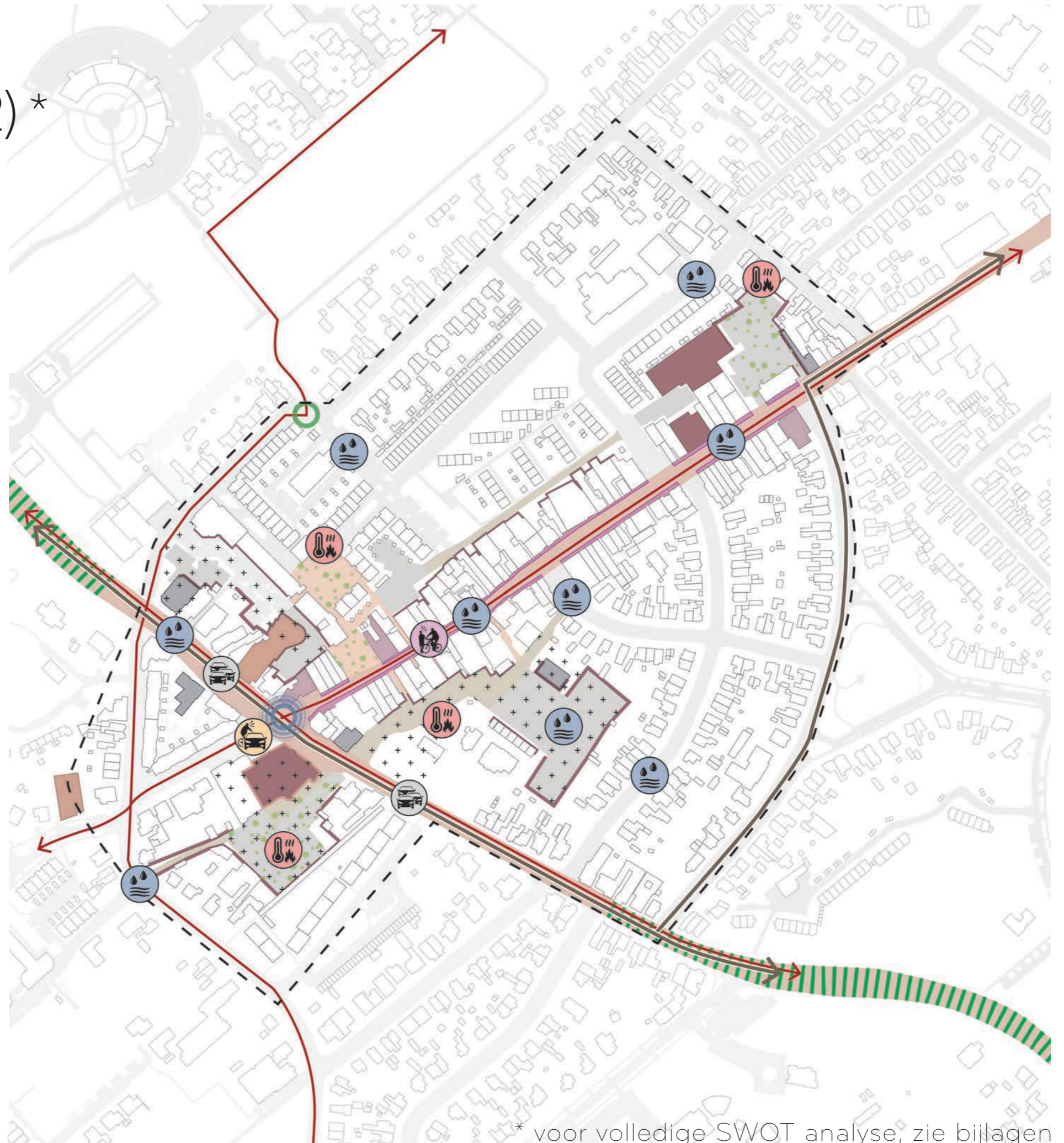
## Conclusie: Opgaven (1/2) \*

### Ruimtelijke kwaliteit

-  De **Hoofdstraat en de Traaij** vormen de historische basis van Driebergen
-  De **historische kruising** van Driebergen is te veel gericht op verkeer en bezit te weinig ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde
-  De **monumentale groenstructuur** van de Hoofdstraat is onderbroken in het centrum
-  Er zijn karakteristieke **steegjes** en dorpspleinen, maar door de lage verblijfskwaliteit is er weinig ruimte voor ontmoeting
-  **Parkeerterreinen** zijn grotendeels versteend en bezitten weinig kwaliteit
-  De **laad- en losgebieden** rondom het centrum zijn onaantrekkelijk
-  **Toegangswegen naar groengebieden** zijn niet herkenbaar genoeg

### Programma, functies en architectuur

-  Het **winkelgebied** is gevarieerd en actief, maar beperkt zich tot de Traaij
-  **Achterkanten** zorgen voor dode zones
-  Het **ABC-gebouw** is verouderd en de bibliotheek is slecht zichtbaar
-  **Maatschappelijke en culturele functies** bieden meerwaarde maar hebben geen binding met het winkelgebied



\* voor volledige SWOT analyse, zie bijlagen

# Analyse

## Conclusie: Opgaven (2/2) \*

-  Er is een tekort aan **horeca** en andere kwalitatieve trekkers
-  Voor een klein dorp bezit het centrum opmerkelijk veel **supermarkten**
-  **Vervallen en kwalitatief lage architectuur** neemt af van de kwaliteit van het centrum

### Verkeer

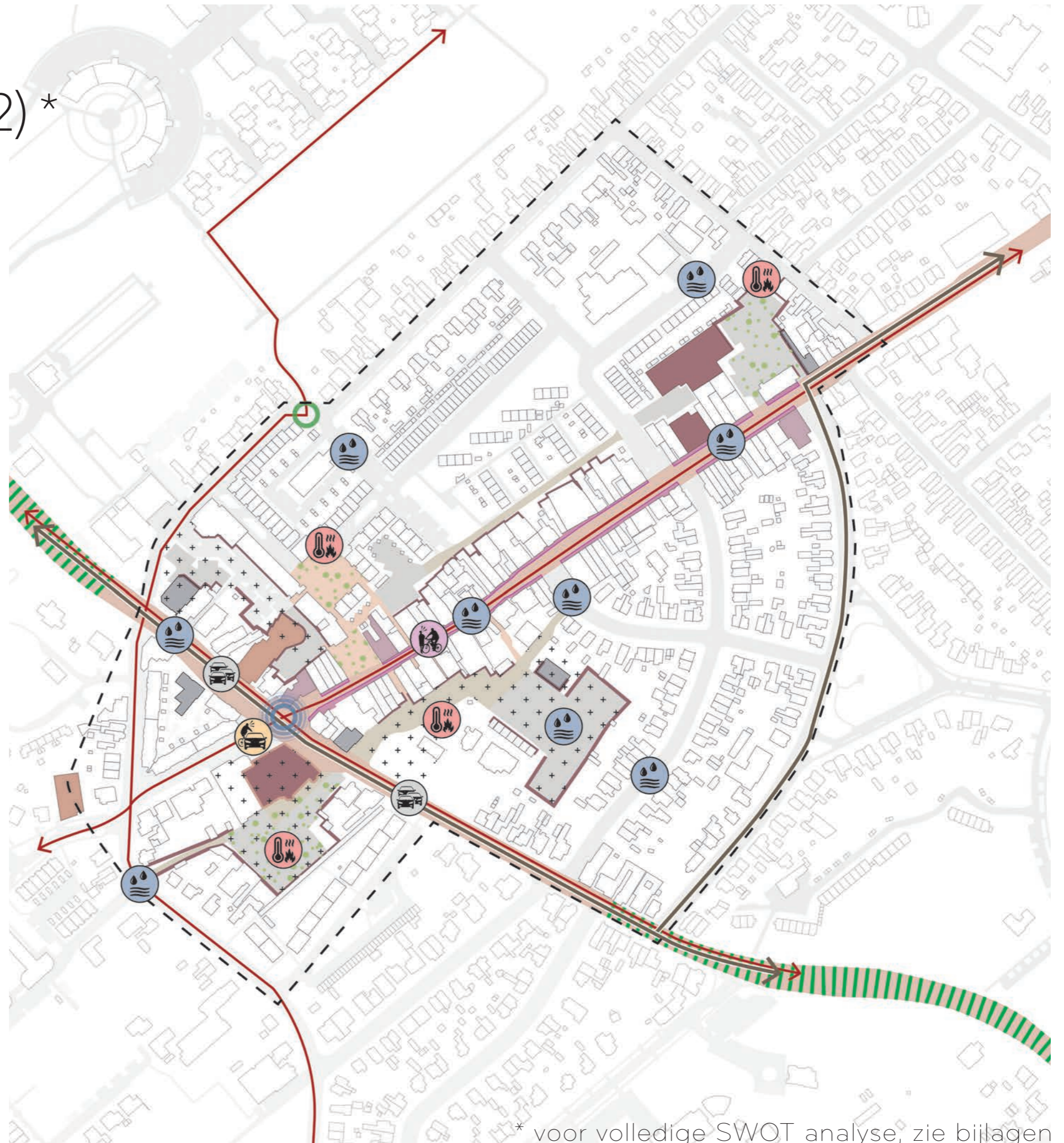
-  Vanwege slechte doorstroming ontstaat er **opstopping** op de Hoofdstraat
-  Op kruisingen is **onvoldoende ruimte** voor fietsers om veilig over te steken
-  Op het smalste deel van de Traaij ontstaat **conflict tussen fiets en voetganger**

### Klimaatadaptatie

-  Versteende parkeerterreinen en pleinen zorgen voor **hittestress**
-  Er ontstaat **wateroverlast** door een gebrek aan infiltratie

### Ontwikkelgebieden

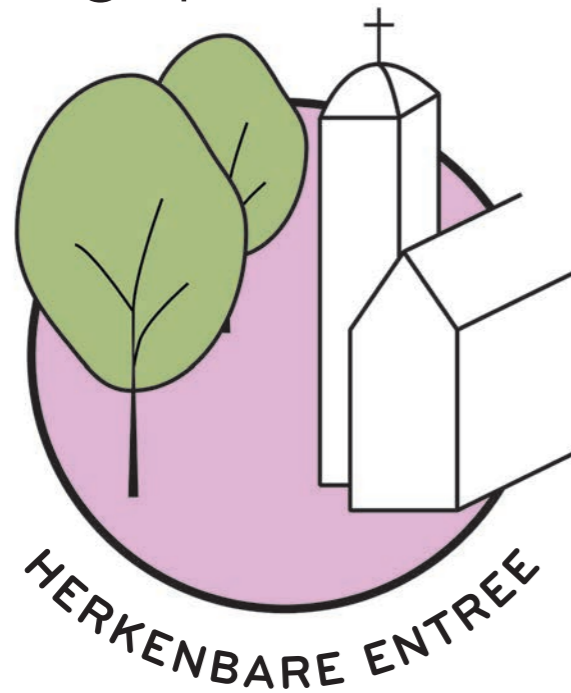
-  Er is mogelijkheid om te **bouwen en functies toe te voegen** bij lege parkeerterreinen, vervallen bebouwing en achterkantsituaties
-  Parkeerterreinen en pleinen bieden kansen om te **vergroenen en vernatten**



\* voor volledige SWOT analyse, zie bijlagen

# De ambitie

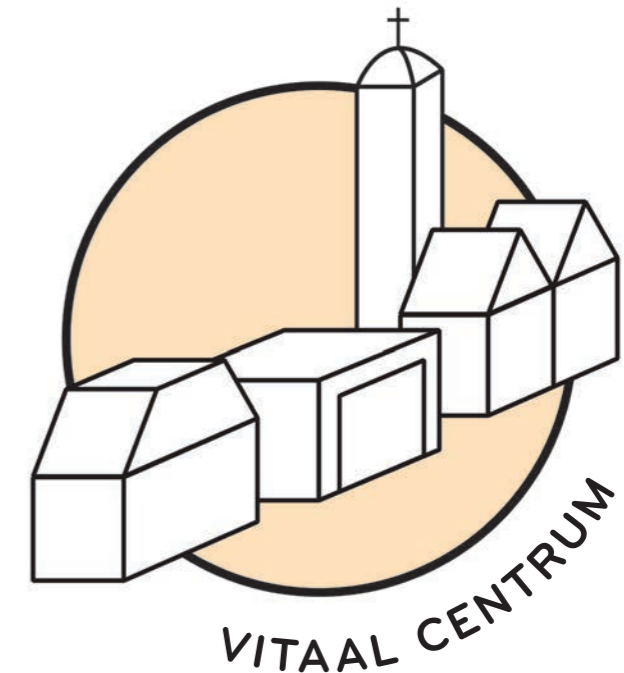
## Uitgangspunten



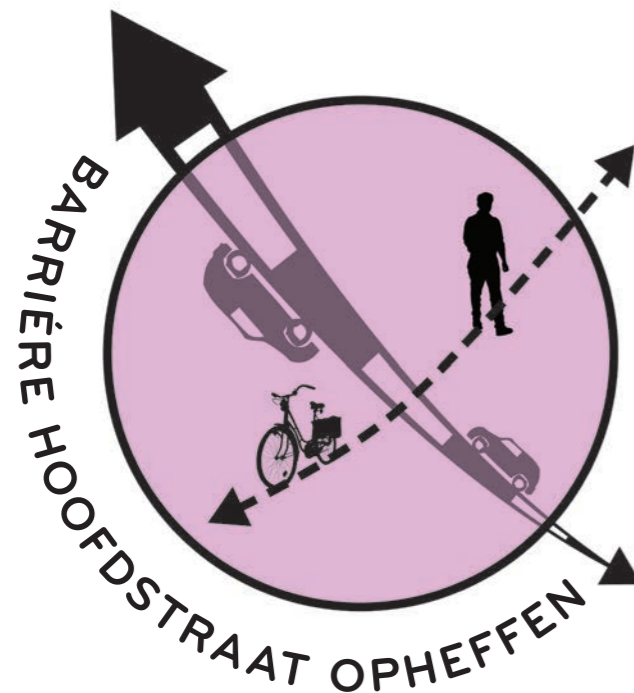
Driebergen is herkenbaar als dorp met allure aan de Stichtse Lustwarande



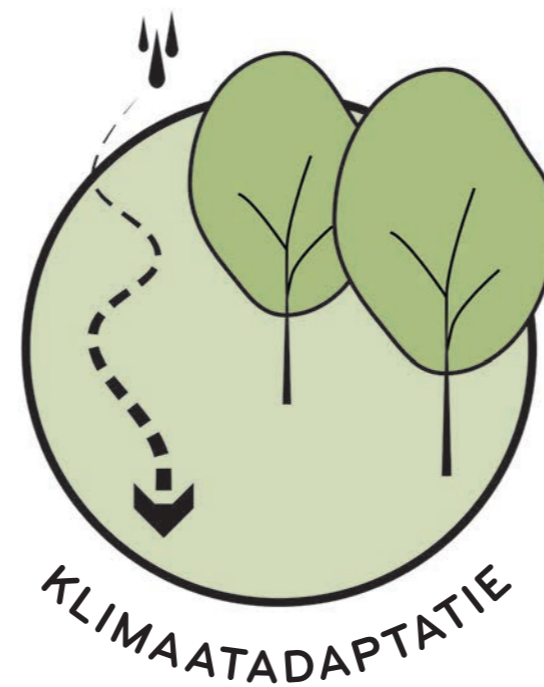
Met voetgangersgebieden worden nieuwe verblijfsruimtes gecreëerd



Een gevarieerde mix van wonen, maatschappelijke functies, kleinschalig winkelen en grote supermarkten



Aanhechting van de twee helften in het dorp, waarbij Hoofdstraat nu barrière vormt door opstoppingen in verkeer

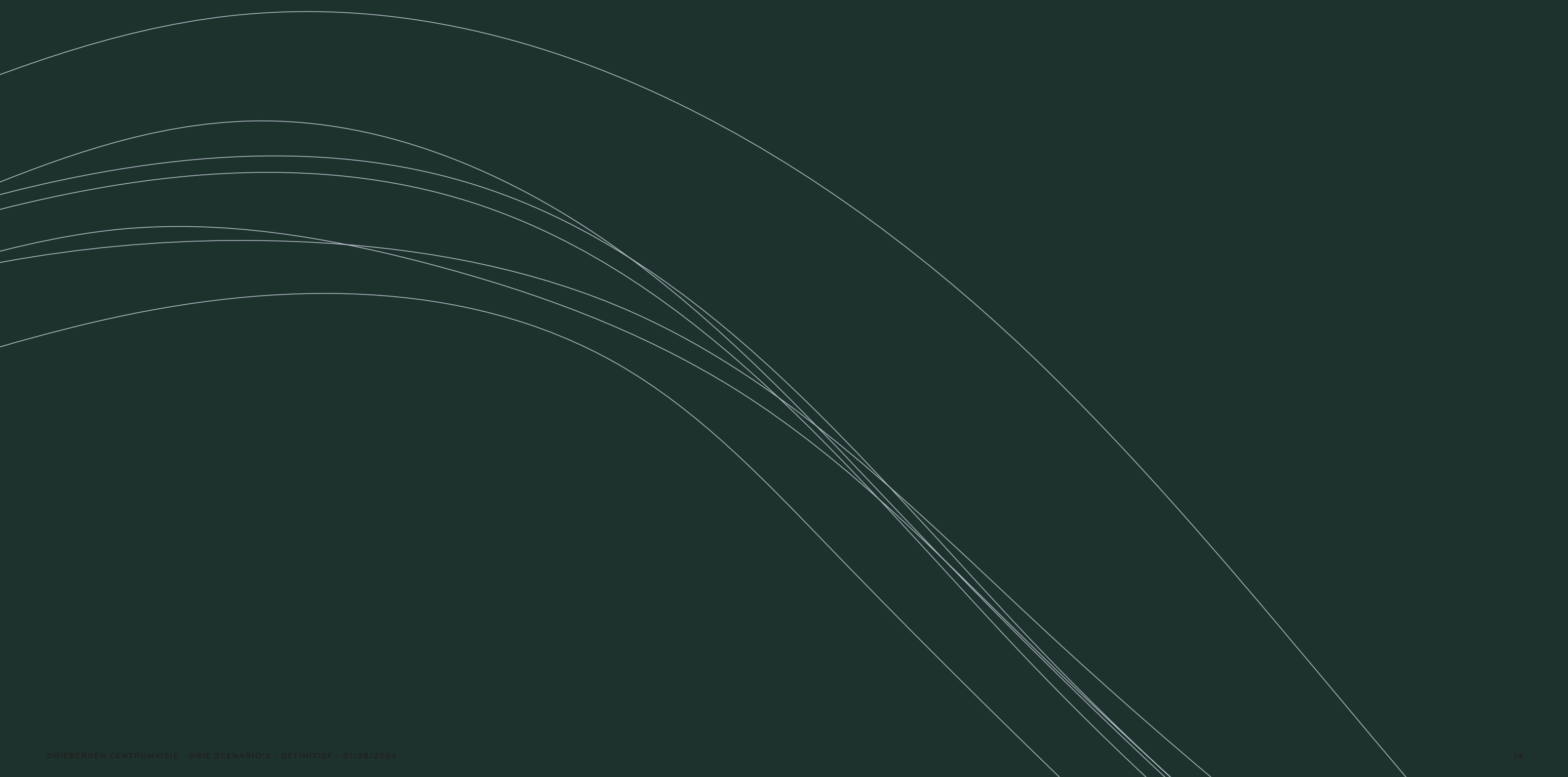


Het centrum wordt ingericht om wateroverlast en hittestress tegen te gaan

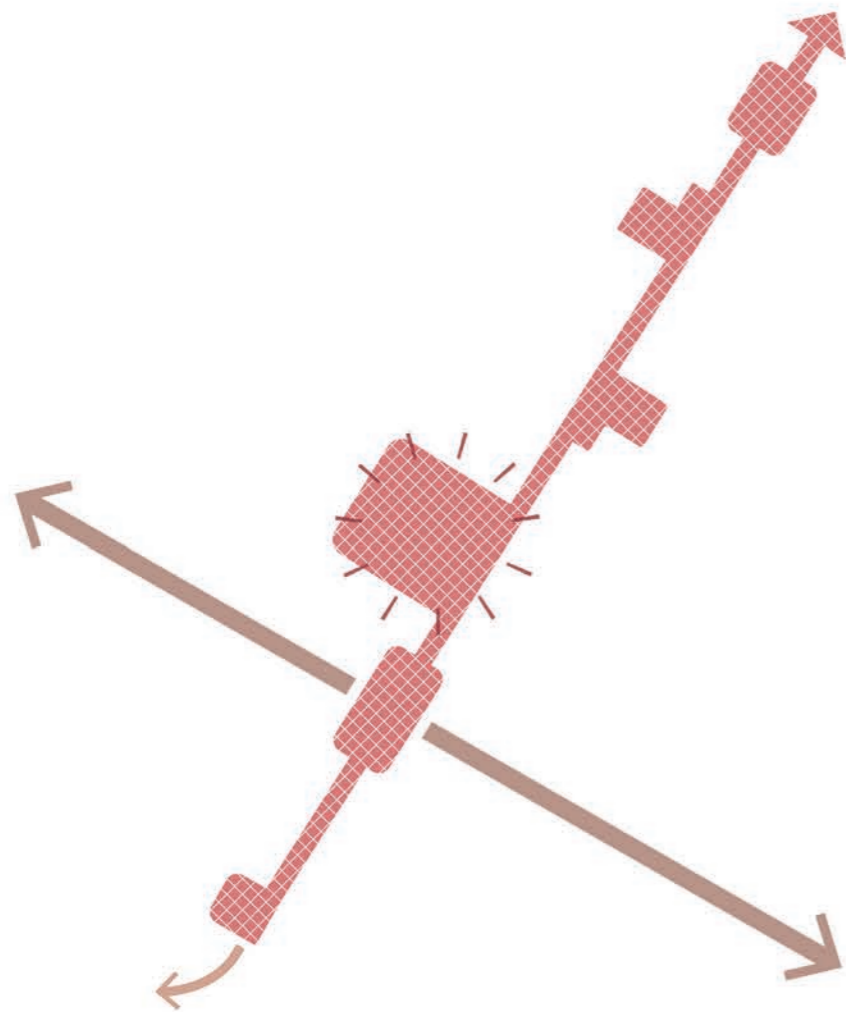


Supermarkten zijn bereikbaar met de auto en liggen in het centrum maar hebben geen negatieve impact op het verblijfsgebied

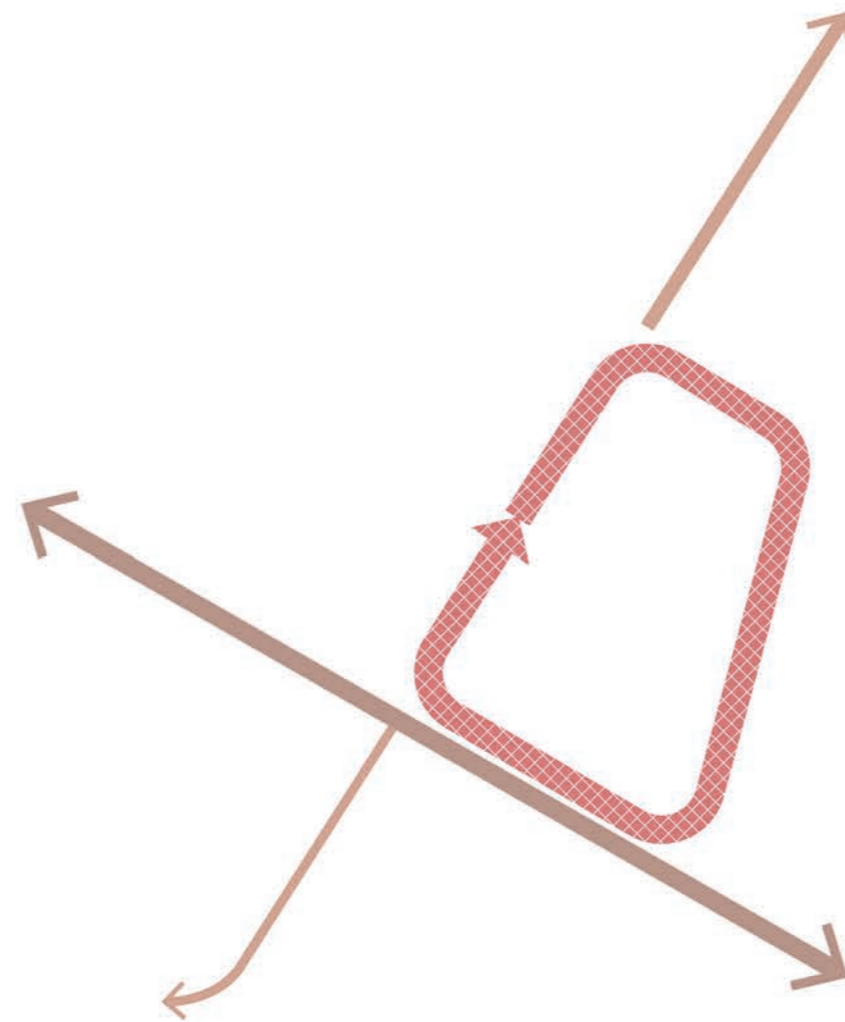
# Drie scenario's



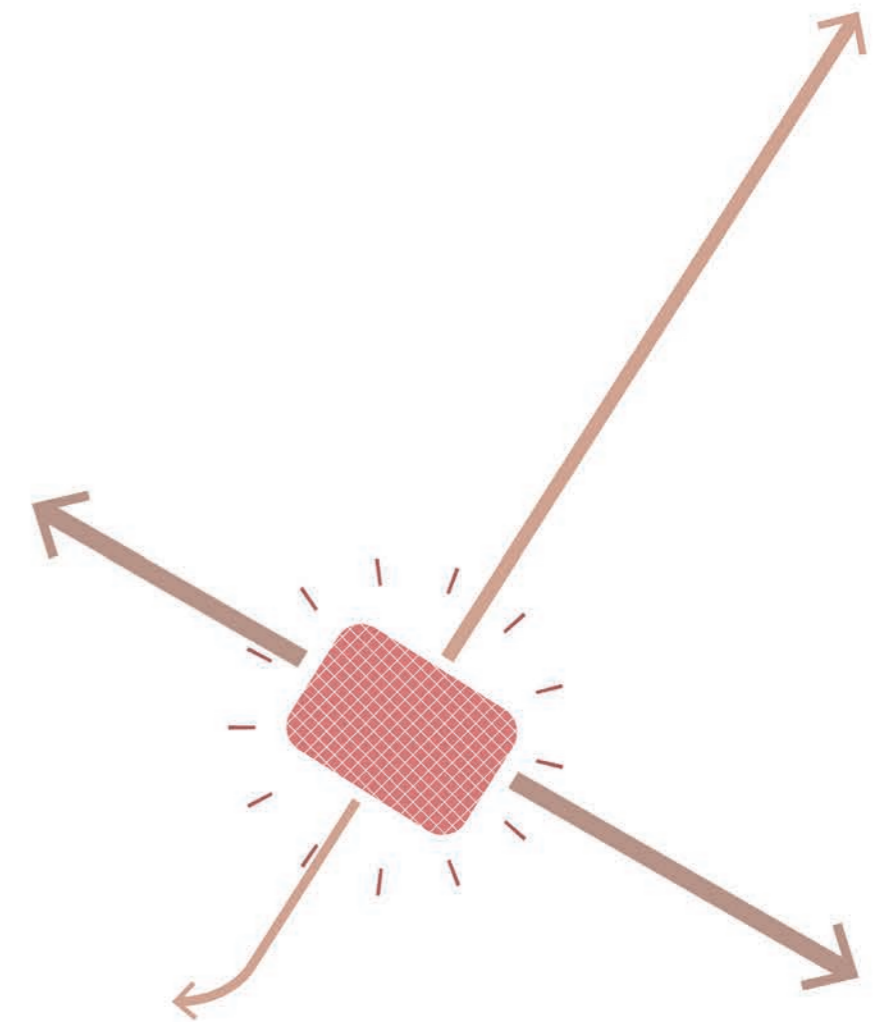
# Overzicht drie scenario's



1. Centrum op de Traaij

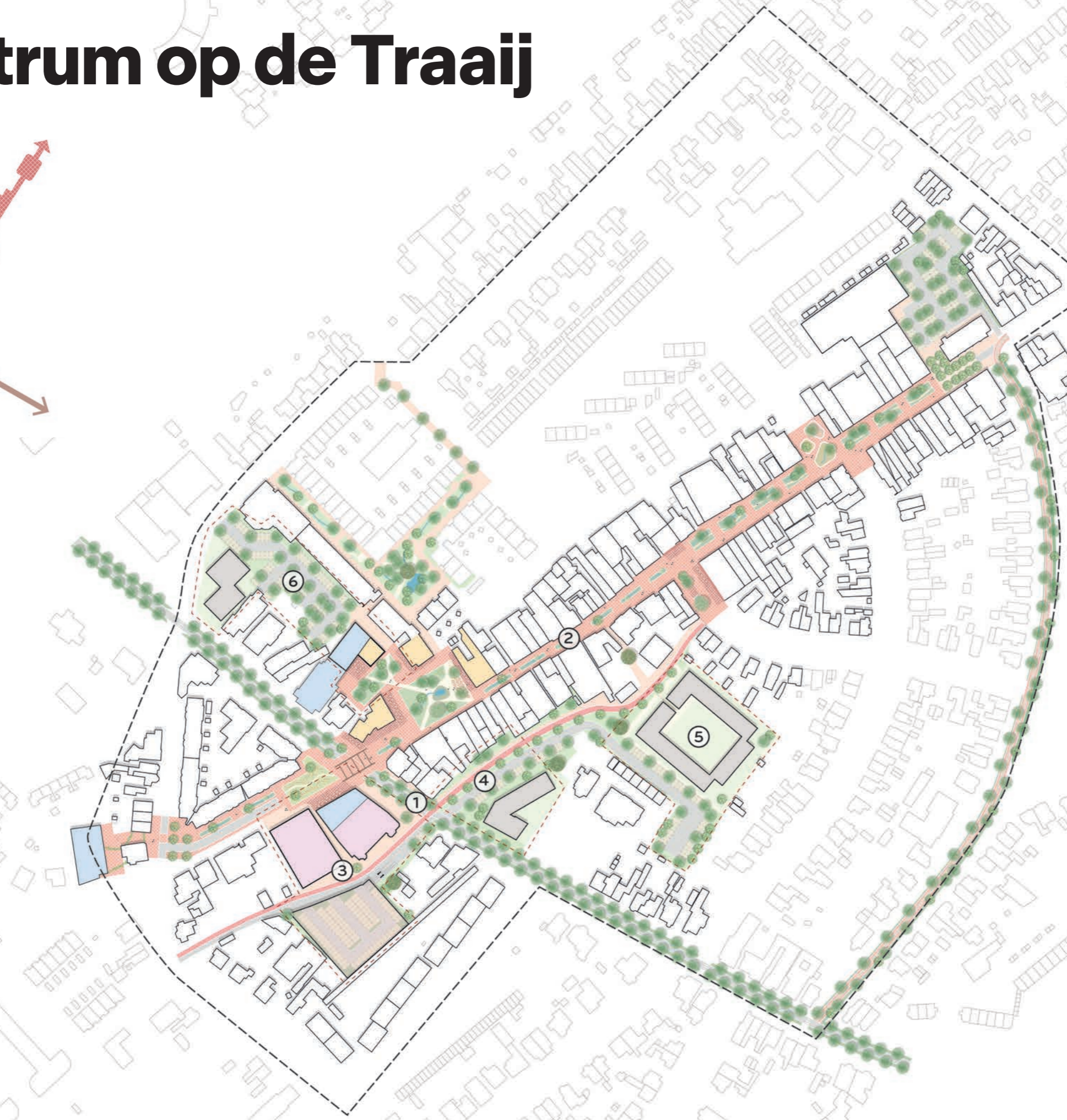
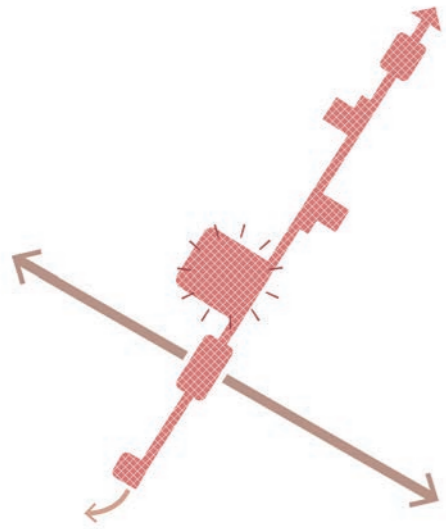


2. Rondje Driebergen















3. Dorpshart met allure

# 1. Centrum op de Traaij



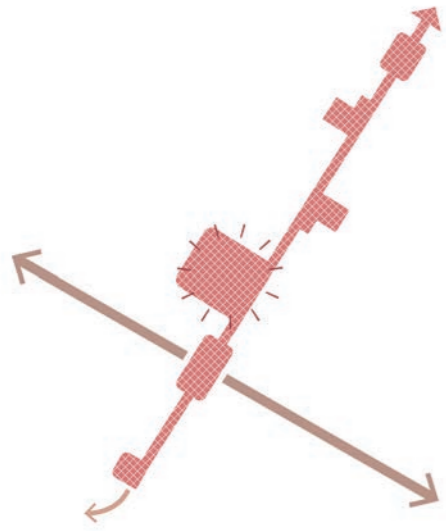
- Ontwikkeldgebieden**
- ① Hoofdstraat
  - ② Traaij
  - ③ ABC-terrein
  - ④ BP
  - ⑤ Appelgaard
  - ⑥ De Lei / Planet Happy / Nieuw Salem

-  Centrumgebied
-  Voetgangerszone
-  Fietspad
-  Rijweg
-  Groenvak
-  Wadi
-  Boom
-  Groenkabel
-  Horeca
-  Winkel/supermarkt/retail
-  Maatschappelijke functie
-  Woningen



# 1. Centrum op de Traaij

## Hoe zitten uitgangspunten en analyse verwerkt in dit scenario?



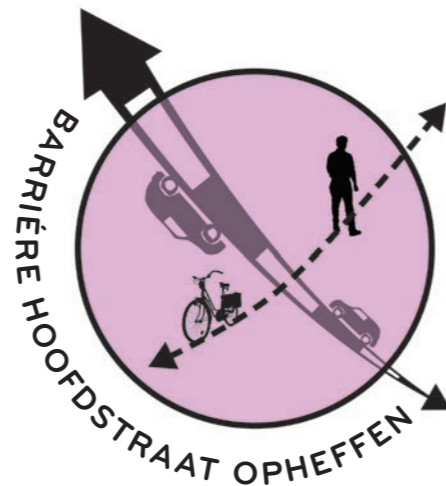
Nieuwe ontwikkelingen aan de koppen van het centrum kunnen allure terug geven. De kerk heeft zijn plaats aan een centrumwaardig plein zichtbaar vanaf de Hoofdstraat. De historische kruising Traaij-Hoofdstraat wordt benadrukt.



De Traaij wordt volledig autovrij en daarmee een geschikte plek om te verblijven onder de schaduw van nieuwe bomen. Op het centrumplein is aanvullend een fontein voorzien en wordt rondom als horecaplein ingericht.



De supermarkten en bieb blijven op de huidige, herkenbare locaties. Er komt geen extra supermarktlocatie op de Appelgaard. Dit wordt een groene woonbuurt, aansluitend bij de omliggende straten. De bieb krijgt een gevel aan een nieuw pleintje. De CultuurHoek en de kerk worden als maatschappelijke en culturele organisaties beter met het centrum verbonden.



Door de kruising Korte Dreef voor de auto eruit te halen stroopt het verkeer minder op. De supermarktlocatie op het ABC terrein blijft, maar de Appelgaard in-uitgang zal minder worden gebruikt omdat er alleen bestemmingsverkeer voor de woningen is.



De autovrije Traaij heeft ruimte voor veel nieuwe bomen. Daarnaast zorgen de wadi's in de Traaij voor veel zichtbare waterinfiltratie.

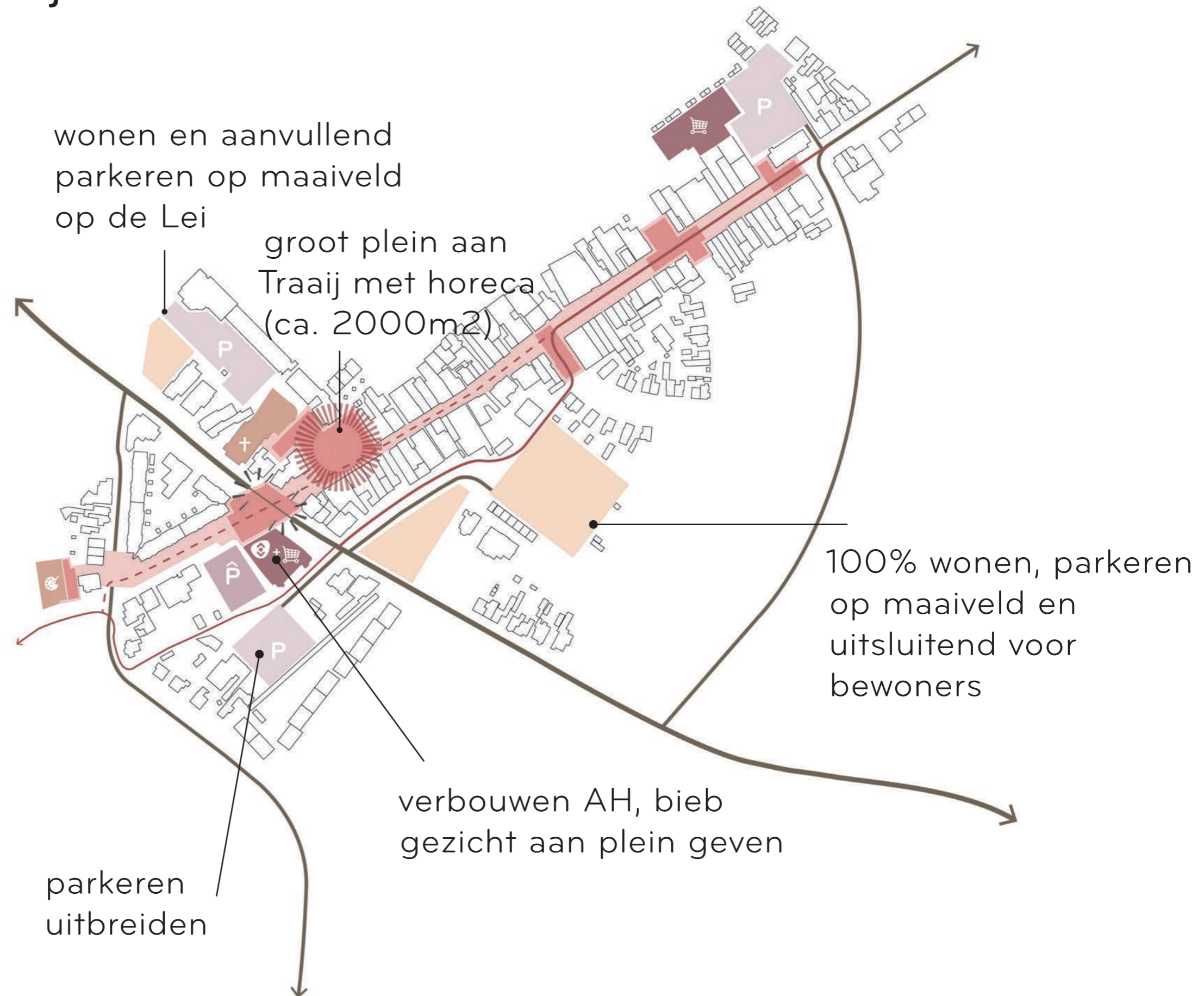


Supermarkten zijn bereikbaar met de auto en blijven op huidige locaties. ABC locatie: het huidige parkeren op maaiveld wordt aangevuld met een parkeerdek dat doorloopt op het dak van een nieuw gebouw op locatie huidige Action.

# 1. Centrum op de Traaij

## Programma

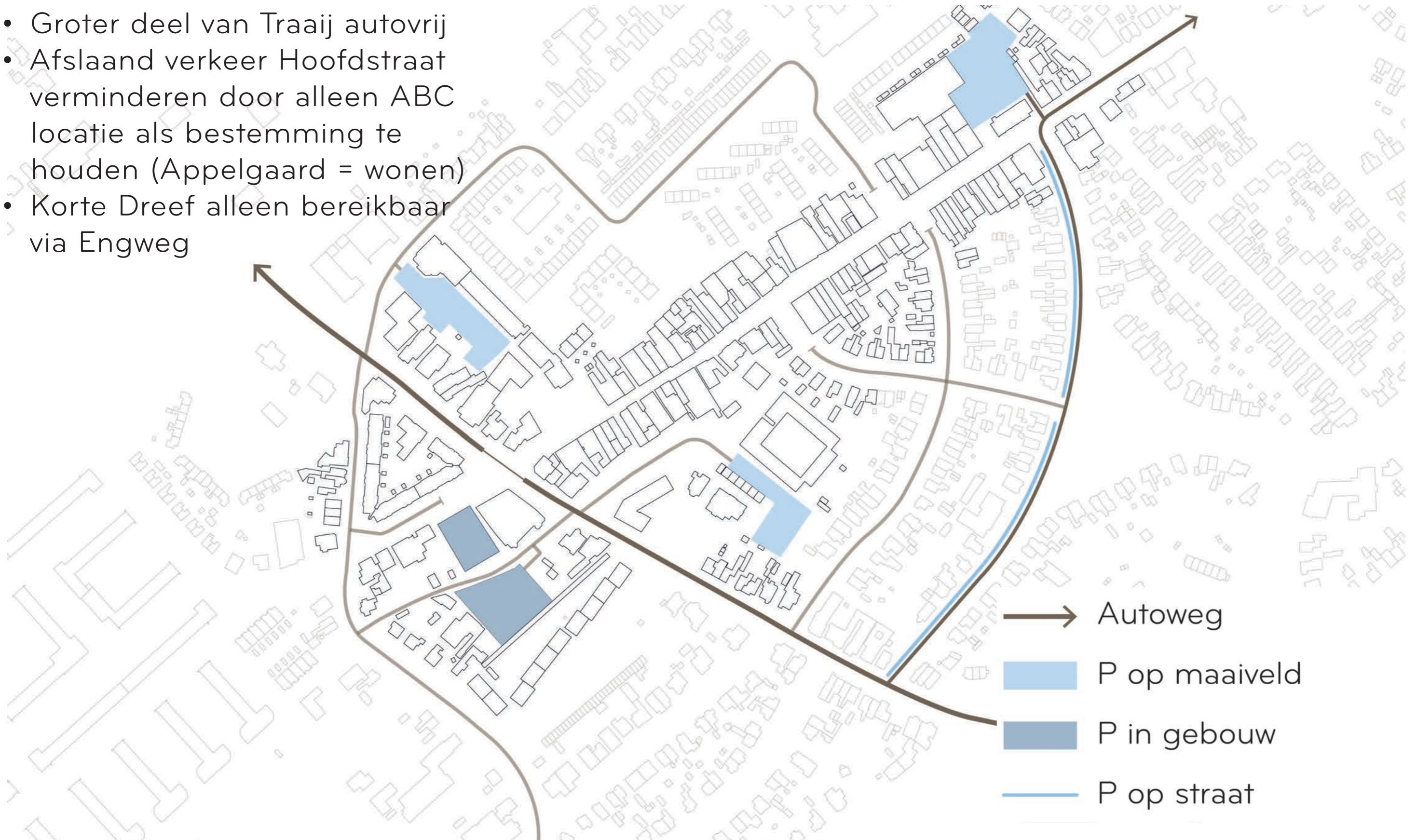
- Centrum = Traaij (van CultuurHoek tot Oranjelaan)
- Dit deel is autovrij
- Fiets: Op Traaij is fietser te gast, doorfietsroute via Appelgaard
- Geen uitbreiding aantal m<sup>2</sup> retail
- Toegevoegde woningen ca. 80 (60 Appelgaard/BP, 20 ABN)
- Gebouwd parkeren bij ABC op maaiveld en +1 en op maaiveld bij de Lei



# 1. Centrum op de Traaij

## Infrastructuur: auto

- Groter deel van Traaij autovrij
- Afslaand verkeer Hoofdstraat verminderen door alleen ABC locatie als bestemming te houden (Appelgaard = wonen)
- Korte Dreef alleen bereikbaar via Engweg



# 1. Centrum op de Traaij

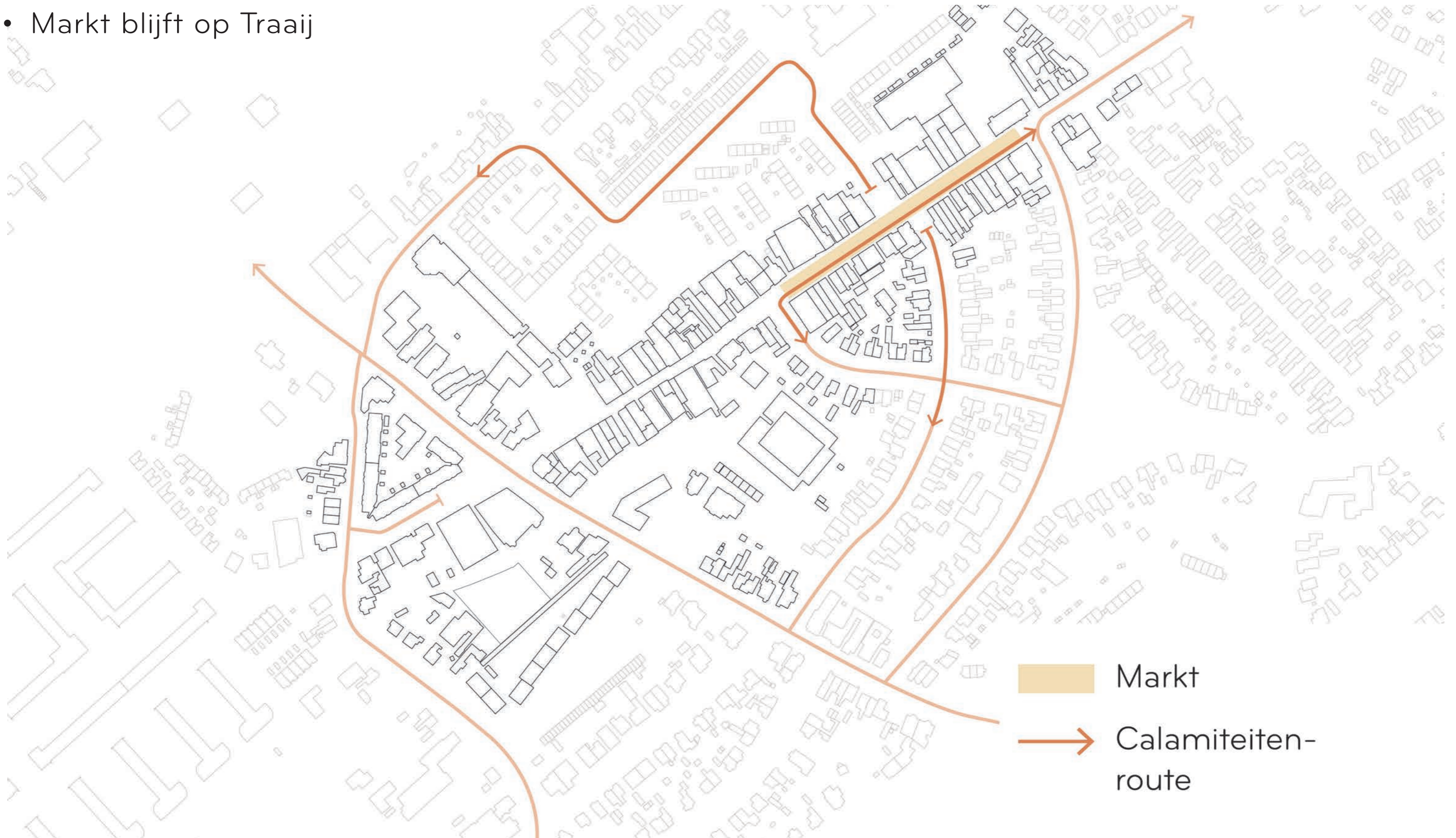
## Infrastructuur: fiets

- Fietser te gast op smalste deel Traaij
- Doorfietsroute via Appelgaard (autovrij!)
- Fietsparkeren in kleine groepjes bij winkelpanden Traaij + binnen (bv. oude Aldi)



# 1. Centrum op de Traaij Markt

- Markt blijft op Traaij



# 1. Centrum op de Traaij

Groenconcept: Van Heuvelrug naar Kromme Rijn



# 1. Centrum op de Traaij

## Referenties



Horeca plein aan de Traaij



Kerk bij het dorp betrekken



Traaij wandelgebied, vergroenen



Afkoelen door middel van waterelement op plein



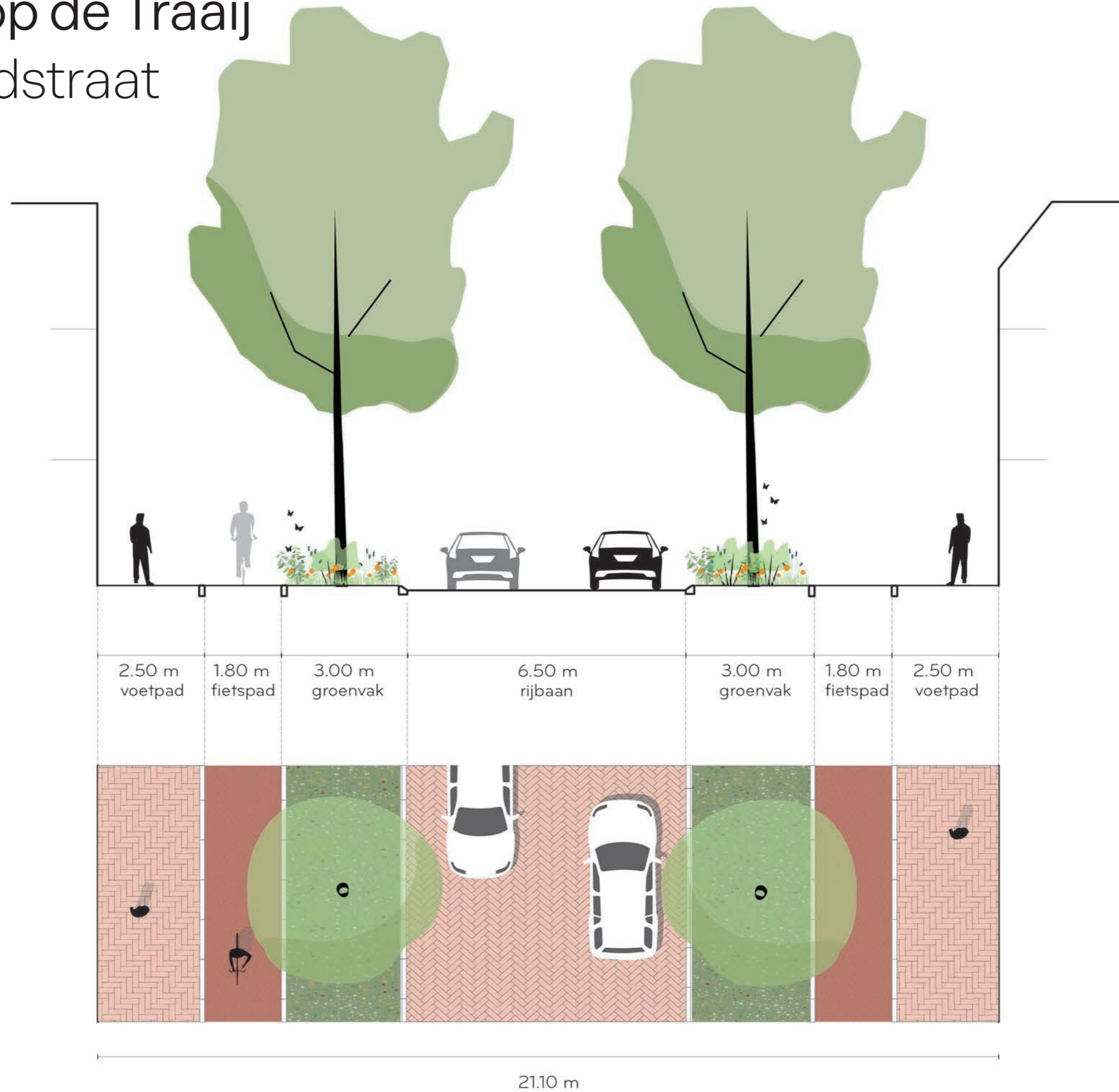
Waterinfiltratie door wadi



Kruising Traaij en Hoofdstraat benadrukken

# 1. Centrum op de Traaij

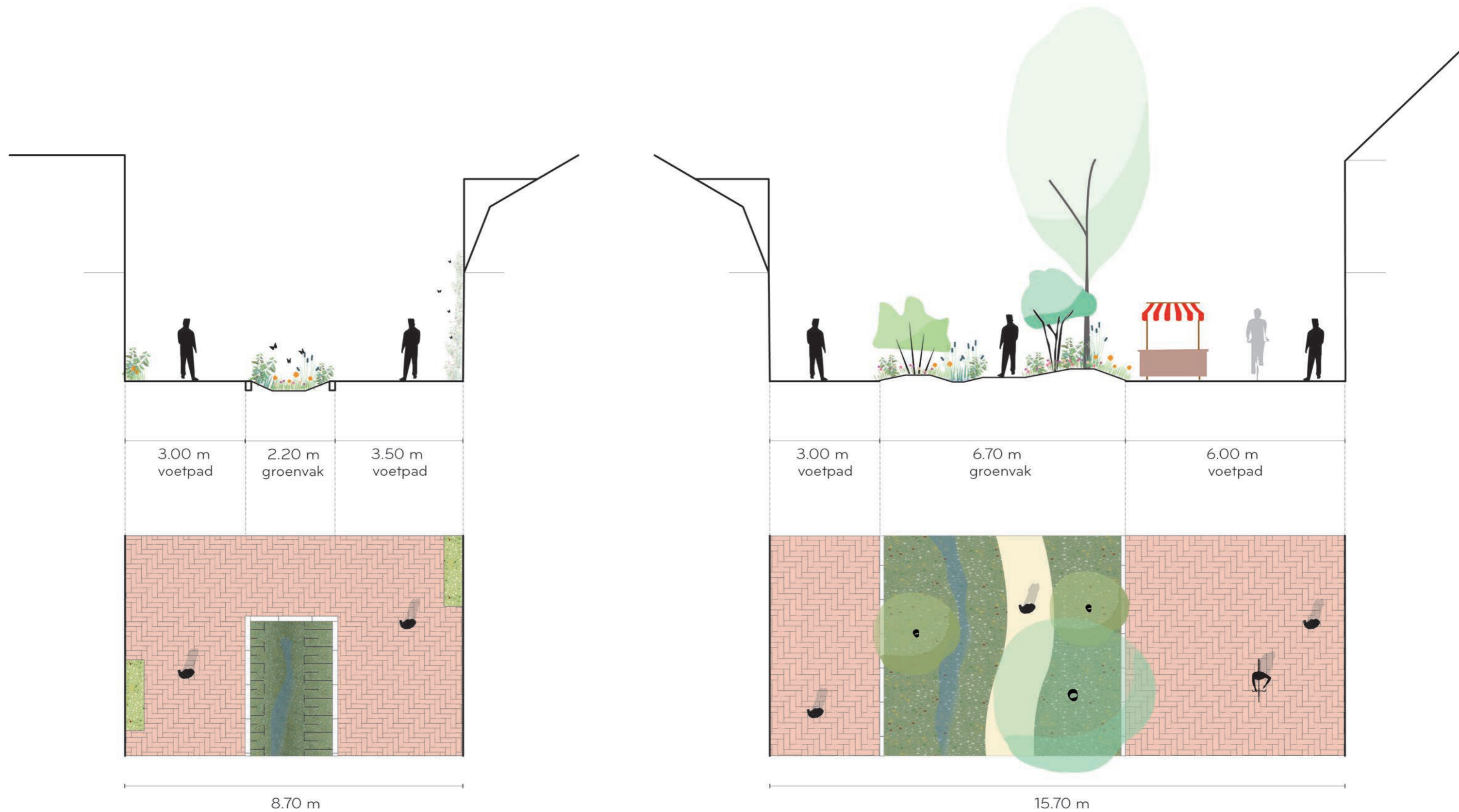
## Profiel Hoofdstraat





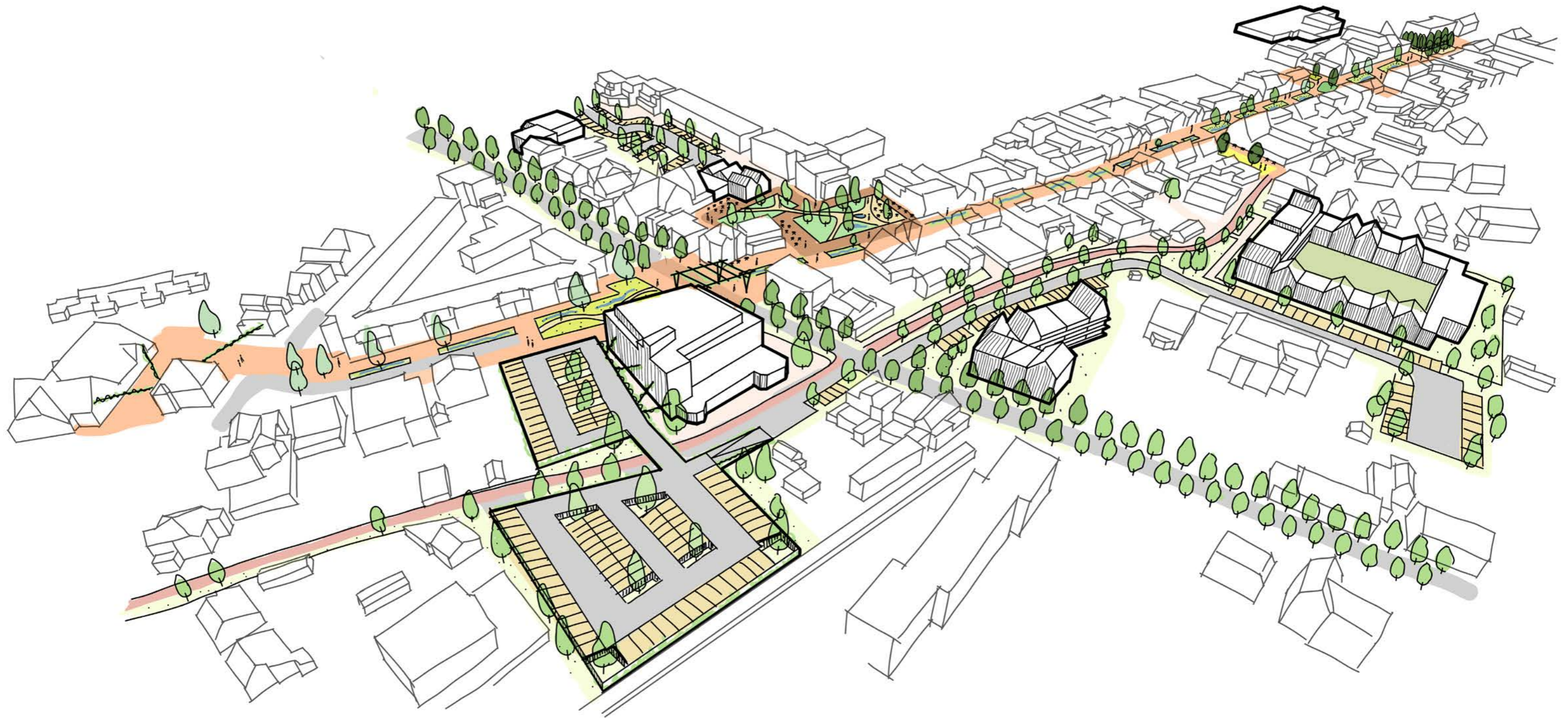
# 1. Centrum op de Traaij

## Profiel Traaij



# 1. Centrum op de Traaij

## Plein aan Traaij



# 1. Centrum op de Traaij




## Plein aan Traaij



# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Verblijf en gebruik

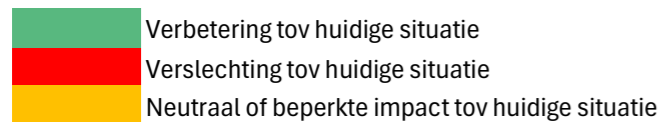
Verblijf en gebruik	Verblijf en gebruik
Vorm / compact centrum	Langgerekt verblijfsgebied ipv compact centrum
Plein	Groot plein op Traaij
Horeca	Centrale ligging met ruimte voor aanvullende horeca. Mogelijke overlast omwonenden
Traaij voet	Traaij in centrum is volledig autovrij (tot AH Binnenhof)
Traaij fiets	Alternatieve route door Appelgaard, loopt door in Tussen de Dreven
Kerk	Kerk wordt betrokken bij centrum
ABC	Bovengronds parkeren ABC gebouw, lage beeldkwaliteit
CultuurHoek	CultuurHoek betrekken bij centrum
Entree dorp	Fraaiere entree door nieuwbouw ABN en BP
Appelgaard	Rustige woonbuurt
De Lei	Situatie wijzigt minimaal

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Duurzaamheid en vergroening




Duurzaamheid en vergroening	Duurzaamheid en vergroening
Water	Nadruk op water in Traaij (verwijzing spreng)
Groen	Groen op de Lei, Traaij, Hoofdstraat en Appelgaard, niet bij ABC
Mobiliteit	Traaij autovrij = maximaal ruimte voor groen
Sociaal	Meer ruimte voor ontmoeting, op grote en kleine pleinen met eigen identiteit
Energie	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en -opslag.
Tunnel	



# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Ontwikkelgebieden




Ontwikkelgebieden	Ontwikkelgebieden
Appelgaard	Rustige woonbuurt, balans bebouwing - groen
ABC	Ontwikkeling bovengrondse garage
BP	Nadruk op groen, model niet afhankelijk van vertrek BP
ABN	Balans nieuwbouw - groen
Nieuw Salem-Traaij	Herontwikkeling Nieuw Salem, optimale verbinding met Traaij
Extra woningen	82 woningen (minste woningen)

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Mobiliteit

Mobiliteit	Mobiliteit
Parkeren	Tekort van 115 parkeerplaatsen (tov huidige normen)
Doorstroming Hoofdstraat	Aansluiting Korte Dreef-Hoofdstraat er af, komt verkeersdoorstroming ten goede
Oversteekbaarheid Hoofdstraat	Hoofdstraat oversteek wordt alleen visueel verbeterd
Fietsen	Omleiding fietsroute via Appelgaard, beter voor doorgaand fietsverkeer
Laden & lossen	Verslechtering op Traaij (autovrij)
Overige wegen	Extra druk op Oranjelaan vanwege afsluiten Appelgaard vanaf Traaij

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Financiën en getallen

Financien	Financien
Parkeergarage Opbrengsten Kosten Openbare ruimte Tunnel	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #4CAF50; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #F44336; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFEB3B; margin-right: 5px;"></div> </div> Bovengronds (goedkoper en flexibeler dan ondergronds) Minste opbrengsten nieuw programma Meeste kosten aan plots (inbrengwaarde e.d) Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model
Getallen	Getallen
Aantal woningen Extra m2 retail/horeca tov bestaand Financiële analyse - kosten totaal	82st. / € 15,9 mln

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie



# 1. Centrum op de Traaij

## Conclusie: Reacties via participatie

### Stakeholders / pressurecooker

- Positief: Traaij verbindt heel Driebergen ipv op één plek concentreren centrum
- Negatief: Is de fietser wel een probleem op Traaij want veel (oudere) mensen zijn afhankelijk van de fiets om boodschappen te kunnen doen. In dit scenario zijn de verblijfsruimtes te klein. Kan CultuurHoek ook niet betrokken worden? < dit is meegenomen in aanpassingen op het scenario naar de dialoog toe en is zo in het definitieve scenario opgenomen.

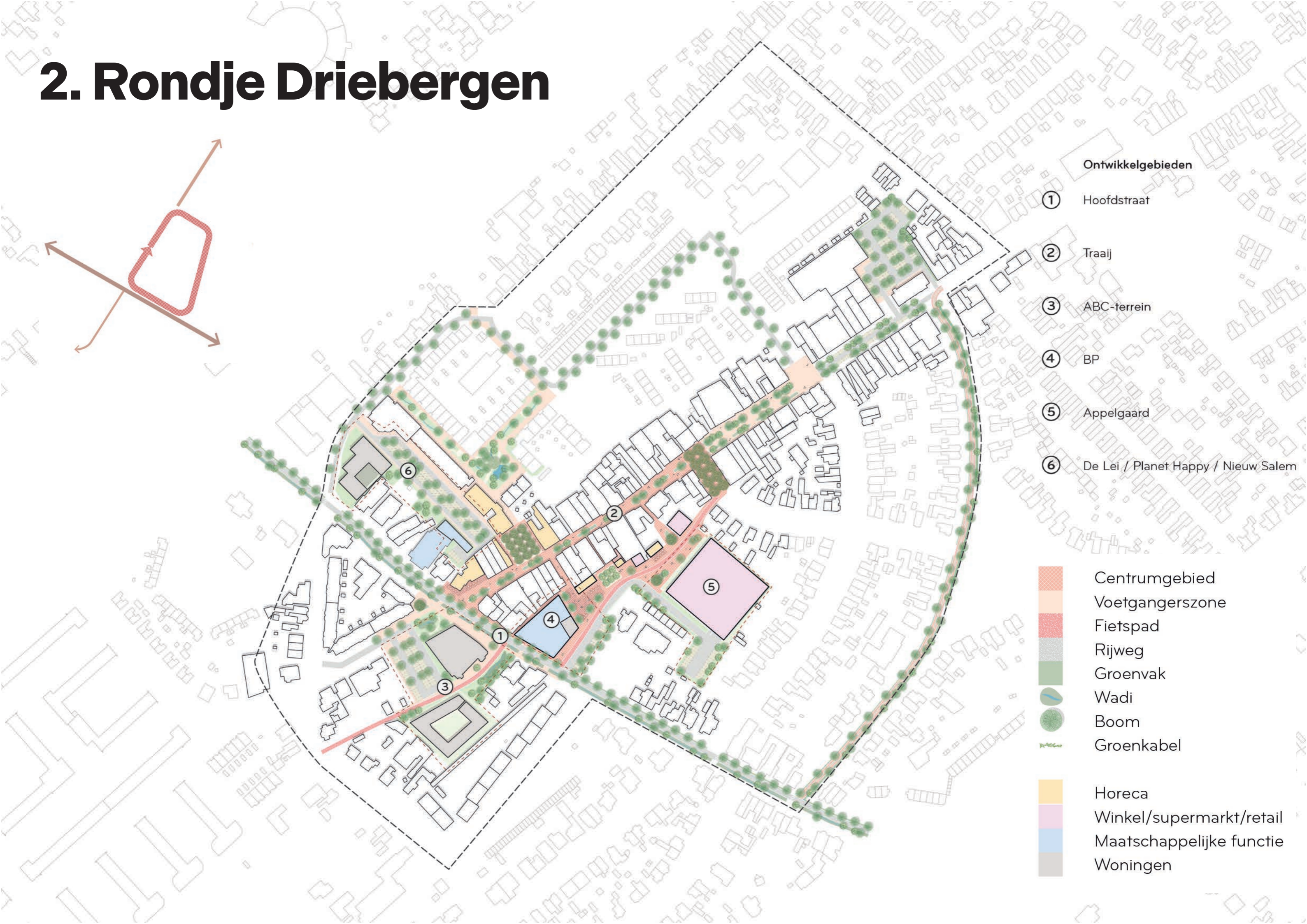
### Dialoog

- Positief: plan realistisch en haalbaar. Enthousiasme over groene inrichting en water op de Traaij en mooi plein, let wel op ruimte voor evenementen. Voorkeur voor ouderenwoningen op Appelgaard
- Negatief: meer groen en water, en zorgen over verkeer op Oranjelaan. Aantrekkelijke fietsverbinding is nodig. Achterzijde kerk moet aantrekkelijker gemaakt worden. Niet te veel horeca op één plek. Meer parkeerruimte in het hart van de Traaij nodig.

### Online

- Houd bij de vergroening van het horecaplein rekening met de mogelijkheid om evenementen zoals carnavalsoptochten en kunstevenementen te blijven organiseren.
- Geef de voorkeur aan haalbare varianten die minder kosten, minder overlast veroorzaken en meer woningen voor starters opleveren.
- Ondersteun lokale winkels en fietsinfrastructuur: Verbeter fiets- en wandelpaden om een levendiger en duurzamer centrum te creëren.

# 2. Rondje Driebergen



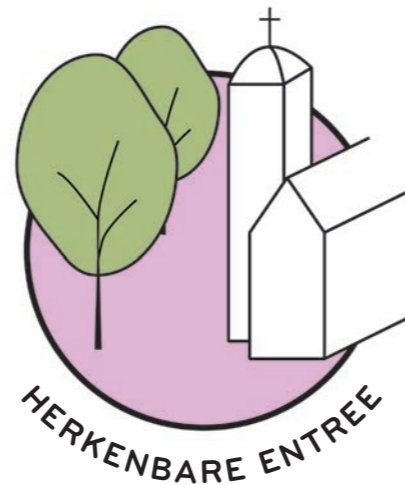
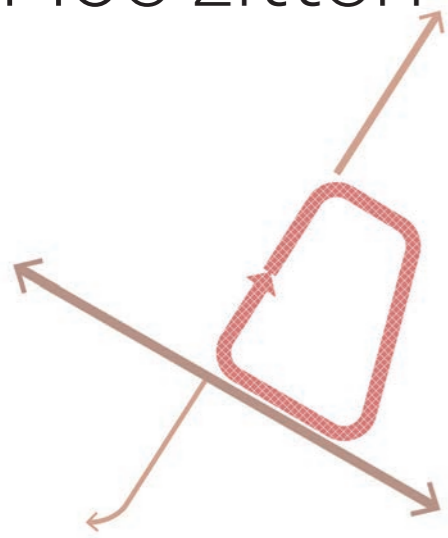
## Ontwikkelgebieden

- ① Hoofdstraat
- ② Traaij
- ③ ABC-terrein
- ④ BP
- ⑤ Appelgaard
- ⑥ De Lei / Planet Happy / Nieuw Salem

- Centrumgebied
- Voetgangerszone
- Fietspad
- Rijweg
- Groenvak
- Wadi
- Boom
- Groenkabel
- Horeca
- Winkel/supermarkt/retail
- Maatschappelijke functie
- Woningen

## 2. Rondje Driebergen

Hoe zitten uitgangspunten en analyse verwerkt in dit scenario?



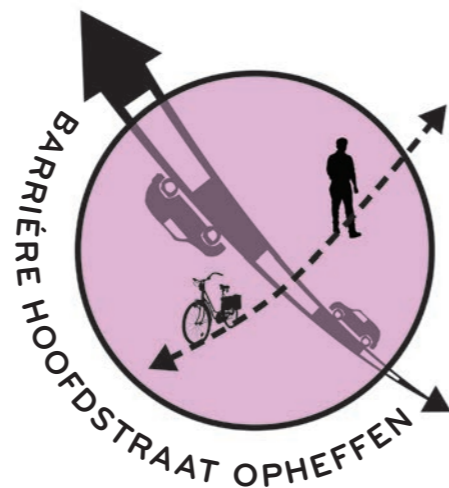
De bieb krijgt een nieuwe plek als entree van het centrum vanuit het zuiden gezien. De Traaij is visueel start van het centrum vanuit het noorden gezien, de kerk valt net buiten het centrum



Een verzameling van auto-vrije pleinen liggen aan een auto- en fietsvrij wandelrondje. Hierdoor wordt het aantrekkelijker te verblijven en kan elk plein een eigen identiteit krijgen of een eigen programma.



Een grote gecombineerde nieuwe ontwikkeling met 1 of 2 supermarkten op de Appelgaard wordt gecombineerd met woningen erboven, de bieb en een parkeergarage. De verschillende functies in het centrum liggen dicht bij elkaar en zijn zo makkelijk met de voet te bereiken.



Hier wordt bewust gekozen voor een centrum aan één zijde van de Hoofdstraat. Door de centrumfuncties aan de oostzijde van de Hoofdstraat te leggen is er voor het winkelen geen noodzaak meer de Hoofdstraat over te steken.



Aan de westzijde van de Hoofdstraat wordt een wadi gepland, waarin afstromend water vanaf de Heuvelrug gebufferd en geïnfiltreerd kan worden. De toevoeging van veel bomen zorgt voor schaduw en verkoeling.

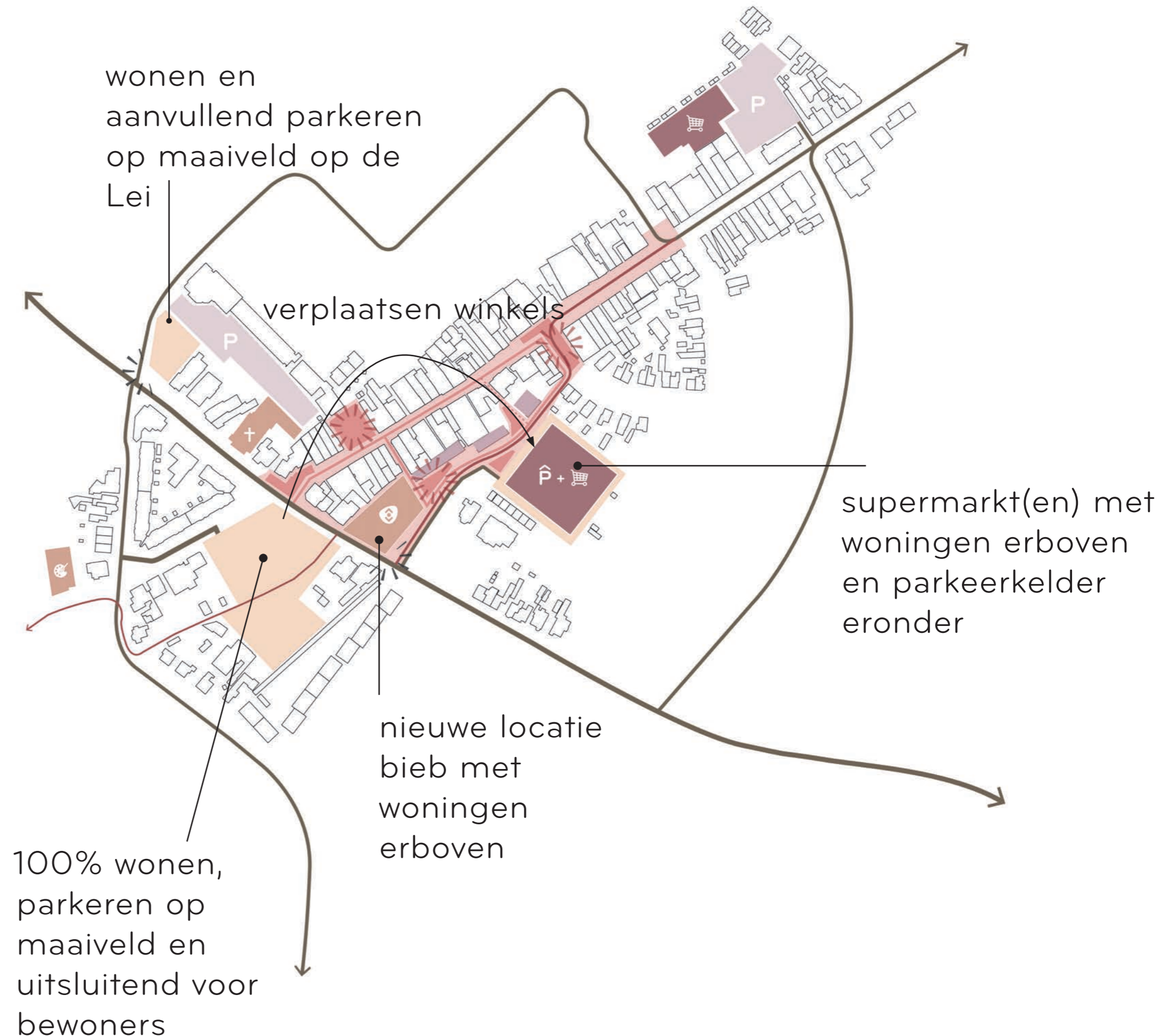


Supermarkten zijn bereikbaar met de auto. Appelgaard: Auto's parkeren in de garage en zijn uit zicht. Woningen parkeren op maaiveld.

## 2. Rondje Driebergen

### Programma

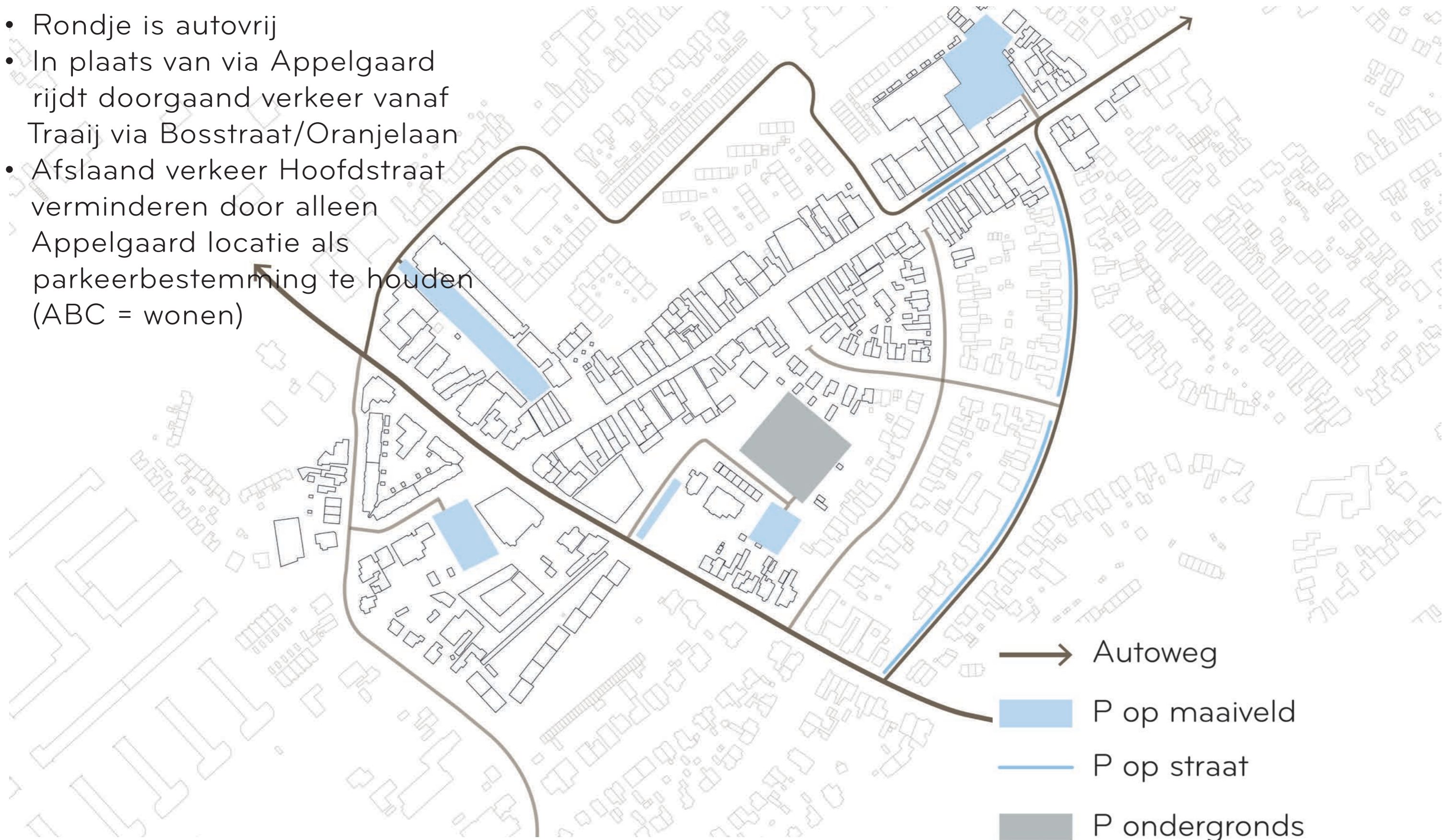
- Centrum = Wandelrondje aan noordkant Hoofdstraat
- Verschillende kleinere verblijfspeinen langs lusje met eigen karakter
- Rondje = autovrij
- Parkeren voor centrum bij Appelgaard in garage en bij de Lei
- fietsen van smal deel Traaij af
- Uitbreiding retail ca. +600m<sup>2</sup>
- Toegevoegde woningen ca. 100 (50 Appelgaard/ BP in appartementen, 40 ABC, 10 ABN)



## 2. Rondje Driebergen

### Infrastructuur: auto

- Rondje is autovrij
- In plaats van via Appelgaard rijdt doorgaand verkeer vanaf Traaij via Bosstraat/Oranjelaan
- Afslaand verkeer Hoofdstraat verminderen door alleen Appelgaard locatie als parkeerbestemming te houden (ABC = wonen)



## 2. Rondje Driebergen

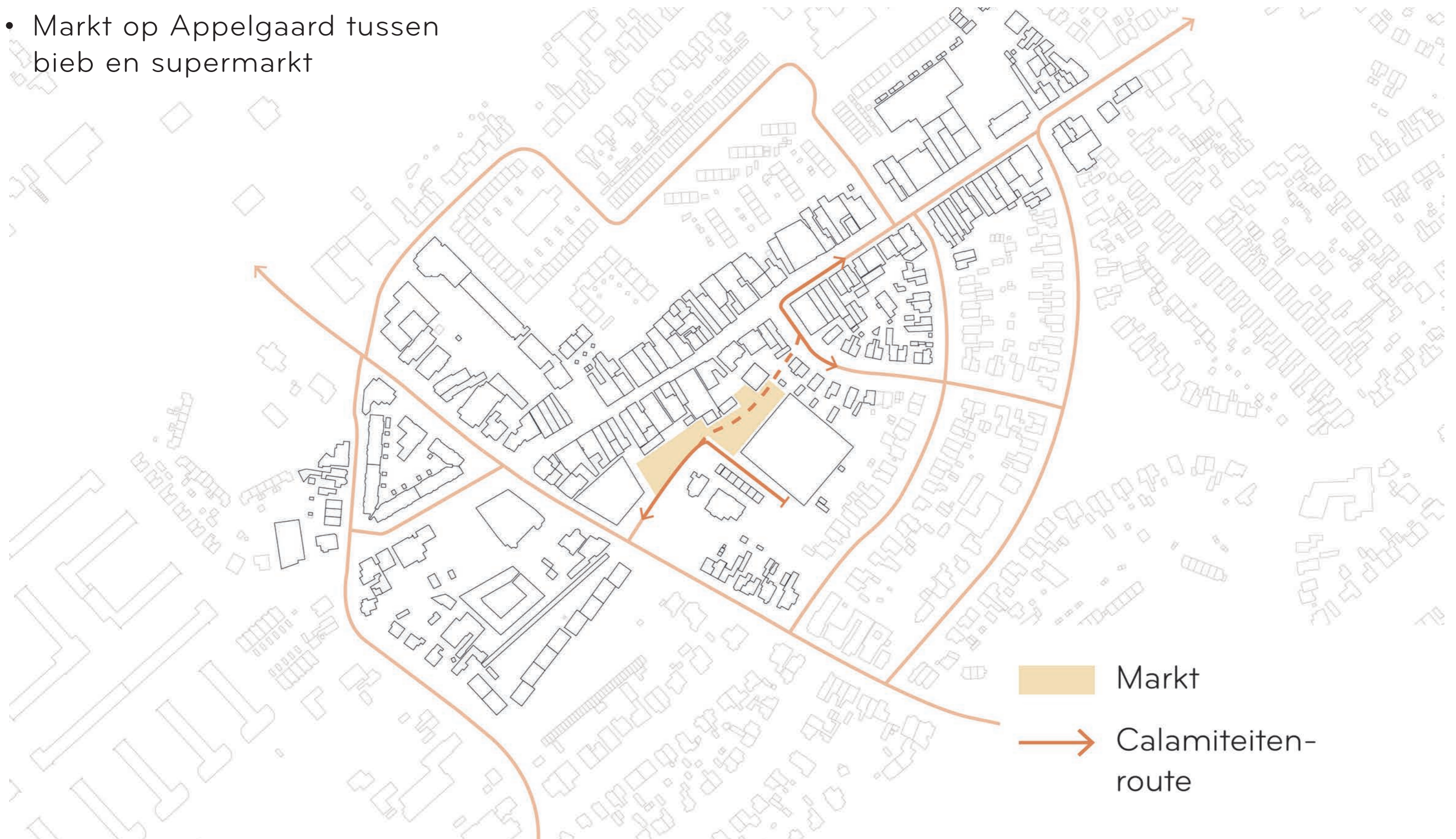
### Infrastructuur: fiets

- Rondje is ook vrij van fietsverkeer
- Route fietsers via Appelgaard
- Fietsparkeren verspreid dichtbij routes (geen fietsen in smal deel Traaij)



## 2. Rondje Driebergen Markt

- Markt op Appelgaard tussen bieb en supermarkt



## 2. Rondje Driebergen

Groenconcept: Dorp in het bos





## 2. Rondje Driebergen Referenties



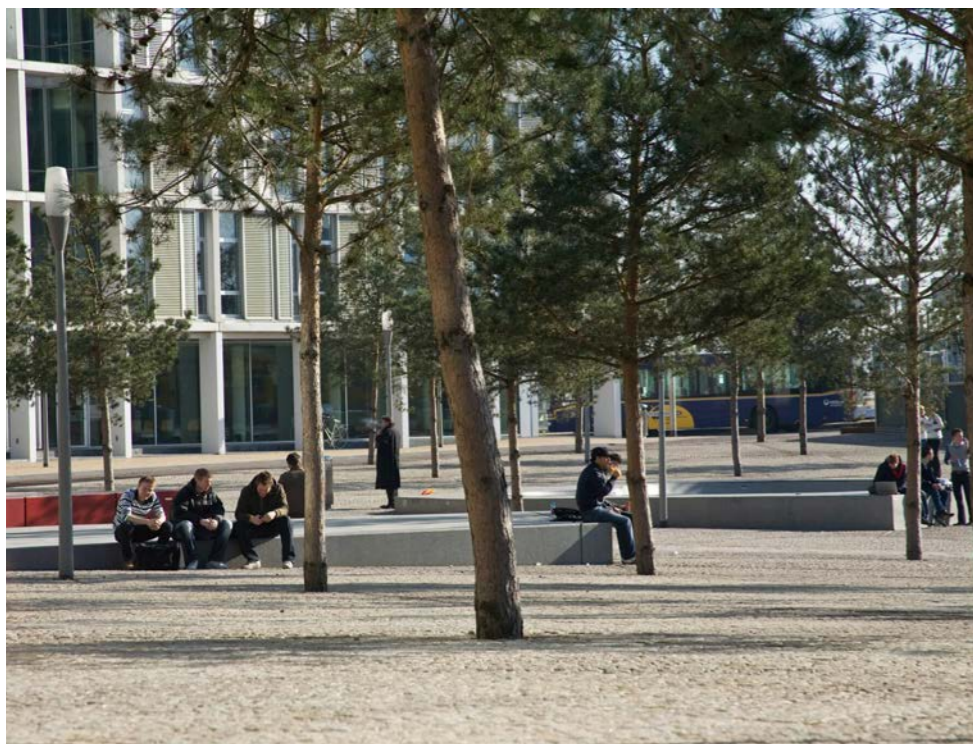
Meerdere kleinere pleinen onder de bomen



Traaij groter deel voetgangersgebied, vergroenen



Wadi aan zuidkant Hoofdstraat



Bos sfeer in het dorp

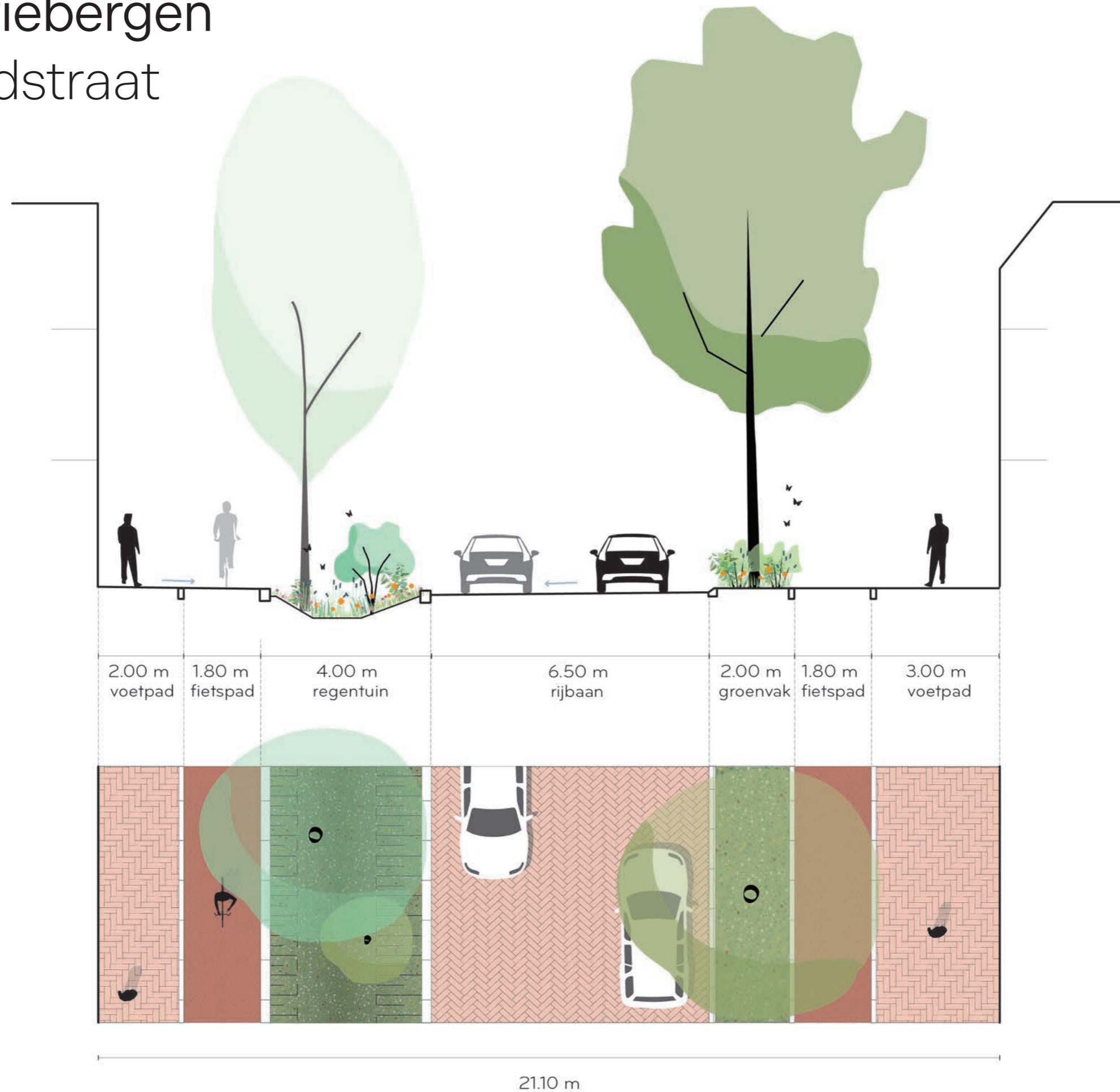


Supermarkt met woningen



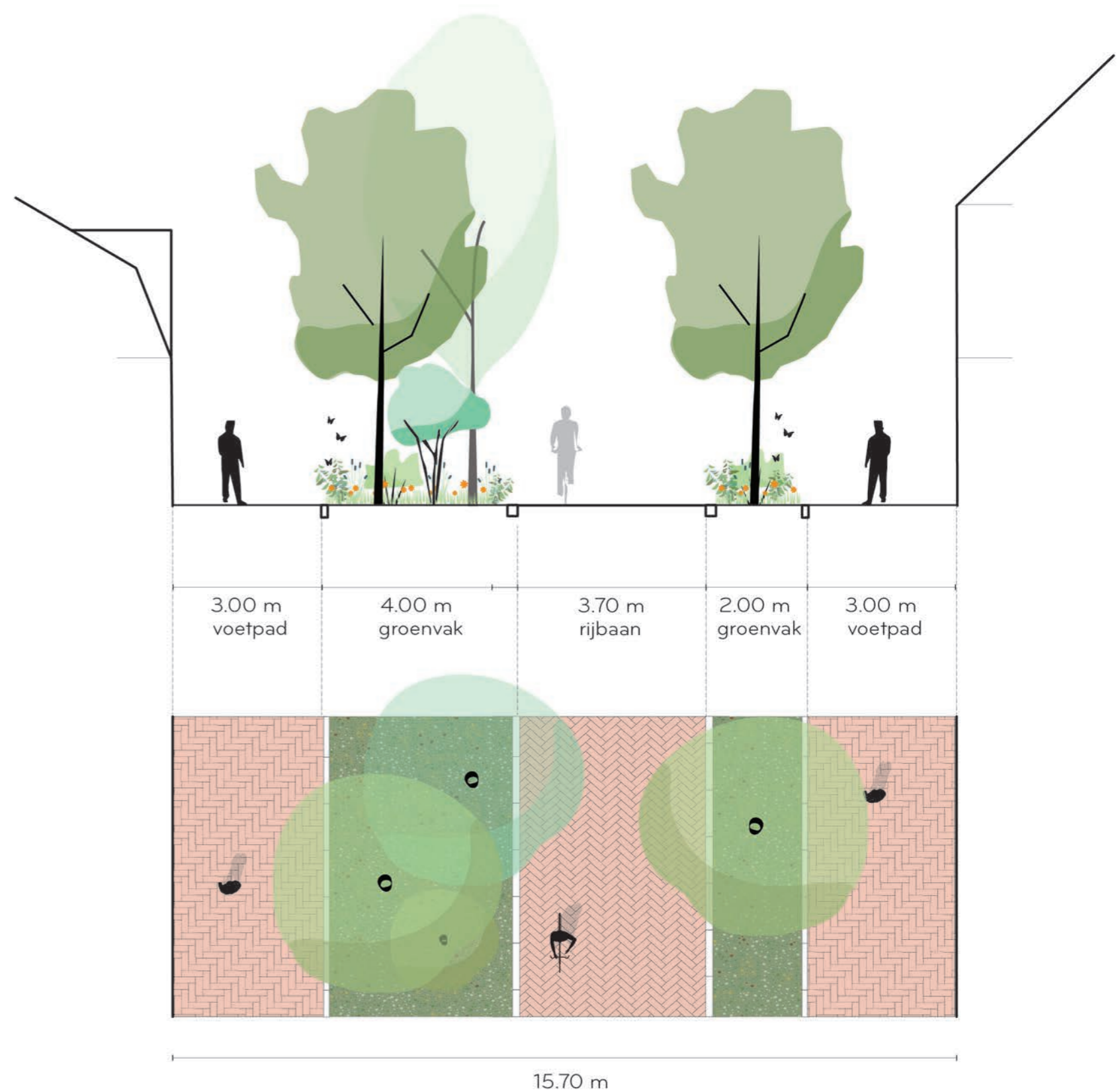
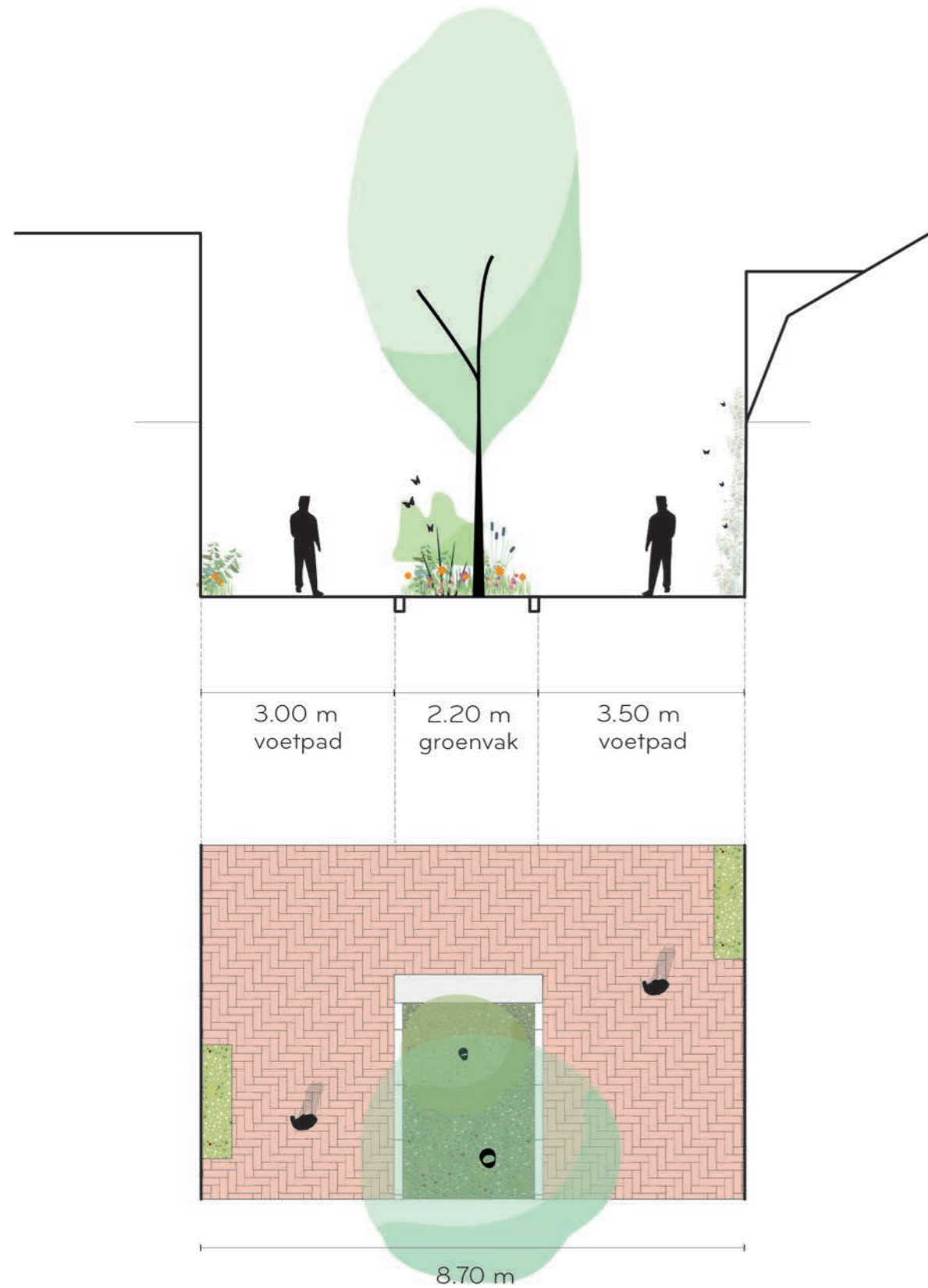
Groen parkeren op de Lei

## 2. Rondje Driebergen Profiel Hoofdstraat



# 2. Rondje Driebergen

## Profiel Traaij



## 2. Rondje Driebergen Plein bij bieb / supermarkt



## 2. Rondje Driebergen




Plein bij bieb / supermarkt



## 2. Rondje Driebergen

### Conclusie: Verblijf en gebruik

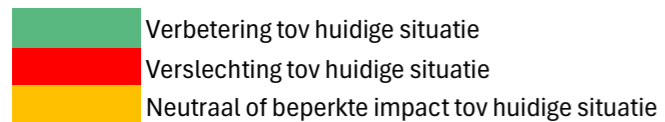
Verblijf en gebruik	Verblijf en gebruik
Vorm / compact centrum	Compacter centrum en rondje kunnen lopen
Plein	Serie kleinere pleinen
Horeca	Geen gezellige 'kern'/horecaplein, maar verspreid meerdere kleinere pleinen
Traaij voet	Extra stuk autovrij (tot Laan van Blommerweert)
Traaij fiets	Alternatieve route door Appelgaard + Traaij 'fiets te gast'
Kerk	Geen betere relatie met centrum
ABC	Rustige woonbuurt
CultuurHoek	Geen betere relatie met centrum
Entree dorp	Fraaiere entree door nieuwbouw ABN en BP, geen achterkantsituaties meer
Appelgaard	Wordt voorkant, maar minder bomen en flinke toename drukte en bouwmassa
De Lei	Wordt groene parkeerstraat, betere relatie met Traaij

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

## 2. Rondje Driebergen

### Conclusie: Duurzaamheid en vergroening




Duurzaamheid en vergroening	Duurzaamheid en vergroening
Water	Weinig extra ruimte voor water in centrum
Groen	Groen op de Lei, Traaij, Hoofdstraat en ABC, niet op Appelgaard
Mobiliteit	Minder auto op Traaij = meer ruimte voor groen
Sociaal	Meer ruimte voor ontmoeting op kleine pleinen met eigen identiteit
Energie	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en - opslag.
Tunnel	



## 2. Rondje Driebergen

### Conclusie: Ontwikkelgebieden

Ontwikkelgebieden	Ontwikkelgebieden
Appelgaard	Hoort bij centrumgebied, achterkanten opgelost
ABC	Rustige woonbuurt. Woningen zijn minder goed verbonden met centrum
BP	Nadruk op bebouwing, model is afhankelijk van vertrek BP
ABN	Nadruk op bebouwing
Nieuw Salem-Traaij	Herontwikkeling Nieuw Salem, betere verbinding met Traaij
Extra woningen	107 woningen




	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie



## 2. Rondje Driebergen





### Conclusie: Mobiliteit




Mobiliteit	Mobiliteit
Parkeren	Tekort van 115 parkeerplaatsen (tov huidige normen)
Doorstroming Hoofdstraat	2 afslagen minder: Aansluiting Korte Dreef-Hoofdstraat er af & ABC terrein-Hoofdstraat
Oversteekbaarheid Hoofdstraat	Voetgangers hebben minder noodzaak Hoofdstraat over te steken
Fietsen	Fietser te gast' op Traaij, doorfietsroute Appelgaard, maar wel bajonet in Hoofdstraat
Laden & lossen	Verslechtering op Traaij en bij Appelgaard, maar supermarkt inpandig
Overige wegen	Extra druk op Bosstraat en Oranjelaan vanwege afsluiten Appelgaard vanaf Traaij

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

## 2. Rondje Driebergen

### Conclusie: Financiën en getallen

Financien	Financien	
Parkeergarage Opbrengsten Kosten Openbare ruimte Tunnel		Ondergronds
		Gemiddelde opbrengsten nieuw programma
		Gemiddelde kosten aan plots (inbrengwaarde e.d)
		Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model
Getallen	Getallen	
Aantal woningen		107st.
Extra m2 retail/horeca tov bestaand		850m2 supermarkt
Financiële analyse - kosten totaal		€ 15 mln.

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

## 2. Rondje Driebergen

### Conclusie: Reacties via participatie

#### Stakeholders / pressurecooker

- Positief: achterkanten Appelgaard vallen weg, en lopen van rondje is leuk idee. Hoofdstraat hoeft niet overgestoken te worden.
- Negatief: de zuidelijke helft van het dorp wordt afgesloten van het centrum, denk ook aan Cultuurhoek. Er is geen grotere pleinruimte.

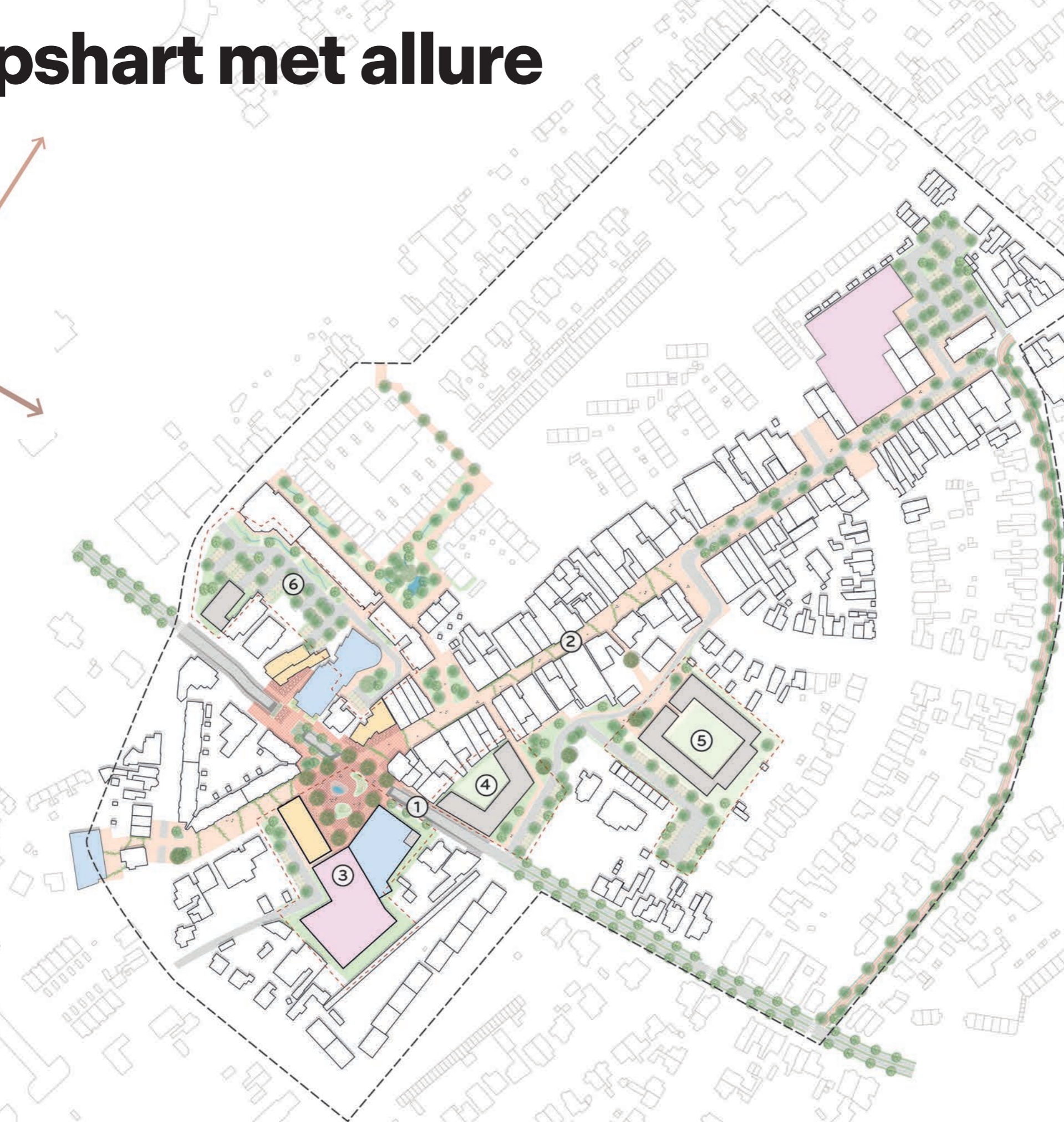
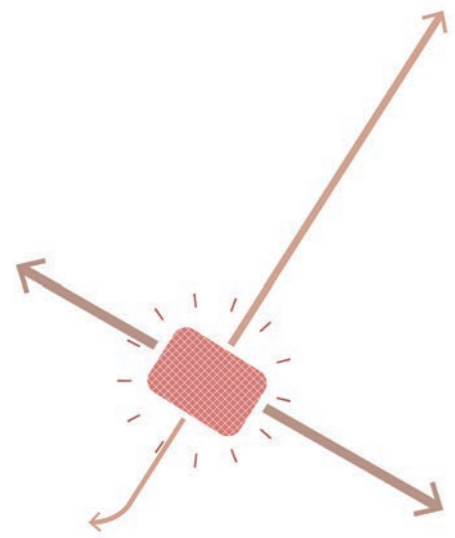
#### Dialoog

- Positief: Traaij fietsvrij, rustige zijde ABC terrein, veel groen
- Negatief: grote schaal supermarktonwikkeling met woningen op Appelgaard. Te dicht bij woningen. Ook zorgen over verkeersproblematiek door deze locatie. Een centraal deel wordt gemist. Het plan mag meer ruimte en allure hebben. Aandacht voor goede verbindingen met huidige wandelroutes in en om het centrum.

#### Online

- Beperk het aantal supermarkten: Voeg geen extra supermarkt toe aan de Appelgaard, gezien het huidige aantal supermarkten in het centrum al voldoende is.
- Geen rondje Driebergen: Het creëren van een 'rondje Driebergen' is niet wenselijk en trekt het centrum te veel uit elkaar.
- Concentreer centrumfuncties: Concentreer de centrumfuncties aan één kant van de Hoofdstraat en creëer een levendig centrum met horeca en retail rond het Traaij-pleintje.

# 3. Dorpshart met allure

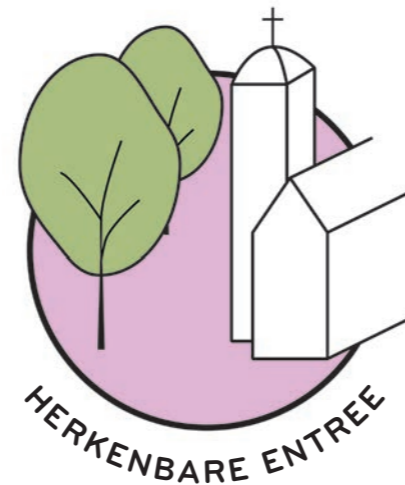
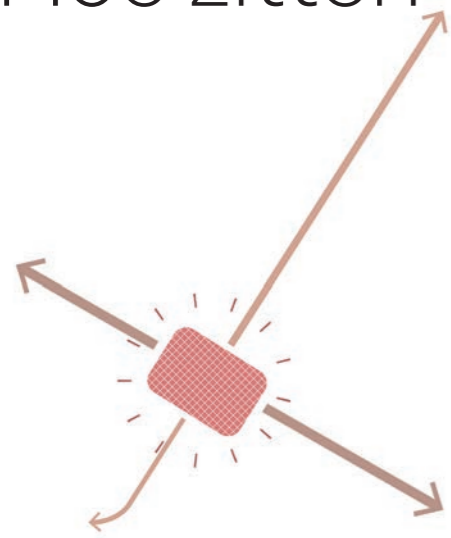


- Ontwikkelgebieden**
- ① Hoofdstraat
  - ② Traaij
  - ③ ABC-terrein
  - ④ BP
  - ⑤ Appelgaard
  - ⑥ De Lei / Planet Happy / Nieuw Salem

- Centrumgebied
- Voetgangerszone
- Horeca
- Winkel/supermarkt/retail
- Maatschappelijke functie
- Woningen
- Fietspad
- Rijweg
- Groenvak
- Wadi
- Boom
- Groenkabel

### 3. Dorpshart met allure

Hoe zitten uitgangspunten en analyse verwerkt in dit scenario?



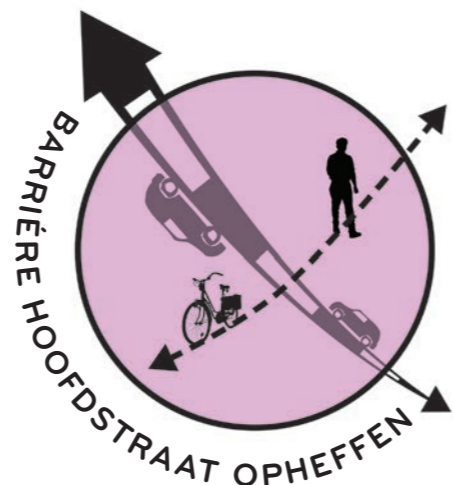
Nieuwe ontwikkelingen aan de koppen van het centrum kunnen allure terug geven. De kerk heeft zijn plaats aan de centrumwaardig plein op de belangrijkste kruising uit het dorp. Dit plein wordt met bomenrijen statig omlijst.



Hoofd-verblijfsplein op kruising Traaij en Hoofdstraat. Het centrum wordt compacter door verblijfsgebied in te richten vanaf tot aan de CultuurHoek. In oostelijk deel Traaij blijft ruimte voor winkels die afhankelijk zijn van parkeren voor de deur, maar dit gebied is geen onderdeel van hoofd-verblijfsgebied.



Een grote gecombineerde nieuwe ontwikkeling met 1 of 2 supermarkten op het voormalig ABC terrein wordt gecombineerd met woningen, horeca en een parkeergarage. Door de Hoofdstraat verdiept te leggen wordt deze locatie goed bereikbaar met voet en fiets.



Hoofdstraat in een tunnel, zonder stoplichten oversteken voor voet en fiets. Plein ligt aan beide zijdes van de kruising, verbindt beide zijdes letterlijk met elkaar



Bomenlaan met allure wordt doorgezet in centrum (maar kent beperkingen door beschikbare ruimte). Regenwaterbuffering op de Lei. Door tunnel en auto-toegang Traaij hier beperkt ruimte voor groen en waterinfiltratie.



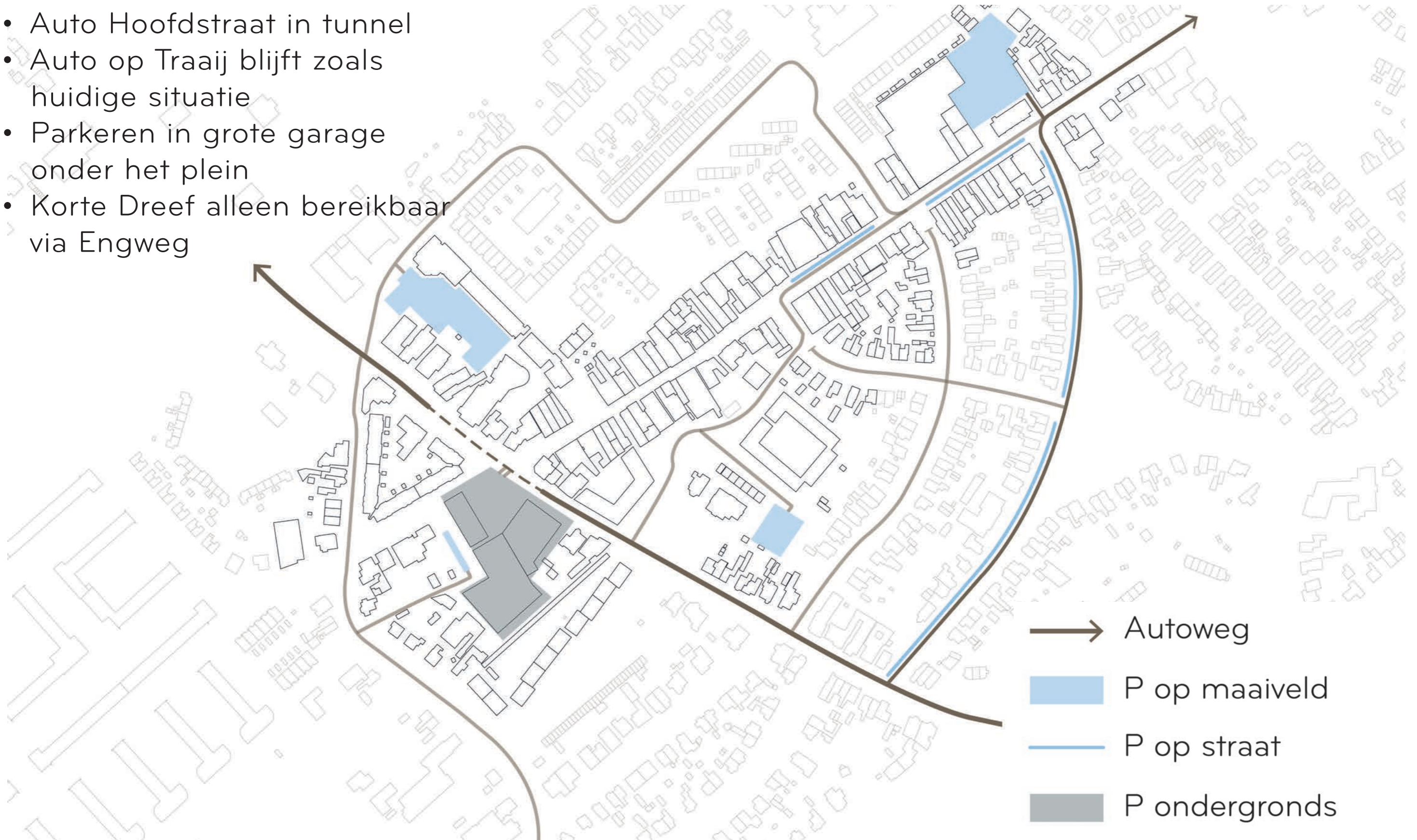
Supermarkten zijn bereikbaar met de auto. ABC terrein: Auto's parkeren in de garage en zijn uit zicht. De supermarkt aan de Traaij kan zich uitbreiden tot een XL-vestiging door de Aldi locatie te gebruiken.



### 3. Dorpshart met allure

#### Infrastructuur: auto

- Auto Hoofdstraat in tunnel
- Auto op Traaij blijft zoals huidige situatie
- Parkeren in grote garage onder het plein
- Korte Dreef alleen bereikbaar via Engweg



### 3. Dorpshart met allure Infrastructuur: fiets

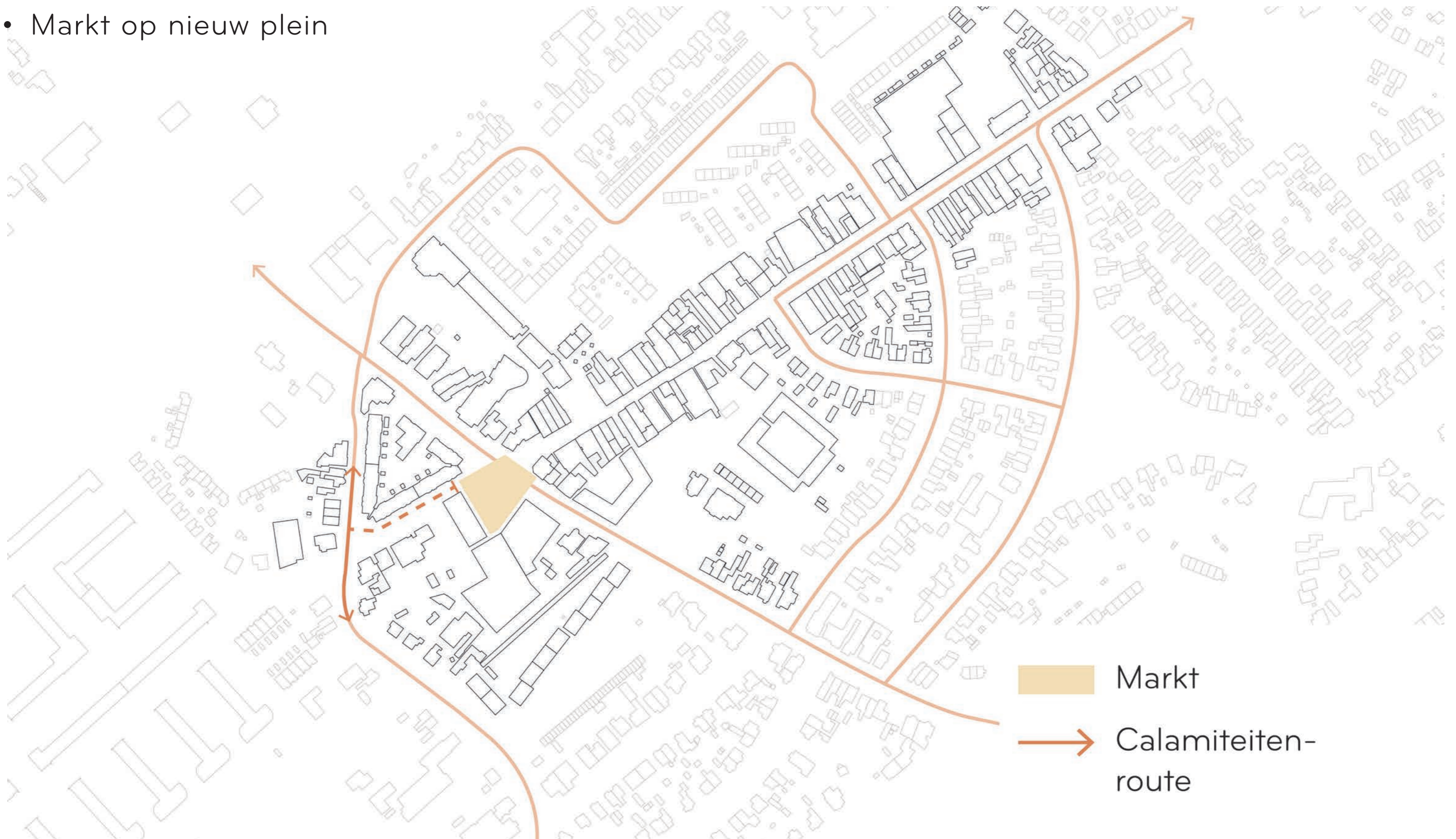
- Doorgaande fietsroutes over Traaij en Hoofdstraat blijven.
- Stoplicht op kruising kan weg





### 3. Dorpshart met allure Markt

- Markt op nieuw plein



### 3. Dorpshart met allure

Groenconcept: Allure van een buitenplaats



### 3. Dorpshart met allure Referenties



Groot horecaplein met allure



Groen plein



Groene omgeving kerk



Waterelement op plein

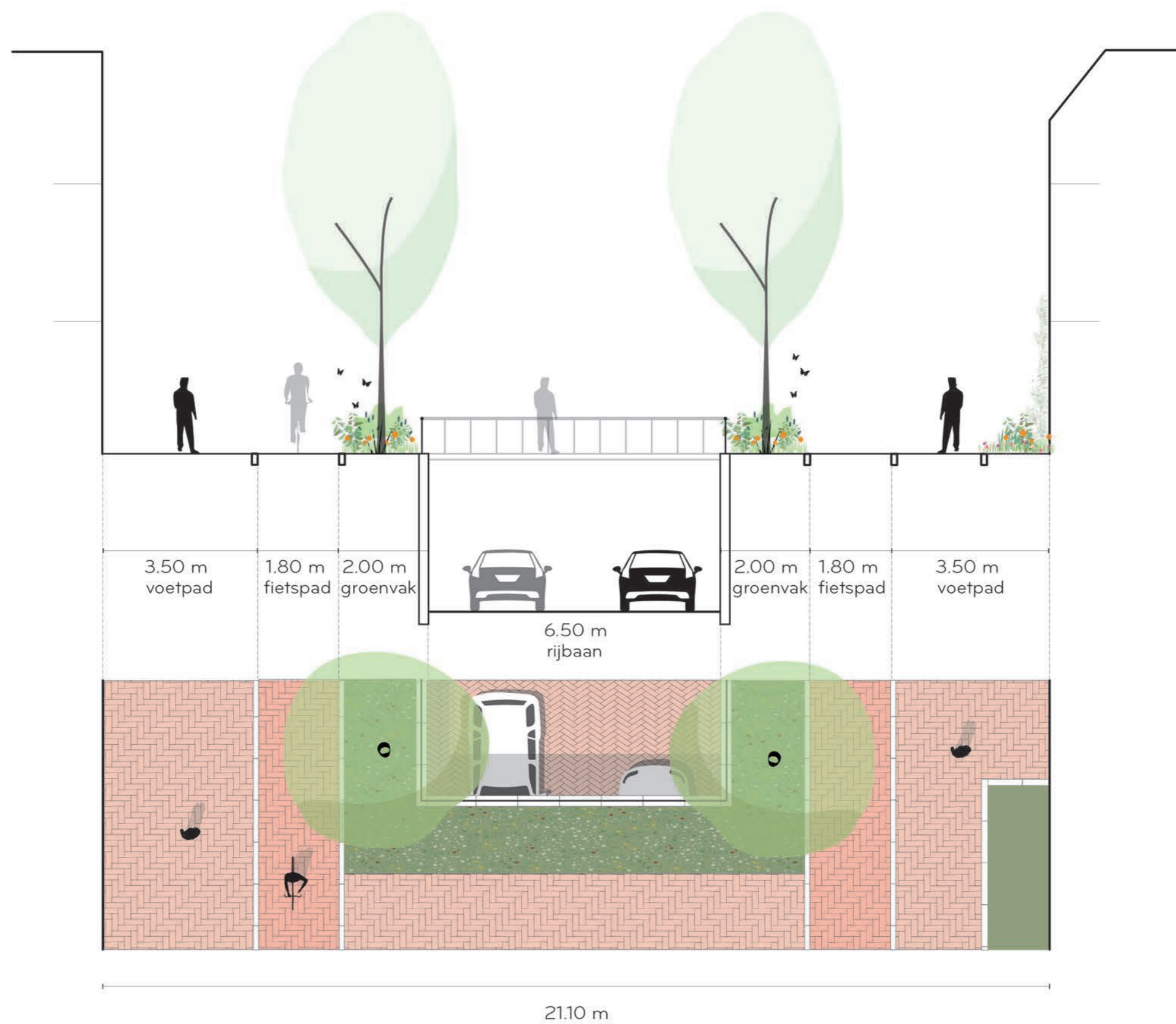


Supermarkt en bieb aan plein,  
met woningen erboven

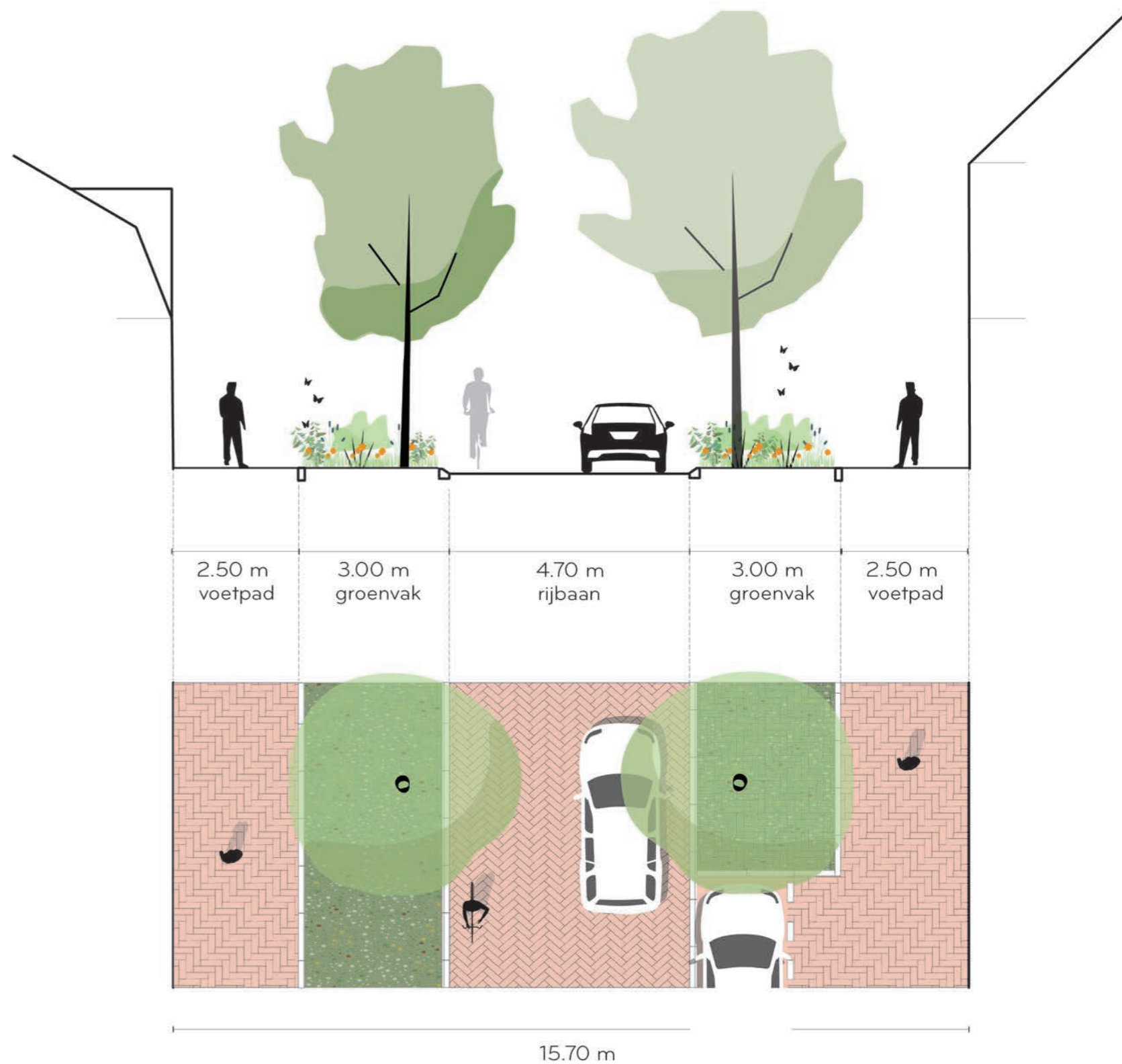
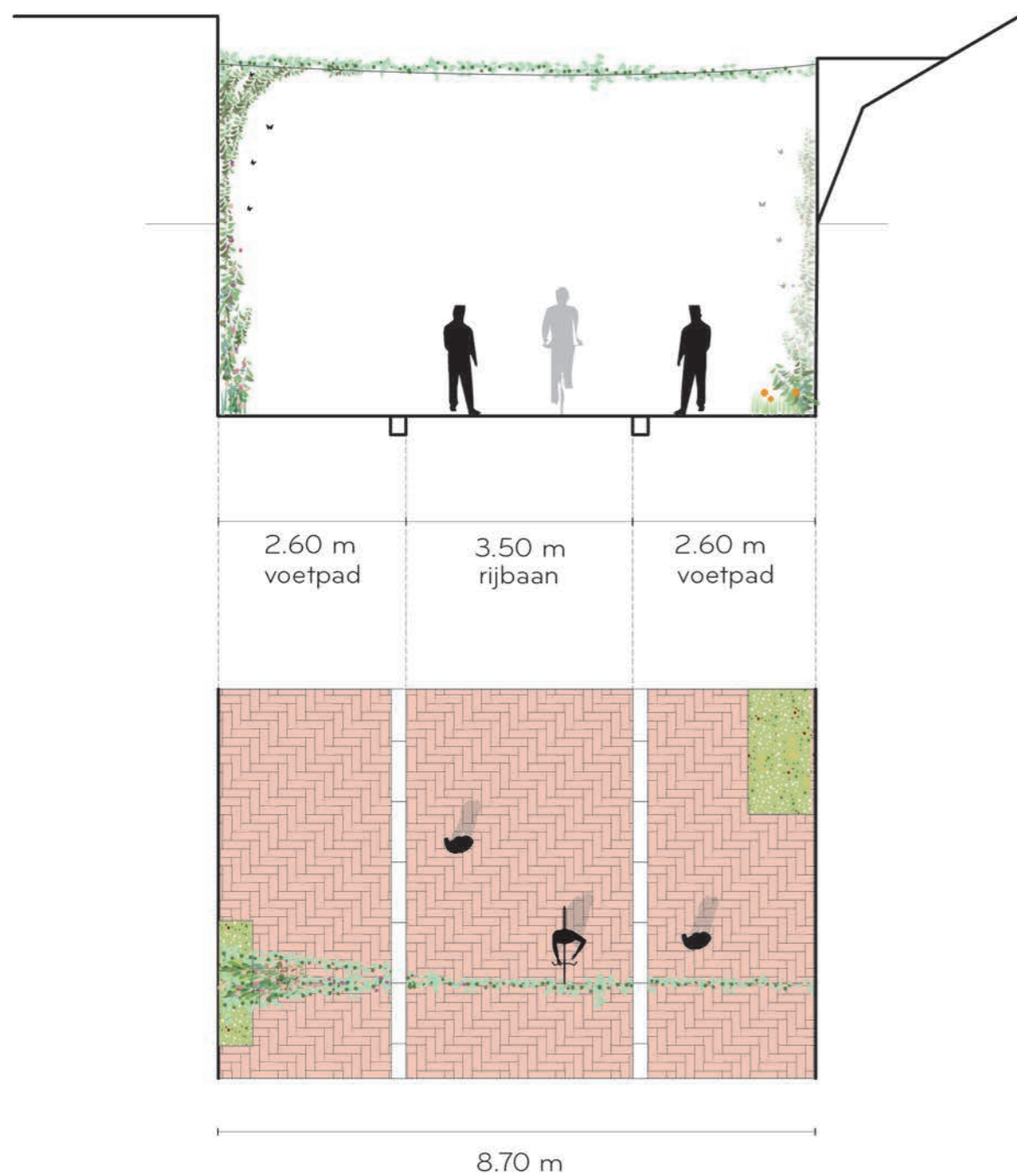


Gevelslingers in smaller deel  
Traaij

### 3. Dorpshart met allure Profiel Hoofdstraat



# 3. Dorpshart met allure Profiel Traaij



### 3. Dorpshart met allure Plein op kruising






### 3. Dorpshart met allure Plein op kruising



### 3. Dorpshart met allure

#### Conclusie: Verblijf en gebruik

Verblijf en gebruik	Verblijf en gebruik
Vorm / compact centrum	Compacter centrum van Appelgaard tot CultuurHoek
Plein	Groot plein op historische kruising, refererend aan Stichtse Lustwarande
Horeca	Centrale ligging met ruimte voor aanvullende horeca. Is meer m2 horeca verstandig?
Traaij voet	Minste kwaliteitsimpuls op Traaij
Traaij fiets	Situatie ongewijzigd
Kerk	Kerk wordt betrokken bij plein
ABC	ABC verdwijnt, wel flinke toevoeging bouwmassa om nieuwe plein
CultuurHoek	CultuurHoek betrekken bij centrum
Entree dorp	Nieuwbouw ABN en BP, maar tunnelmonden zeer slechte uitstraling
Appelgaard	Rustige woonbuurt
De Lei	Wadi in de Lei verbetert uitstraling

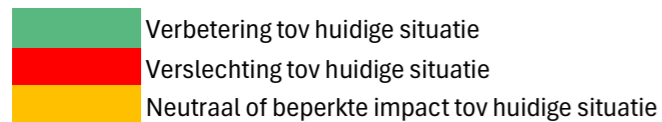
 Verbetering tov huidige situatie  
 Verslechting tov huidige situatie  
 Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie



### 3. Dorpshart met allure

#### Conclusie: Duurzaamheid en vergroening




Duurzaamheid en vergroening	Duurzaamheid en vergroening
Water	Wadi in de Lei, maar impact tunnel op grondwater onduidelijk
Groen	Groen op de Lei en Appelgaard, niet bij ABC en beperkt in Hoofdstraat door tunnel
Mobiliteit	Minder auto op Traaij, maar door tunnel minder groen in Hoofdstraat
Sociaal	Meer ruimte voor ontmoeting, op grote en kleine pleinen met eigen identiteit
Energie	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en -opslag.
Tunnel	Mogelijk meer en sneller verkeer, dus meer lawaai en fijnstof. Veel materiaalgebruik



### 3. Dorpshart met allure

#### Conclusie: Ontwikkelgebieden




Ontwikkelgebieden	Ontwikkelgebieden
Appelgaard	Rustige woonbuurt, balans bebouwing - groen
ABC	Nadruk op bebouwing, lastig faseerbaar door concentratie ontwikkelingen
BP	Balans nieuwbouw - groen, model niet afhankelijk van vertrek BP
ABN	Nadruk op groen
Nieuw Salem-Traaij	Situatie ongewijzigd
Extra woningen	122 woningen (meeste woningen)

 Verbetering tov huidige situatie  
 Verslechting tov huidige situatie  
 Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

### 3. Dorpshart met allure






#### Conclusie: Mobiliteit




Mobiliteit	Mobiliteit
Parkeren	Tekort van 161 parkeerplaatsen (tov huidige normen)
Doorstroming Hoofdstraat	Ideaal door tunnel
Oversteekbaarheid Hoofdstraat	Ideaal
Fietsen	Maximale oversteekbaarheid bij Traaij maar conflict in Traaij blijft
Laden & lossen	Laden lossen ABC terrein inpandig, situatie Traaij ongewijzigd
Overige wegen	Krappe aansluiting op Hoofdstraat bij Bosstraat en Appelgaard door start tunnel

 Verbetering tov huidige situatie  
 Verslechting tov huidige situatie  
 Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

# 3. Dorpshart met allure

## Conclusie: Financiën en getallen

Financien		Financien	
Parkeergarage		2x ondergronds	
Opbrengsten		Meeste opbrengsten nieuw programma	
Kosten		Minste kosten aan plots (inbrengwaarde e.d)	
Openbare ruimte		Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model	
Tunnel		Kosten tunnel Hoofdstraat 20-25 miljoen extra	
Getallen		Getallen	
Aantal woningen		122st.	
Extra m2 retail/horeca tov bestaand		500m2 horeca	
Financiële analyse - kosten totaal		€ 12,1 mln + €20-25 mln. verdieping Hoofdstraat	

	Verbetering tov huidige situatie
	Verslechting tov huidige situatie
	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

### 3. Dorpshart met allure

#### Conclusie: Reacties via participatie

##### Stakeholders/pressurecooker

- Positief: meeste ambitie in dit scenario, er verandert echt iets. Meenemen zowel kerk als CultuurHoek. Grote verblijfsruimte met kans voor diverse activiteiten.
- Negatief: nog altijd veel verkeer langs plein, voorkeur voor tunnel. Misschien moeten supermarkt op appelgaard en wonen op ABC omgedraaid worden < op basis van deze opmerking is tunnel toegevoegd aan het scenario en is de supermarkt naar ABC terrein verplaatst.
- Algemeen: betrek de Lei ook in de plannen, met name voor parkeren en verbinding met buitengebied belangrijk.

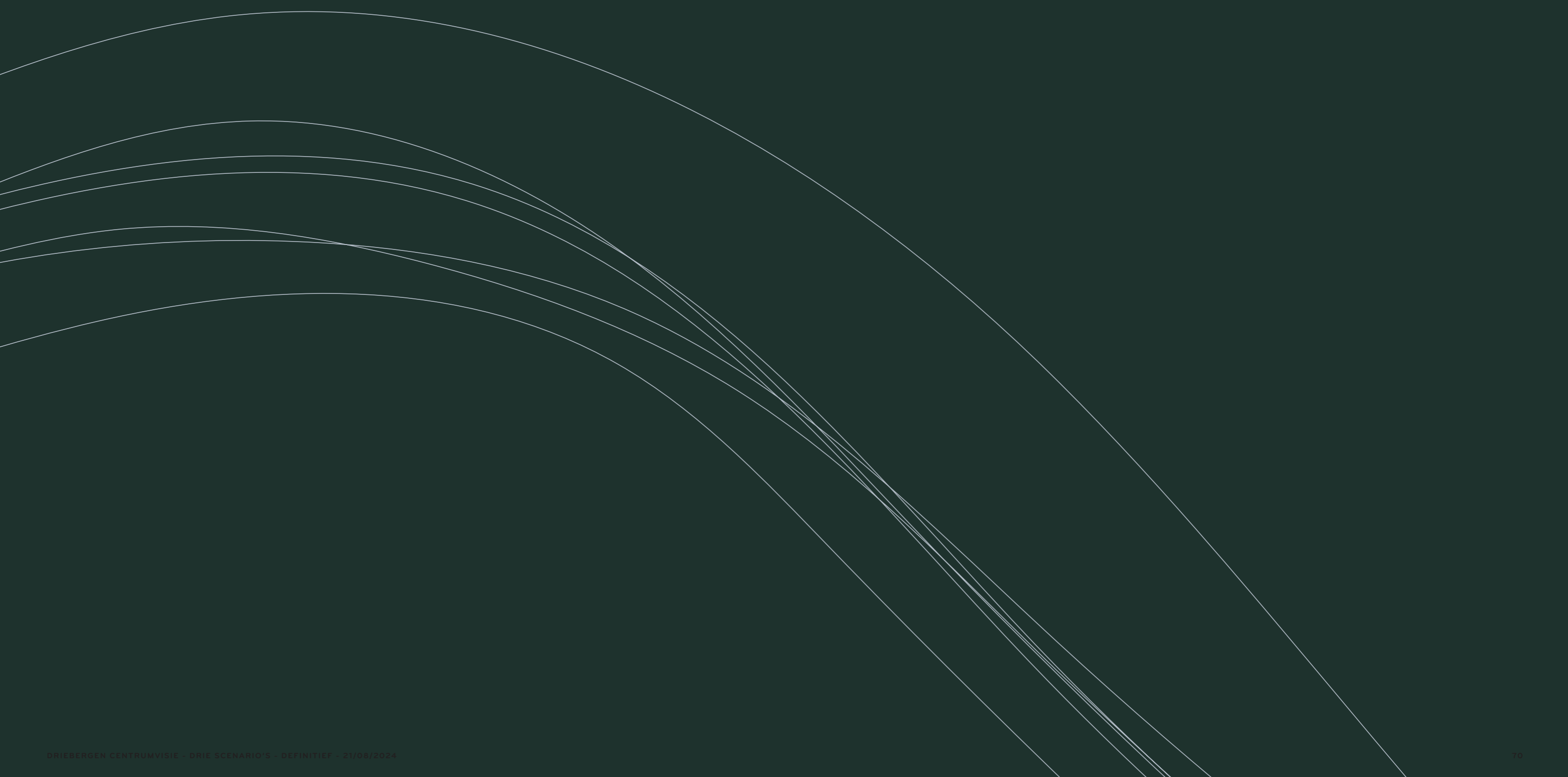
##### Dialogoog

- Positief: groot plein met veel verblijfsruimte door tunnel. Meer woningen voor ouderen in het centrum bevordert de levendigheid. Ondergronds parkeren en verdwijnen ABC gebouw is positief.
- Negatief: niet iedereen vindt ondertunneling bij dorp passen en wellicht te duur en onrealistisch. misschien lastig om groot, nieuw plein gezellig te maken. Voorkomen van leegstand aan de Traaij door verschuiving centrum. Kruising Oranjelaan/Hoofdstraat is knelpunt. Zorgen over overlast van horeca op nieuw plein.

##### Online

- Positief: geen hoogbouw op de Appelgaard om gedoe met huidige bewoners te voorkomen. Verkeersdoorstroming wordt verbeterd door een verdiepte Hoofdstraat. Er wordt een verbinding gemaakt met het nieuwe dorpshart en historische plekken zoals het Kerkplein
- Negatief: de gevolgen van hevige regenbuien bij de aanleg van een verdiepte tunnel, en financiële haalbaarheid. Zorg ervoor dat de aanpak van het dorpscentrum ook de leefbaarheid in andere delen van het dorp verbetert, zoals snelheidsbeperkingen en extra groen in woonwijken.

# Advies



## Advies: Verblijf/gebruik

Maak een prettig gebied om te verblijven en te ontmoeten door een aantrekkelijke autovrije winkelstraat en meerdere pleinen van verschillend formaat



# Advies: Verblijf/gebruik

## Verbind de kerk aan het nieuwe plein





## Advies: Duurzaamheid

Voeg veel bomen toe, wat zorgt voor schaduw, verkoeling en een aantrekkelijk centrum, behorend bij de Utrechtse Heuvelrug en Stichtse Lustwarande



# Advies: Duurzaamheid

Sprengen / wadi's zorgen voor koeling en waterberging en verwijzen naar de geschiedenis



# Advies: Duurzaamheid / mobiliteit

## Geen tunnel / verdieping

1. Qua duurzaamheid twijfelachtig (grondwater? hoeveelheid benodigd materiaal, verstoring grond, beperkt mogelijkheid toevoegen groen)
2. Moeilijk in te passen door beperkte breedte Hoofdstraat
3. Daardoor grote visuele impact van tunnelwanden/monden op entree dorp
4. Fiets zal nog altijd bovenlangs moeten (past niet in tunnel), wat ook conflicten met voetverkeer oplevert
5. Moeilijke aansluitingen op oa. Appelgaard, Bosstraat en panden Hoofdstraat op maaiveld
6. Doorbreken continuïteit van Hoofdstraat als onderdeel Sitchtse Lustwarande
7. Bevoorrading van panden rondom Hoofdstraat wordt lastig



beeld: Alexiatunnel Hilversum

# Advies: Duurzaamheid / mobiliteit

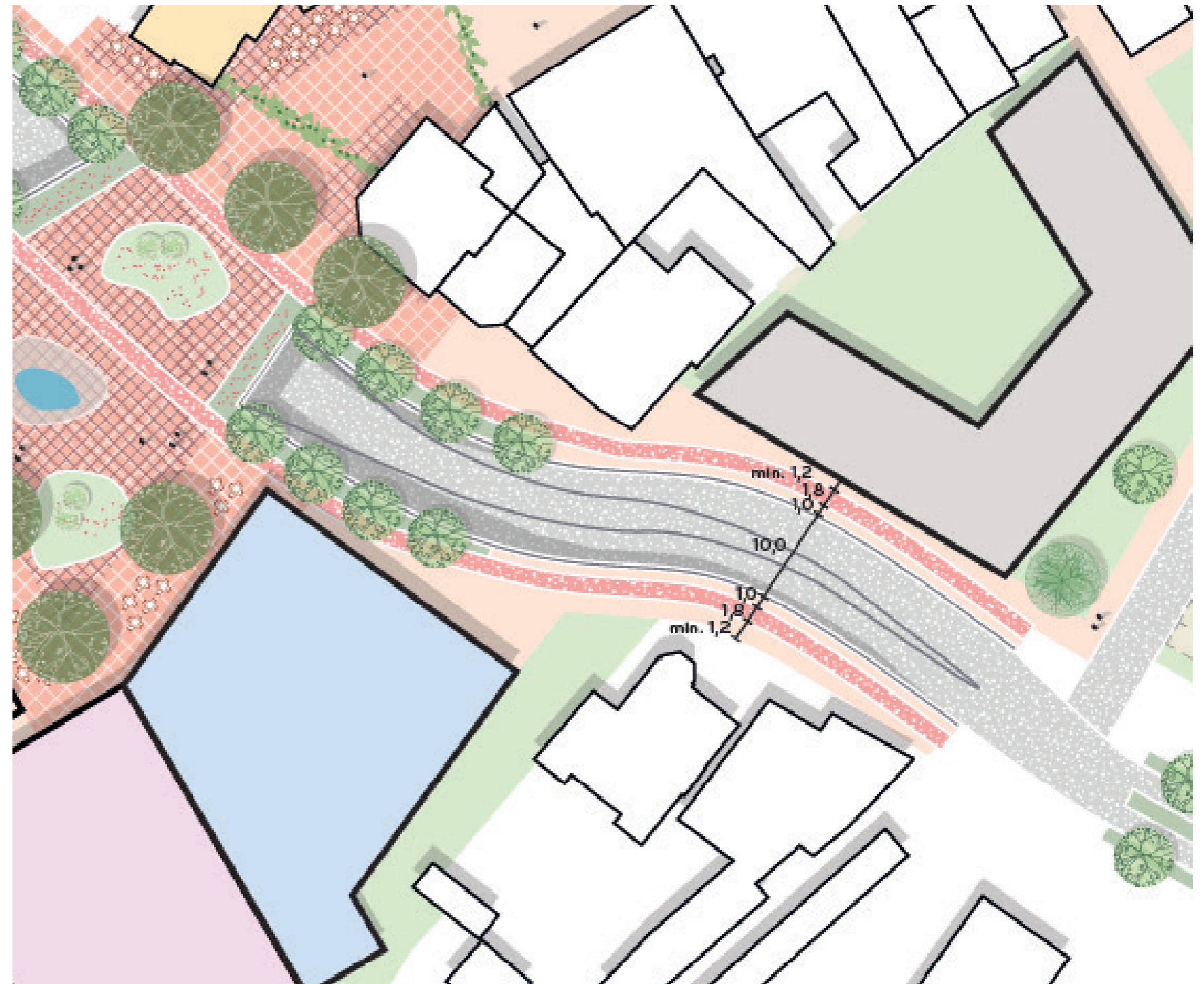
## Geen tunnel / verdieping

Inpassing tunnel in Driebergen:

- Tunnelmonden beginnen en eindigen bij Bosstraat en BP station
- Bij 10m brede tunnel (buitenwanden), op smalste deel, bij woningen ten zuiden van ABC gebouw, slechts 1.20m beschikbaar voor voetpad
- Deze woningen dienen dan ook ontsloten te worden via achterzijde
- Laden en Lossen van een eventuele supermarkt aan Hoofdstraat ook via achterzijde / Engweg (in tunnel geen ruimte voor afslagen)
- Slechts beperkt ruimte voor bomen



projectie Alexiatunnel Hilversum over situatie bij BP/ABC



impact tunnel op entree dorp in scenario 3

## Advies: Mobiliteit

Leg de nadruk op de kruising Hoofdstraat - Traaij. Dit verbindt de Traaij met de CultuurHoek, heeft attentiewaarde voor verkeer en benadrukt de historische relevantie



# Advies: Ontwikkelingen

Maak de ontwikkelingen op Driebergse schaal en passend bij de Stichtse Lustwarande



# Advies: Ontwikkelingen

Beperk het aantal supermarktlocaties tot twee:

- Één aan Traaij
- Één aan Hoofdstraat óf Appelgaard.



# Advies: Fasering

Doe op korte termijn alvast investeringen in de openbare ruimte





# Advies

## Definitieve gebiedsvisie: Scenario 1 met enkele aanpassingen

Nieuw Salem verbouwen geeft:

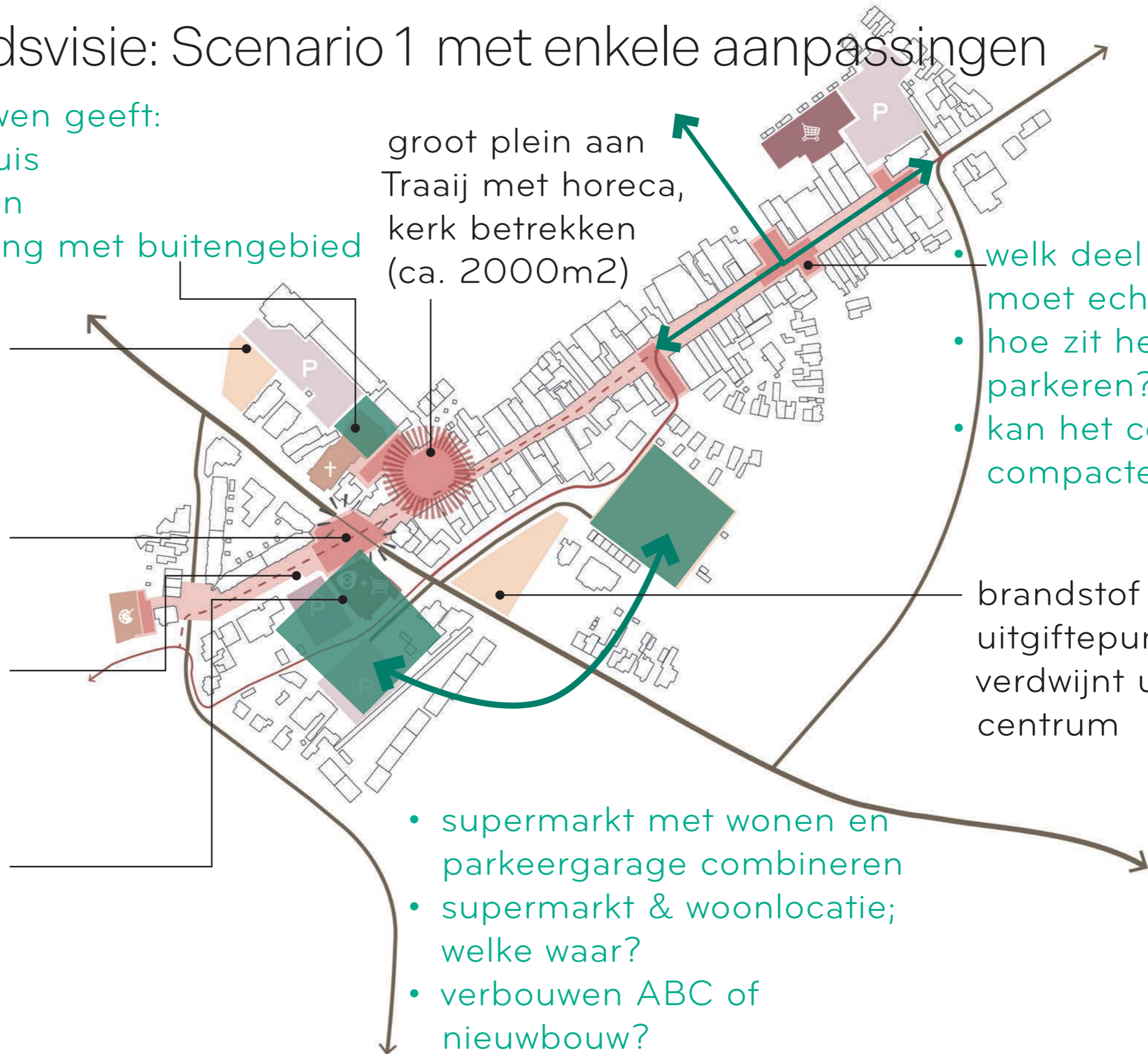
- ruimte voor Dorpshuis
- plint plein verbeteren
- verbetering verbinding met buitengebied

wonen en aanvullend parkeren op maaiveld op de Lei, uitstraling de Lei verbeteren.

oversteek Hoofdstraat benadrukken

aansluiting Korte Dreef - Hoofdstraat voor auto's afsluiten ter bevordering doorstroming

bieb gezicht aan plein geven, bezoekers verleiden over grens Hoofdstraat richting CultuurHoek



# Advies

## Hoe zitten uitgangspunten en analyse verwerkt in dit scenario?



Nieuwe ontwikkelingen aan de koppen van het centrum kunnen allure terug geven. De kerk heeft zijn plaats aan een centrumwaardig plein zichtbaar vanaf

de Hoofdstraat. De historische kruising Traaij-Hoofdstraat wordt benadrukt.



De Traaij wordt (gedeeltelijk) autovrij en daarmee een geschikte plek om te verblijven onder de schaduw van nieuwe bomen.

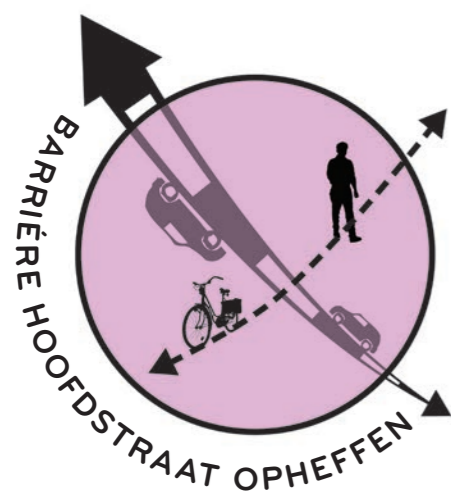
Op het vergrootte centrumplein is

aanvullend een fontein voorzien en wordt rondom als horecaplein ingericht.



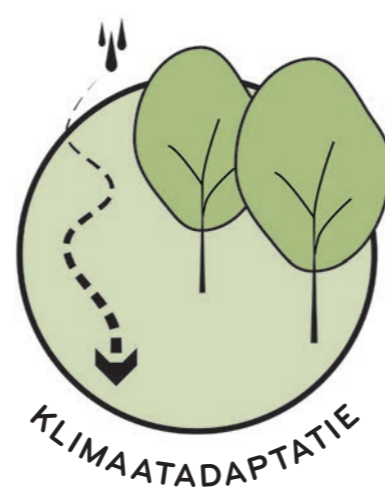
Er komt één locatie voor een supermarkt óf op Appelgaard, óf op het ABC terrein. De andere locatie wordt een groene woonbuurt. De bieb krijgt een gevel aan een nieuw pleintje.

De CultuurHoek en de kerk worden als maatschappelijke en culturele organisaties beter met het centrum verbonden.



Door de kruising Korte Dreef-Hoofdstraat voor de auto eruit te halen stroopt het verkeer minder op. Door slechts aan één zijde van de Hoofdstraat een

supermarkt bestemming toe te staan is er minder afslaand verkeer. Er wordt in een verkeersmodel onderzocht of dit de doorstroming voldoende verbetert, of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om de doorstroming te verbeteren.



De autovrije Traaij heeft ruimte voor veel nieuwe bomen. Daarnaast zorgen de wadi's in de Traaij voor veel zichtbare waterinfiltratie.

De fontein op het hoofdplein zorgt

voor verdere verkoeling.



Supermarkten zijn bereikbaar met de auto. Onderzocht wordt nog of een garage in combinatie met een supermarkt en woningen kostentechisch

haalbaar is. Fietzers krijgen een doorfietsroute en er wordt onderzocht of de Traaij ook gedeeltelijk fiets-vrij moet worden.

# Advies

## Definitieve gebiedsvisie

### Verblijf / gebruik

- Maak het grote hoofdplein aan Traaij. Dit is nu al het 'hart' van het verblijfsgebied, en de kerk kan bij het centrum worden betrokken. Zichtbaarheid vanaf Hoofdstraat wordt verbeterd met sloop enkele panden. Ook wonen er relatief weinig mensen rondom het plein (evt. overlast) en kan het op korte termijn gerealiseerd worden. Ook de verbinding met het buitengebied (oa Sparrendaal) is hier makkelijker te realiseren.
- CultuurHoek betrekken bij het centrum, aan Hoofdstraat mensen verleiden over te steken.
- De Lei aantrekkelijker maken.

### Duurzaamheid

- Geen tunnel
- Veel nieuwe bomen planten: koeling en fijnstof
- Ruimte voor waterinfiltratie en door wadi's, historische verwijzing naar Sprengen.

### Ontwikkelingen

- Brandstof uitgiftepunt verdwijnt uit het centrum, maar maak visie er niet van afhankelijk
- Zalencentrum Nieuw Salem verbouwen of nieuwbouw, combineren met Dorpshuis en verbinding met de Lei/ buitengebied/Sparrendaal.
- Géén 2 supermarktlocaties aan weerszijden Hoofdstraat
- Nieuwe supermarktlocatie combineren met wonen erboven en parkeergarage eronder
- Nieuwe ontwikkelingen op schaal van Driebergen als dorp en Stichtse Lustwarande: bouwhoogtes passen in omgeving, balans tussen bebouwing en groen, hoogwaardige uitstraling van architectuur en buitenruimte
- Op korte termijn al investeringen doen in openbare ruimte rond plein Traaij

### Mobiliteit

- Aandacht besteden aan oversteek Hoofdstraat-Traaij > Historisch belang & oversteek naar CultuurHoek
- Verbinding Korte Dreef - Hoofdstraat voor de auto er uit, verbetert doorstroming
- Laden en lossen zoveel mogelijk inpandig oplossen
- Kies op sommige plekken ook voor fiets-vrije gebieden, dit verbetert de verblijfskwaliteit

# Advies

## Dilemma's / nog uit te zoeken

- Compacter centrum; tot waar loopt het voetgangersgebied, welk deel van Traaij moet autovrij?
- Waar concentreer je de supermarkten? óf op ABC óf op Appelgaard. Er is nader onderzoek nodig om hier nu een keuze in te maken (verkeer, parkeren, haalbaarheid, overlast, laadvermogen, visie van de gemeente op grootte en locatie van de supermarkten, verdere overleggen met de verschillende supermarkten/stakeholders).
- Hoeveel parkeerplekken zijn er nodig in het centrum en hoe verlicht je parkeerdruk in oa Oranjelaan en Naussaulaan > verdieping parkeeronderzoek
- Hoe ontmoedig je het autogebruik en stel je de voetganger en de fietser centraal?
- Verkeersmodel Hoofdstraat: noodzakelijk om invloed visie op doorstroming te onderbouwen en te toetsen
- Fietsverkeer op Traaij: Wat weegt zwaarder; verblijfskwaliteit op Traaij of fietsverkeer en fietsparkeren voor de deur van de winkels?
- Verbindingen met het buitengebied voor voet en fiets verder onderzoeken
- Leefbaarheid overige straten meenemen in visie
- Welke mate van verdichting is acceptabel? (balans bebouwing-groen, bouwhoogte)
- Mogelijkheden voor energieopwekking/opslag in openbare ruimte meenemen
- Laden en lossen beter onderzoeken (zowel huidige situatie achterkanten Traaij verbeteren, als bij nieuwe ontwikkelingen meenemen).
- Hulpdiensten toegankelijkheid op Traaij goed bestuderen
- Evenementen: goed kijken naar positie evenementen en markt, en ook de carnavalsoptocht, dat deze allemaal een plek blijven houden. In hoeverre richt je het centrum in ten behoeven van evenementen die kort duren vs. een gezellige, groene inrichting het hele jaar door?

# Advies

## Conclusie participatie, wat is wel en wat is niet meegenomen?

Over het algemeen zien we een lichte voorkeur voor de scenario's 1 en 3.

Het rondje werd niet gezien als passend voor Driebergen en is misschien ook wel te klein als centrum. Wat wel positief was van scenario 2, was het betrekken van de bieb bij het centrum en de goede looproutes naar de Traaij.

In de reacties op scenario's 1 en 3 is een fundamentele tegenstelling zichtbaar in de meningen en wensen van bewoners en stakeholders:

- Focus op opwaarderen van het bestaande (openbare ruimte, winkels,..), maar niet te ingewikkeld en mag niet te veel geld kosten
- Mensen met voorkeur voor tunnel zodat doorstroming op de Hoofdstraat wordt verbeterd en beide zijdes van het dorp aangeheeld kunnen worden.

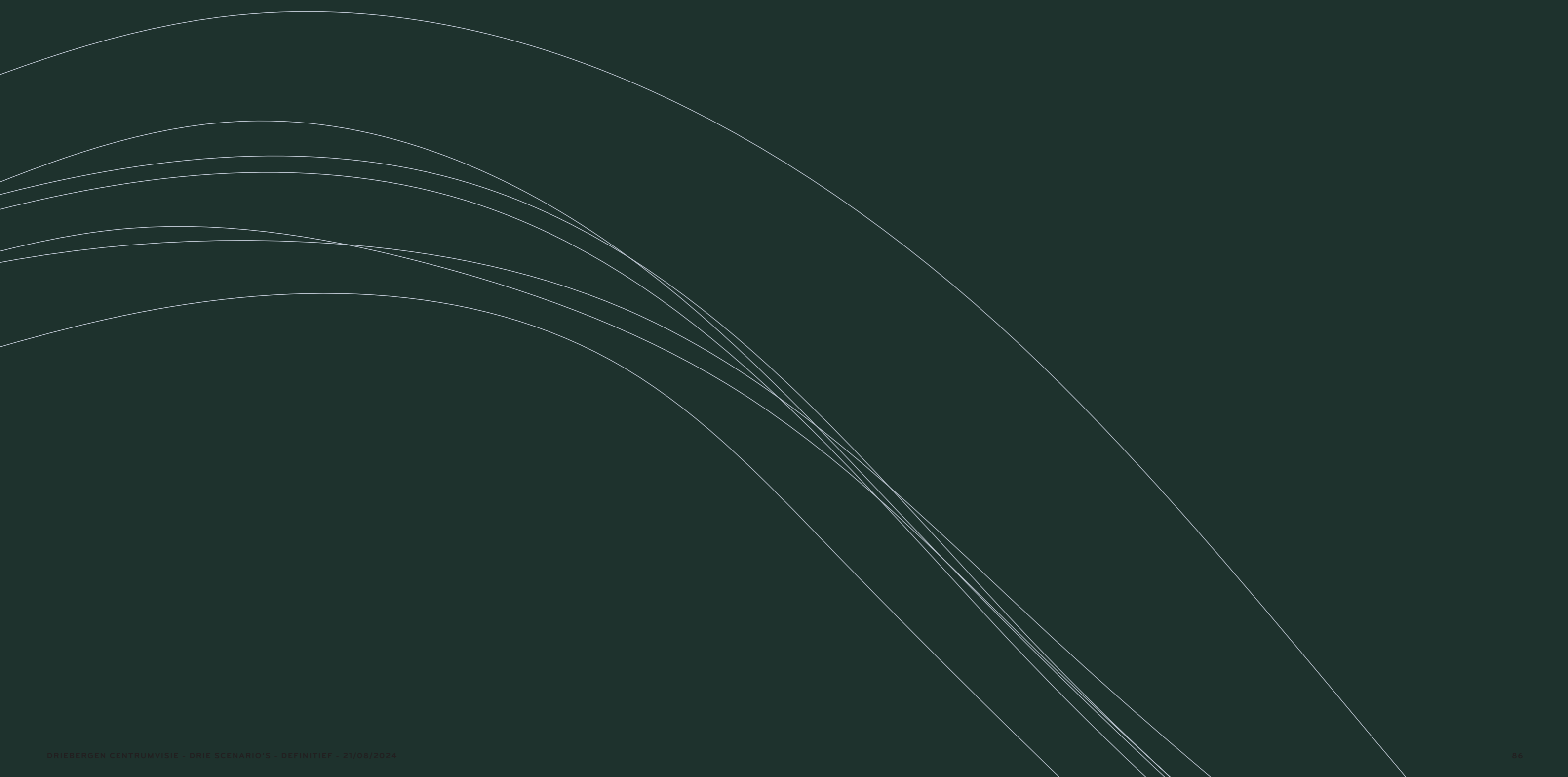
Er is uiteindelijk gekozen voor een scenario zonder tunnel, omdat we geloven dat een tunnel andere doelstellingen van de visie in de weg staat (duurzaamheid en vergroening, impact op aanzicht dorp rondom de tunnelmonden door beperkte ruimte, verbeteren wandel- en fietspaden naar het buitengebied, doorbreken continuïteit van Stichtse Lustwarande als bomenlaan en door verdieping, impact op parkeren en laden lossen van aangrenzende supermarkt).

Tijdens de pressurecooker werd een oplossing aangedragen voor het vergroten van het plein aan de Traaij, waarmee de verbinding met de kerk met zowel Sparrendaal en het buitengebied, als met de Lei wordt gemaakt. Hier waren we erg van gecharmeerd. De schaal van deze oplossing past ook veel beter bij het dorp Driebergen en is makkelijker faseerbaar en op korte termijn te realiseren, zonder afhankelijk te zijn van bijvoorbeeld vastgoedontwikkeling en wel of niet bouwen van een parkeergarage.

Een aantal punten van feedback tijdens de sessies kunnen worden meegenomen in een verdere studie bij het uitwerken van de definitieve gebiedsvisie:

- Leefbaarheid omliggende straten meenemen
- Impact gebiedsvisie op verkeer en parkeren op Hoofdstraat en omliggende straten
- Inpassing evenementen vs. vergroening van Traaij
- Goede fietsparkeergelegenheid meenemen
- Er is weerstand van omwonenden tegen een supermarkt of een andere grootschalige of hoogbouw-ontwikkeling op de Appelgaard. Er moet nog beter worden onderzocht wat de beste locatie is voor een supermarkt (Appelgaard óf ABC terrein), met oog voor de impact op en toegankelijkheid van het hele centrum, en de verkeerssituatie op de Hoofdstraat.

# Bijlage: Analyse



# INHOUD ANALYSE

Beleidsdocumenten en  
onderzoeken

SWOT Analyse  
centrum Driebergen

Analyse wonen en pleinen,  
referenties

Analyse dorpscentra Stichtse  
Lustwarande

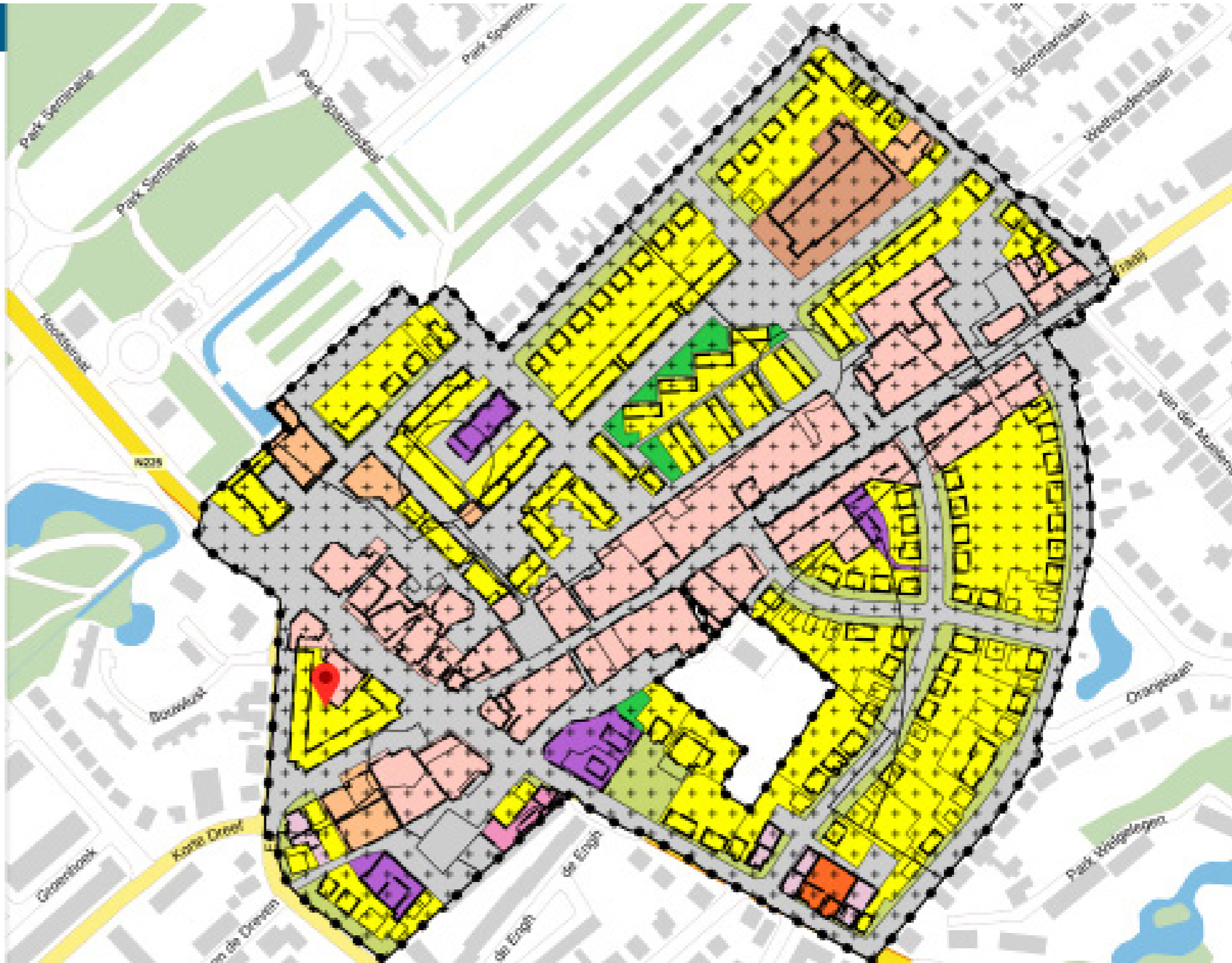
# Beleidsdocumenten en onderzoeken



# Bestemmingsplan

## Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen**
- agrarisch
  - agrarisch met waarden
  - bedrijf
  - bedrijventerrein
  - bos
  - centrum
  - cultuur en ontspanning
  - detailhandel
  - dienstverlening
  - gemengd
  - groen
  - horeca
  - kantoor
  - maatschappelijk
  - natuur
  - overig
  - recreatie
  - sport
  - tuin
  - verkeer
  - water
  - wonen
  - woongebied
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone
  - luchtvaartverkeerzone
  - vrijwaringszone
  - milieuzone
  - veiligheidszone
  - wetgevingzone
  - reconstructiewetzone
  - overige zone
- Aanduidingen**
- bouwaanduiding
  - functieaanduiding
  - lettertekenaanduiding
  - maatvoering
- Figuren**
- as van de weg
  - dwarsprofiel
  - gevallijn
  - hartlijn leiding
  - relatie
  - figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten**
- besluitgebied
  - besluitvlak
  - beslitsubvlak



# Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

## KENMERKEN GEMEENTE

- 24% ouderen (hoger dan landelijk gemiddelde).  
> 2050 27%
- hoog gemiddeld opleidingsniveau
- gemiddeld inkomen hoog
- veel dure koopwoningen
- Groen karakter
- Recreatie: wandelen Utrechtse Heuvelrug, cultuurhistorie kastelen en landgoederen

## VITALITEIT

- Voorzieningen (Onderwijs, duurzaam bereikbaar, voorzieningen binnen 15 min)
- Sociale Samenhang (sport & cultureel verenigingsleven, ontmoetingsplaatsen, bibliotheken en wijkcentra)
- Gezondheid (1e lijns gezondheidszorg, sociaal vangnet)
- Ruimtelijke kwaliteit; groenere openbare ruimte
- Economie: gunstig vestigingsklimaat (duurzame bedrijven, gevarieerd-en passend aanbod winkels)
- Woningbouw > Companen
- a. 160/165 per jaar voor de periode 2019-2030
- b. 40/50 per jaar voor de periode 2030-2050



# Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

## Ambities en keuzes

### KWALITATIEF HOOGWAARDIGE LEEFOMGEVING

- Robuuste natuur
- Ruimte voor recreatie en toerisme
- Waardevolle cultuurhistorie en archeologie
- Kwaliteit van de leefomgeving

### VITALE DORPEN

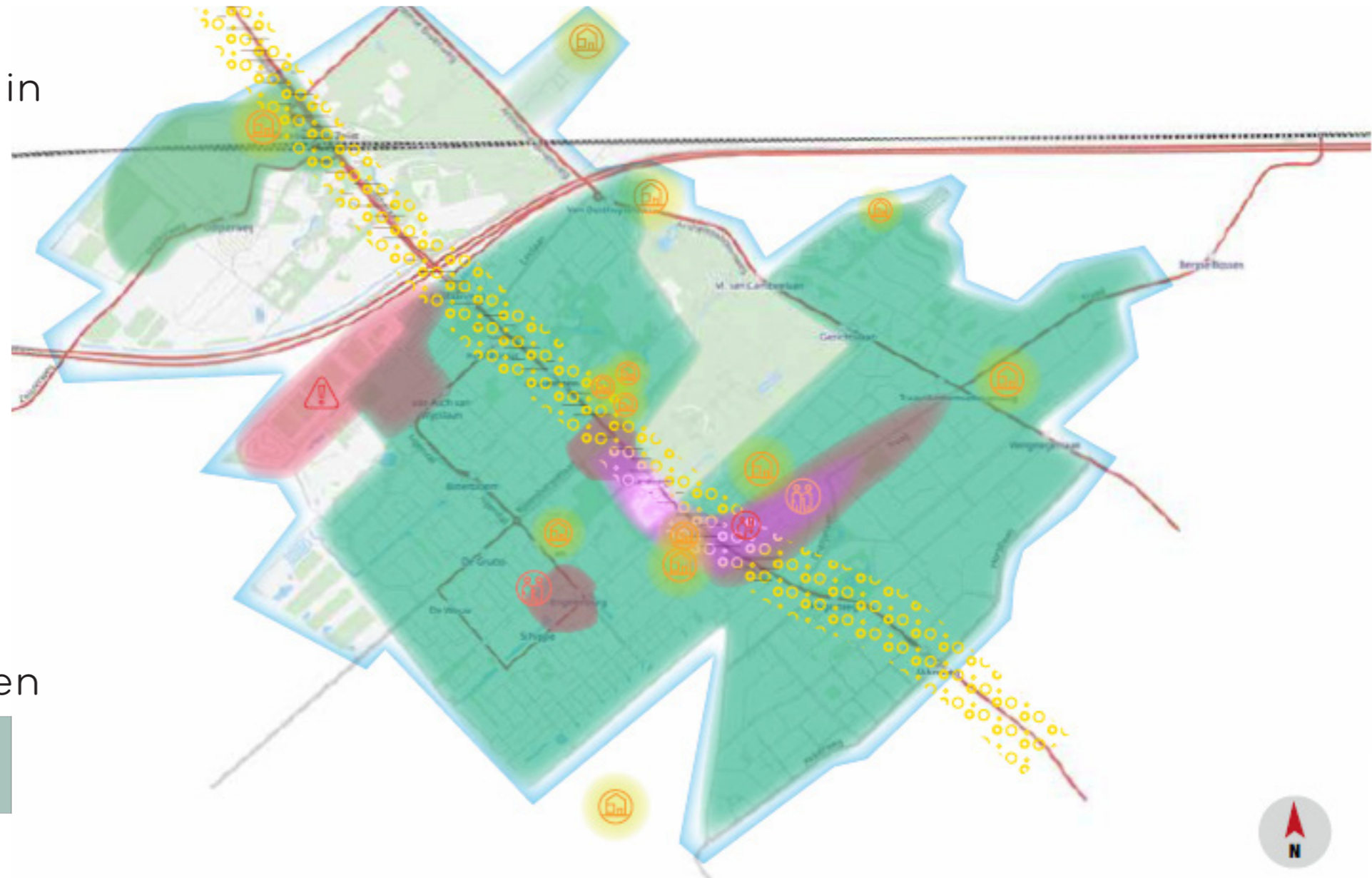
- Prettig wonen voor jong en oud
- Bedrijvigheid in- en rond de dorpen
- Gezonde en betrokken inwoners
- Vrije tijd en voorzieningen
- Een veilige leefomgeving
- Openbare ruimte en groen in de dorpen

### TOEKOMSTGERICHT

- Een toekomstbestendige economie
- klimaatbestendige openbare ruimte
- duurzame energie
- duurzaam bereikbaar
- duurzame voedselproductie

# Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug Driebergen

- Nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief
- Toerisme verbinden aan dorpscentrum om lokale economie te stimuleren
- Cultuurhistorie en groene kwaliteit Stichtse Lustwarande uitgangspunt in centrum
- Drukke gemotoriseerd verkeer op Hoofdstraat verminderen
- Woningbouw op inbreidingslocaties (nu voorzien 367 woningen, incl stationsgebied)
- Plein voor ontmoeting en horeca/woningbouw rond Appelgaard
- Ontmoetingsfunctie centrum verbeteren
- Dorp vriendelijker maken voor voet en fiets, verbindingen met omliggende natuur (ook mindervaliden)
- Overtollig regenwater infiltreert in bodem, tegengaan hittestress



# Omgevingsvisie

## Energie

**GEMEENTE: 0.08TWH DUURZAME ENERGIE > ZONNEVELDEN**

**DRIEBERGEN INNOVATIE:  
ISOLEREN DRIEBERGEN-OOST, WATERZUIVERING WARMTENET**

- **ZONNE-ENERGIE OP DAKEN**
- **GEDEELD EIGENDOM: 50% IN HANDEN VAN INWONERS EN ONDERNEMERS**
- **NIEUWBOUW BEDRIJF: GEBOUWEN EN TERREIN WEKKEN ZELF BENODIGDE ENERGIE OP (WARMTE, ELEKTRA & MOBILITEIT)**

# RAS (regionale adaptatie strategie) zuidwest Utrecht

## Doelen wateroverlast 2050

70 mm in één uur leidt niet tot wateroverlast : dit is een ondergrens.

## Doelen Hitte 2050:

Het verschil van de gevoelstemperatuur (PET) tussen bebouwd en landelijk gebied is verkleind tot maximaal 5 graden.

## Doelen Droogte 2050:

Water wordt zoveel mogelijk lokaal vastgehouden door het te infiltreren in de bodem.



# Companen woningmarktonderzoek

**Woningmarktonderzoek voor de kernen**

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

14 september 2020  
Definitief




**COMPANEN** HOEVE VEER WONINGMAKING EN LEVENSWIJZE

- +710 woningen tot 2030 Driebergen
- De kwalitatieve woningbehoefte is vooral afkomstig van starters/-jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Dit resulteert in vraag naar woningen tot € 300.000 in de koopsector
- toegankelijke woningen in de sociale huur- en koopsector.
- De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen in het centrum van Doorn en Driebergen.
- Daarnaast voorzien wij ook een vraag naar grondgebonden woningen tussen € 300.000 en de € 450.000 voor gezinnen.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte										
	Huur egz sociaal	Huur mgz sociaal	Huur egz vrije sector (midden)	Huur mgz vrije sector (midden)	Koop (ggg) < 3 ton	Koop ggb 3 – 4,5 ton	Koop ggb > 4,5 ton	Koop mgz < 2 ton	Koop mgz > 2 ton	Kwantitatieve behoefte tot 2030 incl. extramuralisering en woningtekort
Driebergen-Rijssenburg		🏠🏠		🏠	🏠🏠	🏠🏠🏠		🏠	🏠🏠	+ 710 (70 per jaar)
Gemeente		🏠🏠		🏠	🏠🏠	🏠🏠🏠		🏠	🏠	+ 1.795 (180 per jaar)

# ALDI

## distributieve effectenanalyse (2019)

5 supermarkten Driebergen met winkelvloeroppervlak (wvo) van circa totaal 5.000 m<sup>2</sup>:

- Albert Heijn: ± 1.360 m<sup>2</sup> wvo
- Albert Heijn: ± 1.025 m<sup>2</sup> wvo
- Aldi: ± 450 m<sup>2</sup> wvo
- Odin: ± 275 m<sup>2</sup> wvo
- Lidl: ± 800 m<sup>2</sup> wvo
- Jumbo: ± 1.000 m<sup>2</sup> wvo

Het winkelaanbod in Driebergen-Rijsenburg heeft een omvang van ± 18.200 m<sup>2</sup> wvo (± 110 winkels)\*.

- Het overgrote deel daarvan (ruim 14.500 m<sup>2</sup> wvo, ± 85 winkels) bevindt zich in het centrumgebied.
- Er staan circa tien verkooppunten leeg in Driebergen-Rijsenburg, waarvan zes panden (bijna 600 m<sup>2</sup> wvo) in het centrum. 3 van de 7 lege panden staan langdurig leeg.



Tabel 1 Indicatie marktruimte supermarkt sector Driebergen-Rijsenburg in 2025

Inwoners primair verzorgingsgebied	19.500
Omzet per inwoner (excl. BTW)	€ 2.090
Koopkrachtbinding	90 à 95%
Gebonden omzet	€ 36,6 à 38,7 miljoen
Koopkrachttoevloeiing	15%
Omzet door toevloeiing (excl. BTW)	€ 6,5 à 6,8 miljoen
Totale potentiële omzet (excl. BTW)	€ 43,1 à 45,5 miljoen
Gem. omzet per m <sup>2</sup> NL (excl. BTW)	€ 8.100
Potentieel supermarktaanbod (wvo)	5.300 à 5.600 m <sup>2</sup>
Aanwezig supermarktaanbod (wvo)	5.000 m <sup>2</sup>
Uitbreidingsruimte supermarkten (wvo)	300 à 600 m <sup>2</sup>

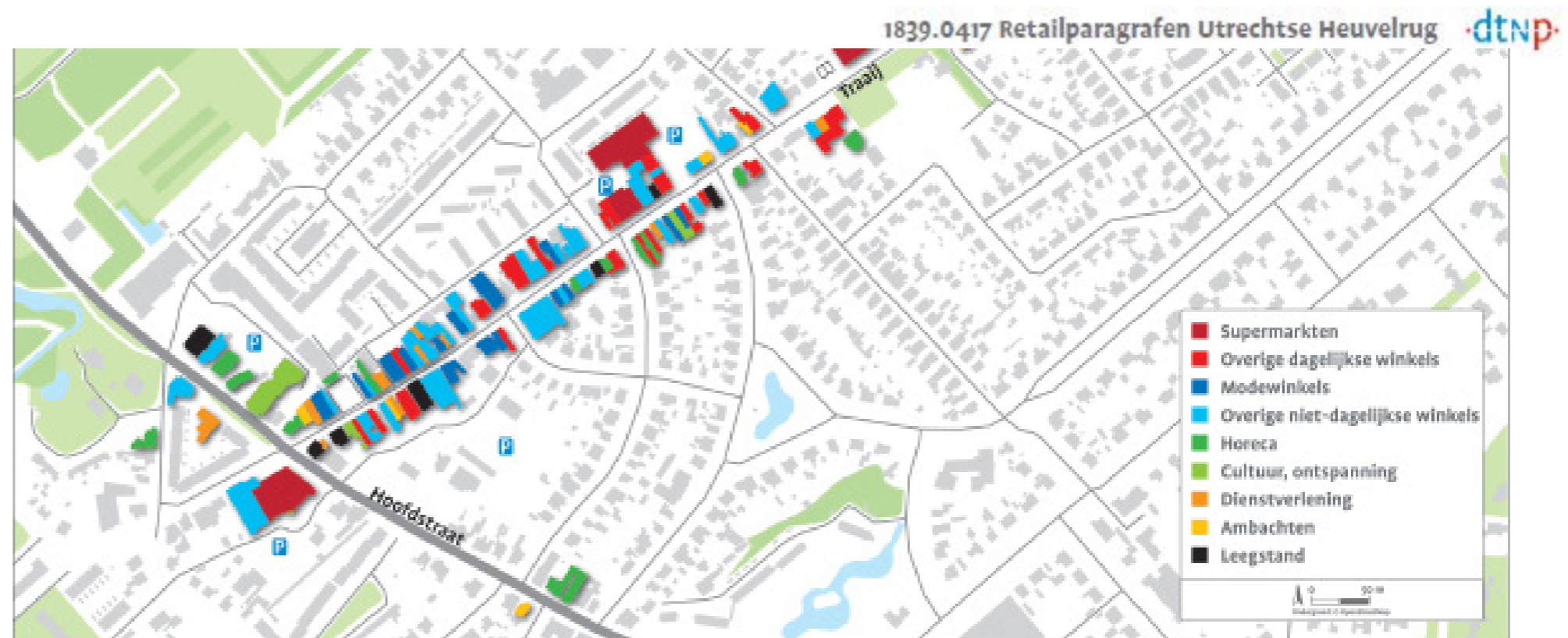
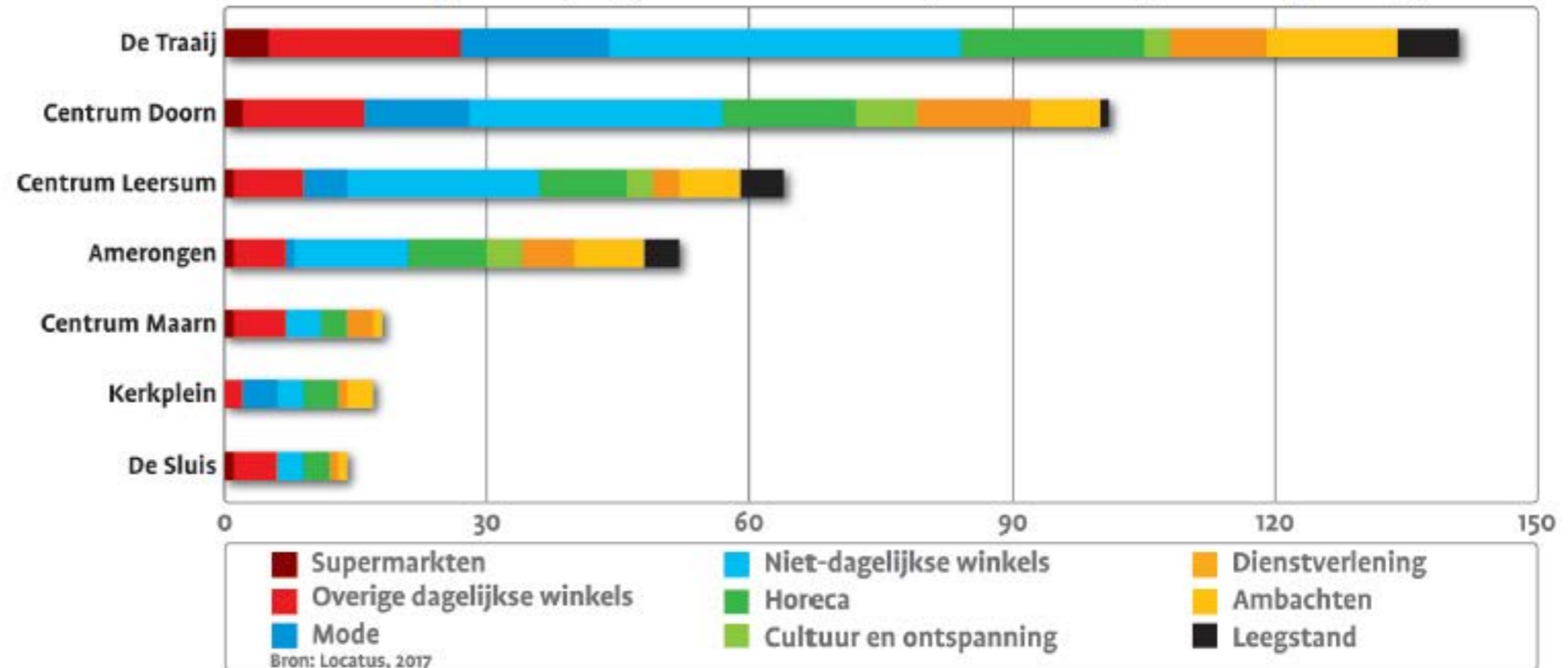


# Retailparagrafen

## Utrechtse Heuvelrug (2017)

- 88% van de dagelijkse bestedingen in de Traaij komt uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug, voor niet-dagelijkse bestedingen is dit 70%.
- Er zijn potentiële doelgroepen die nog niet optimaal aan het centrum worden gebonden, zoals IVA-studenten, verblijfstoeristen en dagrecreanten op de Heuvelrug, de vele ouderen in verzorgingsvoorzieningen en mensen die slecht ter been zijn
- Horeca is een groeimarkt, populaire horecaconcepten, zoals koffiezaken en (bakker-) lunchrooms, zijn nog relatief weinig aanwezig.
- Verbeterpunten: Obstakels door reclame uitingen inrichtingstraat, gebrek aan fietsparkeren

Aantal verkooppunten per gebied naar branche (o.b.v. Locatus gebiedsbegrenzing)



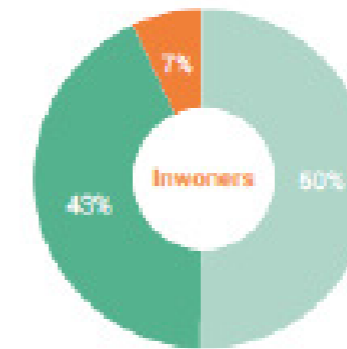
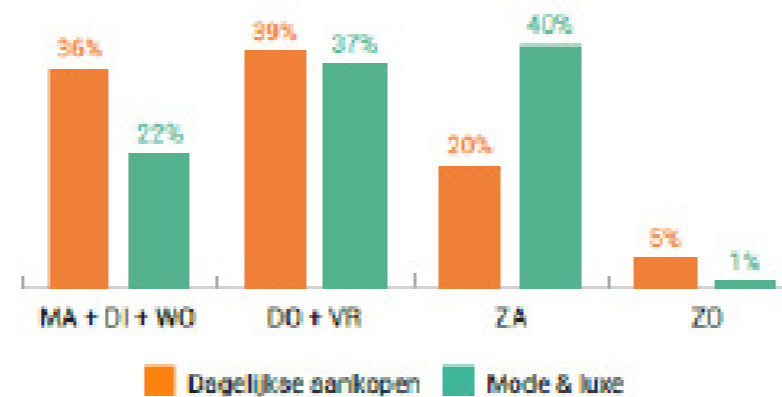
# KSO Randstad Koopstromen

## Centrum Driebergen/De Traaij e.o. (2016)

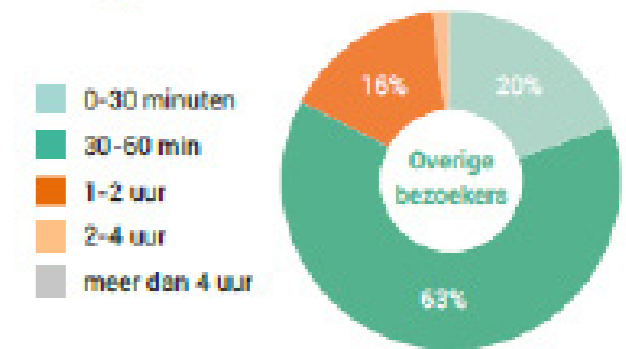
- voor dagelijkse boodschappen 11% niet uit eigen gemeente, en slechts 5% toerisme.
- voor niet-dagelijkse boodschappen is dat 26% en 11%.
- Wel komt bijna 100% van mensen buiten de gemeente met de auto.
- Binnen de gemeente komt 50% met de fiets
- Dit betekent dat de meeste parkeerplaatsen nu voor mensen buiten de gemeente zijn.
- auto bereikbaarheid wordt dan ook gunstig beoordeeld.
- Horeca aanbod, evenementen en faciliteiten (wc, bankjes, wifi, afhaalpunt) minder goed.

### Bezoekenmerken en waardering

Aankoopmomenten door de week



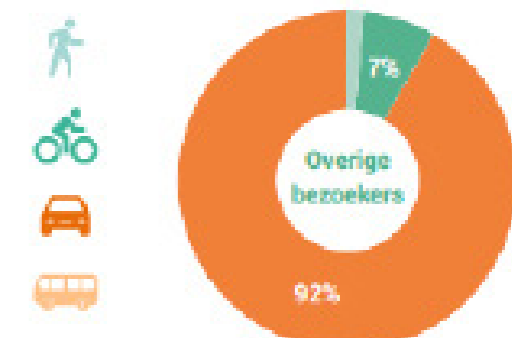
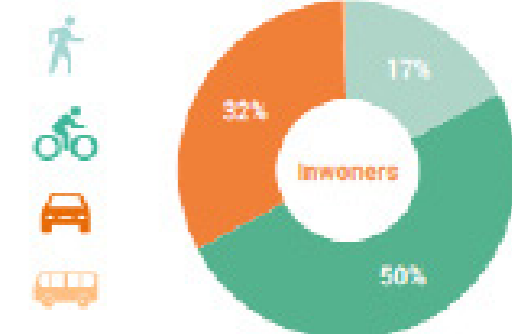
Verblijfsduur



Rapportcijfers winkelvoorzieningen

	inwoners	overige bezoekers	totaal	benchmark
<b>Totaal oordeel</b>	7,9	8,2	7,9	7,7
Winkelaanbod	7,7	8,0	7,7	7,4
Sfeer en uitstraling	7,5	7,3	7,5	7,4
Veiligheid	7,9	8,2	8,0	7,9
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,8	7,8	7,8	7,8
Parkeermogelijkheden auto	7,5	7,4	7,5	7,7
Parkeertarieven auto	9,3	8,4	9,1	8,5
Stallingsmogelijkheden voor de fiets	8,0	7,3	7,9	7,7
Bereikbaarheid per auto	7,6	8,1	7,7	8,0
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	6,4	7,7	6,6	7,1
Bereikbaarheid per fiets	8,8	8,5	8,7	8,6
Horeca-aanbod	7,5	7,3	7,5	7,5
Evenementen	6,5	7,2	6,6	6,9
Faciliteiten (schoonmaken, wifi, afhaalpunt, bankjes)	6,2	6,6	6,2	6,5

Vervoermiddel



# DNWS Actieplan

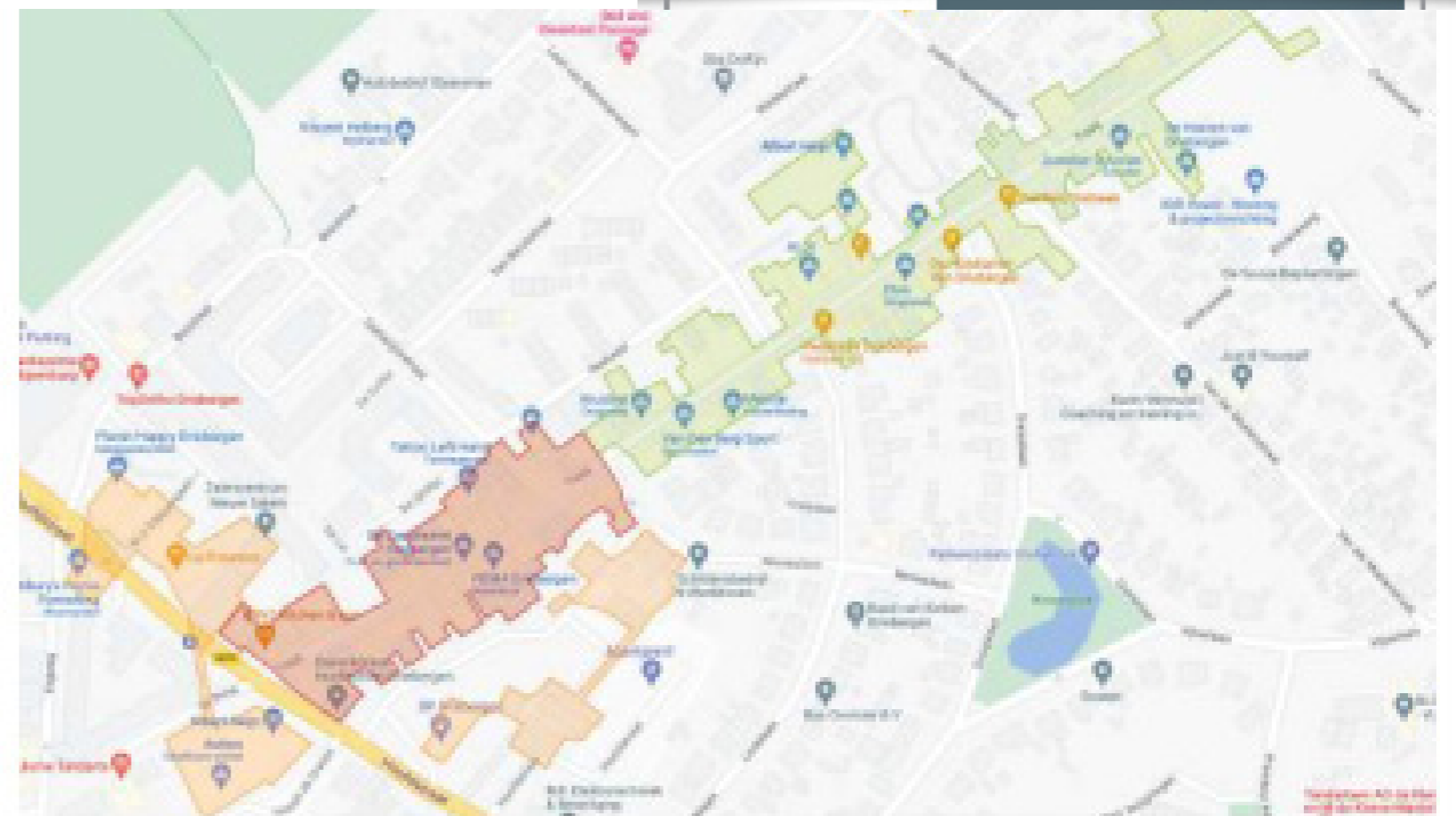
## Centrum Driebergen/De Traaij e.o. (2023)



In de opbouw onderscheiden we drie 'deelgebieden'.  
In het **groene** deel ligt het aanbod dat het meeste publiek trekt. Een compleet en onderscheidend aanbod van dagelijks en niet-dagelijks.

Het **rode** gebied is een voetgangersgebied waar gefietst mag worden. Het aanbod en de uitstraling passen echter niet bij een voetgangersgebied. Dit vraagt aandacht. Zowel in openbare ruimte en aankleding als aanbod van winkels, horeca (en het gebrek daaraan).

Het **oranje** gebied beschikt over aanbod wat zeker in Driebergen-Rijsenburg past, maar solitair functioneert en daardoor geen synergie met of profijt van de Traaij



# Vitale Dorpskernen

## Bureau voor Ruimte & Vrije tijd. (2023)

- 90% bestedingen komt van eigen inwoners en die geven ook gemiddeld gezien veel uit
- Leegstand = gemiddeld voor Nederland.
- Toerisme uitgaven is zeer beperkt, zeker gezien de vele toeristische trekpleisters en slaappleaatsen
- het aantal voorzieningen per 1.000 inwoners in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de dorpen is lager is dan de provinciale en landelijke dichtheid.
- Het aantal voorzieningen is in de afgelopen jaren teruggelopen.



# Beleidsvisie horeca en terrassen gemeente Utrechtse Heuvelrug

## Smakelijke voortzetting (2024)

- Driebergen-Rijsenburg: Door voorzieningen te concentreren wordt het centrum meer toekomstbestendig en zal het economisch beter gaan functioneren
- Het horeca-aanbod in Driebergen-Rijsenburg is op orde. De diversiteit van het aanbod kan echter nog geoptimaliseerd worden; uit de inwonersenquête is naar voren gekomen dat er een oververtegenwoordiging van snackbars wordt ervaren.
- Terrassen zijn te krap opgezet, of staan gedeeltelijk op de stoep, waardoor de doorgang bemoeilijkt wordt op de Traaij
- De grootste horecaconcentratie is gevestigd in Driebergen-Rijsenburg, gevolgd door Doorn, en is daarmee min of meer evenredig met de bevolkingsgrootte van de kernen.
- Ieder dorp heeft een uniek horecaprofiel waarbij de meeste kernen een concentratie kennen rond een kruispunt of langs een doorgaande weg.
- De leefstijlen in de gemeente matchen met horecaconcepten zoals een klassiek restaurant met lokaal, ambachtelijk en seizoensgebonden eten en private dining. Kortom: het 'hogere segment'.
- men vindt dat er wel genoeg horecaconcepten als fastfood, ijs en pannenkoeken zijn, ziet graag nog wat meer restaurants, cafés en café-restaurants
- men ervaart relatief weinig overlast van de horeca en vindt duurzaamheid van belang.
- de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een vergelijkbaar aantal horecazaken met referentiegemeenten; er is geen overschot of tekort.

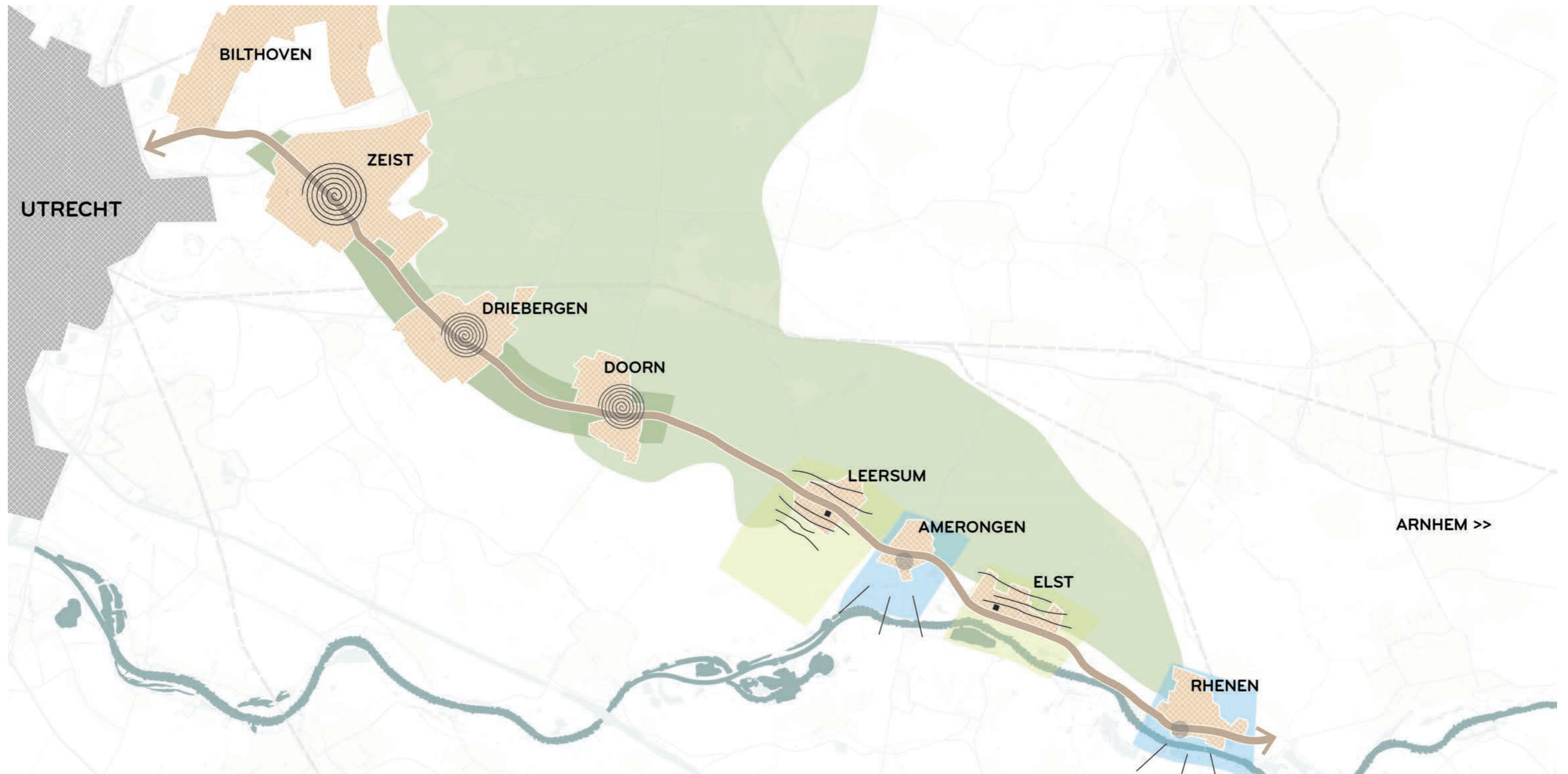
# SWOT analyse centrum Driebergen

1. Historie
2. Groenstructuur
3. Ruimtelijke opzet
4. Voorzieningen
5. Verkeer
6. Langzaam verkeer en verblijfskwaliteit

# Historie

## Dorpscentra Stichtse Lustwarande

Alle dorpen hebben een hoog-laag orientatie maar kennen een eigen ontwikkeling en bezitten daardoor een eigen identiteit.



# Historie

## Ontwikkeling Straatweg/N225

- Weefsel van parallelwegen en dwarslanen
- Vanaf de vroege middeleeuwen ontstaan.
- Via Regia: Tussen Utrecht en Keulen langs zuidflank van de stuwwal.
- Gelijkwaardig stelsel van een bovenweg en een benedenweg, die afhankelijk van het seizoen begaanbaar waren.
- Met de vesting van de buitenplaatsen is één route dominant geworden (Hoofdstraat/N225).
- Het dwarslanenstelsel is in de late middeleeuwen ontstaan, en liggen haaks op de hoogtelijnen. (perceelsgrenzen buitenplaatsen, lanen)
- Vaak wordt de N-225 is daarmee niet de ruggengraat van het landschap, maar de flank.
- Hoewel de straatweg wel de hoofdentree was, en de korrels zich met hun mooiste zijde richten op deze straat, is het van origine een simpele bestemmingsroute.





# Historie

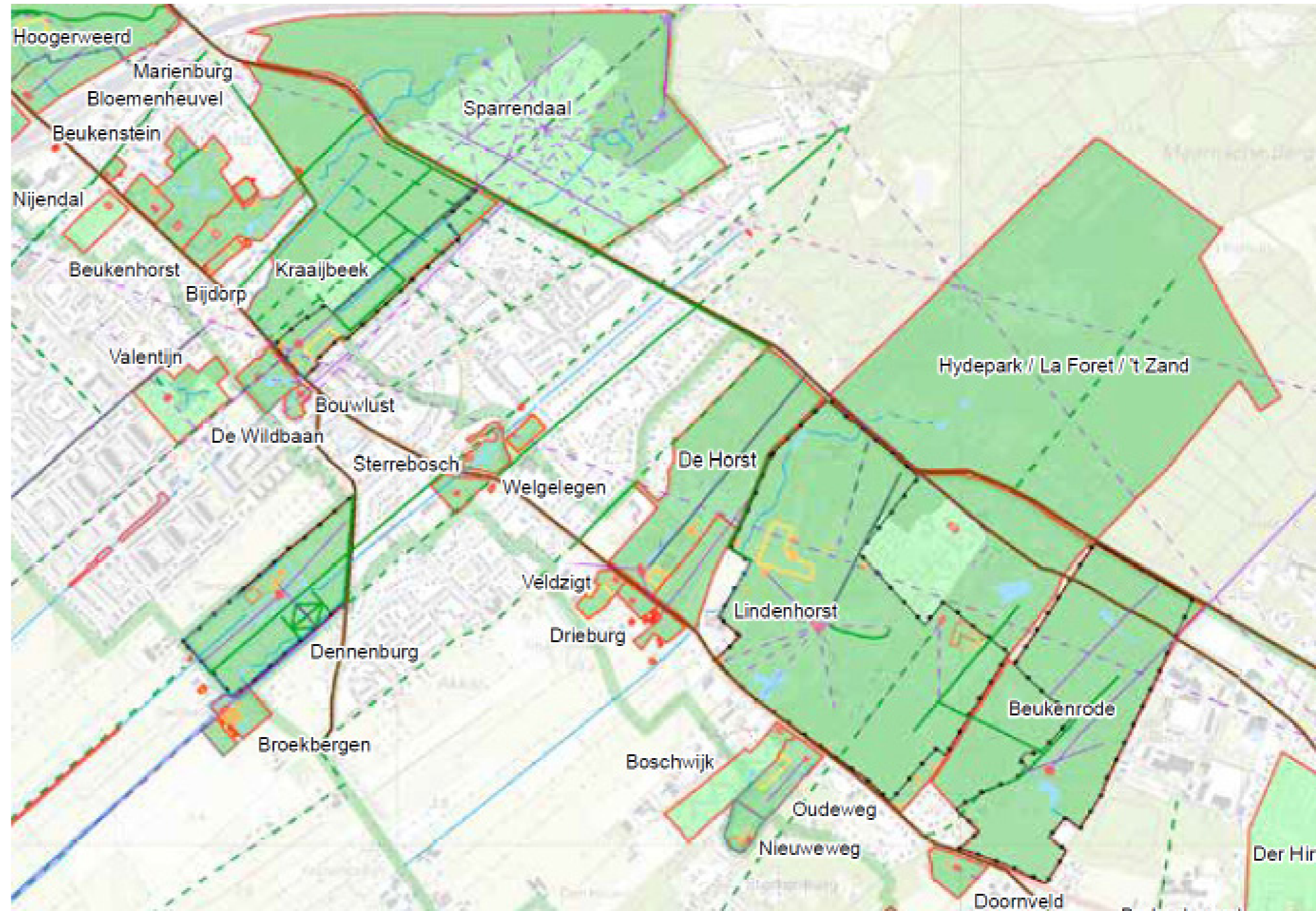
## De Stichtse Lustwarande

Via Regia: Tussen Utrecht en Keulen parallel wegen / boven- en onderweg langs zuidflank van de stuwwal

Van begin 17e eeuw tot 20e eeuw: Buitenplaatsen

Binnen gemeente Utrechtse Heuvelrug 44 historische landgoederen en buitenplaatsen

Gedifferentieerd landschap zowel in dwarsrichting (gradient) als in lengterichting (verbindingswegen)

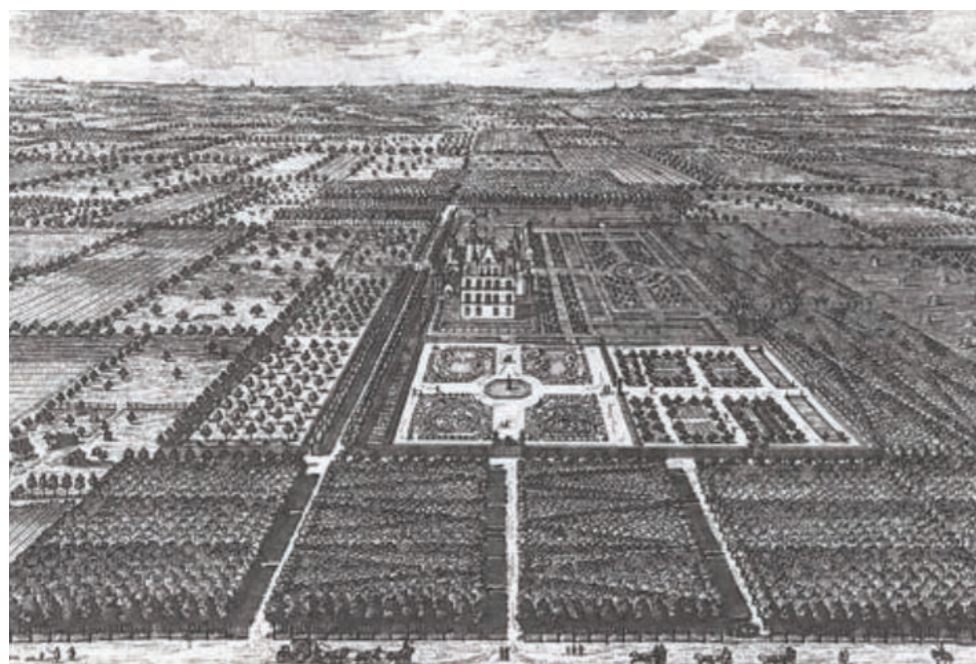


(bron: DE UTRECHTSE BUITENPLAATSBIOTOOP, kenmerken en ambities (provincie Utrecht, 2014)

# Historie

## De Stichtse Lustwarande drie stijlen

De buitenplaatsen/  
landgoederen vallen te  
onderscheiden in drie stijlen:



### FORMELE, FRANSE STIJL (1630-1800)

De geometrische tuinen werden gekenmerkt door rechte lijnen, vooral in de vorm van lange lanen die soms in één punt bij elkaar kwamen: een zogenaamde ganzenvoet.

Er werden lange zichtassen gemaakt die zowel in noordelijke richting (Heuvelrug) als in zuidelijke richting (Kromme Rijn) vanuit het huis werden getrokken. Langs deze assen werden jachtbossen met lanenstelsels de Heuvelrug op aangelegd. (zie Zeister Slot, Sparrendaal, Zuylenstein)



### LANDSCHAPSSTIJL (1820-1900)

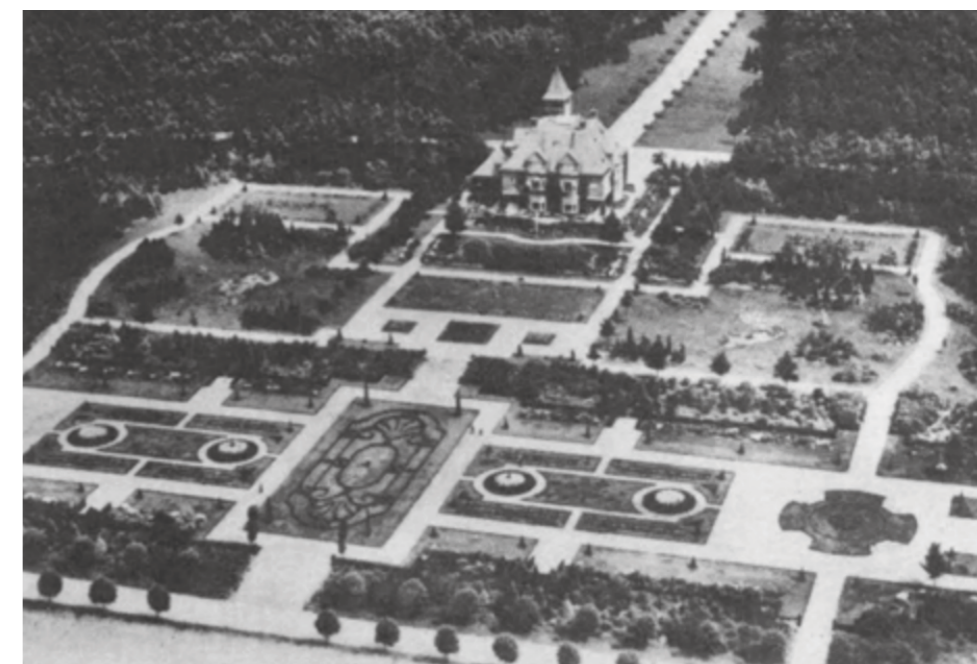
De parken werden vooral wandelend beleefd, waarbij doorkijkjes en uitzichtheuvels aan de beleving bijdroegen. De meeste Utrechtse sprengen behoren tot deze landschappelijke fase.

Park en huis werden overwegend op de zandgrond ten noorden van de weg gelegd.

Aan de andere kant van de weg werden zogenaamde overplaatsen aangelegd: op een idealistische manier vormgegeven landbouwgedeelte.

Ook hier duidelijke noord-zuid lijnen, over de verbindingsweg heen.

Samenspel van open ruimten en begroeiing ter begeleiding van zichtvelden over de weg, met daar doorheen een weefsel van parallel- en dwarswegen.



### GEMENGDE LANDSCHAPPELIJKE EN GEOMETRISCHE PARKAANLEGD (1900-1920)

Deze buitens zochten de hogere flank van de Heuvelrug op. (zoals De Ruitenberg)

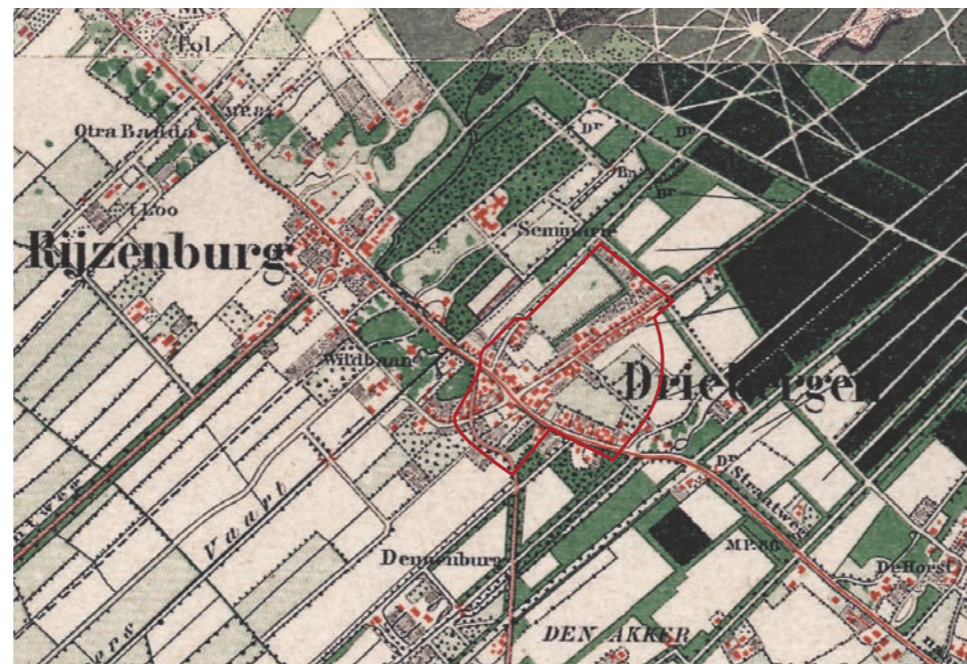


# Historie

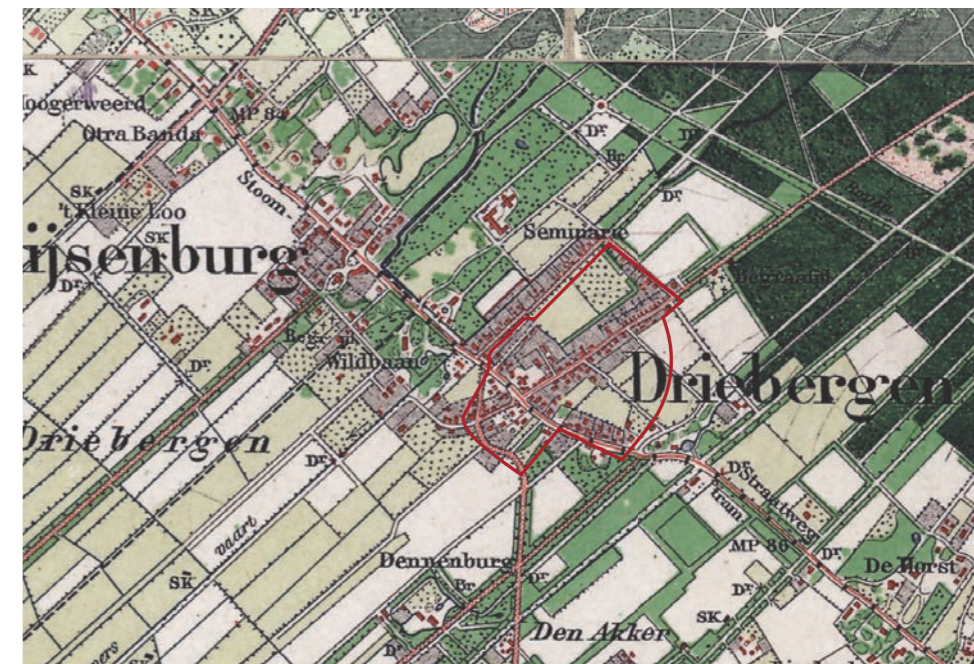
## Ontwikkeling Driebergen



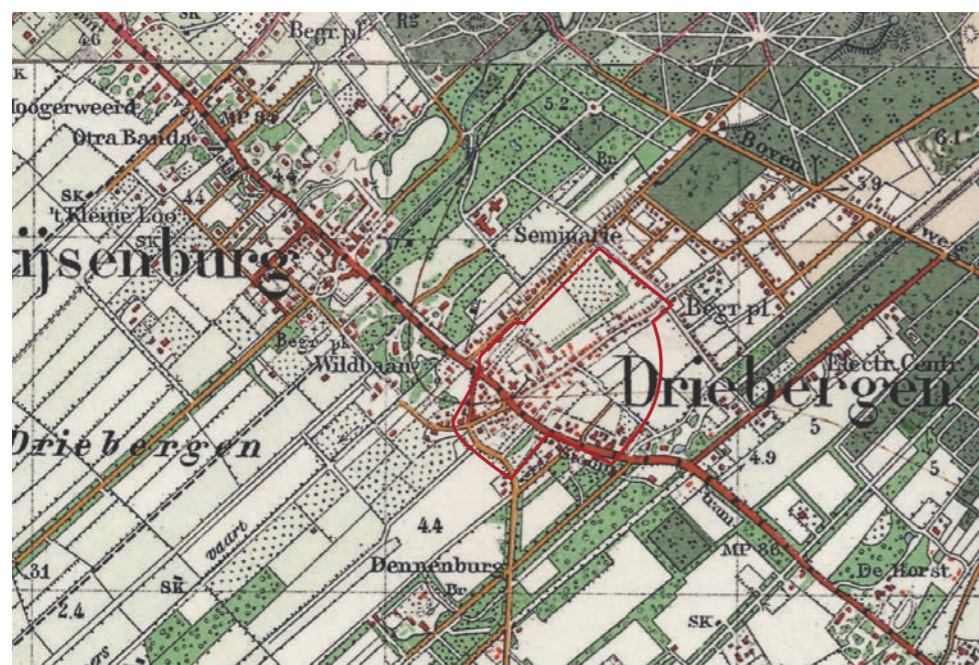
1850



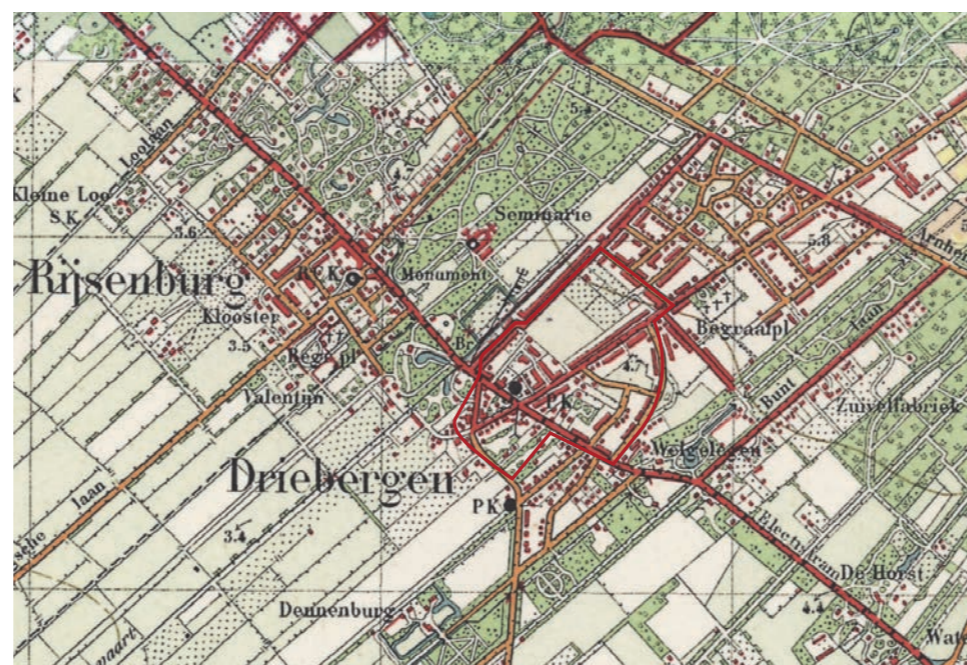
1875



1900



1925



1950



1975

# Historie

## Ontwikkeling Driebergen

Het centrum van Driebergen is ontstaan op kruispunt Hoofdstraat en Traaij.

De Hoofdstraat heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Zichtlijn, maar ook veel monumenten & doorsnijdt het beschermd dorpsgezicht.

De geschiedenis van het dorpsgezicht van Driebergen wordt bepaald door De Stichtse Lustwarande.



# Historie

## Ontwikkeling Driebergen-Rijsenburg



# Historie

## SWOT

### Strengths

- Historisch (dorps) karakter van de Traaij

S

### Weaknesses

- Allure Stichtse Lustwarande en landschap van de Utrechtse Heuvelrug zijn niet herkenbaar in het centrum
- Veel landgoederen zijn niet toegankelijk
- Jaren '70 uitbreidingen passen niet bij dorps karakter

W

### Opportunities

- Allure van de Stichtse Lustwarande inbedden in het centrum
- Meer kwaliteit/nadruk op de historische kruising Traaij/Hoofdstraat

O

### Threats

- Nieuwe ontwikkelingen kunnen zorgen voor verder verlies dorps/historisch karakter

T

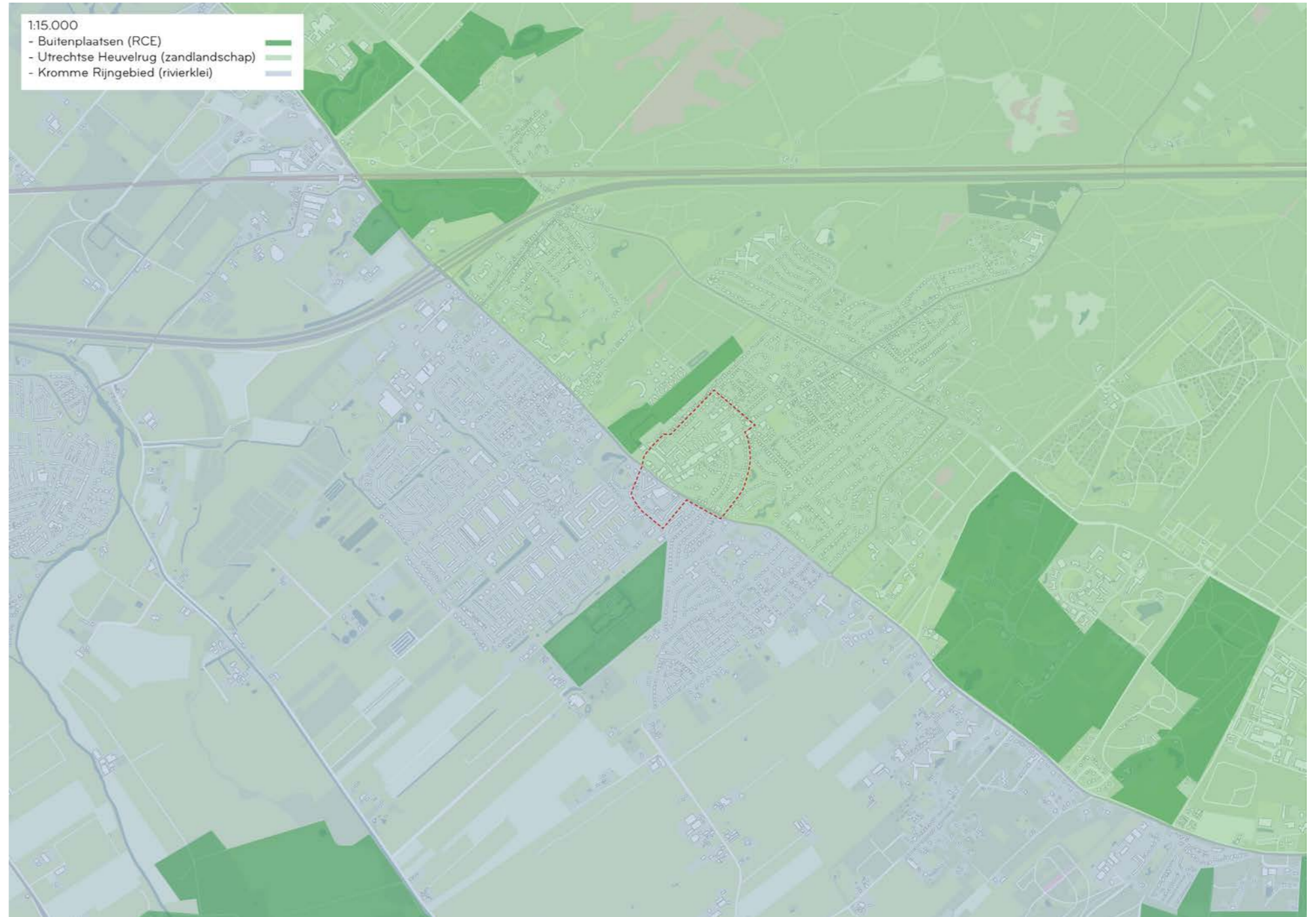
### Vragen

- -

# Groenstructuur

## Buitenplaatsen en Utrechtse landschap

- Driebergen ligt op de grens van 2 landschappen: de beboste heuvelrug met heidevelden en de open, agrarische Langebroekwetering/Kromme Rijn rivierengebied.
- Buitenplaatsen bevinden met name zich langs de landschappelijke scheidingslijn zand (Utrechtse Heuvelrug) en klei (Langbroekwetering/Kromme Rijngebied).





# Groenstructuur

## NatuurNetwerkNederland

- Het centrum wordt omringd door ecologisch waardevolle natuur.
- Zo is deel van het trapveldje/ evenemententerrein bij Park Sparrendal is ook aangegeven als NNN.



# Groenstructuur

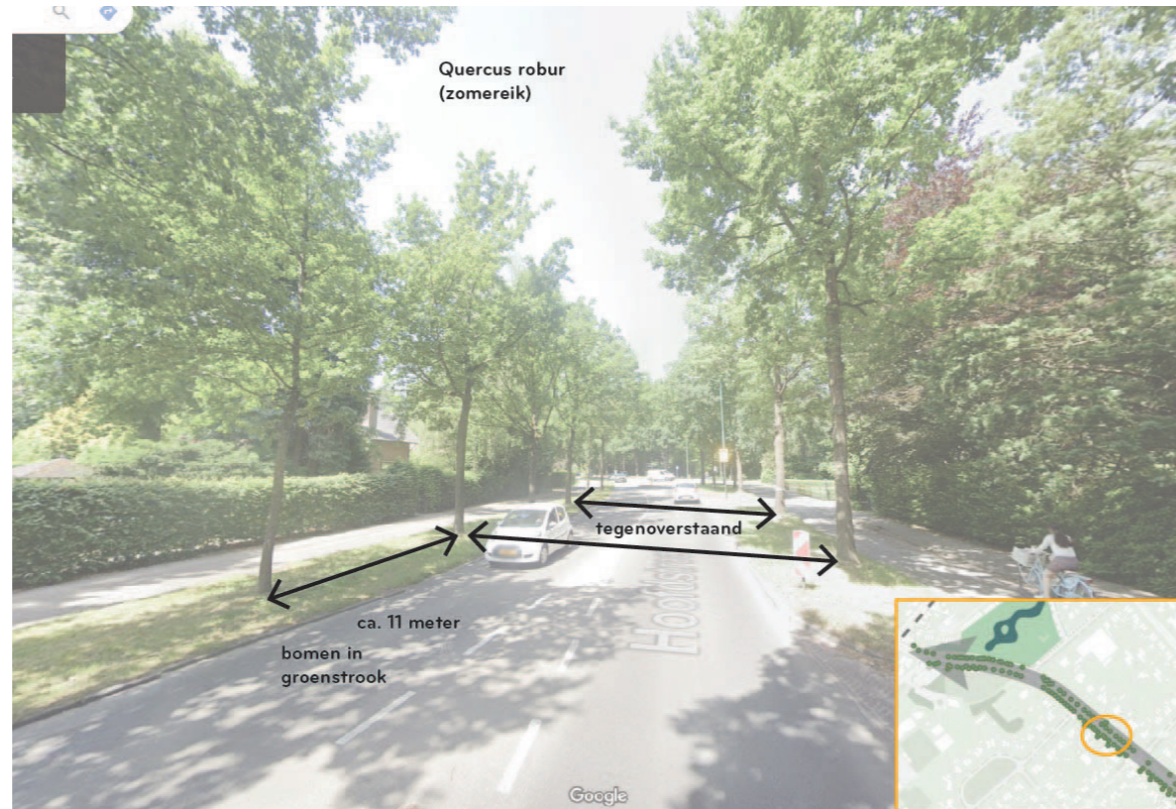
## Bomen en groen Driebergen

- Woonstraten bezitten over het algemeen robuuste groenstructuren in de vorm van een enkele bomenrij of een laan.
- Met name in de Bosstraat & van Berckstraat grote bomen
- Appelgaard momenteel de groenste plek in het centrum



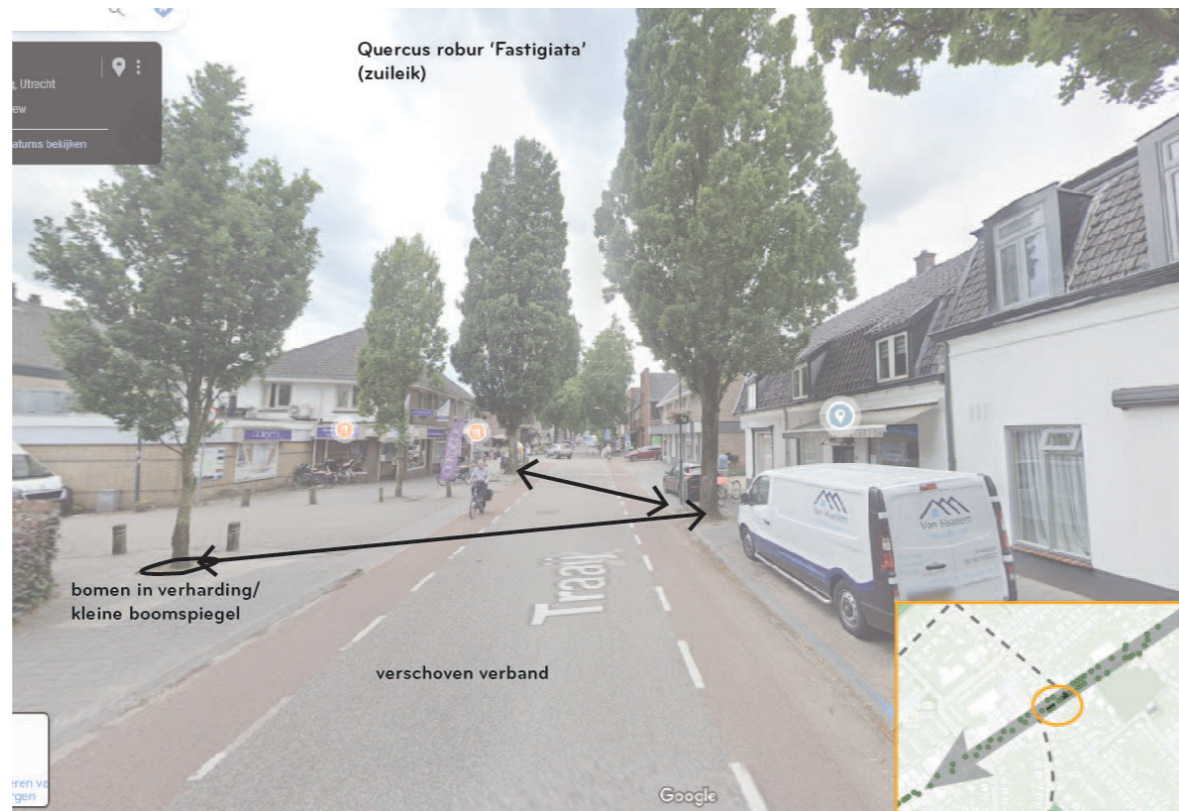
# Groenstructuur

## Bomenstructuur Hoofdstraat



# Groenstructuur

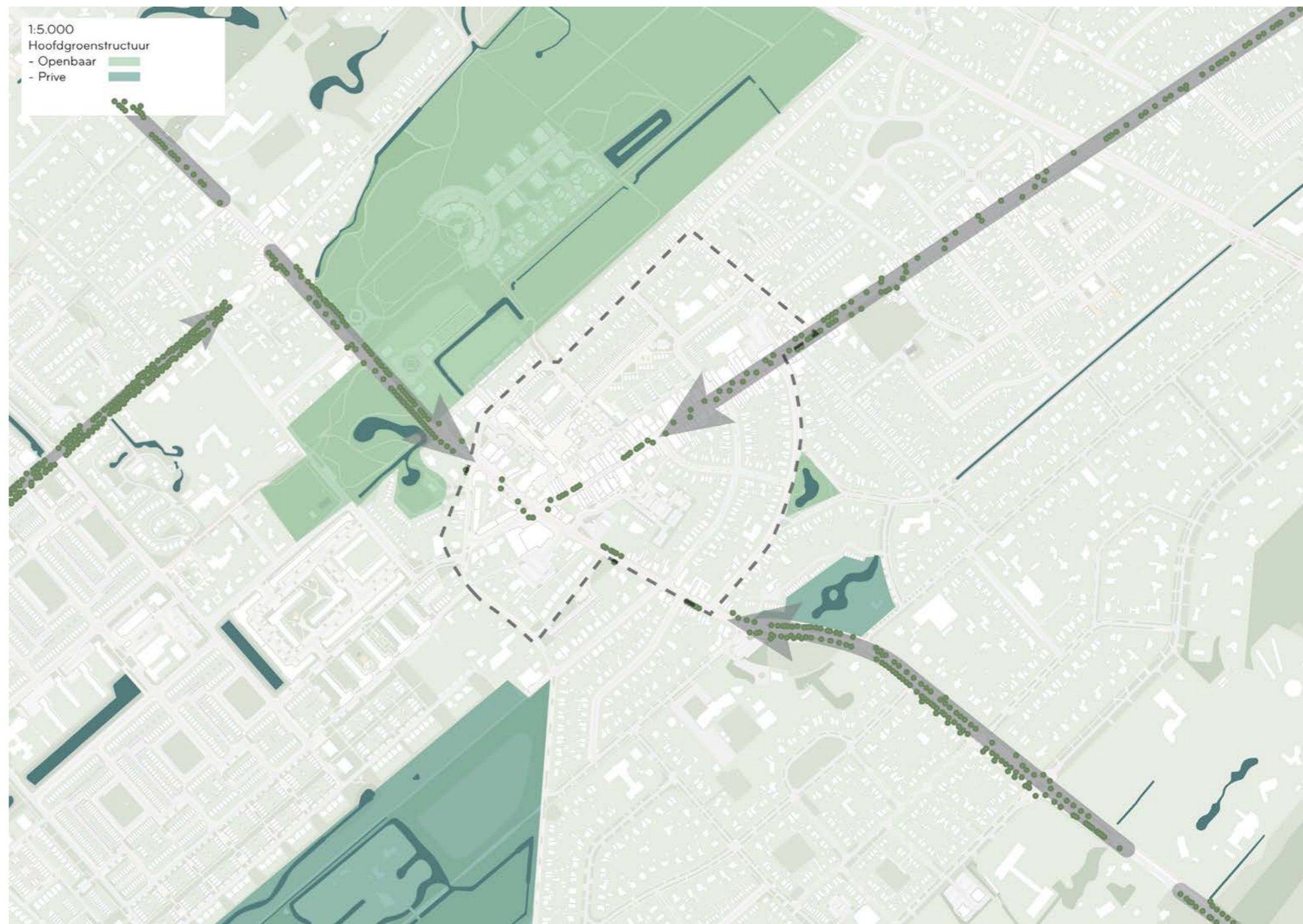
## Bomenstructuur Traaij



# Groenstructuur

## Hoofdstructuur Driebergen

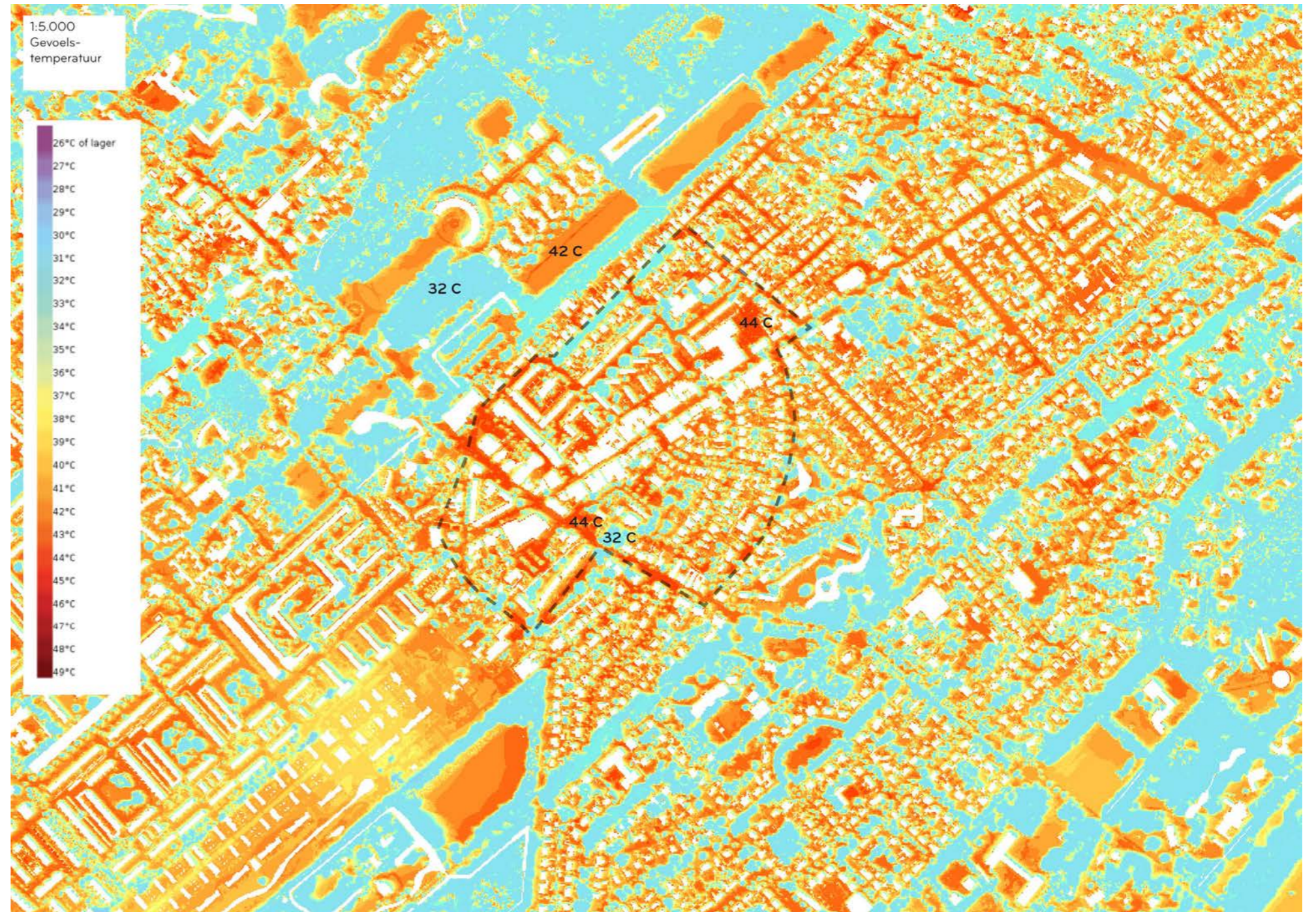
- Sparrendaal ligt als groene massa dicht tegen het centrum en is ook beleefbaar vanaf de Hoofdstraat
- De Hoofdstraat en de Traaij hebben beide een groenstructuur maar zijn in karakter zeer verschillend. Daarnaast ontbreken er groene plekken binnen het centrum.
- Daardoor ontstaan er gaten in de groenstructuur ter plekke van het centrum



# Groenstructuur

## Klimaat: Gevoelstemperatuur

- Warmste temperatuur in het centrum ligt rond de 44 graden, het buitengebied rond de 32. Ook in het buitengebied is onderscheid tussen beboste stukken en open gebieden.
- Binnen het centrum beperken de koele plekken zich tot een particuliere tuin en de Bosstraat.



# Groenstructuur

## Klimaat: Wateroverlast



- Straten binnen het projectgebied (o.a. de Hoofdweg, Traaij, Lindelaan, etc.) lopen in een kom.



- Door de combinatie van de hoogteligging en het versteende karakter (waardoor er weinig tot geen infiltratie is) is er veel wateroverlast na hevige buien, wat in de toekomst verder zal toenemen vanwege het veranderende klimaat

# Groenstructuur

## SWOT

### Strengths

- Unieke ligging dichtbij buitenplaatsen en natuur
- Onderscheidend karakter Hoofdstraat en de Traaij
- Woonstraten met een groen karakter door volwassen bomen
- Groene voortuinen

S

### Weaknesses

- Versnipperde groenstructuur
- Binnen centrum geen groene plekken, buiten centrum weinig publiek toegankelijk groen
- Verhard karakter, wateroverlast en hittestress
- Beperkt sortiment: lage biodiversiteit

W

### Opportunities

- Vergroenen: meer bomen aanplanten en meer laag groen aanplanten
- Plekken creëren voor waterinfiltratie
- Gevoelstemperatuur verlagen door open ruimte te vergroenen
- Landschappelijke karakteristieken zichtbaar maken

O

### Threats

- Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot meer verhard oppervlak en daarmee meer wateroverlast en hittestress
- Smalle straatprofielen bieden weinig ruimte om straten herinterichten voor wateroverlast

T

### Vragen

- Is er een boomeffectanalyse uitgevoerd?
- Wat mag op het Seminarieterrein (qua evenementen) in relatie tot de NNN-status?



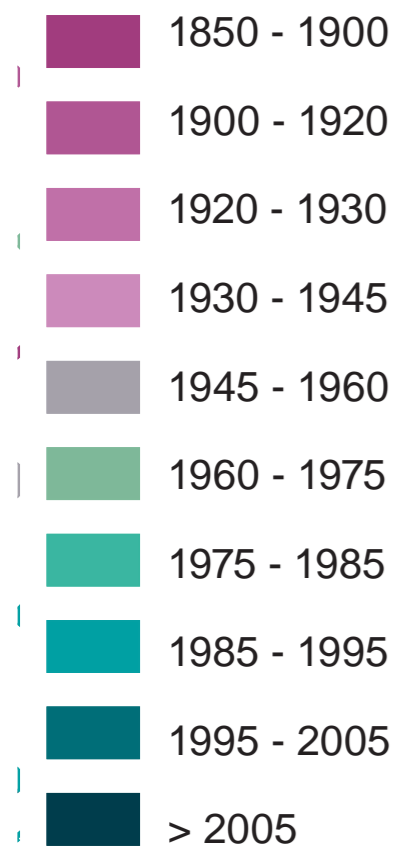
# Ruimtelijke opzet centrum

## Bebouwing

- Historische bebouwing met name langs de Traaij en Hoofdstraat
- Langs Bosstraat, Lindelaan en Oranjelaan historische woonbebouwing

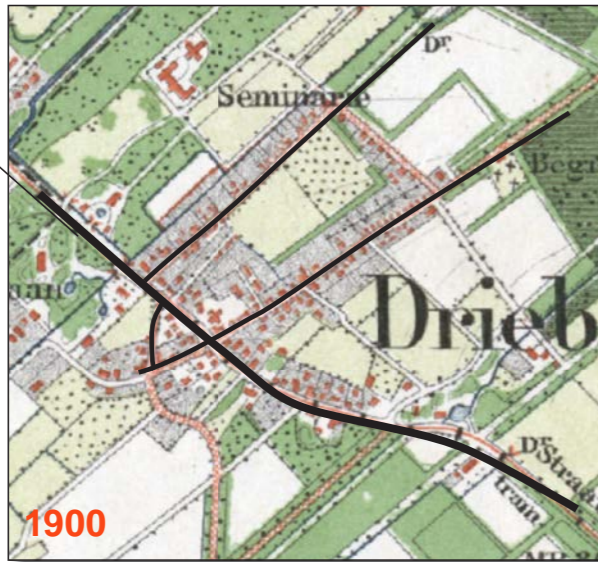
★ gemeentelijk monument

★ rijksmonument



# Ruimtelijke opzet centrum Structuur

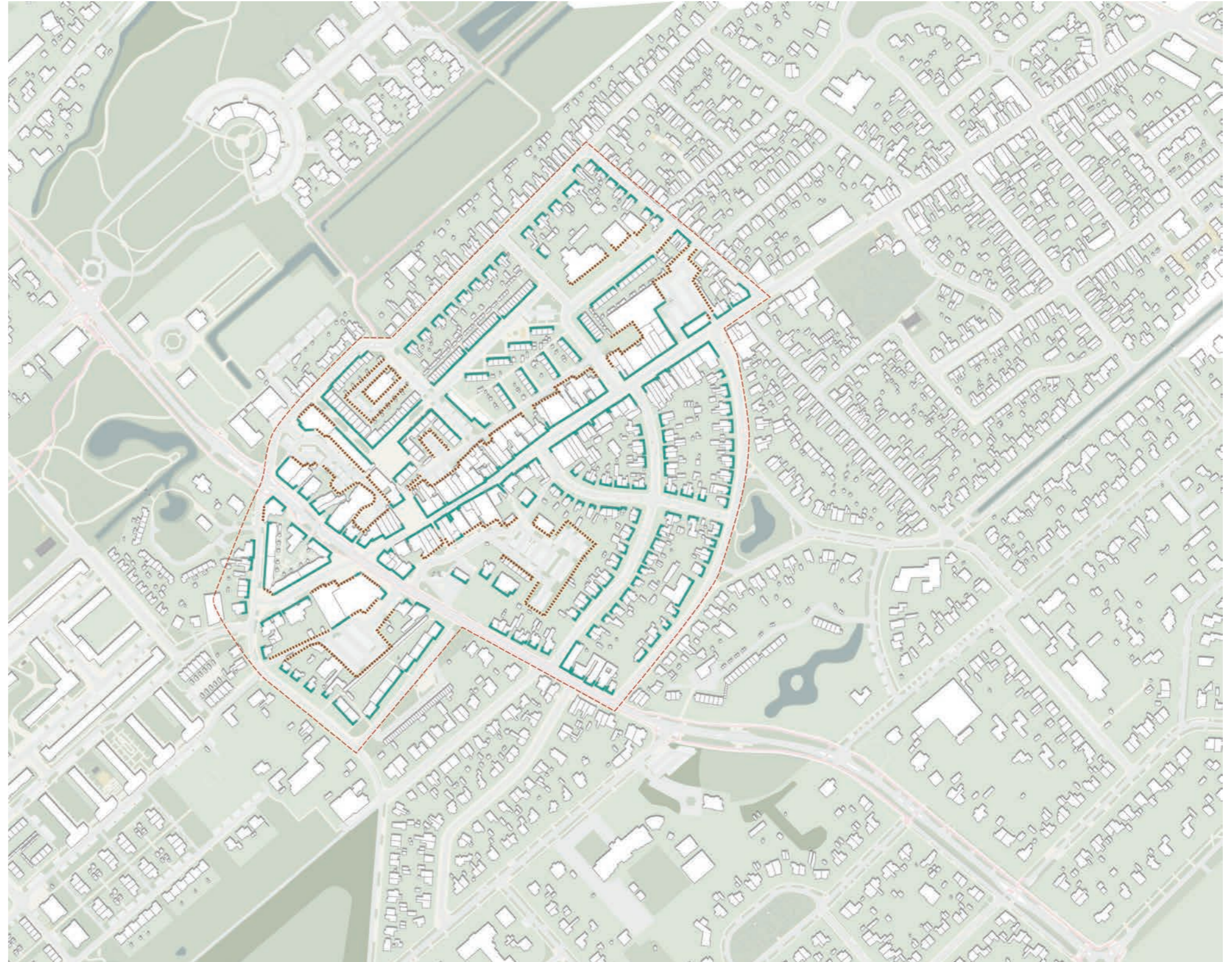
- Assenkruis van Traaij en Hoofdstraat/  
Bosstraat
- Griffel en Appelgaard parallel aan de  
Traaij



# Ruimtelijke opzet centrum

## Voor-en achterkanten

- Rond p-terreinen veel achterkanten
- Langs p-lus deels ook veel achterzijdes.



# Ruimtelijke opzet centrum

## Verblijfsgebied

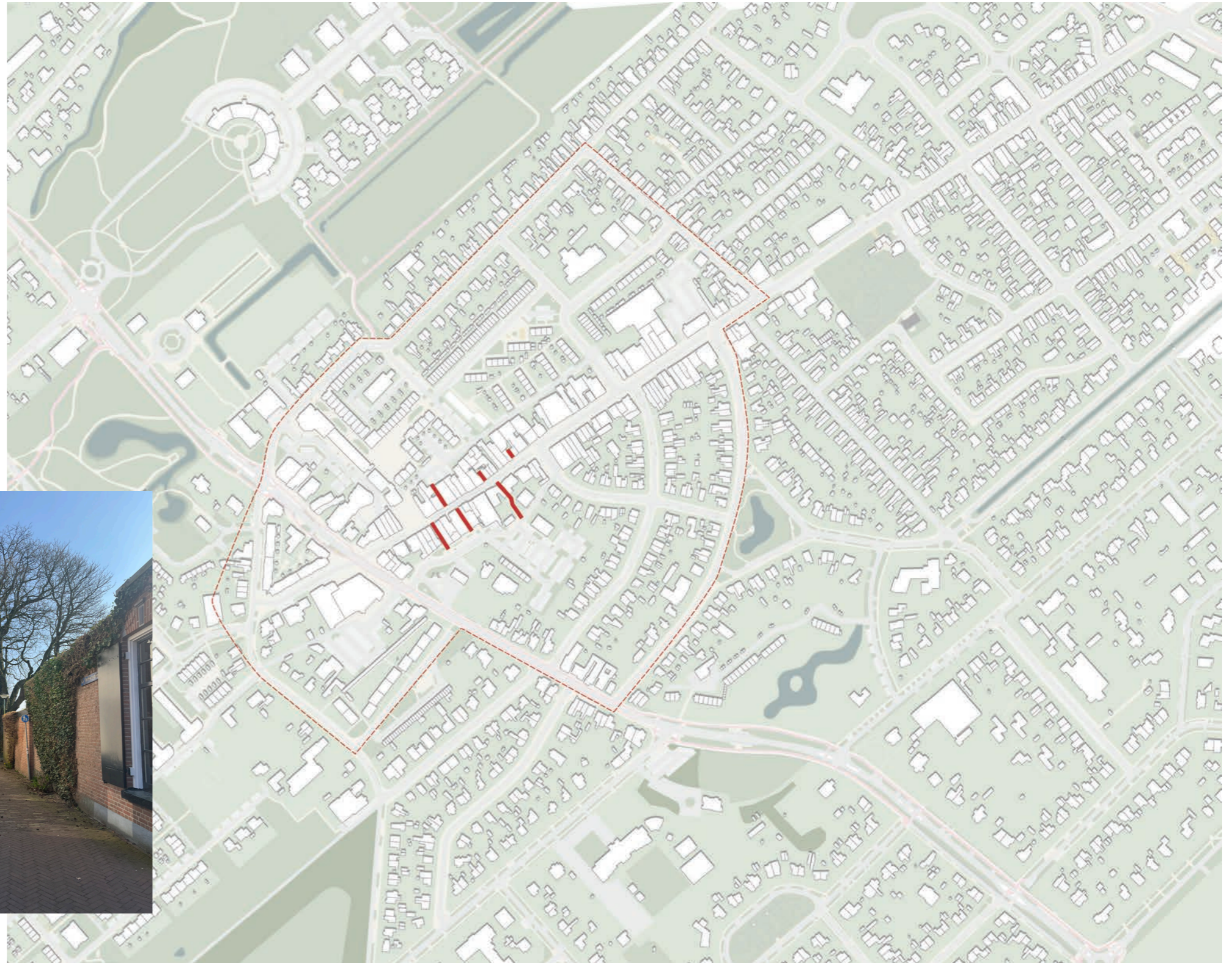
- Pleintje tussen de Lei en Traaij is enige ontmoetingsruimte in centrum
- Zeer klein
- Geen ruimte voor evenementen in het centrum



# Ruimtelijke opzet centrum

## Steegjes

- Op verschillende plekken doorsteekjes naar winkels of achter gelegen gebieden.



# Ruimtelijke opzet centrum

## SWOT

### Strengths

- Veel historische en monumentale bebouwing in en rondom het centrum
- Levendigheid en verblijfskwaliteit in de Traaij
- Kenmerkende historische structuur (assenkruis en parallelwegen)

S

### Weaknesses

- Veel achterkanten rondom parkeerterreinen
- Alleen een voorzijde aan Traaij en Hoofdstraat
- Zeer weinig ruimte voor verblijven, ontmoeten en evenementen

W

### Opportunities

- Mogelijkheid om rondje te lopen
- Ruimte voor verblijven, ontmoeten en evenementen maken

O

### Threats

- Ruimte maken waarschijnlijk kostbaar
- Eigenaren moeten mee willen werken

T

### Vragen

- Is er behoefte aan een evenemententerrein in het centrum? Hoe groot moet dit zijn?

# Voorzieningen

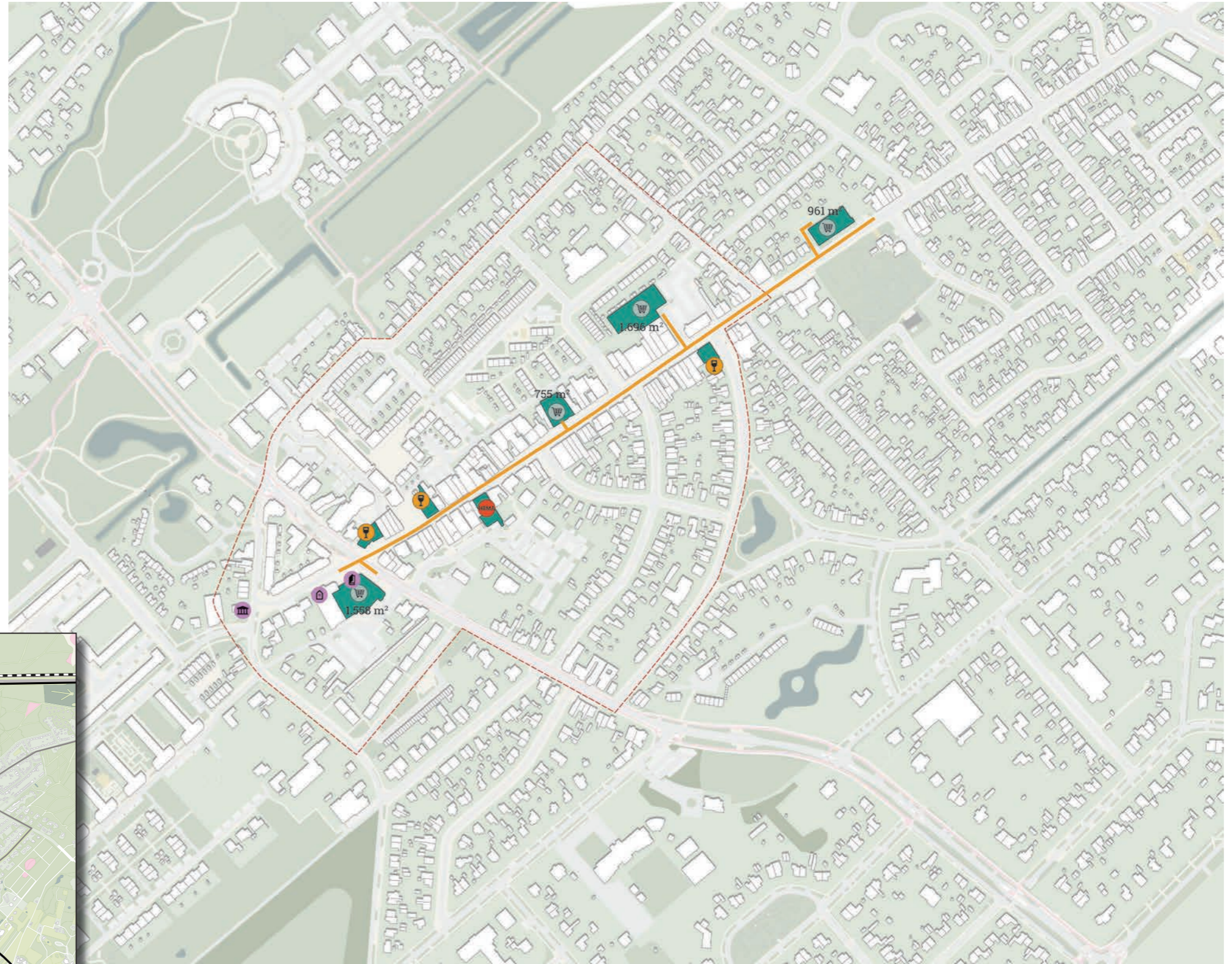
- Bijna alle centrumfuncties aan Traaij en Hoofdstraat
- Uitgebreid winkelaanbod
- Zeer langgerekt winkelgebied, geen 'lusje' mogelijk



# Voorzieningen

## Trekkers

- (zeer) veel supermarkten in het centrum
- In totaal bijna 5.000 m<sup>2</sup> supermarkt
- Vraag: wat zijn andere echte trekkers (specifieke horeca en voorzieningen)?  
Wat zijn bekende trefpunten in het centrum?





# Voorzieningen

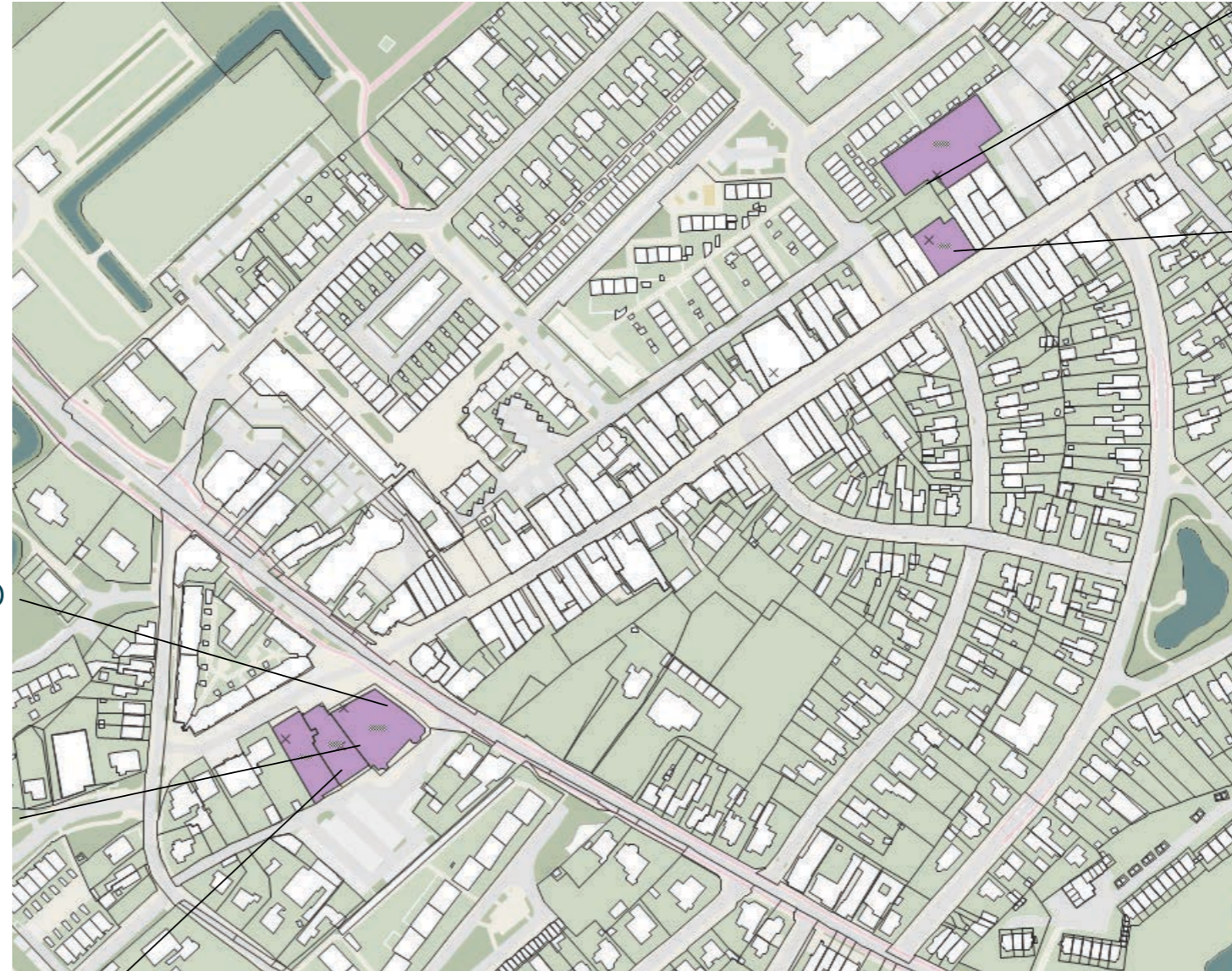
## Supermarkten en discounters

- (zeer) veel supermarkten in het centrum
- In totaal bijna 5.000 m<sup>2</sup> supermarkt
- 300-600 m<sup>2</sup> wvo distributieve uitbreidingsruimte supermarkten (volgens onderzoek Aldi)

**AH:**  
ca. 1.025 m<sup>2</sup> wvo

**Action:**  
ca. 600 m<sup>2</sup> wvo  
(schatting)

**Bristol:**  
ca. 700 m<sup>2</sup> wvo,  
(schatting)



**AH:**  
ca. 1.360 m<sup>2</sup> wvo

**Aldi:**  
ca. 450 m<sup>2</sup> wvo

# Voorzieningen

## SWOT

### Strengths

- Veel supermarkten met (ruime) parkeergelegenheid
- Divers winkelaanbod

S

### Weaknesses

- Langgerekt winkelgebied
- Geen mogelijkheid tot rondje lopen

W

### Opportunities

- Betere routing mogelijk voor winkelpubliek (lusje!)
- Doorerschikking kan barrière Hoofdstraat weg worden genomen
- Grote verkeersaanzuigende winkels uit centrum halen

O

### Threats

- Herschikking kost geld en ruimte: anders nadenken over parkeerrouting
- Risico op leegstand?
- Hoe houd je centrum aantrekkelijk en vitaal op lange termijn?

T

### Vragen

- Missen er bepaalde voorzieningen?
- Is vier supermarkten rendabel of vullen ze elkaar aan?
- In hoeverre zijn supermarkten bereid te verplaatsen?

- Wat zijn publiekstrekkingen/ontmoetingsplekken naast supermarkt?
- Levert halen&brennen school problemen op?

# Verkeer

## Driebergen-Rijsenburg

- Noordzijde Driebergen goed ontsloten via A12 en Arnhemse Bovenweg
- Zuidzijde alleen via Hoofdstraat ontsloten
- Hoofdstraat doorsnijdt centrum



# Verkeer

## Driebergen centrum

- Hoofdstraat doorgaande weg dwars door het centrum
- Veel 1-richtingsverkeer in en rond het centrum
- Hoofdstraat deels 30 km/uur
- Veel woonstraten afgesloten bij aansluiting Traaij voor de auto



 30 km/uur  
 50 km/uur

# Verkeer

## Parkeren

- Parkeren voor de deur of zeer dicht bij winkels mogelijk in gehele centrum
- Goede bereikbaarheid voor de auto, maar minder goede bereikbaarheid voetgangers en fietsers.
- Vraag: is dit wenselijk?



# Verkeer

## Laden en Lossen

- Laden en lossen zit veelal aan achterkanten en p-plaatsen
- Laden en lossen leidt tot veel (soms rommelige) achterkanten



# Verkeer

## SWOT

### Strengths

- Veel parkeerplaatsen
- Fietsbereikbaarheid
- Autovrij winkelgedeelte

S

### Weaknesses

- Veel auto's en fietsers door centrum
- Rommelige ontsluitingsstructuur
- Hoofdstraat = barrière
- Weinig ruimte
- Veel stoplichten zorgt voor opstopping
- Veel afslaande bewegingen

W

### Opportunities

- Creëren goede routes voetgangers en fietsers
- Betere verblijfskwaliteit door weren auto
- Wegnemen barrière Hoofdstraat

O

### Threats

- Toename verkeer leidt tot meer opstoppingen

T

### Vragen

- Zijn er venstertijden voor L&L?
- Zijn er al varianten in beeld om de (auto)bereikbaarheid te verbeteren?
- Hoeveel auto- en fietsparkeerplekken zijn er nu tekort?

- In welke mate heeft de gemeente de wens/staat de gemeente ervoor open om de verkeerstructuur van gebied structureel aan te pakken?
- Wat zijn wachttijden stoplichten en wat is acceptabel?

# Verkeer en verblijfskwaliteit

## Fietsnetwerk: Functioneel op kleine schaal

- De Traaij vormt samen met de Oranjelaan de belangrijkste verbinding tussen de twee hoofdwegen.
- Er is verspreid fietsparkeren langs de Traaij en er zijn veel fietsparkeerplekken langs de gevels van het ABC-gebouw.

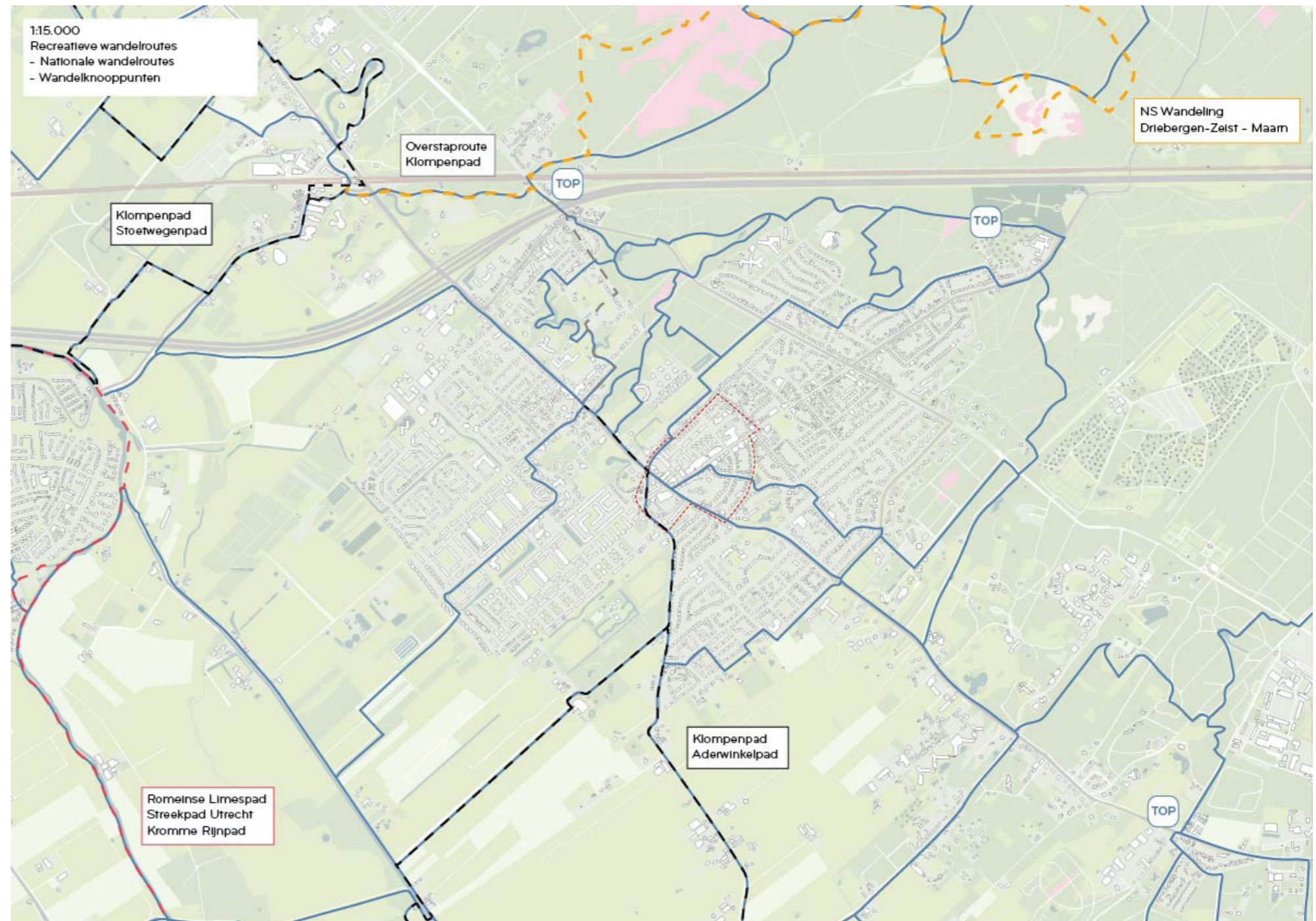




# Verkeer en verblijfskwaliteit

## Wandelnetwerk: Toeristisch op grote schaal

- Grootste dichtheid van wandelnetwerk en knooppunten zit in de publiek toegankelijke Buitenplaats Sparrendal en de natuurgebieden die hier aan liggen.
- Dit contrasteert met Buitenplaats Dennenburg en Park Welgelegen, wat particulier bezit is en daardoor alleen routes langs het landgoed/park bezit.



# Langzaam Verkeer en verblijfskwaliteit

## SWOT

### Strengths

- Deel winkelstraat is autovrij
- Centrum is toegespitst op wandelaar, met fijnmazig netwerk van stegen en pleintjes
- Hoofdstraat vormt robuuste fietsverbinding
- Vanaf centrum snel buitengebied in

S

### Weaknesses

- Rommelige fietsontsluiting centrum/Hoofdstraat
- Geen grote ontmoetingsruimtes
- Autovrije deel Traaij biedt weinig ruimte voor voetgangers, veel ruimte voor fietser
- Gebrekkige verankering met Park Sparrendal
- Pleinen hebben lage verblijfskwaliteit

W

### Opportunities

- Situatie weekmarkt (afsluiting ter hoogte Oranjelaan) permanent maken
- Verblijfskwaliteit versterken door te vergroenen en nieuwe functies toe te voegen
- Verbinding centrum met natuurgebieden versterken

O

### Threats

- Nieuwe ontwikkelingen vraagt ruimte voor auto's, minder ruimte voor wandelaar, fietser en verblijfsplekken
- Verdwijnen kleinschalige karakter bij nieuwe ontwikkelingen

T

### Vragen

- -

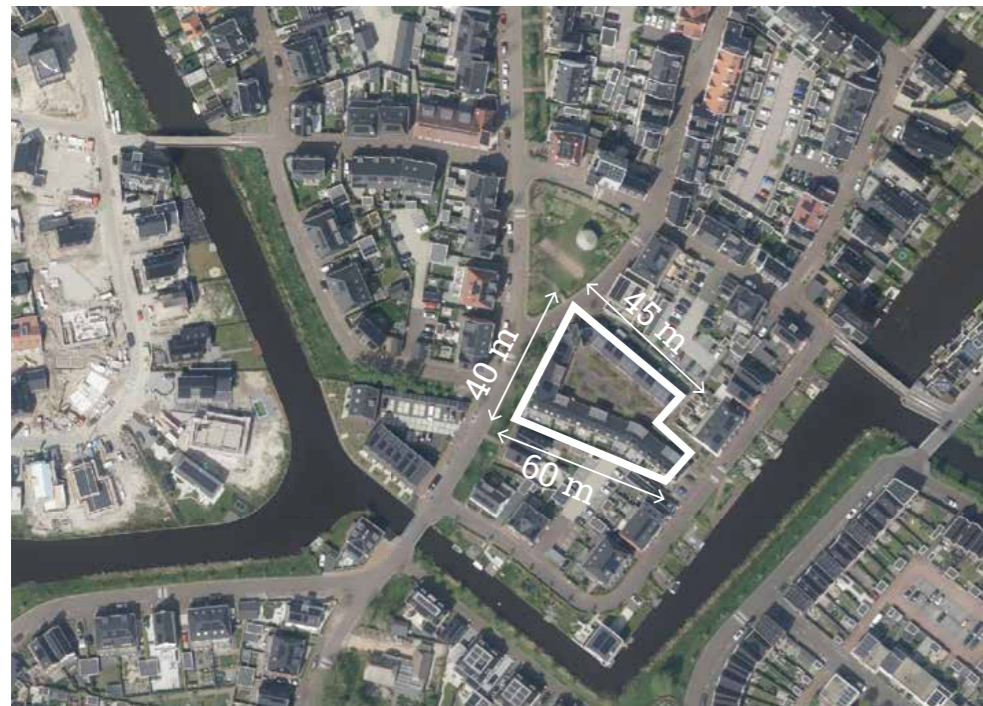
# Analyse

# Wonen en pleinen, schaalreferenties

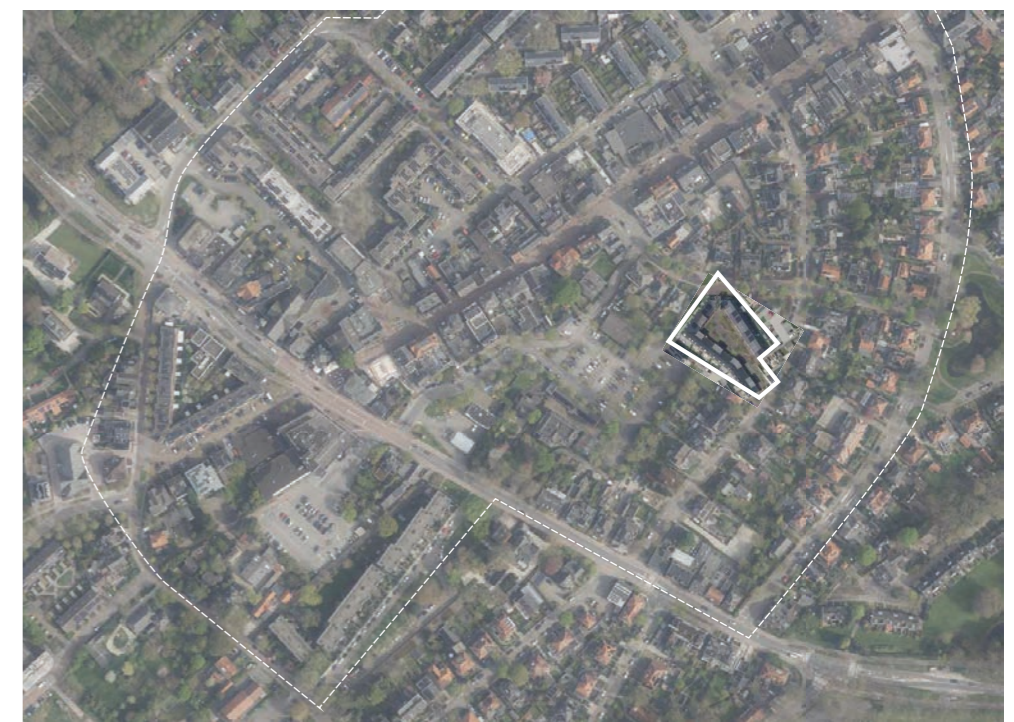
# Analyse

## Wonen: referenties

### REFERENTIES - HOFWONINGEN - DE LAAK, AMERSFOORT VATHORST



17 woningen (in het hofje)



# Analyse

## Wonen: referenties

### REFERENTIES - MEERGENERATIEHOF - HOF VAN ZUTPHEN



13 Woningen en 38 appartementen



# Analyse

Wonen: referenties

## REFERENTIES - KNARRENHOF - A-HOF, ZWOLLE

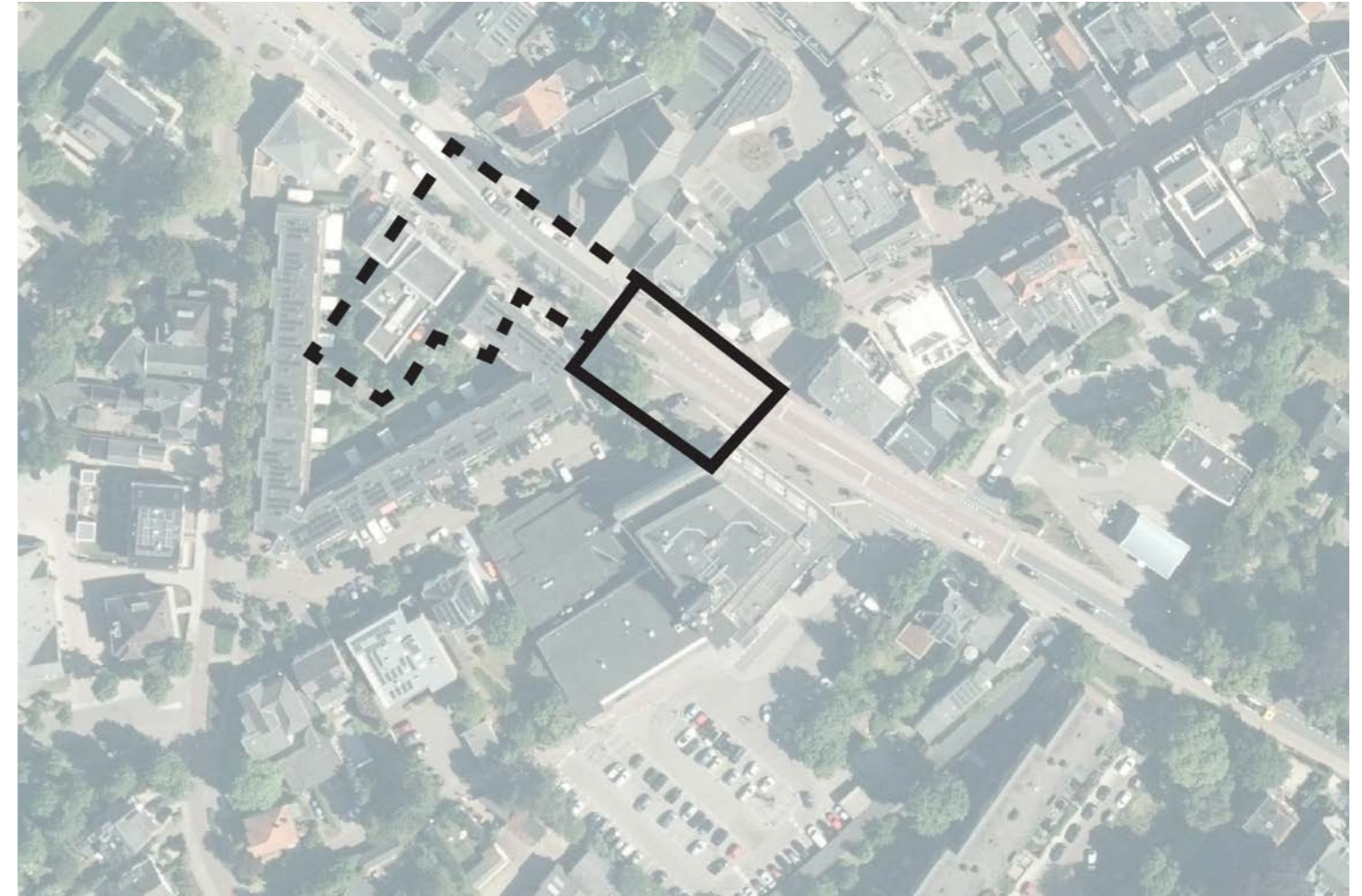
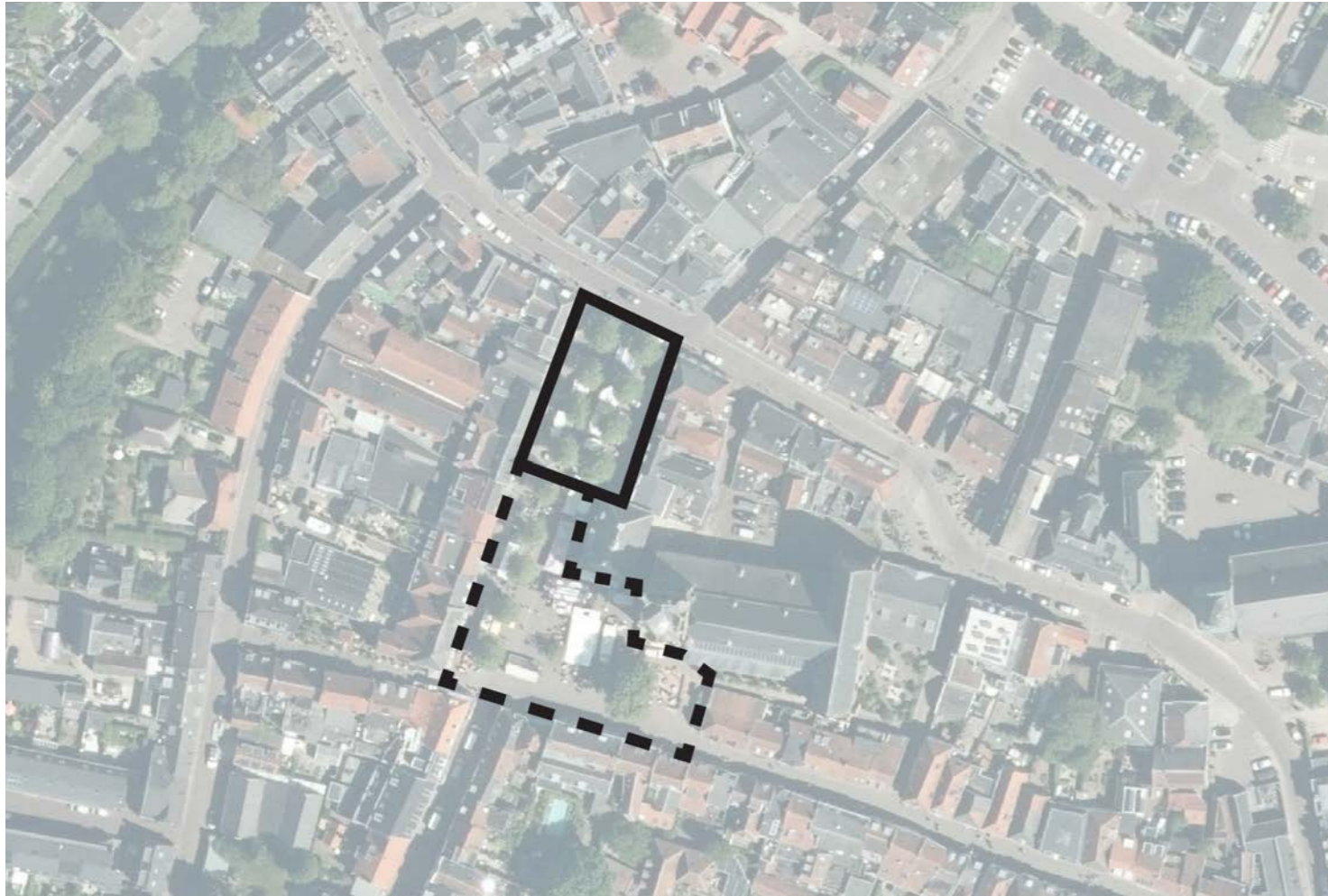


48 woningen



# Analyse

Plein: Markt, Wijk bij Duurstede: Horeca- en kerkplein, ca. 40x25 = 1000m<sup>2</sup>



# Analyse

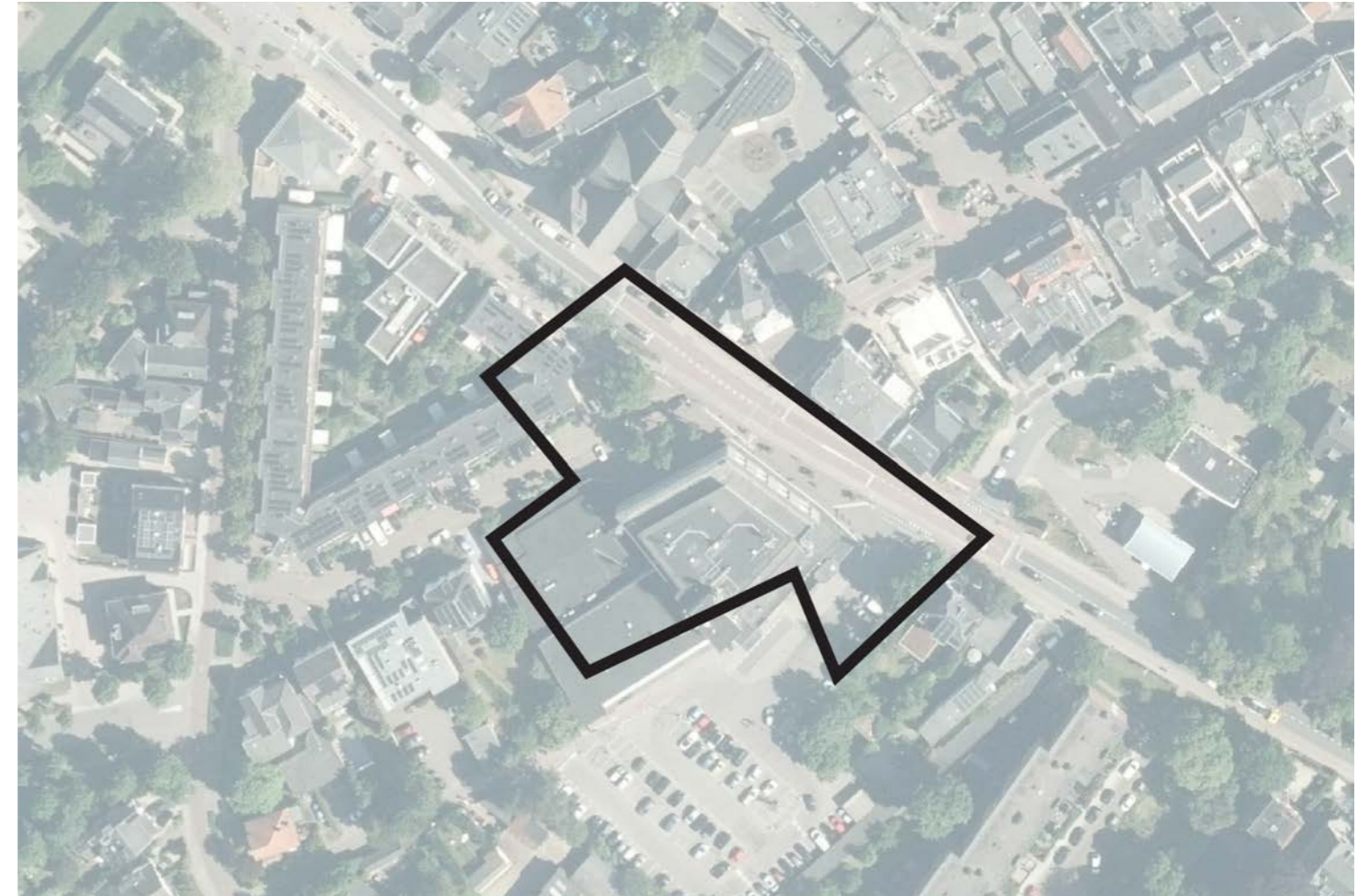
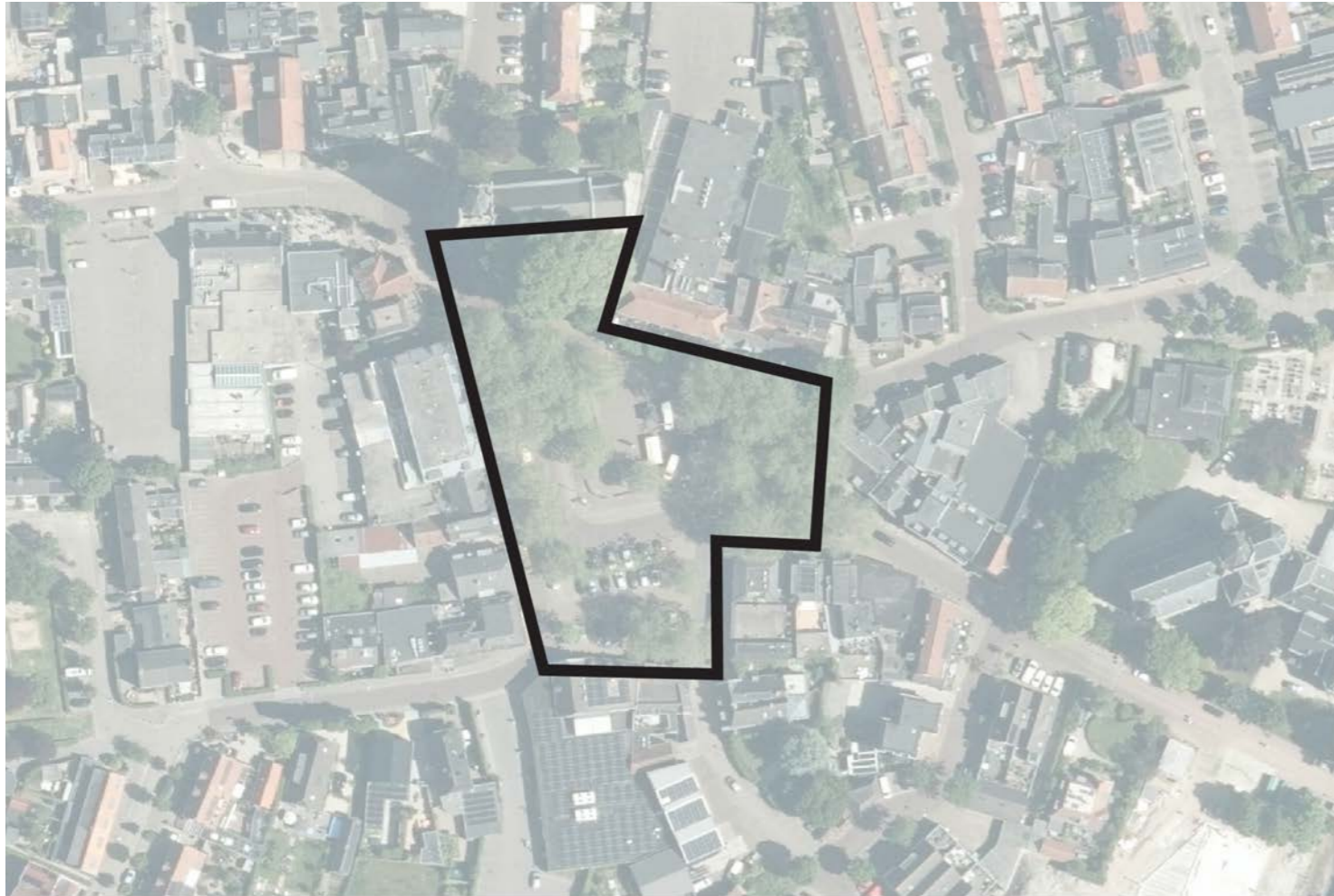
Plein: Roode Steen, Hoorn, Horecaplein, ca. 50x30 (excl rijbaan)= 1500m<sup>2</sup>





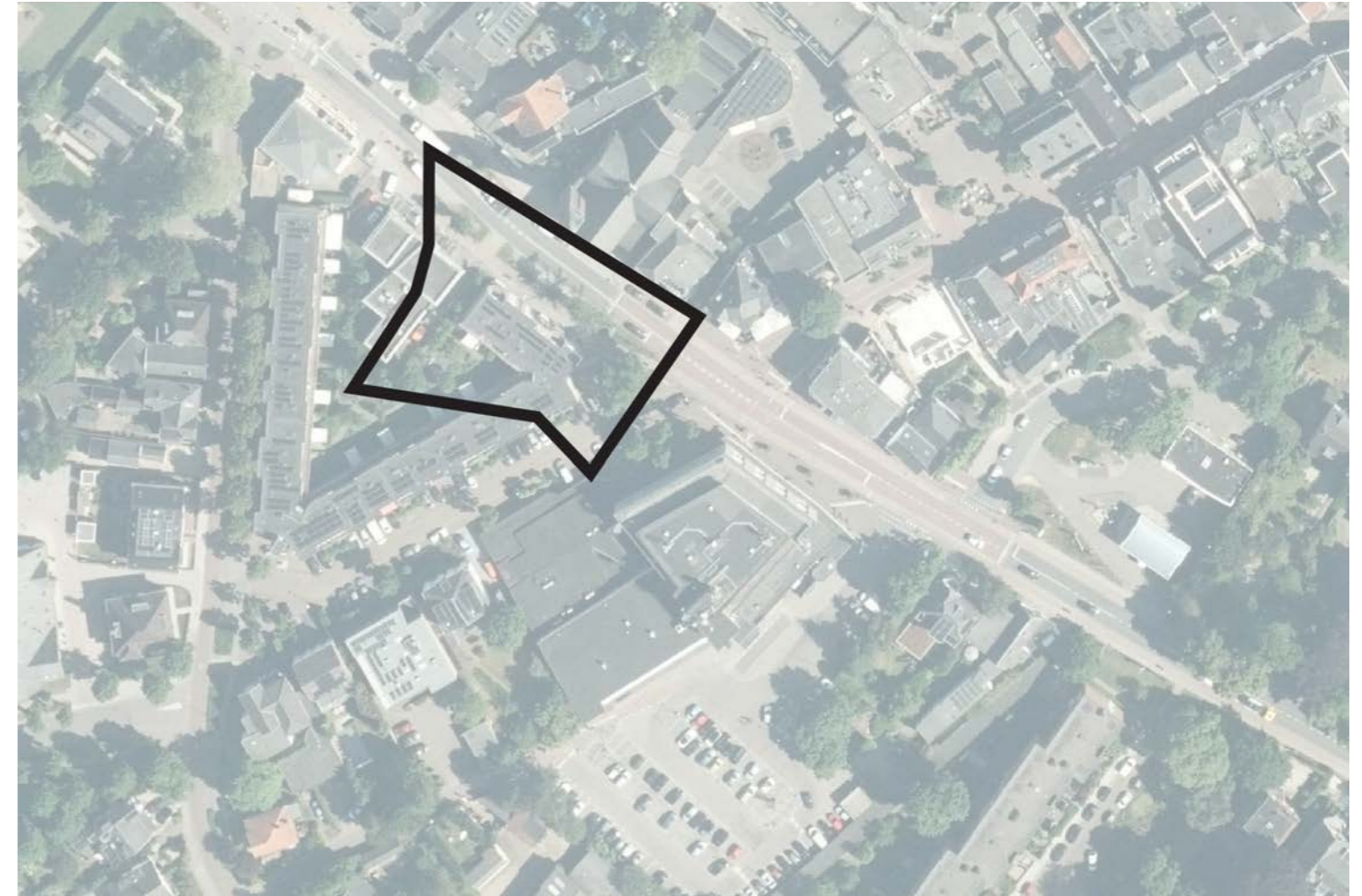
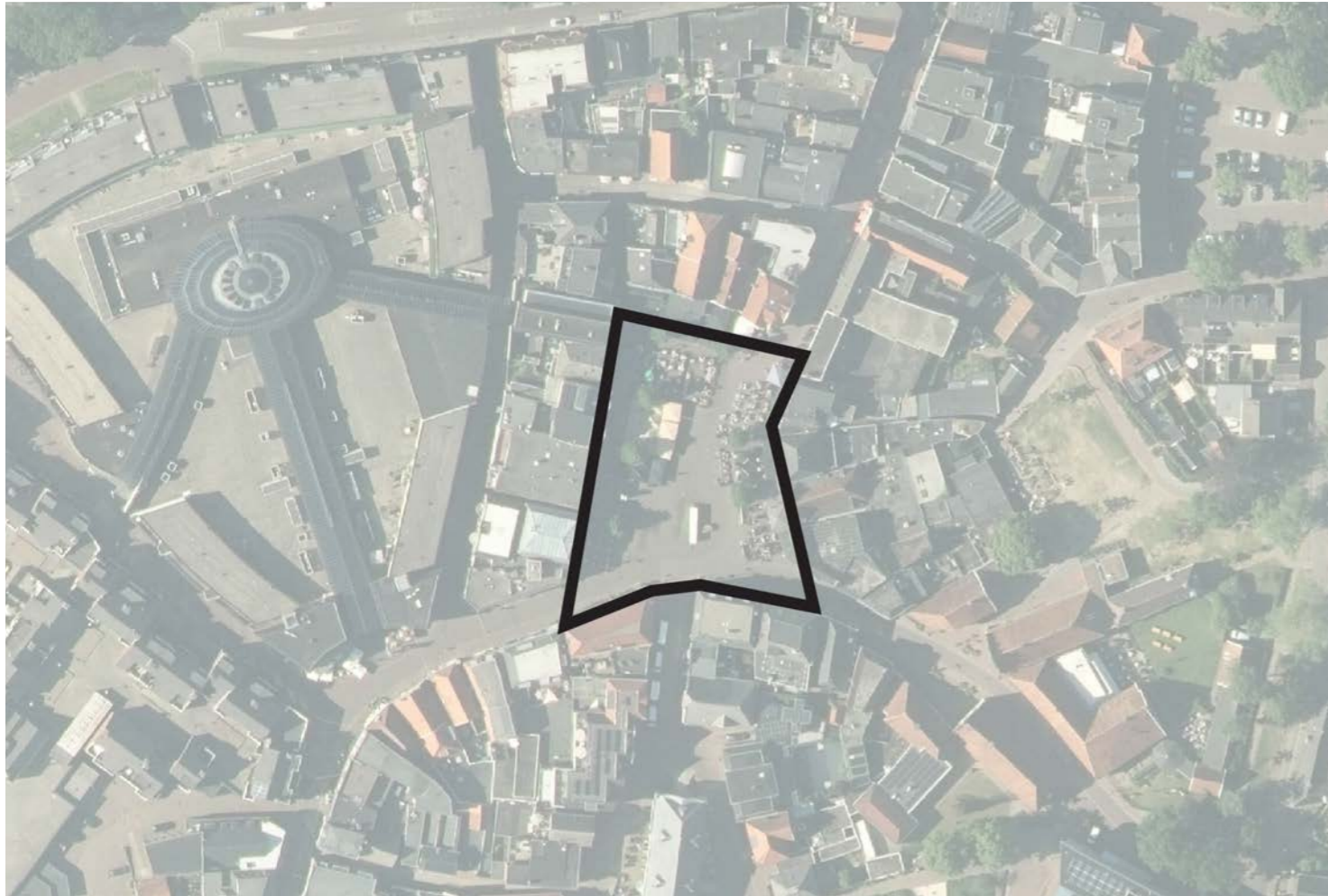
# Analyse

Plein: Houten, Gemengde functies, ca. 50x35 (excl parkeren en rijbaan)= 1750m<sup>2</sup>



# Analyse

Plein: Grote Markt, Oldenzaal, Horecaplein, ca. 70x30m = 2100m<sup>2</sup>



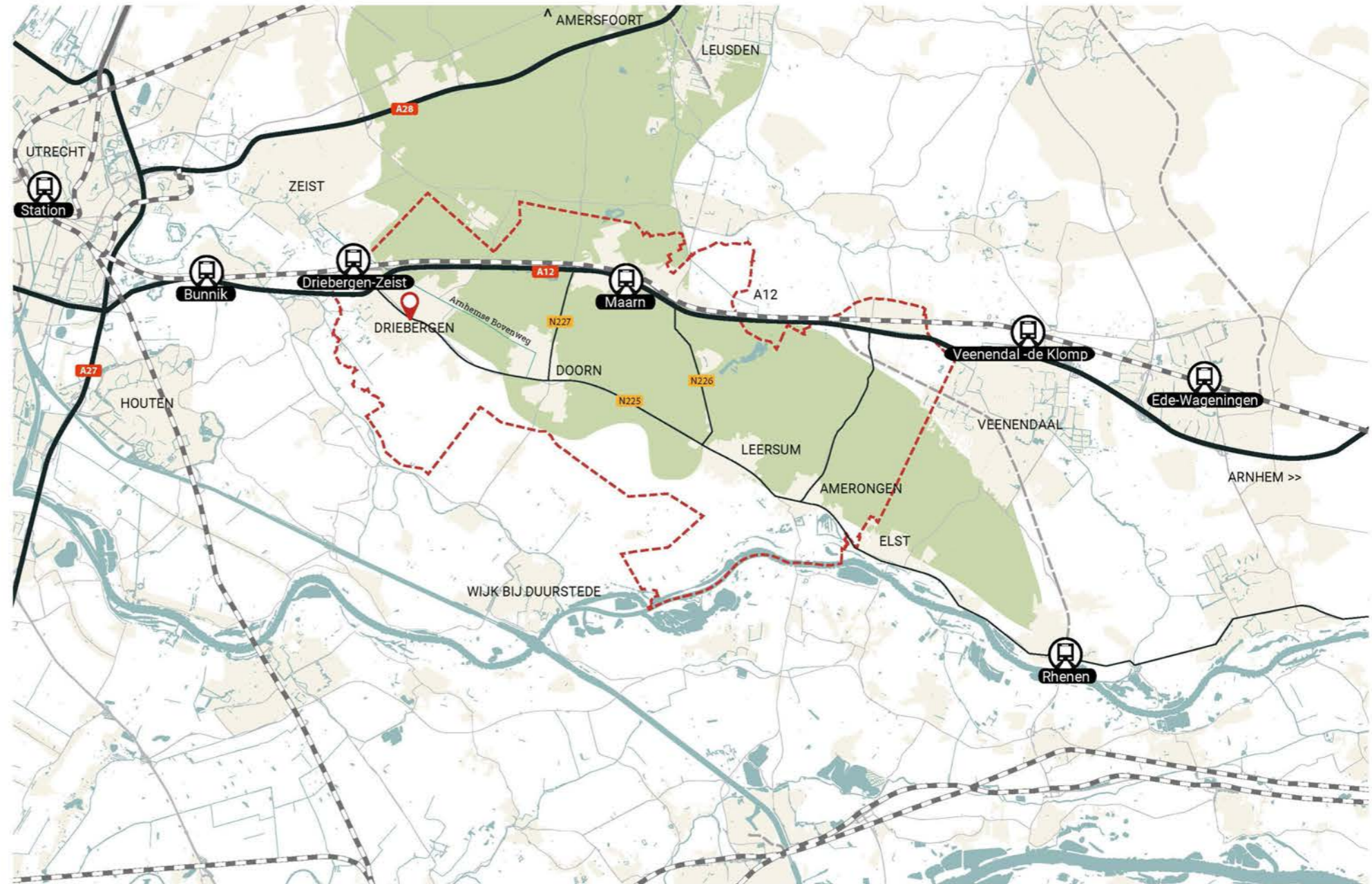
# Analyse Andere dorpscentra in Stichtse Lustwarande

# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Driebergen in de regio

Driebergen ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang naar het rivierenlandschap van de Nederrijn en is deel van de Stichtse Lustwarande, tussen De Bilt en Rhenen. Driebergen is de grootste kern van de gemeente UH.

De A12 met parallel daaraan het spoortraject Utrecht - Arnhem doorsnijdt de heuvelrug. Treinstation Driebergen-Zeist is ca. 10 min fietsen vanaf het centrum. Utrecht is binnen 25 min. met de auto bereikbaar, 35 min met OV.



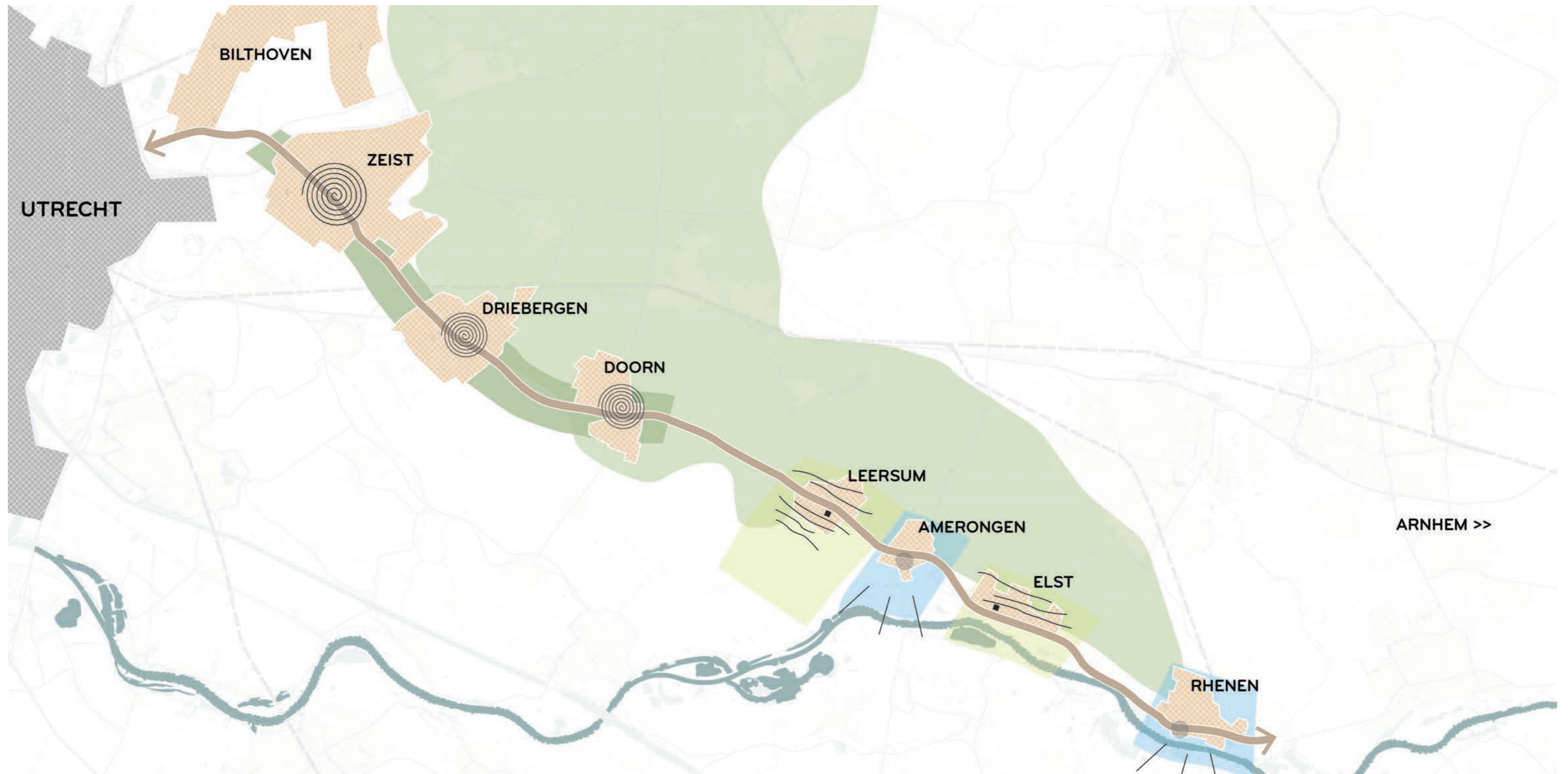
# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

- Zeist
- Driebergen
- Doorn
- Leersum
- Rhenen

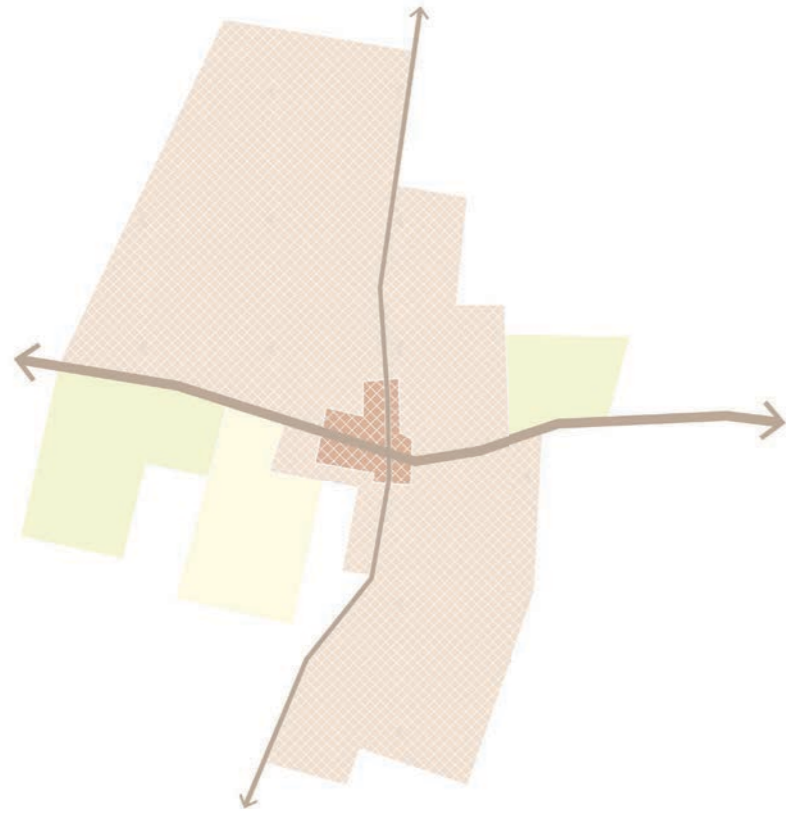


# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

Alle dorpen hebben een hoog-laag orientatie maar kennen een eigen ontwikkeling en bezitten daardoor een eigen identiteit.

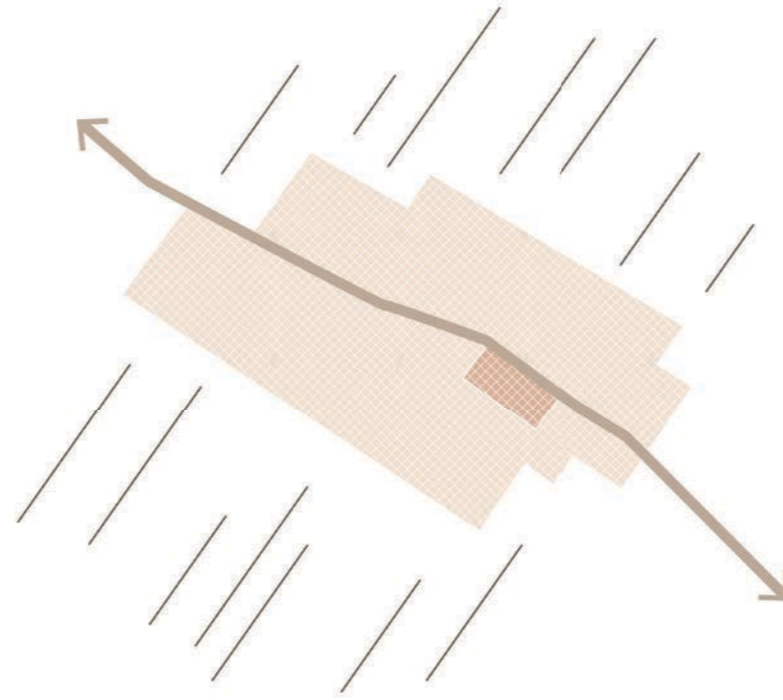


# Identiteit verschillende dorpen



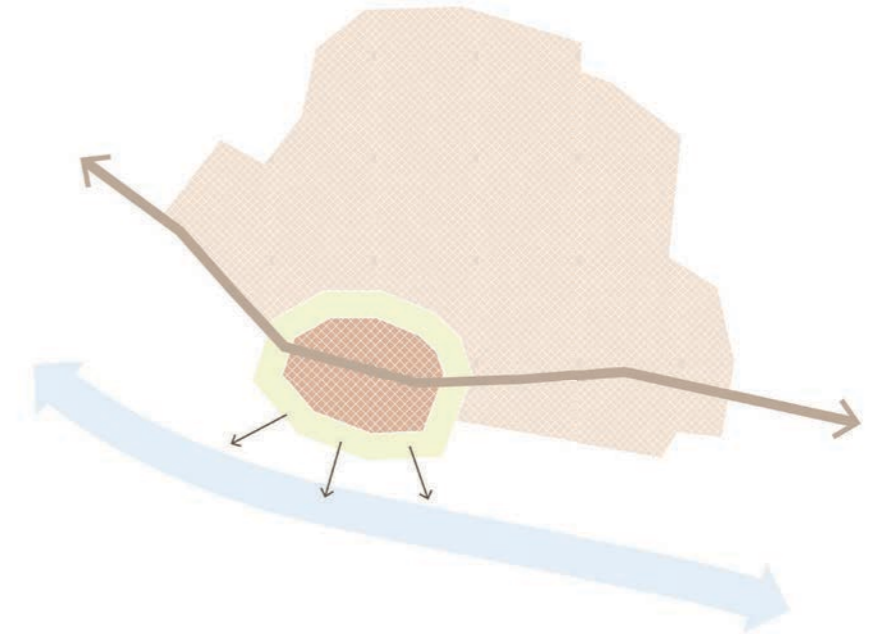
**HOFDORP**

- Doorn, Driebergen en Zeist zijn als 'hofdorpen' tot bloei gekomen en hebben statige panden.
- Deze dorpen bezitten waardevolle vooroorlogse villaparken, middenstandswijken en arbeidersbuurten. Uitbreidingen vonden met name noordwaarts, op het zand van de heuvelrugflank plaats.



**LINTDORP**

- In Leersum en Elst, waar het agrarisch grondgebruik domineerde, vond een eenvoudige lintuitbreiding langs de hoofdweg plaats.



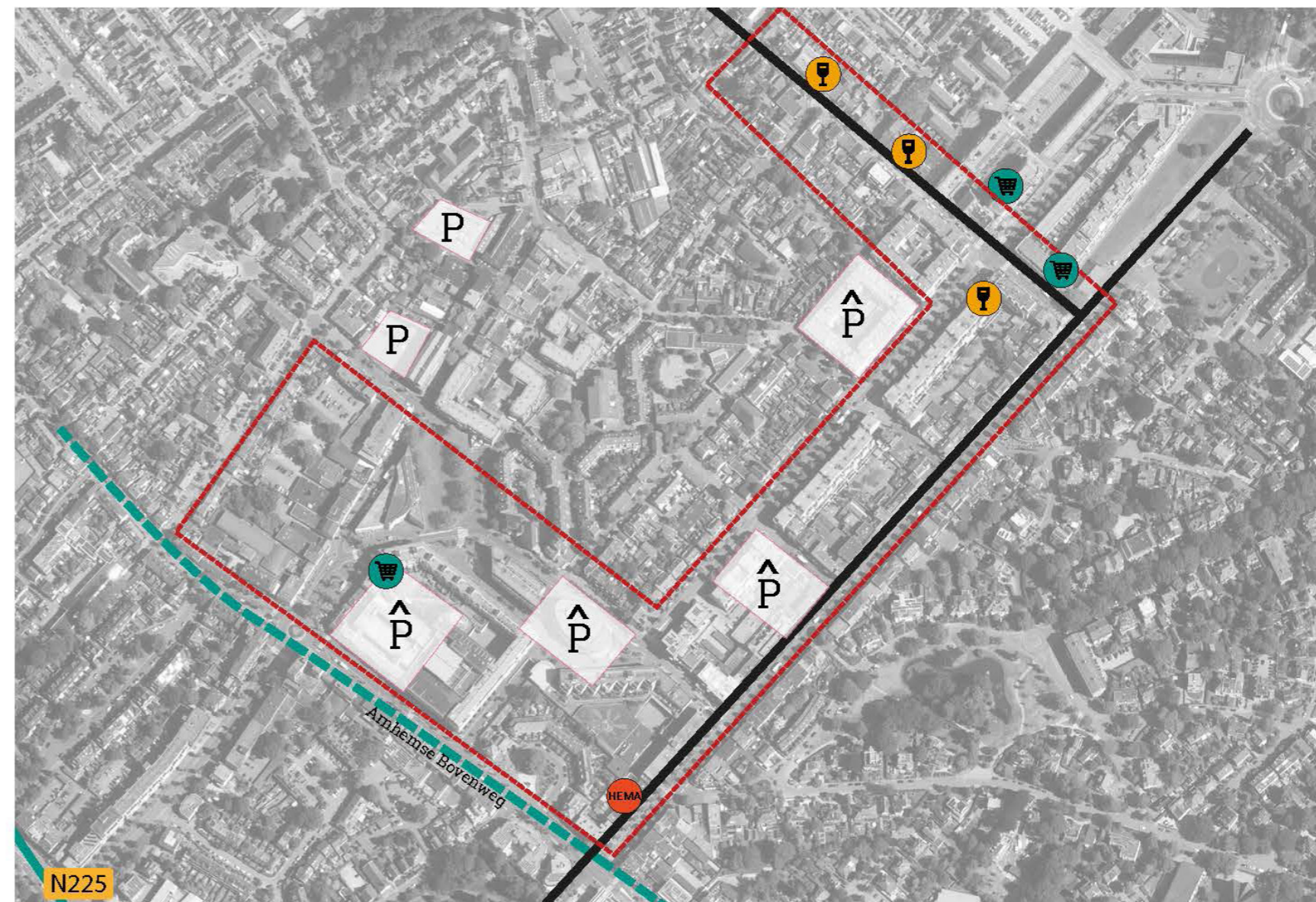
**RIVIERENSTAD**

- Rhenen en Amerongen zijn rivierstadjes en worden getekend door het dramatische reliëf.
- Amerongen is het enige dorp dat een gave, overwegend 18e eeuwse bebouwingsstructuur bezit.

# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Zeist

- Groot winkelgebied
- Trekkers op meerdere plekken
- Ontsluiting door centrum
- Parkeren op veel plekken onder maaiveld

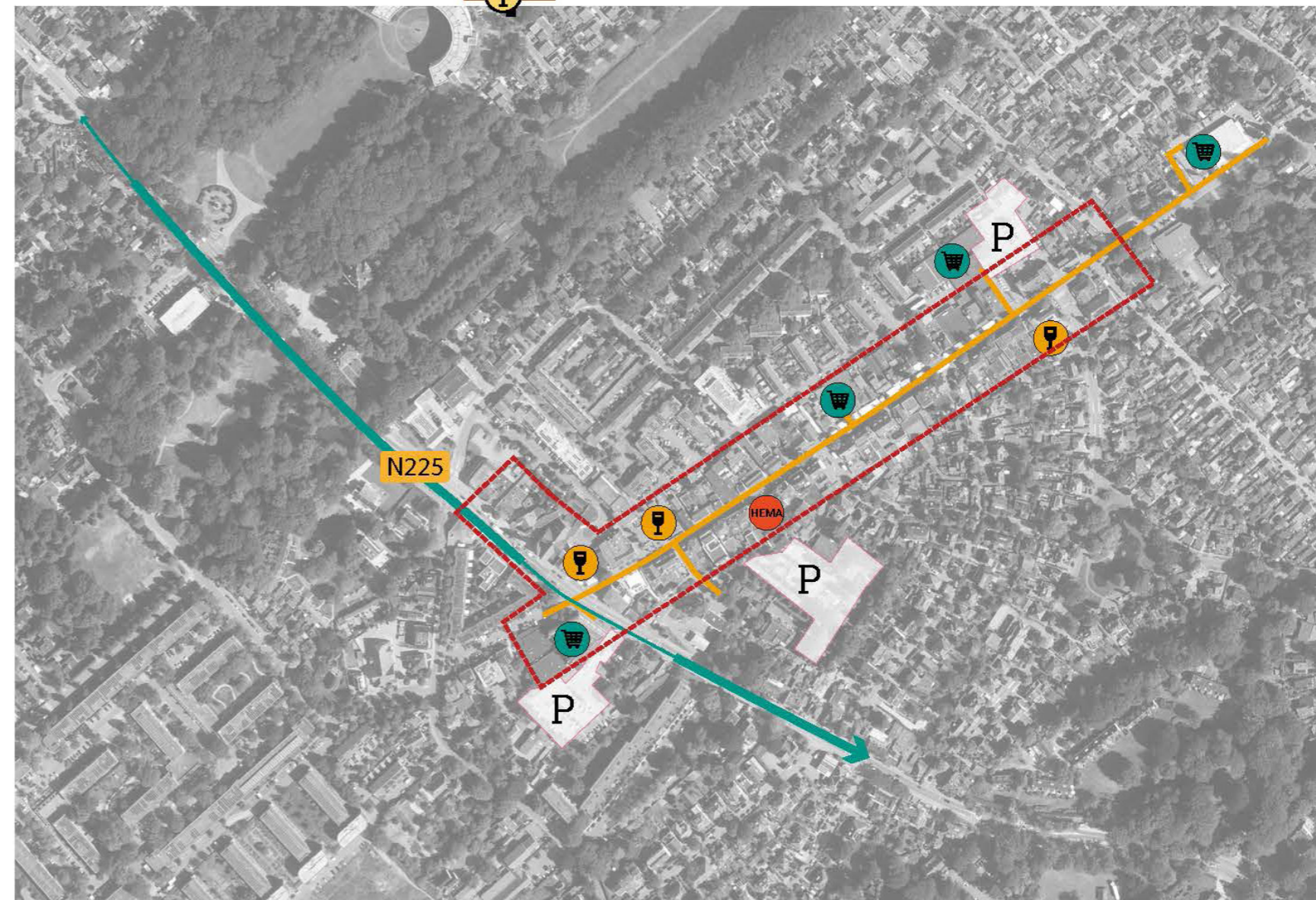
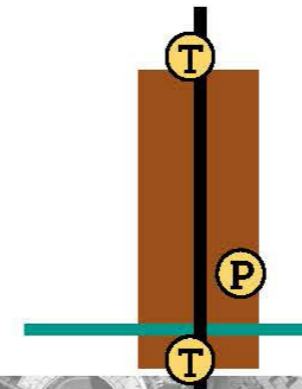




# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Driebergen

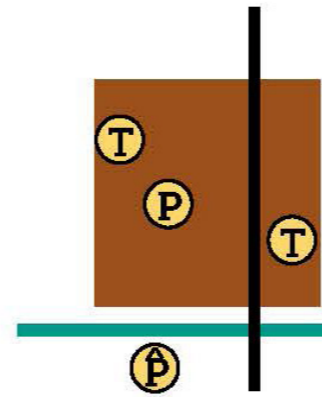
- Langerekt winkelgebied
- Trekkers aan koppen
- Centrum aan weerszijden N225 (30 km/u)
- Parkeren alleen op maaiveld



# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Doorn

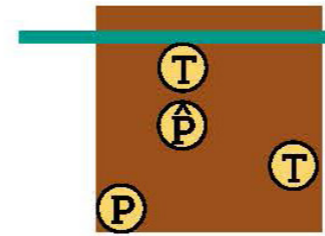
- Compact winkelgebied
- Trekkers centraal
- Centrum aan weerszijden N227 (30 km/uur)
- Parkeren alleen op maaiveld



# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Leersum

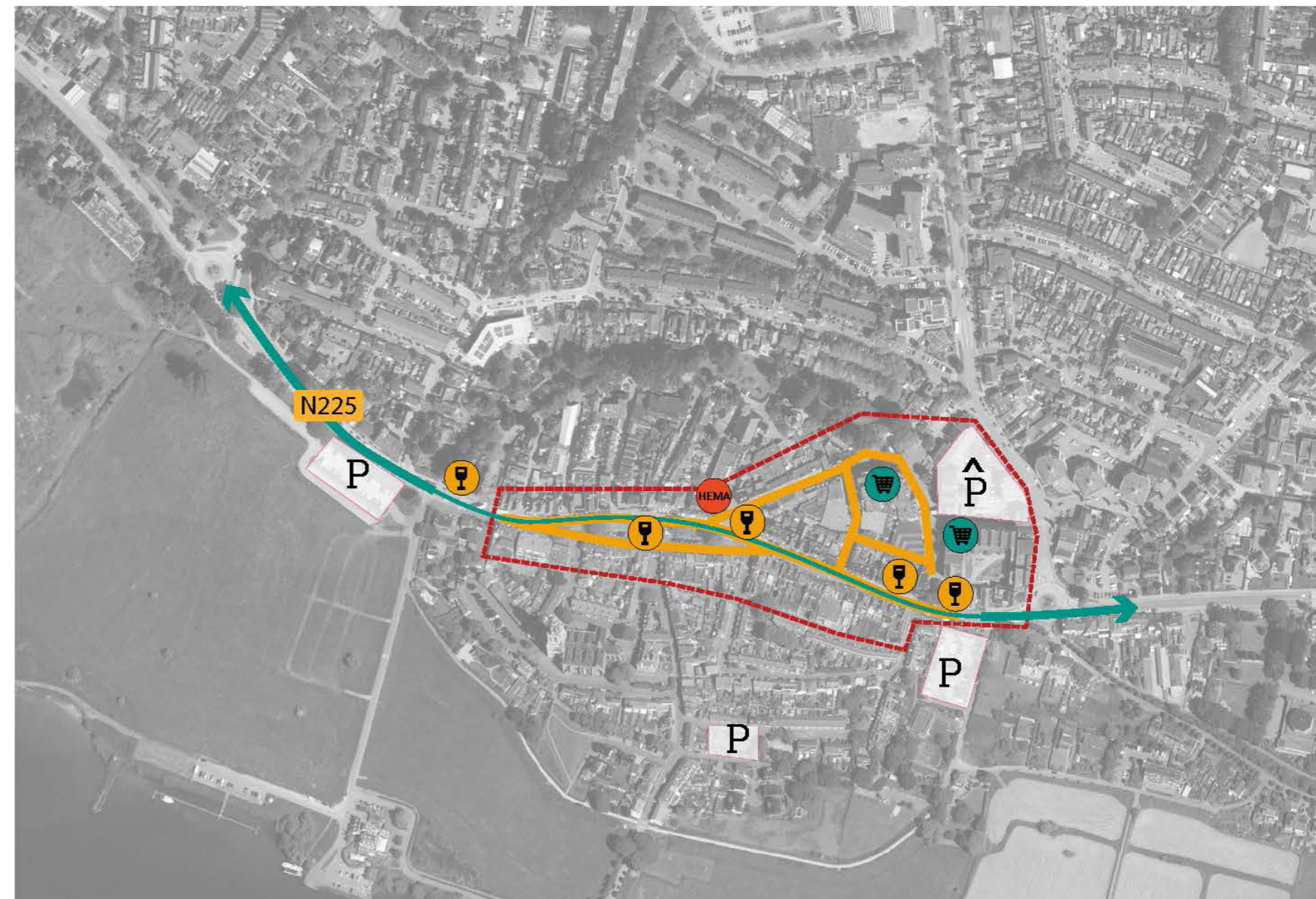
- Compact winkelgebied
- Trekkers centraal
- Centrum met name aan zuidzijde N227 (30 km/uur)
- Parkeren op maaiveld en onder gebouw



# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## Rhenen

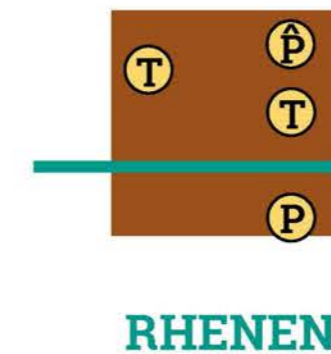
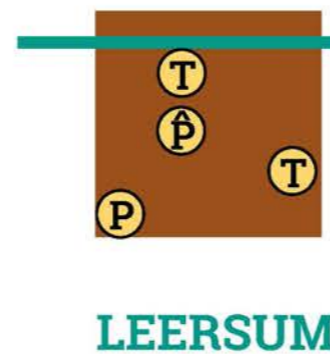
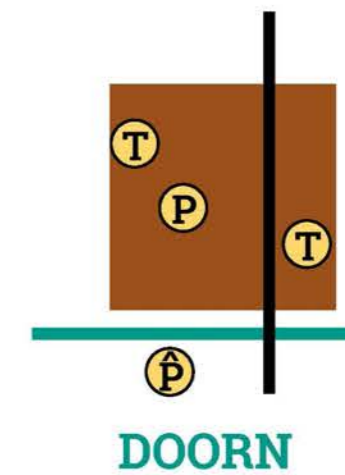
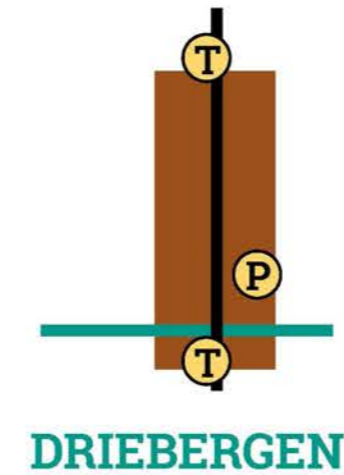
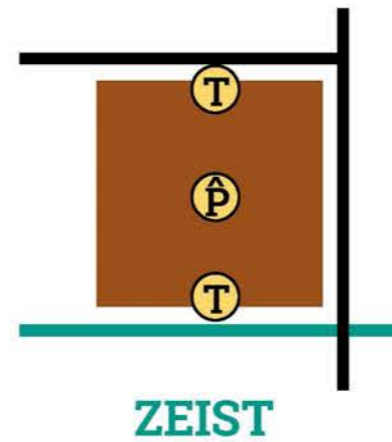
- Compact winkelgebied
- Trekkers centraal
- Centrum aan weerszijden N227 (30 km/uur)
- Parkeren op maaiveld en onder bebouwing



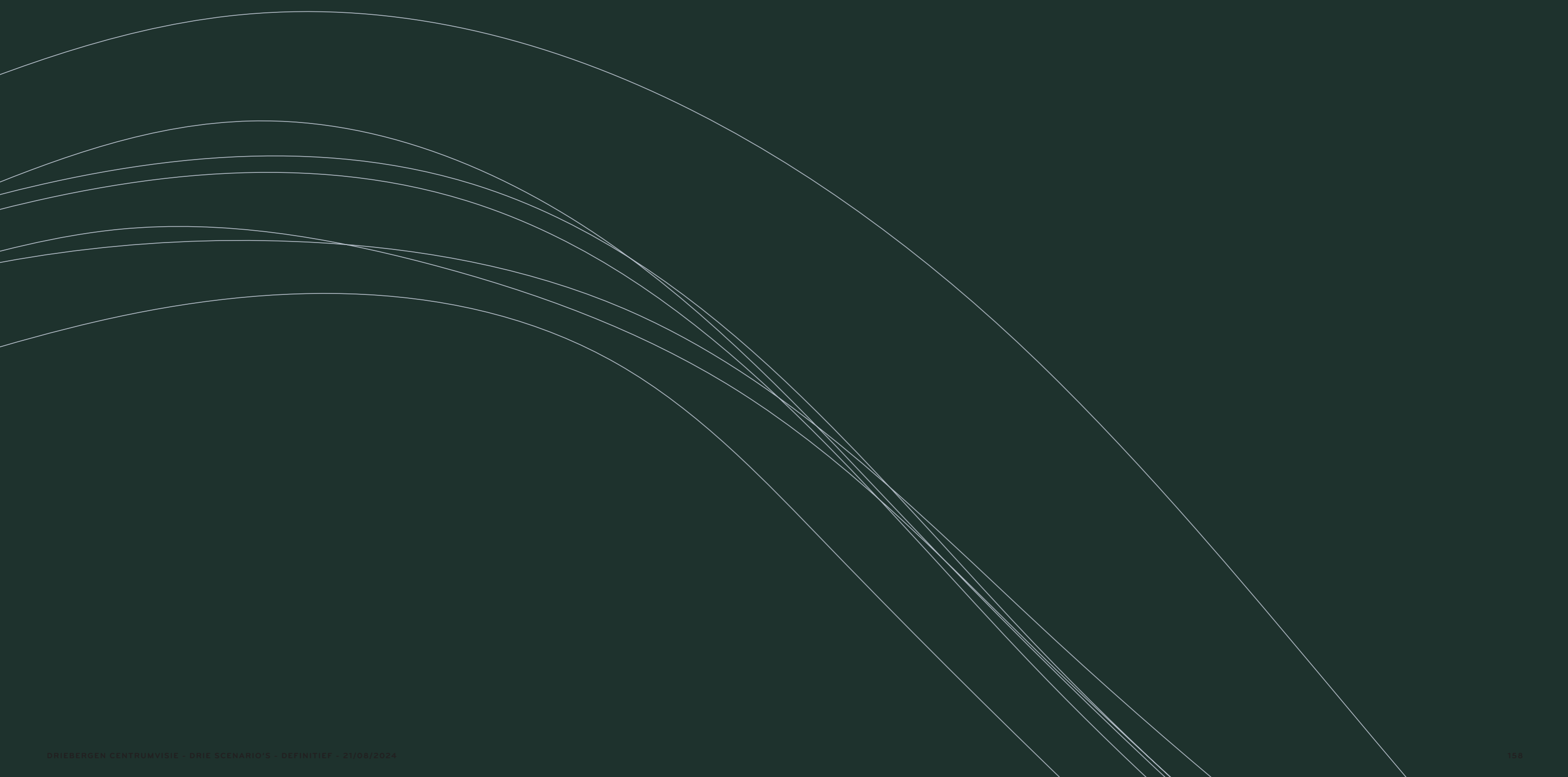
# Dorpscentra Stichtse Lustwarande

## CONCLUSIES Dorpscentra Stichtse Lustwarande

- Centra zowel geïntendeerd op Stichtse Lustwarande (N225), als erachtergelegen of haaks erop
- Parkeren soms alleen op maaiveld, maar ook gebouwd parkeren (ook in kleine kernen).
- Zowel langgerekte centra als compacte centra.



# Bijlage: tabel met vergelijking scenario's

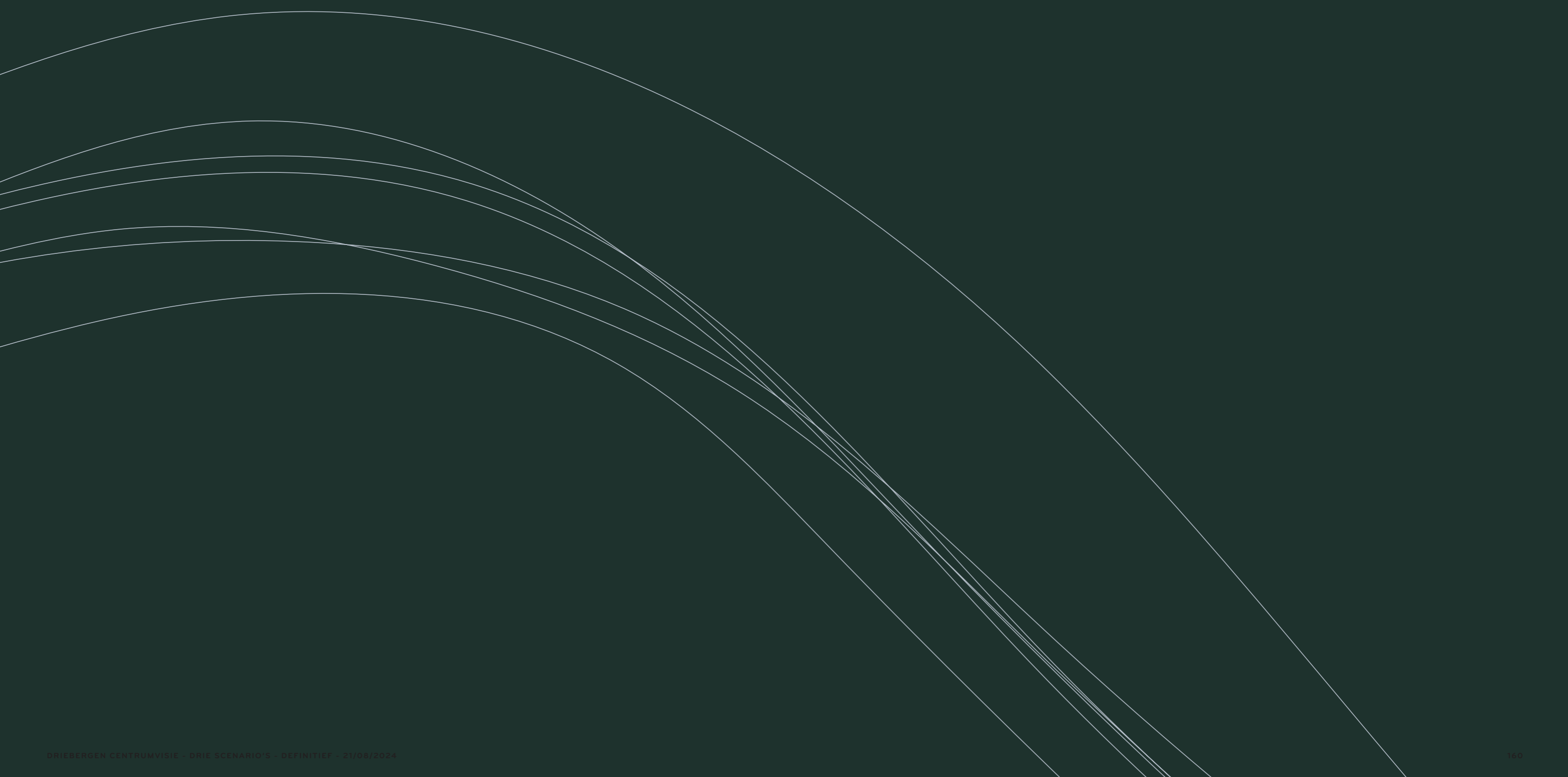


# Tabel met positieve en negatieve punten per thema, per scenario

	1 Centrum op de Traaij	2. Rondje Dribergen	3. Centrum met allure
<b>Verblijf en gebruik</b>	<b>Verblijf en gebruik</b>	<b>Verblijf en gebruik</b>	<b>Verblijf en gebruik</b>
Vorm / compact centrum	Langgerekt verblijfsgebied ipv compact centrum	Compacter centrum en rondje kunnen lopen	Compacter centrum van Appelgaard tot CultuurHoek
Plein	Groot plein op Traaij	Serie kleinere pleinen	Groot plein op historische kruising, refererend aan Stichtse Lustwarande
Horeca	Centrale ligging met ruimte voor aanvullende horeca. Mogelijke overlast omwonenden	Geen gezellige 'kern'/horecaplein, maar verspreid meerdere kleinere pleinen	Centrale ligging met ruimte voor aanvullende horeca. Is meer m2 horeca verstandig?
Traaij voet	Traaij in centrum is volledig autovrij (tot AH Binnenhof)	Extra stuk autovrij (tot Laan van Blommerweert)	Minste kwaliteitsimpuls op Traaij
Traaij fiets	Alternatieve route door Appelgaard, loopt door in Tussen de Dreven	Alternatieve route door Appelgaard + Traaij 'fiets te gast'	Situatie ongewijzigd
Kerk	Kerk wordt betrokken bij centrum	Geen betere relatie met centrum	Kerk wordt betrokken bij plein
ABC	Bovengronds parkeren ABC gebouw, lage beeldkwaliteit	Rustige woonbuurt	ABC verdwijnt, wel flinke toevoeging bouwmassa om nieuwe plein
CultuurHoek	CultuurHoek betrekken bij centrum	Geen betere relatie met centrum	CultuurHoek betrekken bij centrum
Entree dorp	Fraaiere entree door nieuwbouw ABN en BP	Fraaiere entree door nieuwbouw ABN en BP, geen achterkantsituaties meer	Nieuwbouw ABN en BP, maar tunnelmonden zeer slechte uitstraling
Appelgaard	Rustige woonbuurt	Wordt voorkant, maar minder bomen en flinke toename drukte en bouwmassa	Rustige woonbuurt
De Lei	Situatie wijzigt minimaal	Wordt groene parkeerstraat, betere relatie met Traaij	Wadi in de Lei verbetert uitstraling
<b>Duurzaamheid en vergroening</b>	<b>Duurzaamheid en vergroening</b>	<b>Duurzaamheid en vergroening</b>	<b>Duurzaamheid en vergroening</b>
Water	Nadruk op water in Traaij (verwijzing spreng)	Weinig extra ruimte voor water in centrum	Wadi in de Lei, maar impact tunnel op grondwater onduidelijk
Groen	Groen op de Lei, Traaij, Hoofdstraat en Appelgaard, niet bij ABC	Groen op de Lei, Traaij, Hoofdstraat en ABC, niet op Appelgaard	Groen op de Lei en Appelgaard, niet bij ABC en beperkt in Hoofdstraat door tunnel
Mobiliteit	Traaij autovrij = maximaal ruimte voor groen	Minder auto op Traaij = meer ruimte voor groen	Minder auto op Traaij, maar door tunnel minder groen in Hoofdstraat
Sociaal	Meer ruimte voor ontmoeting, op grote en kleine pleinen met eigen identiteit	Meer ruimte voor ontmoeting op kleine pleinen met eigen identiteit	Meer ruimte voor ontmoeting, op grote en kleine pleinen met eigen identiteit
Energie	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en -opslag.	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en -opslag.	Mogelijkheden voor energieopwekking, -besparing en -opslag.
Tunnel			Mogelijk meer en sneller verkeer, dus meer lawaai en fijnstof. Veel materiaalgebruik
<b>Ontwikkelgebieden</b>	<b>Ontwikkelgebieden</b>	<b>Ontwikkelgebieden</b>	<b>Ontwikkelgebieden</b>
Appelgaard	Rustige woonbuurt, balans bebouwing - groen	Hoort bij centrumgebied, achterkanten opgelost	Rustige woonbuurt, balans bebouwing - groen
ABC	Ontwikkeling bovengrondse garage	Rustige woonbuurt. Woningen zijn minder goed verbonden met centrum	Nadruk op bebouwing, lastig faseerbaar door concentratie ontwikkelingen
BP	Nadruk op groen, model niet afhankelijk van vertrek BP	Nadruk op bebouwing, model is afhankelijk van vertrek BP	Balans nieuwbouw - groen, model niet afhankelijk van vertrek BP
ABN	Balans nieuwbouw - groen	Nadruk op bebouwing	Nadruk op groen
Nieuw Salem-Traaij	Herontwikkeling Nieuw Salem, optimale verbinding met Traaij	Herontwikkeling Nieuw Salem, betere verbinding met Traaij	Situatie ongewijzigd
Extra woningen	82 woningen (minste woningen)	107 woningen	122 woningen (meeste woningen)
<b>Mobiliteit</b>	<b>Mobiliteit</b>	<b>Mobiliteit</b>	<b>Mobiliteit</b>
Parkeren	Tekort van 115 parkeerplaatsen (tov huidige normen)	Tekort van 115 parkeerplaatsen (tov huidige normen)	Tekort van 161 parkeerplaatsen (tov huidige normen)
Doorstroming Hoofdstraat	Aansluiting Korte Dreef-Hoofdstraat er af, komt verkeersdoorstroming ten goede	2 afslagen minder: Aansluiting Korte Dreef-Hoofdstraat er af & ABC terrein-Hoofdstraat	Ideaal door tunnel
Oversteekbaarheid Hoofdstraat	Hoofdstraat oversteek wordt alleen visueel verbeterd	Voetgangers hebben minder noodzaak Hoofdstraat over te steken	Ideaal
Fietsen	Omleiding fietsroute via Appelgaard, beter voor doorgaand fietsverkeer	Fietsers te gast' op Traaij, doorfietsroute Appelgaard, maar wel bajonet in Hoofdstraat	Maximale oversteekbaarheid bij Traaij maar conflict in Traaij blijft
Laden & lossen	Verslechtering op Traaij (autovrij)	Verslechtering op Traaij en bij Appelgaard, maar supermarkt inpandig	Laden lossen ABC terrein inpandig, situatie Traaij ongewijzigd
Overige wegen	Extra druk op Oranjelaan vanwege afsluiten Appelgaard vanaf Traaij	Extra druk op Bosstraat en Oranjelaan vanwege afsluiten Appelgaard vanaf Traaij	Krappe aansluiting op Hoofdstraat bij Bosstraat en Appelgaard door start tunnel
<b>Financien</b>	<b>Financien</b>	<b>Financien</b>	<b>Financien</b>
Parkeergarage	Bovengronds (goedkoper en flexibeler dan ondergronds)	Ondergronds	2x ondergronds
Opbrengsten	Minste opbrengsten nieuw programma	Gemiddelde opbrengsten nieuw programma	Meeste opbrengsten nieuw programma
Kosten	Meeste kosten aan plots (inbrengwaarde e.d)	Gemiddelde kosten aan plots (inbrengwaarde e.d)	Minste kosten aan plots (inbrengwaarde e.d)
Openbare ruimte	Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model	Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model	Kosten kwaliteitsimpuls openbare ruimte gelijk in elk model
Tunnel			Kosten tunnel Hoofdstraat 20-25 miljoen extra
<b>Getallen</b>	<b>Getallen</b>	<b>Getallen</b>	<b>Getallen</b>
Aantal woningen	82st.	107st.	122st.
Extra m2 retail/horeca tov bestaand	/	850m2 supermarkt	500m2 horeca
Financiële analyse - kosten totaal	€ 15,9 mln	€ 15 mln.	€ 12,1 mln + €20-25 mln. verdieping Hoofdstraat

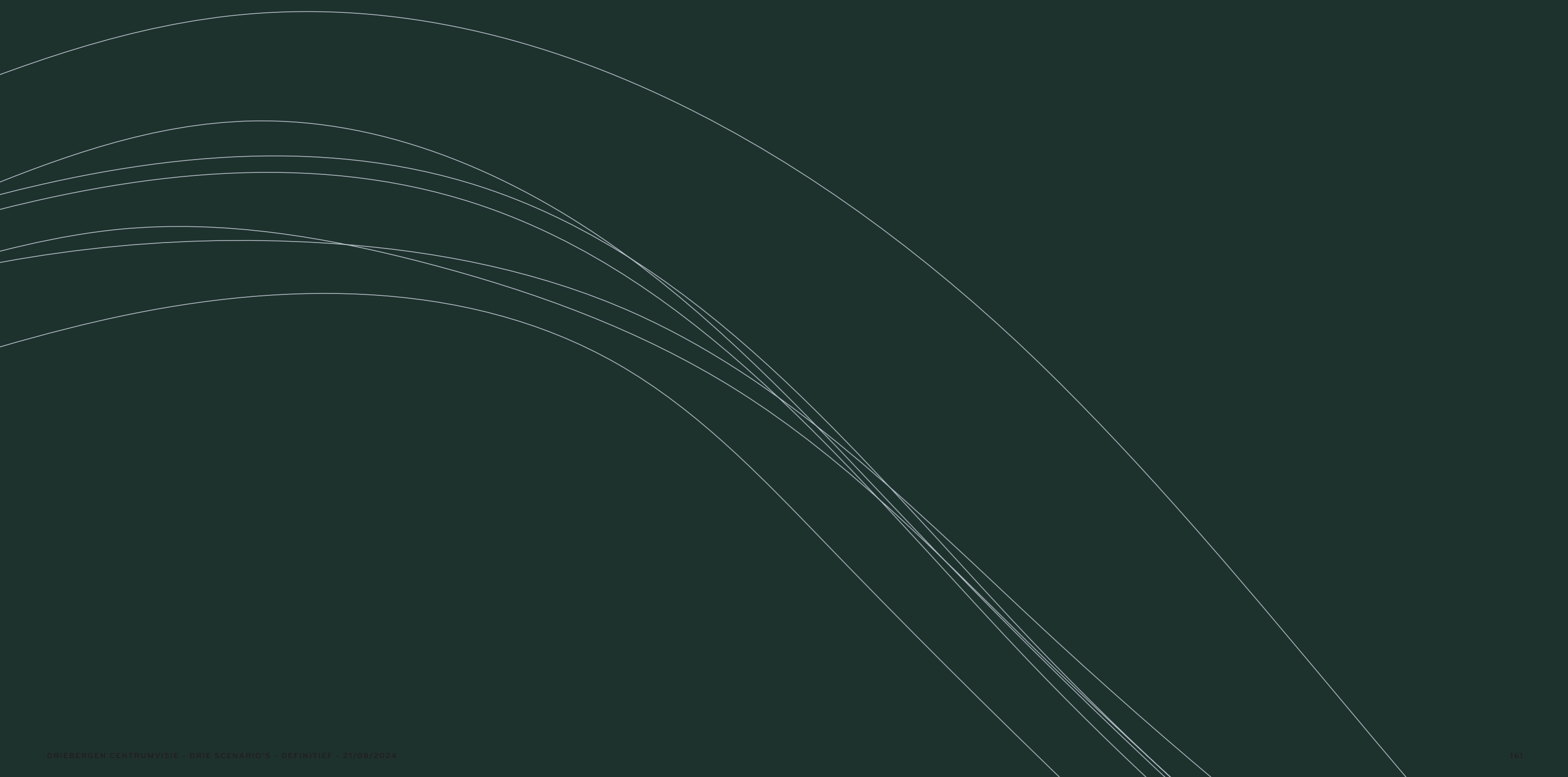
<span style="color: green;">■</span>	Verbetering tov huidige situatie
<span style="color: red;">■</span>	Verslechtering tov huidige situatie
<span style="color: yellow;">■</span>	Neutraal of beperkte impact tov huidige situatie

# Bijlage: participatie





# Bijlage: Planeconomische doorrekening



# Centrumvisie Driebergen



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

OKRA

SVP

stad  
kwadraat

DE  
SE  
LECT  
IE