



# GROENER KAN

NATUURONTWIKKELING EN  
WONINGBOUW IN GROENEKAN

1 MEI 2020





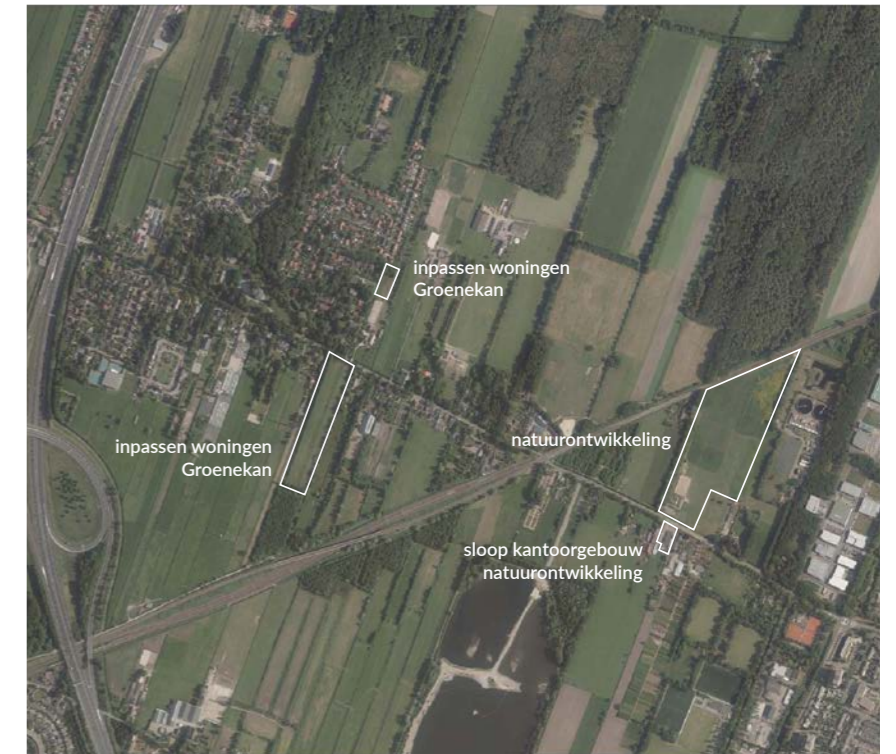
# 1 INLEIDING

Tussen de kernen De Bilt en Groenekan ligt een groene buffer. Rijdend over de Groenekaneweg van De Bilt naar Groenekan voel je goed dat je het buitengebied inrijdt. De bomen staan dicht bij elkaar en zijn hoger en vormen een klein bosje. Al snel zie je een weiland tussen de bomen gevolgd door diepe tuinen aan beide zijden. Dan opent het landschap zich en biedt zicht op een groot weiland aan de noordkant, opgedeeld door omheiningen en wat oude schuren. De bomen zijn nagenoeg verdwenen, op een rij bomen na die de toegangsweg naar een verder afgelegen boerderij vormen. Het land is kaal en komt rommelig over, de functie is onduidelijk; het is geen akkerland en geen weiland maar kent een gevarieerd gebruik. Er liggen goed onderhouden weilandjes omsloten door opgaande houtwallen die bij de verder gelegen boerderij lijken te horen. Voor het spoor ligt nog een nagenoeg verlaten deel van de kwekerij van Copijn. Samenhang en duidelijk bestendig gebruik lijken te ontbreken aan de noordkant van de Groenekaneweg.

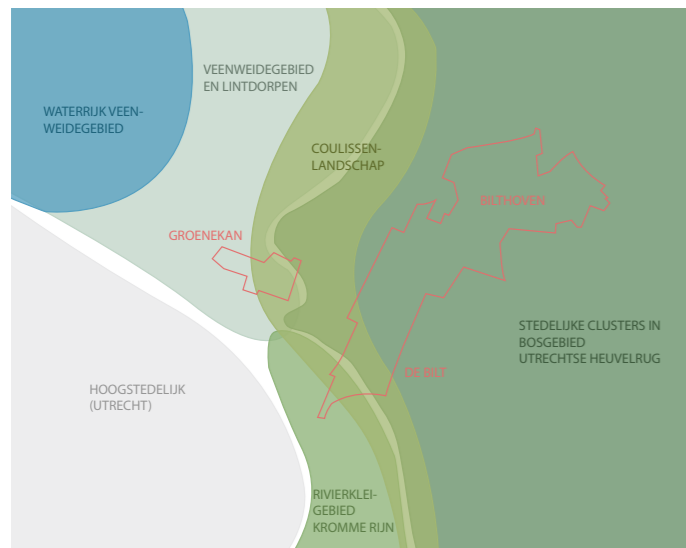
Aan de zuidkant is het beeld anders. Na de grote tuin dichtbij Weltevreden ligt een actieve kwekerij met een terug gelegen woning en een kleine woning ernaast. Deze woning valt echter nauwelijks op door het opdoemende kantoorgebouw. Het is gebouwd begin '60er jaren en bestaat uit spiegelende gevelbekleding in afwisselend wit en zilverkleurig met oranje/goudkleurige erkers. Onder Groenekanners wordt dit oneerbiedig 'het spiegelpaleis' genoemd. Naast het kantoor staat een oude boerderij die een vervallen aanblik geeft. Even verderop een kleine woning met daaromheen veel onduidelijke en rommelige opstallen en bouwsels. Hierna nog een paar woningen en de toegang tot de Hooge Kampse Plas. Ook aan de zuidkant ontbreekt de samenhang en het enige beeld dat blijft hangen is dat van het misplaatste kantoorgebouw. Na het spoor verandert het karakter en is het duidelijk dat je de kern Groenekan inrijdt, al blijft het buitengebied voelbaar. Dit gevoel ontstaat door veel groen en afwisseling van grotere en kleinere percelen. Door een bepaalde mate van ordelijkheid is het prettig en typerend voor het karakter van Groenekan.

Quote Jelle de Wit, van LENTI:

*“Dagelijks rij ik de beschreven route, waarbij ik mij vaak heb afgevraagd of het hier niet beter zou kunnen. Regelmatig beklemt me het gevoel dat het gebied kwetsbaar is voor verdere versnippering; dat er meer ontwikkelingen komen die het karakter van de bufferzone verder zullen aantasten. Tijdens die ritten is het idee voor het voorliggende plan ontstaan. Een plan dat de kwaliteit van de bufferzone zal verbeteren en bijdraagt aan duurzaam beheer ervan. De bouwbehoefte moet je oplossen binnen de contouren van het dorp. Dat is wat we moeten doen: Een bijdrage leveren aan de woningvraag in het dorp, in combinatie met behoud en herstel van de natuur in de bufferzone.”*



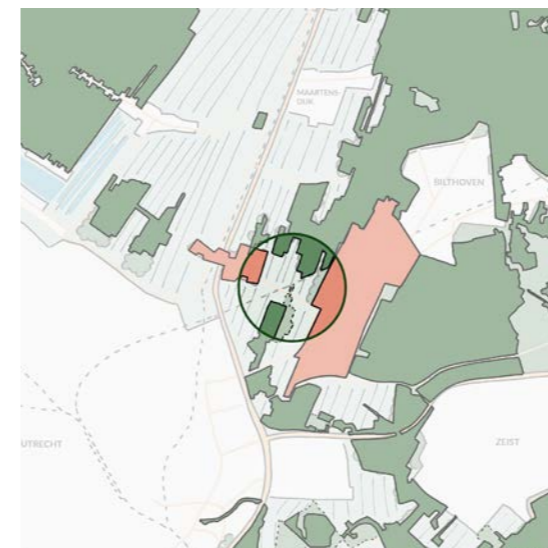
Het voorliggende boekje is een product van samenwerking van LENTI uit Groenekan en buro Maan uit Rotterdam. Het is bedoeld om ons plan te presenteren en in gesprek te komen met relevante partners, zoals de gemeente De Bilt, het Utrechts Landschap en de bewoners van Groenekan.



Afb. 1 Landschap typologiën rondom Groenekan en De Bilt



Afb. 2 Overgang landschappen tussen Groenekan en De Bilt



Afb. 3 Disconnectie in NNN landschap



Afb. 4 Landschappelijke hoofdstructuur

## 2 GEBIEDSANALYSE

### GROENE BUFFER TUSSEN GROENEKAN EN DE BILT

Groenekan ligt in het coulisselandschap; het overgangsgebied tussen de Utrechtse Heuvelrug in het oosten en het veenweidelandschap in het westen. Het landschap functioneert als een groene buffer tussen Groenekan en De Bilt en geeft de reiziger tussen de kernen het gevoel dat de ene kern wordt verlaten en even later een andere wordt binnen getreden. Dit ondersteunt het besef van het verschil in karakter van beide kernen. Aan de ene kant het drukke en iets meer utilitaire, De Bilt/Bilthoven en aan de andere kant het rustige en nagenoeg op wonen gerichte Groenekan. De Groenekanseweg is de oude ontginningsbasis van waaruit het slagenlandschap is ontgonnen. Ten noorden hiervan is het landschap opener en wordt in

de verte begrensd door bospercelen. Deze maken deel uit van de voormalige landgoederen Beukenburg en de Eijckelenkamp. Ten zuiden van de Groenekanseweg is het landschap meer verdicht, en ligt verder van de weg zandwinplas De Hooge Kampse Plas welke recent is verontdiept en inmiddels belangrijke natuurwaarden bezit. Beide gebieden zijn onderdeel van het NatuurNetwerkNederland (NNN) voorheen Ecologische hoofdstructuur genaamd. Bij Het Rijk, provincie en natuurorganisatie is er de nadrukkelijke wens om deze gebieden te verbinden en om het netwerk verder uit te breiden.

### GEBIEDSKENMERKEN COULISSELANDSCHAP

Het coulisselandschap is visueel interessant en kenmerkt zich door de afwisseling tussen open weilanden en besloten bospercelen, monumentale bomenlanen, houtwallen, een smalle opstreckende slagenverkaveling, de vele doorkijkjes en lange zichtlijnen. Langs het lint staat verspreide van origine agrarische bebouwing. Deze staat op enige afstand van de weg, waardoor de bebouwing wegvalt achter groene voortuinen. Het landschap tussen Groenekan en De Bilt wordt doorsneden door een drukke spoorlijn die diagonaal de slagenverkaveling doorkruist. Ten oosten van het spoor is het gebied opener en ten westen wat dichter bebouwd. Hier bevindt zich ook de (voormalige) kwekerij van Copijn met landschapstuin achter de monumentale

dubbele villa. In de afgelopen decennia is het lint langzaam verdicht en is tegelijkertijd de agrarische functie van de weilanden afgenomen. Hierdoor is het gebied steeds meer verrommeld en komt het unieke karakter onder druk te staan. Zo komen op verschillende plekken manege activiteiten voor, staat er ten oosten van het spoor een opzichtig, in de jaren '60 gebouwd kantoor, een boerderij met vervallen schuren en een tweede woning met allerlei provisorische bijgebouwtjes. Deze verscheidenheid biedt een rommelige aanblik, doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en geeft aanleiding om verder te verstedelijken. In het gebied bevinden zich duidelijk kwaliteiten, maar ook bedreigingen.



## KWALITEITEN

### SLAGENVERKAVELING



Zichtlijn over slagenverkaveling

### OPEN VS. GESLOTEN



Open 'kamer' omsloten door bossages

### BOSSAGES



Bossages geleiden kavel en richten het zicht

### DOORZICHTEN & ZICHTLIJNEN



Houtwallen langs doorzichten

### VRIJSTAANDE BOERDERIJEN



Boerderij diep op kavel gelegen

### NNN LANDSCHAP



Hooge Kampse plas



open weilanden afgewisseld door bospercelen



Boerderij diep op kavel gelegen



Landgoed Beukenburg

## BEDREIGINGEN

### AGRARISCHE FUNCTIE WEILANDEN VERDWIJNT



Afwijkende functie en typologie



Versnipperd gebruik en bonte verzameling opstallen



Onduidelijke opstallen en gebruik



Inbreuk op schaal en maat langs het lint



Manege activiteiten versnipperen het landschap



Onduidelijke opstallen en gebruik



Inbreuk op schaal en maat langs het lint

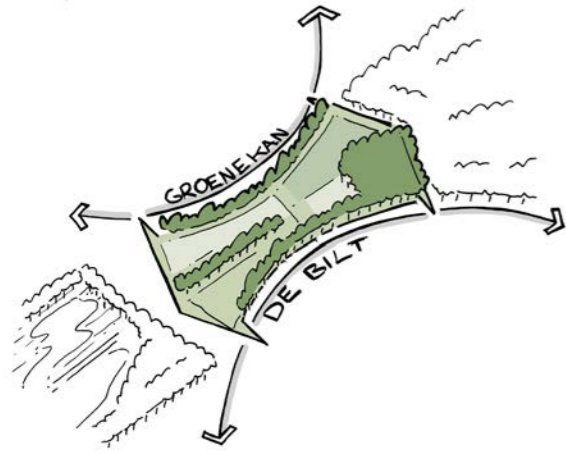


Kwekerij niet meer actief, onzekere toekomst

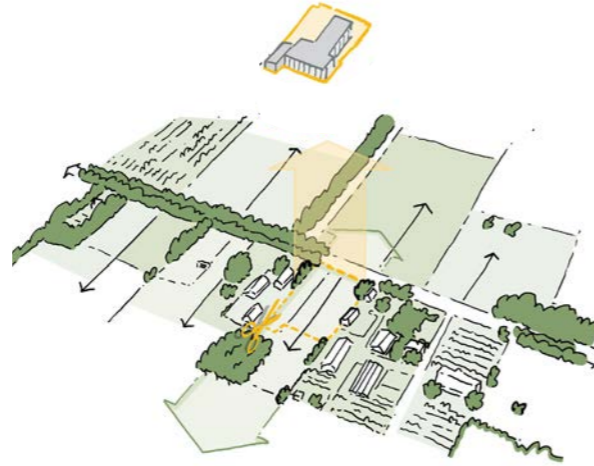


Verrommeling in het landschap

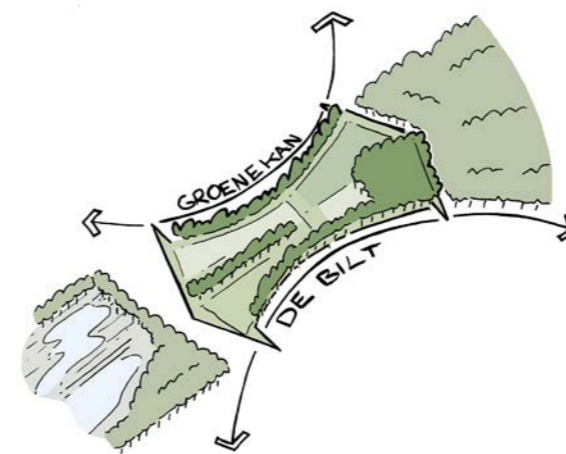




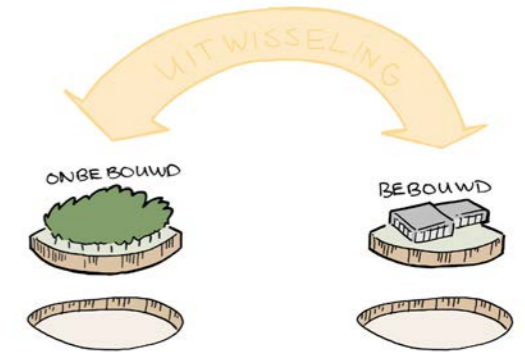
Groene buffer tussen Groenekan en De Bilt versterken en beschermen



Realisatie ontbrekende schakel NNN en herstel coulisselandschap door sloop bebouwing en aankoop weiland



NNN netwerk vergroot; Beukenburg en Hooge Kampse Plas verbonden door realisatie nieuwe natuur



Landschappelijk raamwerk versterken door uitwisseling bebouwd en onbebouwd gebied

### 3 VISIE

#### *Groene buffer versterken en beschermen*

Met dit plan willen we de groene buffer tussen Groenekan en De Bilt robuuster maken door de landschappelijke hoofdstructuur van het coulisselandschap te versterken. Op deze manier kunnen we de verrommeling terugdringen en het oorspronkelijke landschap zelfs voor een groot deel herstellen.

#### *Ingrepen in het landschap*

Concreet willen we het weiland aan de noordzijde van de Groenekanseweg ten oosten van de spoorlijn van de gemeente aankopen en hebben we overeenstemming voor de aankoop van het kantoorgebouw. Deze wordt gesloopt en op beide kavels realiseren we nieuwe natuur in combinatie met het versterken van het coulisselandschap door het aanplanten van houtwallen en het maken van nieuwe zichtlijnen. Door een

belangrijke stap te zetten in de natuurontwikkeling tussen De Bilt en Groenekan en het robuuster maken van de Groene buffer, wordt een enorme kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven. Er wordt (landschappelijke) waarde aan het gebied toegevoegd waardoor de landschappelijke kwaliteiten worden hersteld en er meer samenhang in het gebied komt.

#### *NatuurNetwerkNederland vergroot; Beukenburg en Hooge Kampse Plas verbonden*

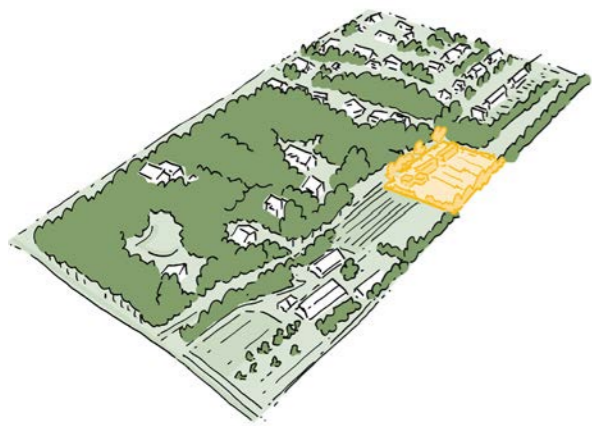
Tegelijkertijd brengen we met deze ingreep een belangrijke doelstelling dichterbij; het realiseren van een ontbrekende schakel in de NNN door het op een logische manier met elkaar verbinden van de natuurgebieden Beukenburg en Hooge Kampse Plas. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van het NatuurNetwerkNederland (NNN).

Om de nieuwe natuur voor de toekomst te beschermen zijn we in gesprek met het Utrechts Landschap en zijn we voornemens het eigendom van de aangekochte percelen, het weiland en het perceel met het gesloopte kantoor, aan hen over te dragen. Zij zijn ook al eigenaar van Landgoed Beukenburg en de Hooge Kampse Plas. We gaan ervan uit dat dit plan aanleiding zal zijn voor overige eigenaren om verdere verrommeling ook aan te pakken.

#### *Uitwisseling bebouwd en onbebouwd gebied*

Het aankopen het weiland en het kantoor inclusief sloop en aanplant brengen veel kosten met zich mee. Tegen de kern Groenekan en eveneens in het tussengebied gelegen, zijn twee beschikbare percelen gevonden waarop middels woningbouw, opbrengsten kunnen worden gerealiseerd om het plan mogelijk te maken.

Er is overeenstemming voor de aankoop voor deze percelen welke buiten de rode contour liggen. Doordat elders een evenredige kwaliteitsverbetering plaatsvindt door de sloop van het kantoor en landschapsherstel, lijkt realisatie mogelijk en sluit aan bij de richtlijnen van de provincie. De uitruil van bebouwing en groen levert een forse kwaliteitsverbetering op; de nieuwe bebouwing sluit aan op de kern van Groenekan en past qua schaal en functie beter bij de omgeving. Met de sloop van het kantoor kan herstel van het landschap en realisatie van nieuwe natuur plaatsvinden. De bouw van woningen draagt tevens bij aan de realisatie van de woningbouwopgave van de gemeente.



Compacte kern Groenekan; verdichting langs Veldlaan



Verdichting lint in het dorp, zodat er buiten het dorp ruimte vrij komt

#### Beoogde bouwlocaties

De beoogde bouwlocaties grenzen aan de kern van Groenekan. Deze blijft hiermee compact, waardoor het contrast tussen verdicht lintdorp en halfopen coulisselandschap behouden blijft. De locaties zijn het perceel aan de Veldlaan tegenover nummer 13 en het weiland naast Groenekansweg 112. De ruimtelijke structuur van het dorp laat zien dat de weilanden van het slagenlandschap tot een wisselende diepte zijn bebouwd. Het te bebouwen weiland heeft een natuurlijke grens door het bestaande bosperceel dat tegen het spoor aan ligt. We hebben er dan ook voor gekozen in alle modellen het hele perceel als plangebied te beschouwen.

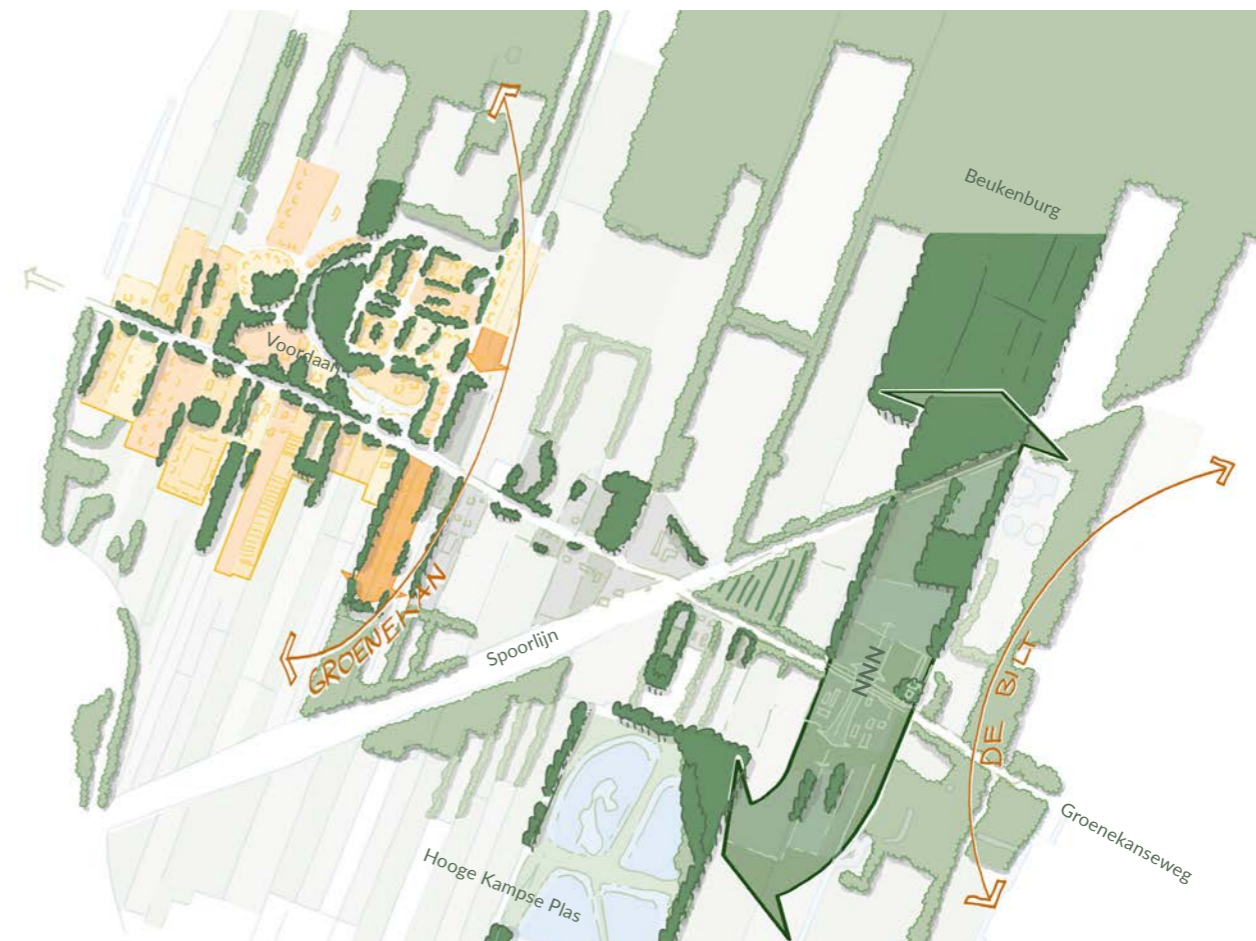
#### Concept

Groenekan is ontstaan als lintdorp aan weerszijden van de Groenekansweg. De landschappelijke hoofdstructuur van het slagenlandschap ligt ten grondslag aan de ruimtelijke structuur van het dorp. Een uitzondering hierop is Buitenplaats Voordaan middenin

het dorp met een in Engelse landschapsstijl aangelegde tuin met slingerpaden, bosschages en een grote waterpartij. Deze is later omgevormd tot villawijk met behoud van de structuur van het park. Dit resulteert in een mooi contrast tussen de strakke slagenverkaveling en de informele organische Engelse landschapsstijl.

#### Modellenstudies

De modellenstudies in het volgende hoofdstuk zijn gebaseerd op de kenmerkende kwaliteiten van het slagenlandschap en de ruimtelijke structuur van het dorp. Ze sluiten goed aan bij de schaal, maat en 'korrel' van Groenekan en gaan uit van een beperkte verstedelijking in combinatie met kwaliteitsverbetering elders, zoals geformuleerd in de structuurvisie De Bilt 2030 en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening. De studies hebben verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten maar allen met realiteitswaarde. Het is de bedoeling om gezamenlijk met de gemeente en omwonenden het definitieve model te kiezen en dit verder uit te werken.



Visie Groener kan; realisatie ontbrekende schakel in de NNN in combinatie met herstellen coulisselandschap - compact dorp door verdichting waar het kan.

## 4 AANSLUITING OP BELEID

Hieronder is korte samenvatting gegeven van de, op het plan toegespitste onderdelen van de meest relevante beleidsstukken; de PRV, de gemeentelijke structuurvisie 2030 en het gemeentelijk woonbeleid.

### Provinciaal Ruimtelijke Verordening

Het plangebied ligt in de door de PRV omschreven Kernrandzone welke is omschreven onder artikel 3.7 in de verordening. Hierin is onder andere het volgende opgenomen:

‘Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als ‘Kernrandzone’ kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.
- Uit een ruimtelijke onderbouwing moet blijken op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan inclusief een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het

versterken daarvan is omgegaan. Daarnaast wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

- Deze verstedelijking buiten het stedelijk gebied (de rode contour) betekent een aantasting, die slechts toelaatbaar is als tegelijkertijd een versterking van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in de kernrandzone, of in de kern.
- De met dit artikel toegestane verstedelijking is gericht op functies ten dienste van de aangrenzende kern.
- Een enkele woning tot een klein woonbuurtje is mogelijk en is afhankelijk van (de aard en omvang van) het te realiseren (natuur) doel, waarbij de toe te voegen verstedelijking in redelijke verhouding dient te staan tot het te bereiken doel.’

In het ‘Ontwerp omgevingsverordening provincie Utrecht’ zijn de bepalingen uit de ruimtelijke verordening overgenomen met betrekking tot de regels voor verstedelijking in de kernrandzone waaraan dit plan voldoet.

### Structuurvisie De Bilt 2030

Groenekan ligt in het overgangsgebied tussen het westelijk weidegebied en het bosgebied. In de structuurvisie wordt het plangebied een coulisselandschap genoemd. Het gebied is afwisselend open en gesloten van karakter met lange en korte doorkijkjes als basiskenmerk. Uitgangspunt voor dit gebied is:

- Het coulisselandschap koesteren.
- Zwakke bestemmingen beschermen of wegnemen,

verrommeling tegengaan.

- Op natuur en recreatie afgestemd beheer bewerkstelligen.
- Openbare toegankelijkheid vergroten.

Vanuit de optiek van de Hollandse Waterlinie en het karakter van de kernen is het volgende opgenomen:

- De omgeving van Groenekan is sterk versnipperd door diverse infrastructurele lijnen, bestaande en nieuwe recreatiegebieden en sluimerende ‘verrommeling’ van verstedelijking. Agrarische heeft het nauwelijks toekomst meer, zoeken naar nieuwe beheerders is wenselijk.
- Achteloze vervlakking tussen stad en dorp en landschap moet worden voorkomen door bijvoorbeeld een groenstructuurplan met lokale inbreng vanuit Groenekan op te stellen.
- De uitgangspunten voor het landschap dienen vanuit een regionale context te worden gedefinieerd.
- Groenekan is van oorsprong een lintdorp. De kenmerken daarvan moeten worden benoemd en bij ruimtelijke ingrepen worden beschermd zodat het eigen gezicht behouden blijft.
- De opgave is het tegengaan van geleidelijke vervlakking en verstedelijking, waardoor alle kernen op elkaar gaan lijken.

De Woningbouwopgave; woningbouw naar behoefte. Woningbouw in de kleine kernen is slechts zeer beperkt mogelijk. In samenspraak met de bewoners is beperkte uitbreiding buiten de rode contour mogelijk. De uitgangspunten daarvoor zijn:

- Kleinschalig en op dorpse wijze.
- Alleen indien deze landschappelijk inpasbaar is.
- Bij voorkeur als middel om bestaande ruimtelijke

knelpunt weg te nemen, ter plekke of elders middels verevening.

Ontwikkelingen moeten een bijdrage leveren aan het versterken van het landschap, aanleg van natuur en recreatieve voorzieningen, rechtstreeks of via een fonds.

### Woning(bouw)beleid

Het college stelt zich de volgende ambities, die uitgangspunt zijn voor het woonbeleid bij nieuwbouw:

- Vasthouden aan het kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.
- Leefbare vitale kernen.
- Bouwen voor starters en jonge gezinnen.
- Bouwen voor ouderen.
- Doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor iedereen.
- Profiteren van de economische aantrekkelijkheid van de regio.
- Duurzaam bouwen.

Aanvullende uitgangspunten woningbouwambities

Woningbouw is gericht op de lokale opgave.

- Sociale huur 30%, middenhuur 10%.
- Indien bij particulier initiatief sociale opgave niet haalbaar is dan afdracht aan fonds sociale woningbouw.

We zijn ons ervan bewust dat de gepresenteerde modellen qua differentiatie mogelijk niet geheel aansluiten bij het actuele gemeentelijke woonbeleid. Getracht is een optimale stedenbouwkundige invulling te geven aan de percelen. Hierbinnen zijn verschillende segmenten te realiseren. We willen het definitieve programma en woningdifferentiatie met de gemeente gezamenlijk vaststellen.



## 5 MODELLENSTUDIES WONINGBOUWLOCATIES







Buitenplaats Voordaan in Engels landschapspark



Laan met zichtlijn op landhuis aan het einde van de laan



Bebouwing gebaseerd op Groenekanse architectuur achter groene laan

## DE BUITENPLAATS

De smalle opstreckende verkaveling van het slagenlandschap vormt de basis voor dit model. Binnen dit strakke kader ligt een nieuwe buitenplaats met een formele opzet als tegenhanger van Buitenplaats Voordaan in Engelse landschapsstijl. Een lange met bomen omzoomde laan vormt het hart van het plan en is opgespannen tussen een dubbel koetshuis en een 'landhuis' aan het einde van de laan. Langs de bomenlaan staan de woningen, dit kunnen zowel vrijstaande als kleine rijtjes als twee-onder-één kapwoningen zijn. Het bestaande dammetje vormt de toegang tot het landgoed en slingert zich om een grote vijver die dienst doet als retentievijver, watercompensatie en warmtewinning. Het dubbele koetshuis ligt op enige afstand van de Groenekanseweg,

zodat vanaf de weg vooral de grote vijver in het oog springt. De groene voortuinen van de woningen langs de laan en de terugliggende garages dragen bij aan het groene karakter van de nieuwe buitenplaats. Het landhuis kan bestaan uit geschakelde rijwoningen of appartementen. In het achterliggende bosje worden wandelpaden aangelegd, die zo onderdeel uitmaken van de buitenplaats. Deze zijn vrij toegankelijk en maken het mogelijk om het landschap te ervaren.











Ensemble van speels gegroepde volumes, georiënteerd op het gezamenlijke erf



Woningen begeleiden de oprit naar het erf toe



Meerdere woningen in één boerderij.

## BOERDERIJ ERVEN

Het agrarisch karakter van het slagenlandschap vormt de inspiratiebron voor dit model. Langs de Groenekansweg wordt een 'herenboerderij' gesitueerd met vier erven erachter. De erven bestaan uit clusters van bebouwing met een variatie in massa, kapvorm en -richting, gebaseerd op de typologie van een boerderij met stallen en schuren. De bebouwing is georiënteerd op het erf; een gemeenschappelijke ruimte die de kavels ontsluit. Het programma is flexibel, maar is altijd een mix van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen en/of korte rijtjes. De 'herenboerderij' sluit aan op de terugliggende bebouwingslijn langs de Groenekansweg. De kavels worden ontsloten via het bestaande weggetje van Groenekansweg 112. Deze wordt verlengd tot het bestaande bosje aan het einde van de kavel. Het

is echter ook mogelijk om in dit model een eigen ontsluiting te realiseren.











Wonen langs het meanderende lint



Water en riet creëren natuurlijke overgang tussen land en water



Doorkijk op speelse ligging woningen

## SLINGEREND LANDSCHAP

De aanleiding voor dit model vormt de in Engelse landschapsstijl aangelegde tuin van Buitenplaats Voordaan. Een slingerende weg vormt het hart van het plan, de gebogen lijnen zorgen ervoor dat je niet in één keer het hele plangebied kunt overzien. Een kenmerkend principe van de Engelse landschapsstijl; zo ontvouwt zich achter iedere bocht, boom of heestergroep weer een nieuw panorama. Grote waterpartijen maken het mogelijk water te bergen, met o.a. riet te zuiveren en er warmte voor de woningen uit te onttrekken; een duurzaam landschap dus. De woningen bestaan ook in dit model uit een mix van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Aan de Groenekanseweg wordt de entree tot het plan gevormd door een boerderij die zich als vanzelfsprekend voegt in het bestaande lint.











Door hagen omgeven bebouwingsclusters



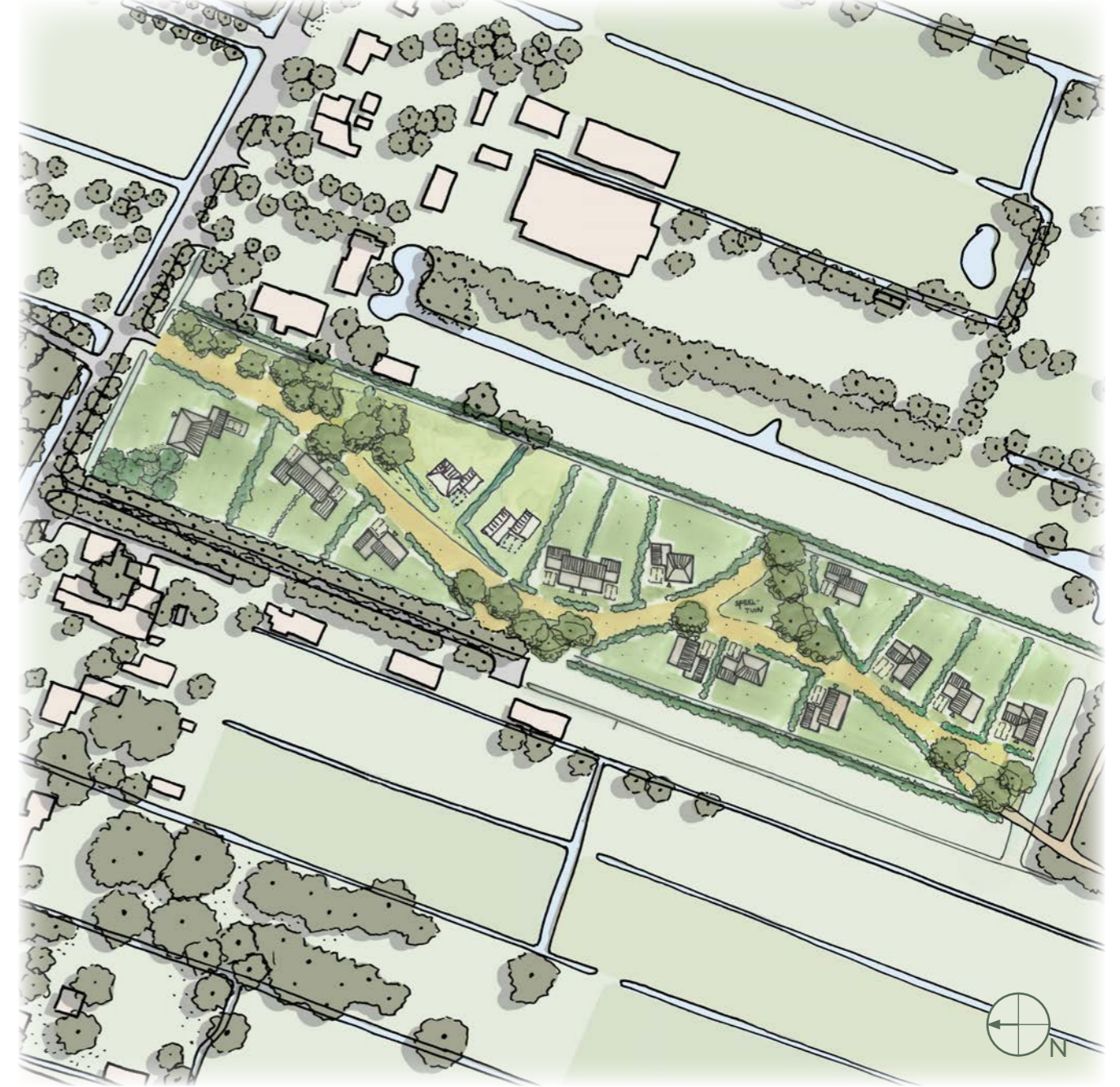
Door hagen omgeven bebouwingsclusters



Openbare ruimte niet vooraf georganiseerd

## ENGELS LANDSCHAPSPARK

Dit model grijpt nog meer terug op de principes van de Engelse landschapstijl; in breedte wisselende paden bieden steeds een ander panorama en slingeren tussen boomgroepen en boschages. De boschages zijn hier vertaald naar door brede hagen omzoomde clusters met woningen. De in breedte wisselende weg is onderdeel van het parklandschap. Waar deze zich verbreedt is ruimte voor speel- en zitplekken hetgeen bijdraagt aan de sociale cohesie en voor de dorpsbewoners de mogelijkheid tot een aantrekkelijke wandeling biedt. De brede hagen vormen de kaders van de velden waarbinnen een flexibel woonprogramma met een variatie in kaveloppervlaktes mogelijk is. De entree van het plangebied wordt gevormd door een boerderij gelegen aan de Groenekanseweg.











Één volume met twee woningen,  
Groenekanse architectuur



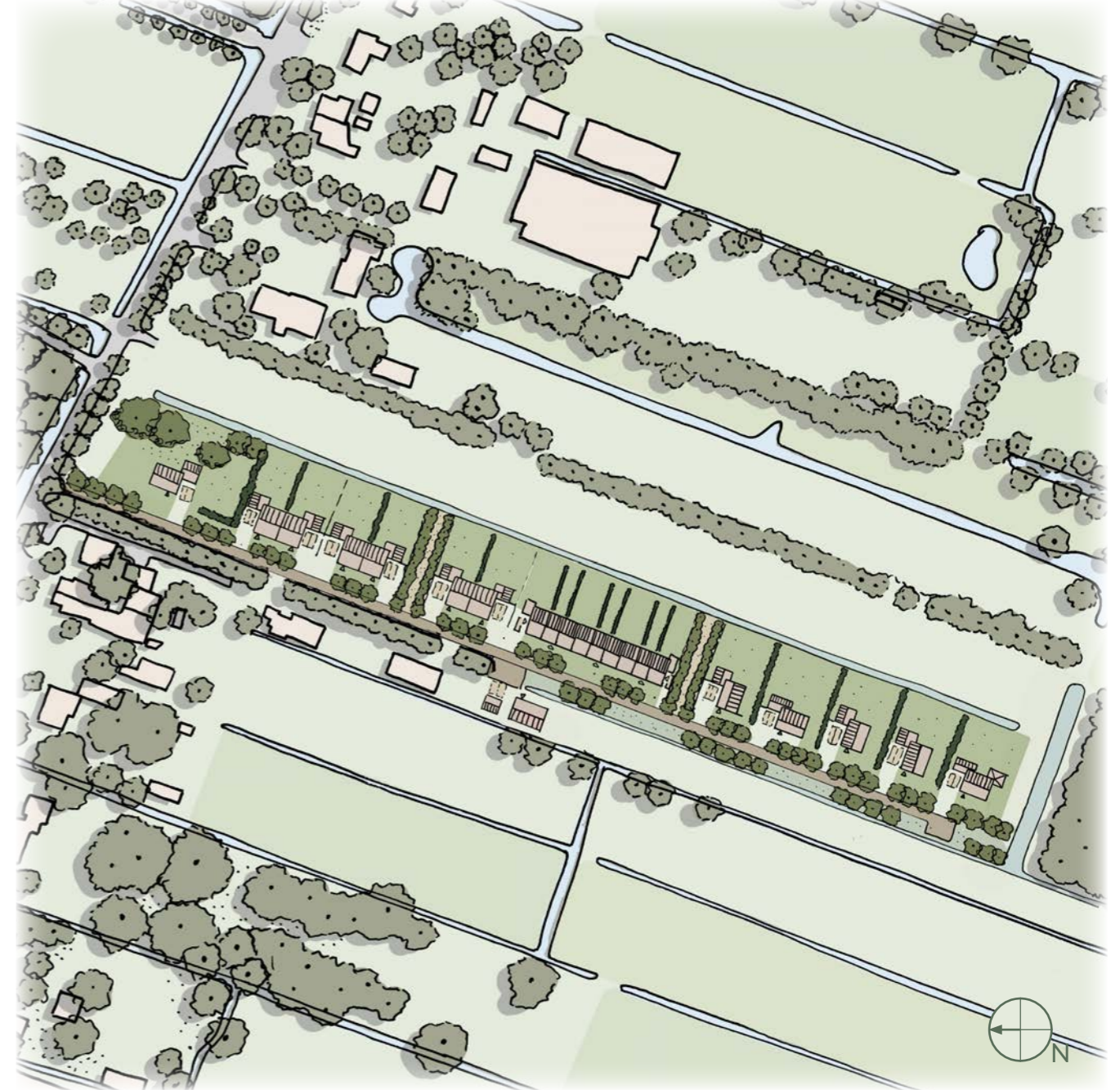
Twee-onder-één-kap woningen met  
aangrenzende garage



Architectuurstijl rijtjeswoningen refereert  
naar de boerderij typologie van Groenekan

## 'T LAANTJE

In dit model is slechts de helft van de kavel bebouwd. De andere helft blijft in gebruik als weiland met een agrarische functie. De lange zichtlijn van de Groenekansegweg naar het bosje achter op de kavel tegen het spoor aan, blijft op deze wijze behouden. De kavels worden ontsloten via het bestaande weggetje op de kavel van Groenekansegweg 112, dit wordt verlengd tot het bestaande bosje. Eigen ontsluiting in het plangebied is ook mogelijk. Op de kavel van nummer 112 is één van de opstallen vervangen door een vrijstaande woning, deze optie is ook in de andere modellen mogelijk. De bestaande sloot scheidt de nieuwe kavels van het weiland. Ook hier is een gevarieerd woonprogramma mogelijk.











Één volume met meerdere woningen,  
Groenekanse architectuur



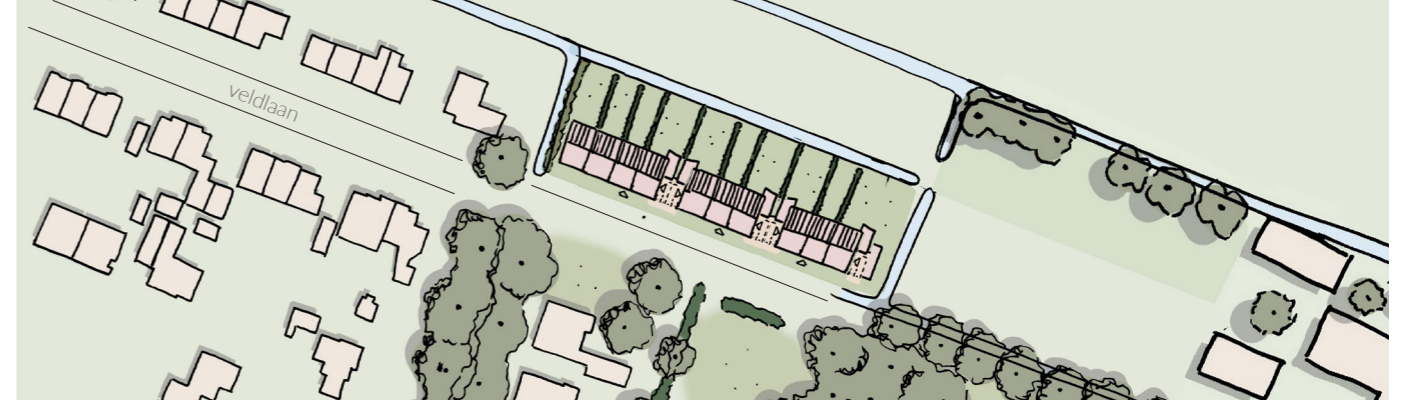
Statig, maar vriendelijk passend in omgeving



Accent op de hoek

## 6 MODELLEN VELDLAAN

De kavel achter de boerderij aan de Groenekansweg 113 grenst direct aan het dorp en sluit aan de noordzijde aan op de kavels van de bestaande woningen langs de Veldlaan. Dit kavel leent zich ruimtelijk zeer goed voor een aantal woningen. De Veldlaan wordt hierdoor doorgetrokken richting de Groenekansweg. De diepte van de bestaande kavels langs de Veldlaan is als uitgangspunt genomen voor de nieuw kavels. Het programma is flexibel, waarbij voorwaarde is dat de woningen aansluiten op de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Ook is er de mogelijkheid om de bestaande watergang te verlengen en hierdoor ruimte voor wateropvang te creëren.





## 7 SLOTWOORD

### Waar staan we nu?

1. We hebben overeenstemming over de voorwaarden van aankoop van het kantoor.
2. We hebben overeenstemming over de beschikbaarheid van gronden voor woningbouw.
3. We hebben een redelijk beeld van hoe het plan zich verhoudt tot regels van ruimtelijk beleid.
4. We hebben stedenbouwkundige modellen die een beeld geven van de ruimtelijke impact van het plan, die ons helpen in de discussie om tot een goed eindmodel te komen.

### Draagvlak

Het is belangrijk dat de inwoners van Groenekan, specifiek de direct belanghebbenden, ruime mogelijkheid krijgen om mee te praten over de ontwikkeling. Ook gaat het daarbij om gelijktijdigheid van informatie. Wij kiezen ervoor om, wanneer het plan bij de gemeente wordt gepresenteerd, direct aansluitend ook gesprekken met bewoners en belanghebbenden te laten plaatsvinden.

### Procedure

Weltevreden BV uit Bilthoven heeft reeds een juridische toets uitgevoerd. Als het plan bij de gemeente draagvlak vindt, zullen zij beginnen met de inventarisatie voor benodigde onderzoeken en deze in gang zetten. Nadat met omwonenden en de gemeente tot een definitief model is gekomen, zullen zij de voorbereidingen voor een integraal bestemmingsplan met alle vier de locaties opstellen. Met de gemeente willen we de gemaakte afspraken vastleggen middels een samenwerkingsovereenkomst en gezamenlijk optrekken om ook het draagvlak bij de provincie te verkrijgen. Het is vooral onze intentie om samen te werken en het plan te realiseren met respect voor ieders belangen.



Doorkijk naar de toekomst: impressie huidige en nieuwe situatie ter plaatse van het kantoor (afbeelding dhr. de Wit).



LENTI  
Groenekanseweg 158  
3737 AK Groenekan

T: +316 42 45 60 20  
E: [info@lenti.nu](mailto:info@lenti.nu)  
W: [www.lenti.nu](http://www.lenti.nu)



buro MA.AN  
Vasteland 12 M  
3011 BL Rotterdam

T: 010 413 3025  
E: [info@buromaan.nl](mailto:info@buromaan.nl)  
W: [www.buromaan.nl](http://www.buromaan.nl)



Weltevreden B.V.  
P.C.Staalweg 110 B  
3721 TJ Bilthoven

T: 030 2003 211  
E: [v.bothof@weltevredenbv.nl](mailto:v.bothof@weltevredenbv.nl)  
W: [www.weltevredenbv.nl](http://www.weltevredenbv.nl)



