



Presentatie

woningbouw in Groenekan
onderdeel uit de Minivisie Groenekan
onder voorbehoud

februari 2021



Wat ging vooraf

Behoefte om Dorpsvisie Groenekan (2008) te vernieuwen

- Wens van de Vereniging Groenekan (VG) om een nieuwe uitgangspunten te formuleren,
- vanuit ontwikkelingen in het dorp
- en recente (landelijke) ontwikkelingen als woningbouw en verduurzaming.

De gemeente start eind 2020 met het project 'Samenwerken aan Wonen' en de werkgroep, bestaande uit Anne-Kim Copijn, Marijn Albers, Lucas Louwerier en Erik Hallers grijpt deze gelegenheid aan om te starten met een Minivisie.

De Minivisie is een startdocument voor de Omgevingsvisie, welke in de loop van het jaar verder zal worden uitgewerkt aan de hand van de nodige thema's. Ieder thema belichten we vanuit de identiteit van Groenekan, aangevuld met kennis en inzichten van inwoners. We willen inventariseren en nadenken over Groenekan in de toekomst!

Woningbouw, verkeer en veiligheid en duurzaamheid zijn de eerste drie topics waar de werkgroep mee aan de slag is gegaan. We presenteren we dit document aan de Gemeente als input voor het project 'Samenwerken aan Wonen'. Toekomstige woningbouw kan niet los gezien worden van de identiteit van Groenekan en heeft impact op verkeer en veiligheid en duurzaamheid.

INHOUD

IDENTITEIT GROENEGAN in woord en beeld

WONINGBOUW gegevens Groenekan, woononderzoek Gemeente de Bilt, sterkte en zwaktes, 5 hoofdgedachten, nieuwbouw

VERKEER en VEILIGHEID

STANDPUNTEN

VOORSTEL van de VG aan de Gemeente

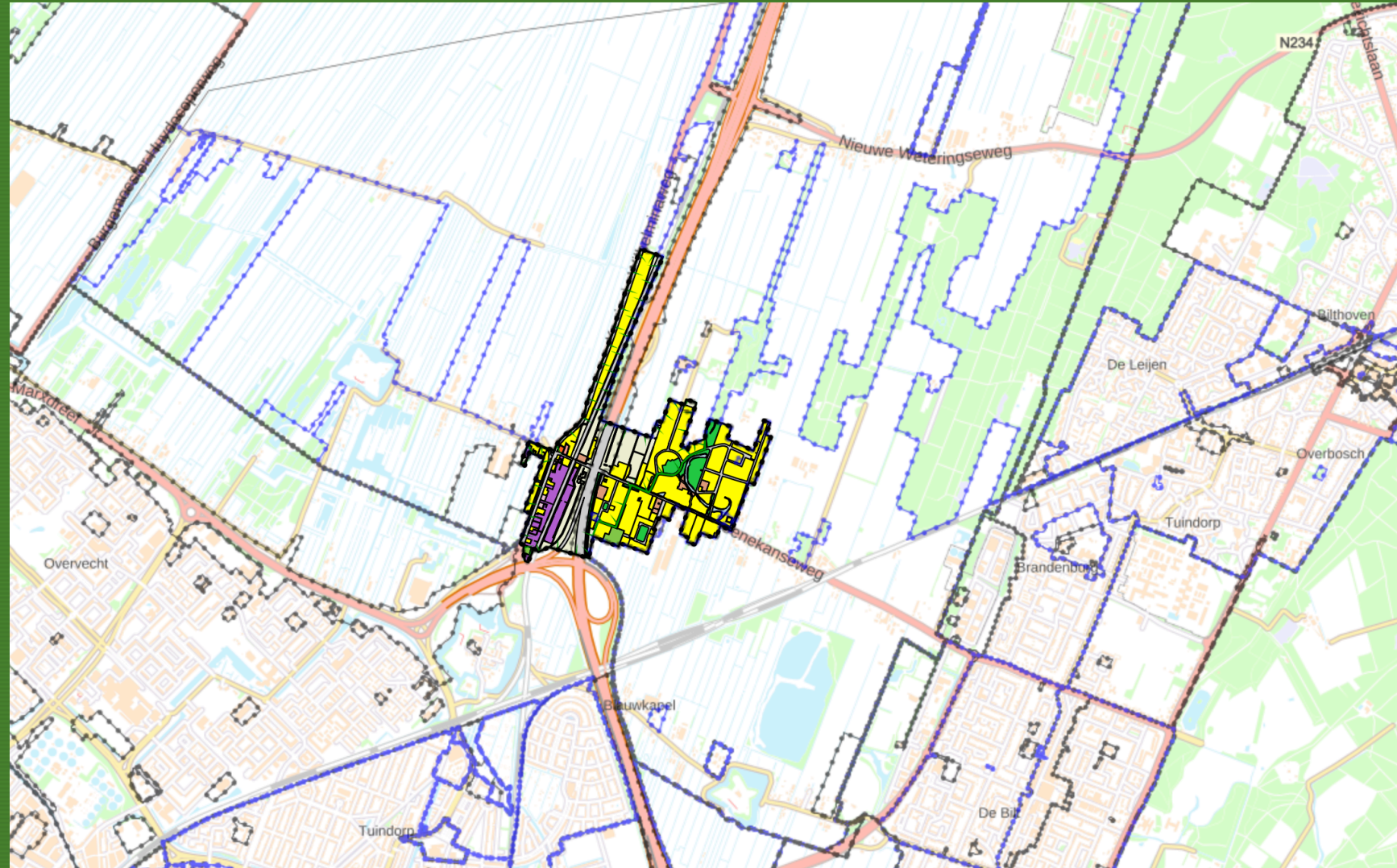


IDENTITEIT

Wij hebben voor de identiteit van Groenekan drie belangrijke kenmerken vastgesteld.

1. **LIGGING**
2. **LANDSCHAP EN NATUUR**
3. **CULTUUR EN MONUMENTEN**

LIGGING

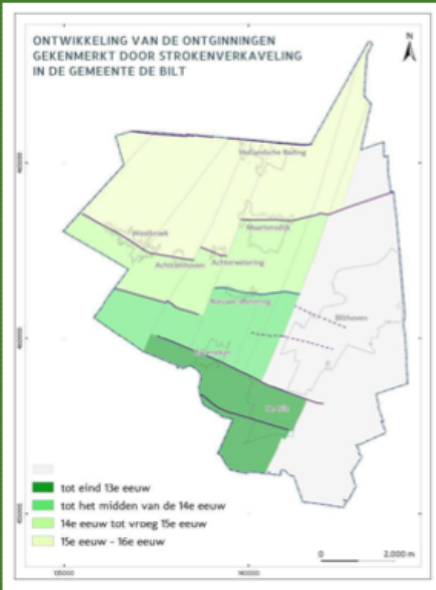


LANDSCHAP EN NATUUR

Hoofdpunten 2014-2024

1. Behouden en versterken van de groene laanstructuren als verbindend element tussen groengebieden en landschap
2. Zichtbaarheid van het omliggende landschap en cultuurhistorie behouden en vergroten
3. Gebiedseigen beplanting toepassen om daarmee de karakters van de gebieden en kernen te vergroten





Cultuur en Monumenten

Bisschopswetering
 Ruigenhoeksedijk
 Groenekanseweg



ONTGINNING

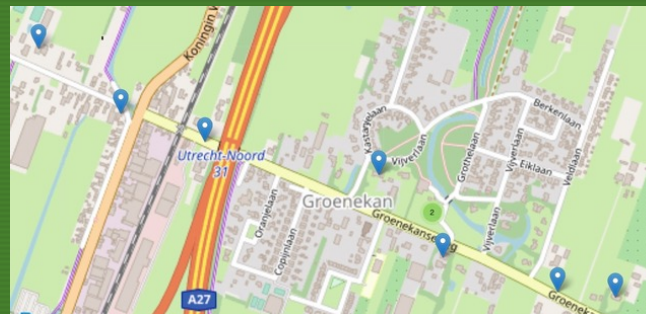
Eind 13^e eeuw

INWONERS

19 gemeentelijke monumenten

20 rijksmonumenten

Levend

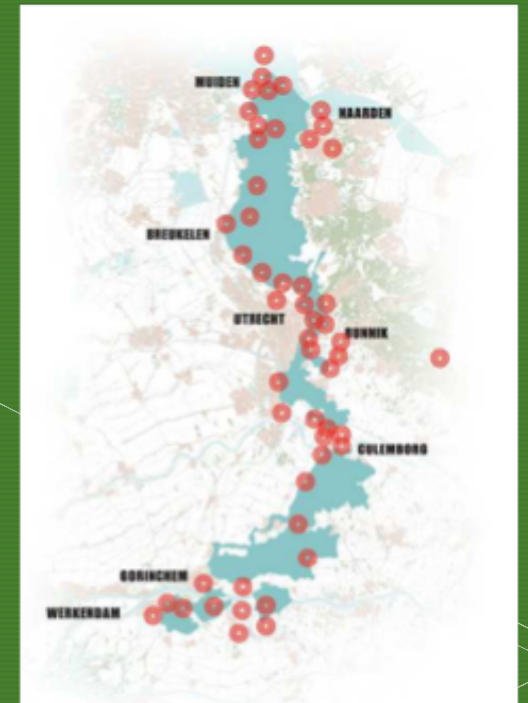


Cultuurhistorische waardenkaart 2011

OORLOG

Forten
 Voordorp,
 Ruigenhoek
 Blauwkapel

Bunkers



IDENTITEIT

IDENTITEIT: Groenekan is een dorp waar de inwoners wonen en verblijven in een historische en groene omgeving met laagbouw, in een stedelijke Umwelt met agrarische wortels, waar ruimte wordt geboden aan natuur, cultuur, sport en recreatie.

MENTALITEIT: Een culturele, ondernemende, mondige en natuurlijke kleine vrijplaats in het centrum van Nederland.

VERSCHILLENDE GEZICHTEN: Nieuwe Wetering, Ruigenhoeksedijk, Koningin Wilhelminaweg, boven en onder de Groenekanseweg, Groene Kathedraal, Landgoed en Parkbos Voordaan, Hogekampseplas, Voordorpsedijk, Grens Utrecht, *ingeklemd tussen spoor en (snel)wegen.*

LANDSCHAP: overgangsgebied, weide- en bosgebied, kleinschalig met belangrijke landschappelijke en historische elementen als slagenlandschap, vergezichten over landbouwgronden, de Hollandse waterlinie, de Hogekampseplas, de molen, grindstroken berm, monumenten, landgoederen en boerderijen. Groenekan vormt een mooie start naar dit achterland.

GEGEVENS GROENEKAN

CBS data

- 1870 inwoners (945 man/925vrouw)
- Leeftijd <14 jaar (315) 15-24 (260) 25-44 (315) 45-64 (640) >65 (350)
- Ongehuwd (865) Gehuwd (835) Anders (180)
- Aantal huishoudens (755)
- Gemiddelde aantal per huis (2.5 persoon)
- Oppervlakte 1214 Ha.

Buurtkompas woningen (CBS)

- Gem. vraagprijs 866.000 euro (WOZ waarde 2019 553.000(6^e Prov), BH-N 832K) (85% koop)
- 4317,- euro/m²,
- Gemiddelde woonoppervlakte 213 m²
- Meest voorkomende woningen: 85% eengezinswoning, vrijstaand en twee-onder-een kapwoning

In vergelijking met dito dorpen/inwoners

- leeftijdscategorie 25-44 jaar als enige categorie ondervertegenwoordigd
- 33% inwoners categorie hoge inkomens, 36% lage inkomens
- aantal scholen onder het gemiddelde
- SGP, D66, VVD, GL meer vertegenwoordigd

WOONONDERZOEK

Gemeente de Bilt 10 juli 2020

- 1130 woningen nodig 2030
- De kernen Bilthoven, De Bilt en Maartensdijk voorzien in de grootste woningbehoefte. In de overige kernen ligt de behoefte een stuk lager met enkele woningen per jaar.
- Groenekan +40 woningen
- Ontwikkeling heel de Bilt 2007-2019: <25jr -3%, gezinnen +5%, 65+ +17%
- In bossen nabij Utrecht en de Bilt zijn de prijzen relatief hoog
- Woonwensen Gemeente de Bilt: starters tot 300K, gezinnen tot 450K, ouderen 250-450K, boven de 450K is ruim voldoende aanwezig
- Tekort sociale sector, 5% corporatie woning (data wijk)
- Groenekan verhoudingsgewijs meer vraag van jonge gezinnen
- Vraag om adaptieve woningbouwplanning (aanpasbaar)

Voorlopige conclusie voor Gemeente de Bilt

Er zijn betaalbare woningen nodig voor starters, jonge gezinnen en ouderen.

WONEN EN BOUWEN

Voor Groenekan gaat de woningbouwopgave uit van ongeveer 40 woningen.
Bij benadering duurt de planning 3,5 jaar en totale doorlooptijd 5 jaar.

	Sterk	Zwak
Beleid of visie op groei		-
Tevredenheid over de overheid		-
Vergrijzing	+/-	
GK pluriforme afb. van de maatschappij		-
Aantal kleinere huizen		-
Impact huizen op groen	+/-	
Verdichten woningbouw		-
Groote percelen	+	
Groen aanzicht	+	
Afgescheiden van de Bilt / Utrecht		+/-
Eigen identiteit	+	
OV		-
Verbindingen omgeving	+	
Verbindingen in GK		-

VIJF HOOFDGEDACHTEN

- A. Niet bouwen, past niet, groei in kernen waar juiste infrastructuur en voorzieningen aanwezig zijn
- B. Minimaliseren door optellen van alle private en publieke projecten
- C. Alleen bouwen indien herbestemmen of transformeren oude gebouwen (bijv. kassen en oude scholen)
- D. Samengestelde nieuwe groep* woningen binnen de rode contouren
- E. Samengestelde nieuwe groep* woningen buiten de rode contouren

*) Een groep woningen kan alleen in samenhang met de andere kernen worden ingevuld.

NIEUWBOUW (duurzaam)

Indien we hoofdgedachte C, D, E volgen dan spreken we van 'ambitie'. Groenekan kan zich ontwikkelen als koploper in de gemeente als het gaat om duurzaam bouwen met *tiny houses* of *bio-based* of energieneutraal bouwen! Een nieuwe groep woningen die voldoet aan duurzaamheidseisen wat betreft bouw en groen, moestuinen, houtbouw, deel-*community* en distributie plekken. Passend bij identiteit Groenekan

Nieuwe groep woningen/samengestelde wijk

1. Doorstroom ouderen
2. Starters
3. Sociale woningbouw (30% beleid van De Bilt)
4. Tiny house (30m²)

Strategie

woningbouw op vrije grond, financieel aantrekkelijk voor gemeente, return in groene projecten en voorzieningen in Groenekan.

Langetermijn visie

Ontwikkelen door verplaatsen hockeyvelden, anders oplossen bereikbaarheid



VEILIGHEID EN VERKEER

Doorgaande wegen zijn niet veilig, er wordt te hard gereden en er is veel sluipverkeer. Bovendien zijn er aan allen uiteinden/toegangen van het dorp bedrijventerreinen die zorgen voor extra druk/knooppunten! Binnen het dorp is er veel last/druk van het hockeyverkeer!

	Sterk	Zwak
Drukte doorgaande wegen		-
Fijnstof		-
Geluid (snelwegen/trein)		-
Verkeersveiligheidsgevoel		-

Visie

- Geen uitbreiding van bedrijventerreinen door vasthouden aan strategie provincie.
- Verbeteren veiligheid doorgaande wegen, vermijden sluipverkeer.
- Bouwen bij snelweg gewenst? Doortrekken Bisschopswetering, aanblik vergroenen kan bijdragen aan veiligheid en luchtvervuiling
- Korte termijn oplossing hockeyverkeer: ontsluiting in weekend via de Nieuwe Wetering of misschien beperken aantal leden.

STANDPUNTEN

1. BehoeftedoorstroomouderenbinnenGroenekannaar kleinerewoningen.
2. Behoeftewaningenvoor starters
3. Duurdere woningen worden toch wel gebouwd door particulier initiatief.
4. Initiatieven die vanaf 2020 gerealiseerd worden tellen mee in de opgave.
5. 'Verdichten' in de kern doet afbreuk aan identiteit van Groenekan.
6. Verkeersdruk op bestaande infrastructuur mag niet groeien.
7. Bij woningbouw handhaven/uitbreiden voorzieningen.
8. We zijn niet voor gelaagde bouw.
9. We willen niet vastgroeiananderekernen.
10. Bouwen kan niet los worden gezien van onze identiteit.
11. We moeten Groenekan verder leefbaar maken door o.a. Dorpshuis.

VOORSTEL VG

1. Enquête in Groenekan

1. Doorstroomwens ouderen en jongeren
2. Vijf hoofdstromingen toetsen
3. Vaststellen wat Groenekan zeker niet wil
4. Standpunten meten en wegen
5. Urgente zaken in relatie tot woningbouw meenemen zoals:
 - Verkeer en veiligheid en duurzaamheid
 - Behoud voorzieningen (school, sport, gymzaal, dorpshuis, middenstand)

2. Vanuit identiteit, planologie en wensen verder onderzoeken

1. Mits ... Nieuwe groep woningen definiëren
2. Verhoudingen en afspraken met de gemeente
3. Onderlinge samenhang in Groenekan bewaken
4. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), Groenekanners ontwikkelen samen

3. Visie Groenekan verder ontwikkelen voor Omgevingsvisie

4. Kader voor toekomstige ontwikkelingen in Groenekan vaststellen