



Landschappelijke inpassing

Herontwikkeling Lindenlaan 75, Groenekan

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Bestaande situatie	4
3. Schetsontwerp landschappelijke inpassing	9
4. Sfeer- en referentiebeelden	13
Colofon	14

1. INLEIDING

Aanleiding en Doel

Binnen het perceel van 1847 m² gelegen aan de Lindenlaan 75 in Groenekan ligt een bestaand verouderd gebouw (voormalige kantine) met een maatschappelijke bestemming. Het streven is om de ruimtelijke kwaliteit van deze plek te vergroten door de bestaande bebouwing te slopen en daarna twee vrijstaande woningen terug te bouwen. Voor deze herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarbij er rekening gehouden dient te worden met een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonfuncties. Om tot een landschappelijke inpassing te komen is de voorliggende studie opgesteld. Dit geeft aanleiding voor verder overleg met de betrokken partijen ten aanzien van de herontwikkeling van het plangebied.

Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de bestaande situatie en ruimtelijke context van het plangebied. In hoofdstuk 3 volgt het landschappelijk schetsontwerp. Tot slot volgt in hoofdstuk 3 enkele sfeer- en referentiebeelden.

2. BESTAANDE SITUATIE

KADASTRALE LIGGING OP LUCHTFOTO



BESTAANDE SITUATIE

Vogelvlucht plangebied vanuit het oosten



Vogelvlucht plangebied vanuit het zuiden



Vogelvlucht plangebied vanuit het westen



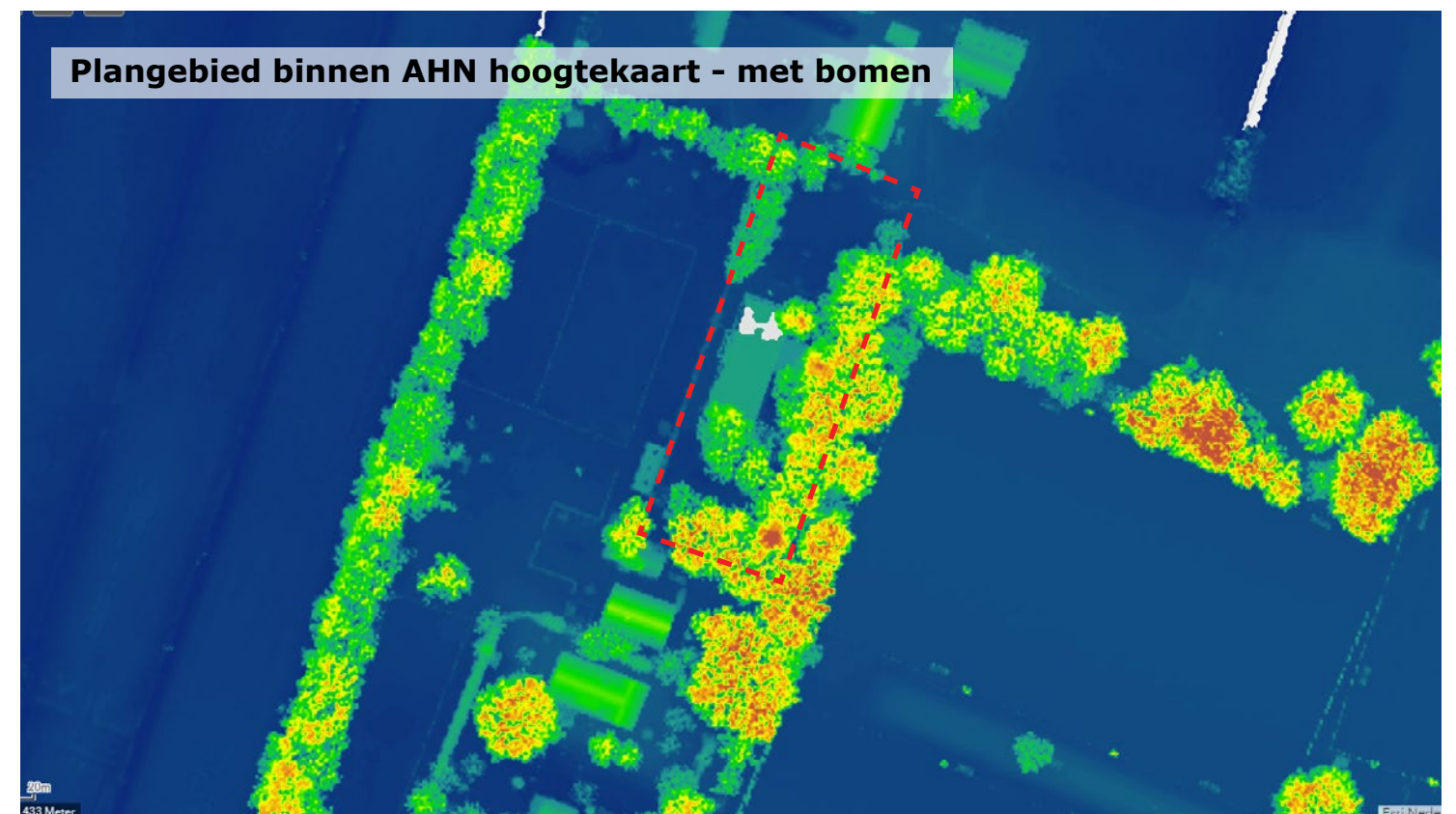
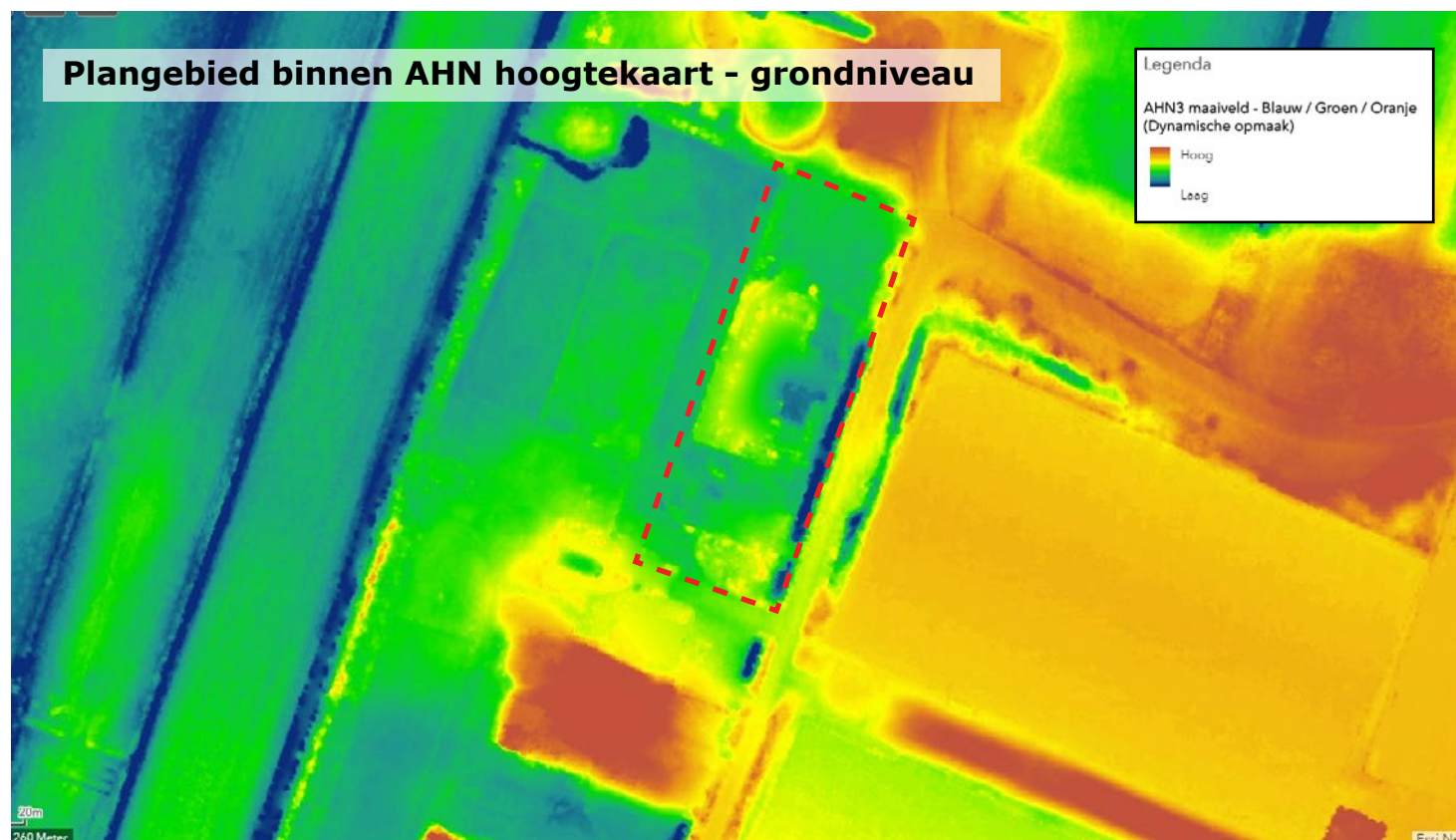
RUIMTELIJKE CONTEXT



Het landschap is te omschrijven als een coulissenlandschap met duidelijk aanwezige doorzichten en doorkijkjes. Cultuurhistorisch maakt het onderdeel uit van het Landgoed Voordaan, met eerst een blokontginningsstructuur en later bosverkaveling.

In de historische topografische kaarten wordt inzichtelijk dat er vóór 1947 in het plangebied een parkbos perceel aanwezig was met daarin een pad. Van dit pad is waarschijnlijk de noordelijke ingang van het perceel en doorgang (overpad) bewaard gebleven. Deze structuur dient ongewijzigd te blijven binnen de herontwikkeling.

Alleen langs de kleine strook aan de weg is er nog sprake van een historisch verkavelingspatroon. Hier staan oude bomen aan de zijde van de Lindenlaan. Deze bomen dienen behouden te blijven binnen de herontwikkeling om tot een goede inpassing te komen binnen het coulissenlandschap.



RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE



Huidige inrit voor auto's, rondom het gebouw grote delen met verharding in de vorm van stoeptegels en aangestampte egalisering.



Toegang met recht van overpad naar oostelijk gelegen perceel met paardenbak, langs de perceelsrand op deze plek een houtsingel met jong opschot van beplanting.



Zicht op de gedateerde bebouwing met aan enkele zijden weinig functionele daglicht toetreding, doordat het heeft gefunctioneerd als kantine voor sportverenigingen.



Op de perceelsgrens aan de achterzijde (westzijde) van het perceel groeit verwilderde opgaande niet inheemse beplanting.

RUIMTELIJKE CONTEXT



BEELD HUIDIGE LOCATIE

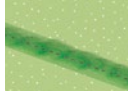
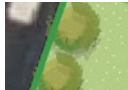


3. SCHETSONTWERP

Landschappelijke inpassing herontwikkeling Lindenlaan 75, Groenekan



LEGENDA

-  Nieuwe woning met daar omheen bestemmingsvlak wonen
-  Vergunningsvrije uitbouw mogelijkheid binnen bestemmingsvlak wonen
-  Oprit graustabiel - halfverharding, parkeerplaatsen met grasbetonstenen
-  Behoud van bestaande volwassen bomen langs oostrand perceels-grens
-  Behoud van jong opschot aan noordkant op scheiding kavel met paardenbak.
-  Beukenhaag, 1m. breed, langs de randen kavels
-  Meidoornhaag los, 2m. breed, op grens tussen de kavels
-  Nieuwe bomen binnen coulissenlandschap
-  Greppel langs oostrand perceels-grens (voormalig ligging van slootje) opschonen van bladafval.
-  Tuin van de privé kavels

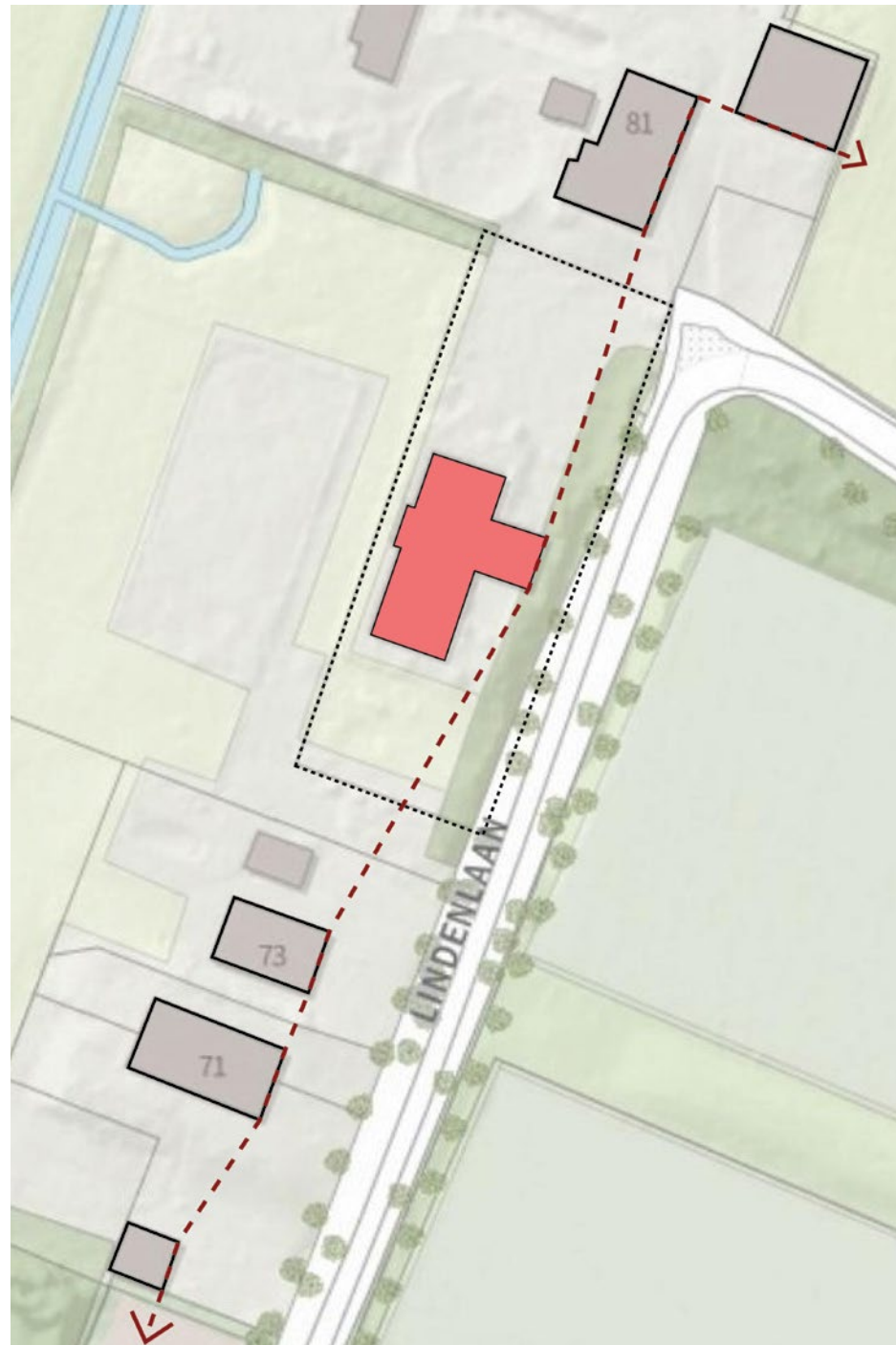
Schaal 1:500 datum: 24-09-2021
Formaat: A3

0 5 10 15 20 meter



Inpassing van twee bouwvolumes t.b.v. de herontwikkeling Lindenlaan 75, Groenekan

Bestaande situatie



Het bestaande gebouw heeft een voorgevel rooilijn die veel dichter richting de Lindenlaan staat t.o.v. de omliggende bebouwing. Dit geeft een afwijkend stedenbouwkundig beeld.

Nieuwe situatie



In de nieuwe situatie is de voorgevel rooilijn van de twee nieuwe woningen verder van de Lindenlaan gesitueerd. Hierdoor ligt deze voorgevel rooilijn nu meer in lijn met de reeds bestaande bebouwing aan de Lindenlaan.

Het rechthoekige plangebied heeft een relatief smal perceel waarbij de westelijke perceelsgrens iets schuin loopt. De achterste grens van de nieuwe bouwvlakken blijft gemiddeld 2 meter van de buitenste perceelsgrens waardoor er een buffer blijft tussen de rand en woning.

Elke woning heeft een eigen uitrit naar de Lindenlaan van maximaal 3,5 meter breed. De inrit aan de noordzijde heeft een recht van overpad voor de eigenaar van westelijk gelegen perceel.

Landschappelijke inpassing herontwikkeling Lindenlaan 75, Groenekan t.o.v. cultuurhistorie, natuur en landschap

Uitsnede landgoederen uit Cultuurhistorische waardenkaart De Bilt



Het plangebied ligt binnen de zone die cultuurhistorisch onderdeel uit maakt van Landgoed Voordaan. In de oude historische kaarten op pagina 6 is deze ligging ook inzichtelijk. Voor het gebied is het wenselijk om bestaande waardevolle beplantingsstructuren te behouden en waar mogelijk te versterken.

Nieuwe situatie



Vanuit ecologie is het van belang om een verbinding tussen de groenstructuur ten westen van het plangebied en de groenstructuur ten oosten van het plangebied te behouden en te versterken, zodat er verbindingroutes mogelijk blijven, dan wel versterkt worden voor dieren van en naar bos Voordaan. Het gaat hier met name ook om de dassenfamilie die al jaren een dassenburcht bewoont op een perceel in de nabije omgeving. Het functioneren van deze burcht en de bestaande wissels (looproutes) dient gewaarborgd te worden en waar mogelijk te worden versterkt. Om dit te bereiken is aan de noord- en zuidzijde een nieuwe houtsingel opgenomen van 5 meter breed met streekeigen beplanting. Deze houtsingels dienen voor dassen toegankelijk te zijn.

Aan de noordkant bestaat deze singel aan een aaneengesloten bomenrij. Dit versterkt ook de cultuurhistorische en landschappelijke relatie met het oude bosperceel Voordaan. Tussen de bomen kan er middels stapstenen een loopverbinding worden gemaakt van de oprit met langspaarkeerplaatsen naar de nieuwe woning.

Op de scheiding tussen de percelen in is er een brede struweelhaag gesitueerd. Naast privacy bij de tuinen, draagt deze haag ook bij aan het versterken van de biodiversiteit. Enkele nieuwe solitaire bomen langs de randen versterken het karakter van het coulissenlandschap.

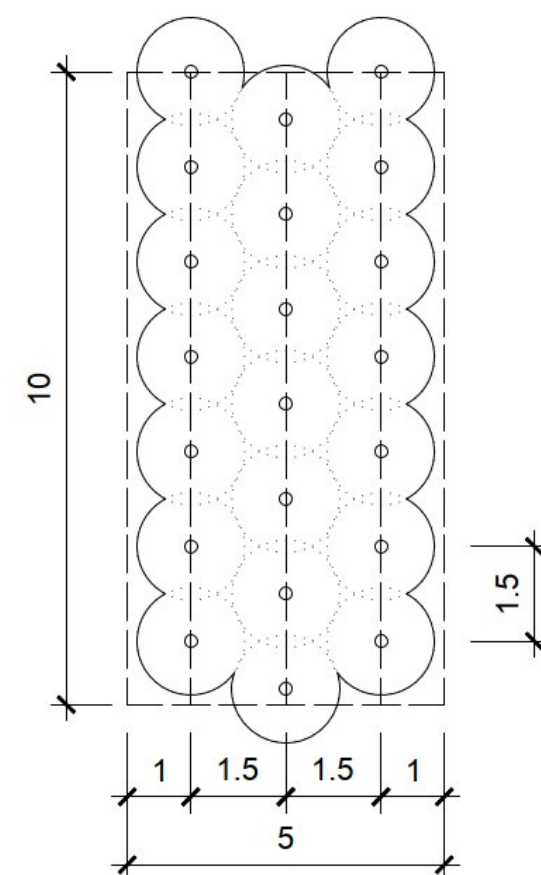


LEGENDA

- A.** Behoud bestaande bomen (situering bij benadering)
A1. Bestaande houtsingel langs perceelsgrens
A2. Solitaire boom langs de Lindenlaan
- B.** Streekeigen bomen binnen privétuinen
B1 t/m B4 *Betula pubescens* (zachte berk),
 4 stuks, stamomtrek 18-20 cm
- C.** Houtsingel aan de noordkant
 5 meter breed
C1 t/m C4 *Carpinus betulus* (haagbeuk),
 4 stuks, stamomtrek 18-20 cm
C5 *Corylus avellana* (hazelaar),
 3 stuks, hoogte H60-120 cm
- D.** Houtsingel aan de zuidkant
 5 meter breed met aan de zuidkant een vrije strook
 t.b.v. onderhoud van 3 meter breed
 Planten conform beplantingsschema hiernaast
 Heesters hoogte H60-120 cm
- Toe te passen soorten:
Corylus avellana (hazelaar) – 20 %
Viburnum opulus (gelderse roos) – 20 %
Crataegus laevigata (tweestijlige meidoorn) – 15 %
Prunus spinosa (sleedoorn) – 15 %
Rhamnus catharticus (wegedoorn) – 15 %
Ribes rubrum (rode bes) – 15 %
- E.** Gemengde losse struweelhaag
 Planten conform beplantingsschema hiernaast
Crataegus monogyna (meidoorn),
 Hoogte H 60-80 cm
- F.** Groene erfafscheiding langs perceelsranden conform het
 landschapsonwerp
F1 haag laag (tot 130 cm hoog) *Fagus Sylvatica* (beuk),
 1m breed, hoogte aanplant H60-100 cm
F2 haag of begroeid hekwerk (tot 180 cm hoog)
 Haag: *Fagus Sylvatica* (beuk), 1m breed,
 hoogte aanplant H130-180 cm
 Begroeid hekwerk (passeerbaar voor dassen):
Hedera helix (aanplant 5 stuks per m1)

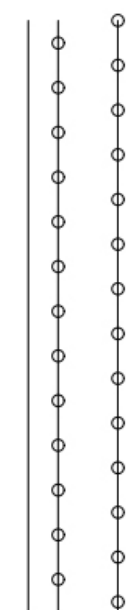
Beplantingsschema houtsingel (D)

Planten in 3 rijen, onderlinge afstand 1.5 m
 en afstand in de rij 1.5 m
 In groepen van 5-7 van dezelfde soort.



Beplantingsschema losse struweelhaag (E)

Op de scheiding van de twee percelen, is er gekozen voor een losse meidoornhaag van 2 meter breed.
 Plantverband voor deze meidoorn, zie hiervoor het schema hieronder.
 Planten in 2 rijen, 75 cm in de rij.



10m = 27 st
 1m = 2,7 st

Schaal 1:500 datum: 24-09-2021
 Formaat: A3

0 5 10 15 20 meter



4. SFEER- EN REFERENTIEBEELDEN

Voor de landschappelijke inpassing wordt met de nieuwe beplanting aangesloten op het karakter van de omgeving. Door middel van groene erfafscheiding (inheemse hagen) en behoud van bestaande bomen krijgt de nieuwe bebouwing een landschappelijke inpassing. Enkele berken op de oostelijke erfafscheiding versterken het bestaande coulissenlandschap. Door sloop van het bestaande gebouw en weghalen van verrommeling, in combinatie met de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing gaat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied toenemen t.o.v. de bestaande situatie. Ten behoeve van een klimaat-adaptieve inrichting worden de parkeerplaatsen en inrit ingericht met grasbetonstenen en halfverharding.



Betula pubescens



Crataegus monogyna



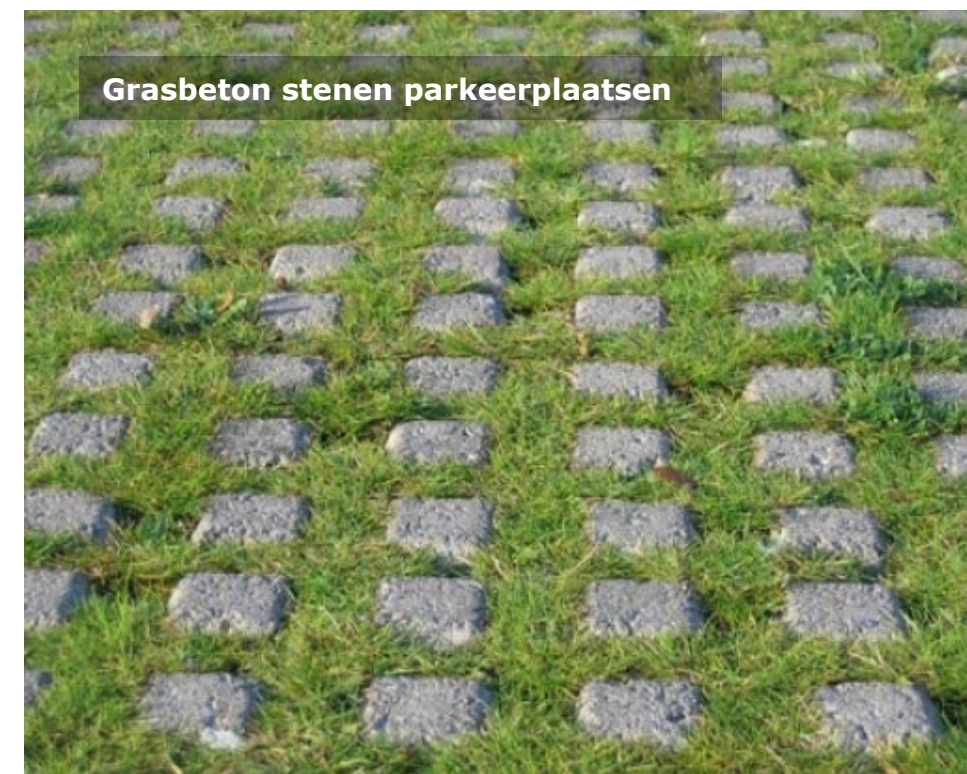
Fagus sylvatica



Kastanje houten hek (indien nodig)



Graustabiel halfverharding oprit



Grasbeton stenen parkeerplaatsen

COLOFON

Colofon

Dit rapport bevat een landschappelijke inpassing voor het plangebied Lindenlaan 75 in Groenekan en is vervaardigd door:



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

Opdrachtgever:



Datum: 24 september 2021

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.