

# 4. Uitgifte

In dit hoofdstuk wordt omschreven hoe de uitgifte van de verschillende percelen binnen het plangebied zal plaatsvinden.

## 4.1 Uitgifte

Het plangebied wordt in vier percelen uitgegeven.

1. De Ridderhofstad/kavel Enghlaan 17: circa 7.000 m<sup>2</sup>
2. Kavel Enghlaan 21: circa 2.000 m<sup>2</sup>
3. Zeven vrije kavels Enghlaan: circa 5.000 m<sup>2</sup>
4. Groengebied/tuinen Den Engh: circa 35.000 m<sup>2</sup>

(de exacte maten zullen bij aanbesteding worden bepaald).

5168 m<sup>2</sup>  
2537 m<sup>2</sup>  
23.539 m<sup>2</sup>  
excl. wabeelopen

De percelen 1, 2 en 4 worden gelijktijdig uitgegeven, zodat één eigenaar tot de mogelijkheden behoort.

## 4.2 Enghlaan 17

De uitgifte van Enghlaan 17 zal volgens een selectieprocedure plaatsvinden omdat een uitgebreide kennis van beoogde bestemming cq. gebruik nodig is. Enghlaan 17 wordt door middel van een openbare inschrijfprocedure op de markt gebracht. Een externe en ter zake kundig bureau (makelaar) zal de aanbesteding voor de gemeente begeleiden. Inschrijving op de aanbesteding zal plaatsvinden via een notaris. Ten behoeve van de selectie van een partij zullen vooraf selectiecriteria worden opgesteld die nader worden uitgewerkt en worden vastgelegd in een 'bidbook'.

Te denken valt aan de volgende selectiecriteria:

- Bestemming/gebruik.  
Beoordeling of het beoogd gebruik (bestemming) meerwaarde geeft aan de historische plek Den Engh. Met name of het beoogde gebruik van toegevoegde waarde is voor de bewoners van Leidsche Rijn (cq Terwijde) en de gebruikers van het Leidsche Rijn Park: publieke toegankelijkheid;
- Capabele realisator  
Hoe is het conceptuele vermogen van de inschrijver. Zijn er eerdere ervaringen c.q. referenties, is er een eindgebruiker die aan de opgegeven bestemming invulling gaat geven, wordt er bij het plan een deugdelijke financiële onderbouwing gegeven, plan van aanpak e.d.;
- Prijs  
Verskil in hoogte van de inschrijfprijzen die geboden zijn; Verhouding prijs/bestemming;
- Effect op Den Engh (wat is het effect op Den Engh zijnde buiten het uitgeefbaar terrein, is er een toegevoegde waarde);
- Draagvlak (wenselijkheid van de plannen).

Bestuurlijk advies door gemeente

Ambtelijk zal het college van burgemeester en wethouders worden geadviseerd



Gezicht op Kasteel Den Engh omstreeks 1730

over de gewenste te selecteren partij. B&W zal een besluit nemen over de te selecteren partij. Mocht onverhoopt nummer 1 afvallen, dan kan het projectbureau voorkeurnummer 2 selecteren en contracteren zonder een nieuwe inschrijfprocedure te volgen.

Voor het uit te geven perceel grond geldt dat het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, dus ontvangen van de prijzen voor grond met opstal, pas plaatsvindt na een verkregen vrijstelling van het bestemmingsplan (zie ook bijlage 5).

## 4.3 Enghlaan 21

Ook Enghlaan 21 zal door middel van openbare inschrijving worden aangeboden. Ook deze aanbestedingsprocedure zal door een extern bureau (makelaar) worden begeleid.

Inschrijving geschiedt door het indienen van een bod boven de minimale inschrijfprijs en een beschrijving van het beoogde gebruik / bestemming bij de notaris.

De harde voorwaarden ten aanzien van de uitgifte zoals de instandhouding van boerderij, de verbeterplicht krijgen een plek in de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.

In principe wordt aan de hoogste inschrijver gegund, die een beoogd gebruik en bestemming heeft die past in de randvoorwaarden en die zijn financiële gegoedheid kan overleggen.

Bij gunning zal ook naar de beoogde bestemming/gebruik gekeken worden. Mocht de bestemming en gebruik van een andere dan de hoogste bieder zeer interessant zijn en het verschil in hoogte van het bod is acceptabel, dan behoudt de gemeente het recht voor om aan een ander dan de hoogste bieder te gunnen.

Voor het uit te geven perceel grond geldt dat het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, dus ontvangen van de prijzen voor grond met opstal, pas plaatsvindt na een verkregen vrijstelling van het bestemmingsplan (zie ook bijlage 5).

#### 4.4 Vrije kavels Enghlaan

De vrije kavels aan de Enghlaan worden gelijktijdig uitgegeven met de vrije kavels op de locatie Enghwetering (buiten het lint). Hierbij wordt de standaard verkoopprocedure voor vrije kavels in Leidsche Rijn gehanteerd. De gemeente zal de vrije kavels volgens marktconforme kavelprijzen aanbieden.

Wanneer de te selecteren partij voor Enghlaan 17 aangeeft een passende functie te hebben voor één of meerdere vrije kavels op de Enghlaan, dan krijgt deze partij hierbij voorrang in de uitgifte.

#### 4.5 Groengebied/tuinen Den Engh

Bij de beoordeling van het selectie criterium 'bestemming/gebruik' wordt ook meegewogen of de inschrijver ideeën heeft voor de invulling en gebruik van groengebied rondom Den Engh (3,5 hectare). Indien de invulling van de inschrijver de sfeer en ambities voor dit gebied versterken, dan weegt dit ten positieve mee in het selectieproces. In dit gebied zijn alleen functies mogelijk met de bestemming tuin, erf of agrarisch gebruik. Voor het gebruik van het groengebied wordt een huurovereenkomst gesloten tussen gemeente en de te selecteren partij.

De gemeente zal zelf de investeringen doen in het openbaar groen, waterpartijen en wegenstructuur tot aan de perceelsgrens van de uit te geven gebieden (Enghlaan 17, Enghlaan 21 en de vrije kavels).

468	
490	
581	
877	
901	
955	
987	
20128	
158	
160	
185	
200	
236	
338	
492	
508	
547	
959	
976	
994	
7	18890
9	851
12	404
13	407

**Aanvang half acht uur.**

---

**Te koop aangeboden**  
**50,000 oude Steenen,**  
beste kwaliteit, afkomstig van de  
afbraak der Ridderhofstad „De Eng”  
nabij Vleuten, en aldaar te zien.  
Adres: J. LANSEB, „Boheme”,  
te Breukelen.

---

**Een ionge Dame.**



# RIDDERHOFSTAD 'DEN ENGH'

...een nieuwe betekenis  
aan oude waarden



**PORTAAL**

  
GROENRANDWONEN



**Abrona**  
sterker in zorg

# RIDDERHOFSTAD 'DEN ENGH' aan oude waarden...

PORTAAL



Victor Verhoeven

*"Bijdragen aan de ontwikkeling van een trefpunt als Den Engh sluit aan op de ambitie van Portaal, GroenrandWonen en Abrona als maatschappelijk ondernemers. Wij realiseren en beheren niet alleen woningen, het gaat bij ons om veel meer dan de stenen alleen. Wonen is daar waar je je thuis voelt, een levendige buurt met een eigen identiteit. Daarom werken we samen met partners en de mensen zelf. Een fijne leefomgeving, dat realiseren we met elkaar!"*

GROENRANDWONEN



Lilian Verheul

*Met Den Engh wordt een ontmoetingsplek gecreëerd met respect voor de natuur en de historie, met tal van mogelijkheden voor iedereen: jong en oud, recreanten en bewoners van de bestaande kernen en nieuwe Utrechters die wat willen ondernemen door iets aan te bieden of te bezoeken. Daarbij biedt deze plek ook nog een woon- of werkplek voor mensen die pech hebben gehad in het leven, maar die een plek in de maatschappij verdienen. Sterker nog, deze mensen zullen deze locatie tot leven brengen en daarmee een bijdrage leveren aan de levendigheid in Leidsche Rijn. De Stichting Umah-hai zal hen daarbij met raad en daad terzijde staan.*

Abrona  
KORFBAL IN 1970



John Vork

*Den Engh is een historisch deel van Vleuten. Als lokale woningcorporaties en zorgverlener vinden wij het belangrijk dat deze plek zorgvuldig en met veel respect wordt ontwikkeld. Vleuten was van oudsher een tuinbouwgebied met veel kassen. Door de ontwikkeling van Leidsche Rijn zijn bijna alle kassen gesloopt. Veel tuinders uit Vleuten zijn daardoor gedwongen om te stoppen of elders opnieuw te beginnen. Daarom willen wij naast de andere voorzieningen in Den Engh ook een kas realiseren wat de glorie van de Ridderhofstad versterkt. Hiermee proberen wij een klein stukje nostalgie van Vleuten weer tot leven te roepen en te bewaren voor de toekomst."*





# RIDDERHOFSTAD 'DEN ENGH' aan oude waarden...



## Inleiding

In onze dynamische wereld is behoefte aan rustpunten. Bijzondere plekken die voor iedereen toegankelijk zijn en waar even kan worden "opgeladen". Waar men zich korte of langere tijd kan terugtrekken om te ontspannen of inspiratie op te doen. Om daarna weer te kunnen deelnemen aan de dagelijkse dynamiek.

Ridderhofstad Den Engh zou zo'n plek kunnen worden, een pleisterplaats waar veel mensen graag verblijven. De historische gebouwen, Het Kasteleiland, de bijzondere flora en fauna, de ligging middenin de nieuwbouwwijken van Leidsche Rijn en de verbinding met het Jacq. P. Thijssenlint scheppen voorwaarden voor bijzondere toepassingen.

Zoals aantrekkelijke publieksfuncties die vrij toegankelijk zijn voor bewoners uit zowel de directe omgeving als de gehele regio en voorzieningen die een grote mate van maatschappelijke betrokkenheid in zich hebben. Den Engh zal een belangrijke uitbreiding bieden op bestaande mogelijkheden in de regio, zoals de Haarrijnse Plassen, kasteel De Haar en het dorp Haarzuilens. Het Groene Hart zal er nog aantrekkelijker door worden.

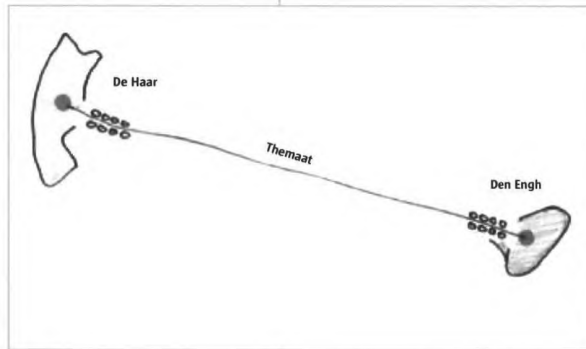
In dit voor u liggende plan wordt locatie Den Engh in haar totaliteit ontwikkeld. De door de gemeente geformuleerde landschappelijke randvoorwaarden zullen daarbij zorgvuldig worden gerespecteerd. Hoewel de deelgebieden een verschillende functie zullen krijgen, vormt het eindresultaat één samenhangend geheel.

Er zal straks ruimte zijn om elkaar te ontmoeten, te kijken, te proeven en plezier te hebben. En ook om kennis te maken met vele facetten van de natuur en haar producten. Maar er zal ook ruimte zijn voor mensen met een maatschappelijke, verstandelijke of lichamelijke achterstand om in een prettige context te leven, te leren en te werken.





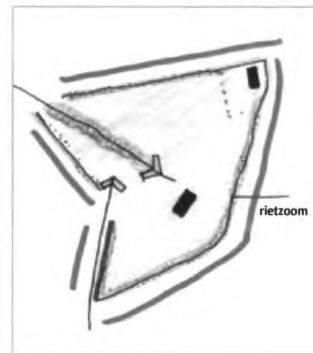
# ONTWERPSTAPPENPLAN



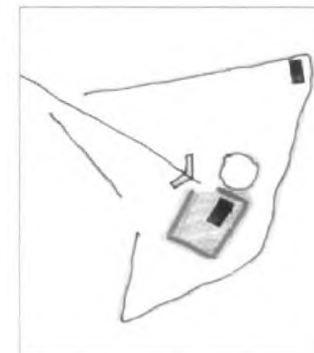
**STAP I: HISTORISCHE VERBINDING**  
De oprijlanen van kasteel De Haar en Ridderhofstad Den Engh zijn volgens een rechte lijn met elkaar verbonden.



**STAP II: RUIMTELIJKE EENHEID**  
Ruimtelijke eenheid met Leidsche Rijn Park. Dus ook pleisterplaats voor sporters en paarden van het Jacq. P. Thijsenlint.



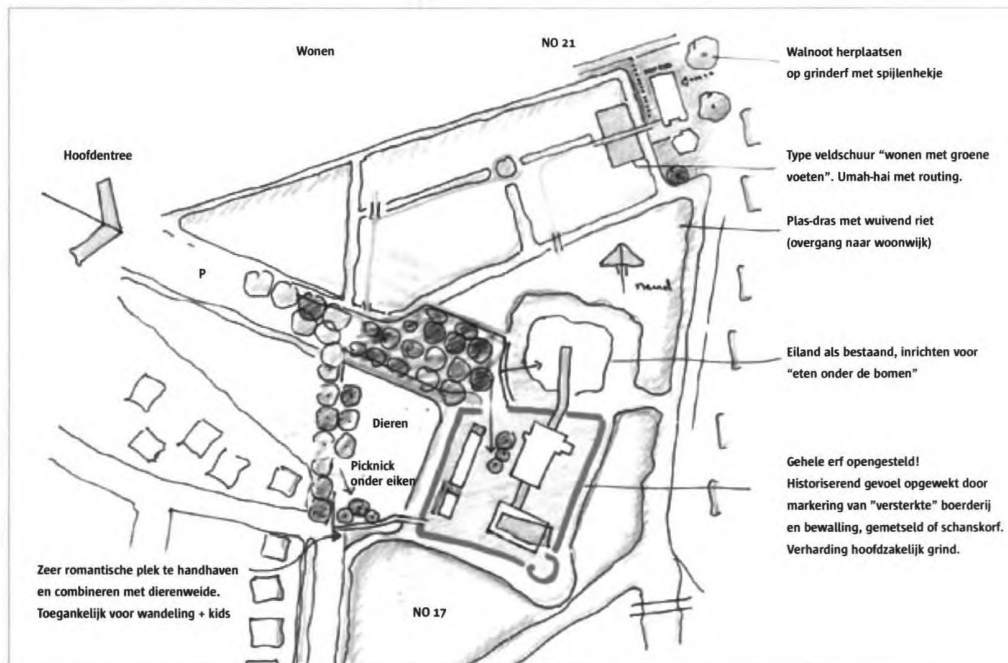
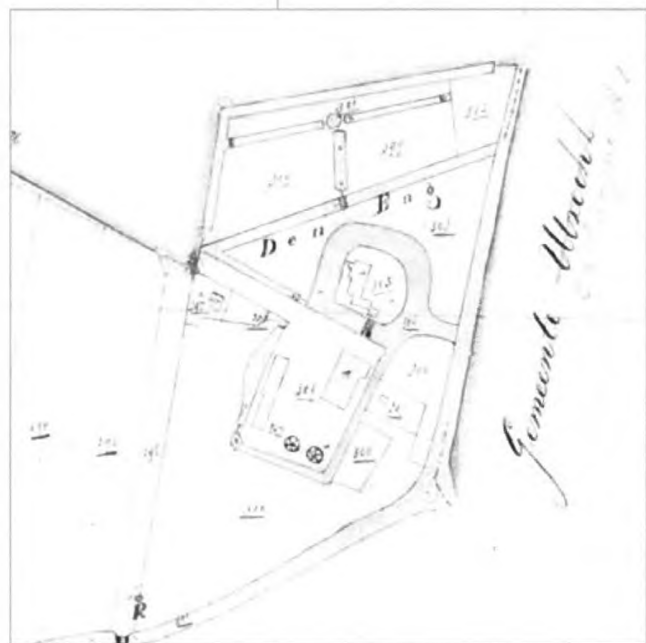
**STAP III: HELDERE IDENTITEIT**  
Heldere identiteit als groene kamer tussen huizenzee. Intimiteit versterkt door rietzoom, als vitrage rond de kamer.



**STAP IV: BINDMIDDEL**  
Het bindmiddel van de samenhang der gebouwen is gevonden in oeverversterking, in fraai contrast met de rietzoom.

Er ontstaat een groot publiek erf, waarmee in één klap het Ridderhofgevoel wordt opgewekt.


STAP V: HET RESULTAAT



DE BELOFTE







## Onze belofte

Door een totale aanpak die met respect voor historie, flora en fauna een aantal waardevolle nieuwe functies toevoegt aan het leef- en woongebied Leidsche Rijn, waarbij beheer van de gronden en ontwikkeling van De Tuinen een integraal onderdeel vormen en duurzaam beheer van het gebied gegarandeerd is, ontstaat:

### Ridderhofstad Den Engh... een nieuwe betekenis aan oude waarden

#### Drie partijen, één plan

Om de vele bijzondere mogelijkheden van de locatie Den Engh ten volle te benutten is het voor u liggende plan opgesteld door een aantal samenwerkende partijen. Elk met een eigen, essentiële rol. Woningcorporaties GroenrandWonen en Portaal en zorgverlener Abrona hebben de handen ineengeslagen en een gezamenlijke visie ontwikkeld.

#### Samenwerking

Maar zij kunnen dat niet alleen. Met een aantal relevante, professionele partijen zijn samenwerkingsverbanden aangegaan:

- **Stichting Umah-hai**, een cliënteninitiatief dat een zelfstandige woonwerk-gemeenschap zal opzetten.
- **Vereniging Natuurmonumenten** die zich inzet om natuur, landschap en cultuur-historie veilig te stellen.
- **Restaurant Groenland**, een succesvol kwaliteitsrestaurant dat biologische producten biedt en veel activiteiten ontwikkelt.
- **Architectenbureau Hismade Bouwkunst BNA** dat een lange historie kent, ook in het gebied Leidsche Rijn.

Wat behouden kan worden, wordt behouden. Wat verbeterd kan worden, wordt verbeterd. En wat vervangen mag worden, wordt zorgvuldig vervangen.

#### Toegevoegde waarde

Er ontstaat een grote toegevoegde waarde door de vele maatschappelijk relevante en onderscheidende activiteiten die er mogelijk zijn. Er zullen mensen van alle leeftijden wonen, werken en zeer uiteenlopend recreëren. Een wandeling in De Tuinen, trouwen in De Kasteeltuin, een diner in het biologisch restaurant Groenland, een bezoek aan de kinderboerderij, een theatervoorstelling in De Kas of een kop koffie drinken geserveerd door Umah-hai medewerkers zijn slechts enkele van de vele mogelijkheden.

#### Diversiteit en samenhang

Diversiteit is noodzakelijk om een breed maatschappelijk aanbod te creëren. Elke bezoeker moet, ongeacht het seizoen, ongeacht het doel van zijn of haar bezoek, een aangename tijd op Den Engh hebben. Daarom zal gestreefd worden naar optimale kwaliteit en een hoge mate van relevantie. Ondanks de diversiteit zal er ook samenhang zijn. Alles zal zich afspelen op één van de mooiste en oudste plekken van Leidsche Rijn terwijl veel nieuwe functies elkaar zullen ondersteunen. De moestuin levert biologische basisproducten voor restaurant Groenland en eindproducten voor de biologische winkel. Het onderhoud van het gebied wordt verzorgd door bewoners en deelnemers van Umah-hai, ondersteund door Natuurmonumenten. De nauwe samenwerking tussen GroenrandWonen, Portaal en Abrona staat garant voor samenhang en continuïteit.



groenland  
natuurlijk lekker



Umah-hai

HIMSMADE BOUWKUNST BNA

ES VAN GINKEL E.A. □ ARCHITECTUUR □ OMGEVING

ENGLAAN 21 - BOERDERIJ, VELDSCHUUR EN HOOIBERG



## De veilige plek

Een Ridderhofstad was vroeger een veilige plek waar men zich verzamelde en waar veel activiteiten plaatsvonden. Deze functie zal het meest tot uitdrukking komen op de locatie Enghlaan 21. Hier zullen mensen met een verslavingsverleden in een woon- en werkgemeenschap dicht bij de maatschappij en de natuur leven en werken. Zij maken deel uit van de stichting Umah-hai, die ondersteund wordt door de stichting Abrona.

### Umah-hai

Umah-hai betekent in het Dayaks: groot huis of Longhouse. In een Longhouse leven mensen met elkaar samen en staan ze dicht bij de natuur. De stichting Umah-hai is een zelfstandig initiatief van ervaringsdeskundigen op gebied van verslavingszorg en psychiatrie, die met succes hun behandeling hebben afgerond. In de praktijk is gebleken dat veel mensen het na hun behandeling niet zelfstandig redden in de maatschappij. Een veilige woonwerkomgeving, samen met anderen, stelt hen in staat te integreren en zich te rehabiliteren en voorkomt terugval in oude gedragspatronen. Umah-hai is een autonome partij die dit proces zelfstandig zal begeleiden. Het is vanzelfsprekend dat de woonwerkgemeenschap Umah-hai gaat samenwerken met andere partijen op het terrein zoals restaurant Groenland en Abrona.

### Abrona

De stichting Abrona biedt met ruim 1.800 medewerkers in de hele provincie Utrecht passende zorg- en dienstverlening en ondersteunt de mogelijkheden van individuele ontplooiing. Vanuit dit perspectief zal Abrona ook de woonwerkgemeenschap van Umah-hai op Den Engh ondersteunen.

### De boerderij

In de boerderij zal het voorhuis worden ingericht als twee zelfstandige wooneenheden. Een appartement op de begane grond en een appartement op de eerste verdieping. Het stalgedeelte zal een multifunctionele ruimte vormen die gebruikt kan worden voor horeca, handenarbeid, cursussen, dagactiviteiten en theatervoorstellingen.

### Hooiberg met dubbele functie

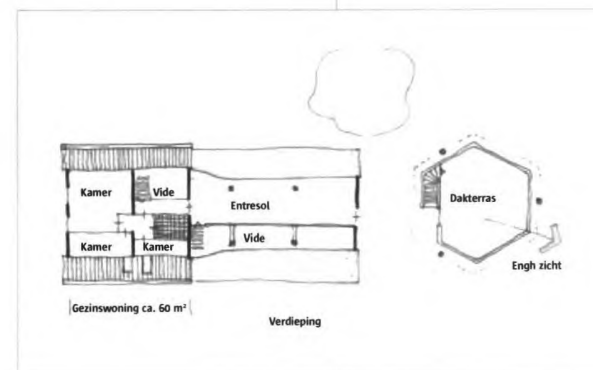
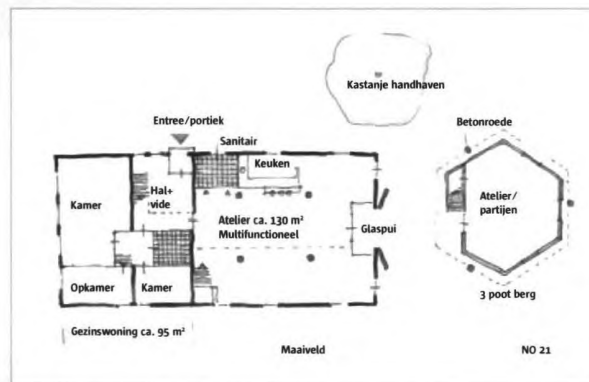
De hooiberg blijft behouden en wordt een activiteitenruimte met diverse toepassingsmogelijkheden. Op de eerste bouwlaag zal onder het dak een open ruimte komen met een terras/recreatiefunctie voor passanten en buurtbewoners.



Umah-hai



**Abrona**  
sterker in zorg



ENHILAAN 21 - BOERDERIJ EN VELDSCHUUR

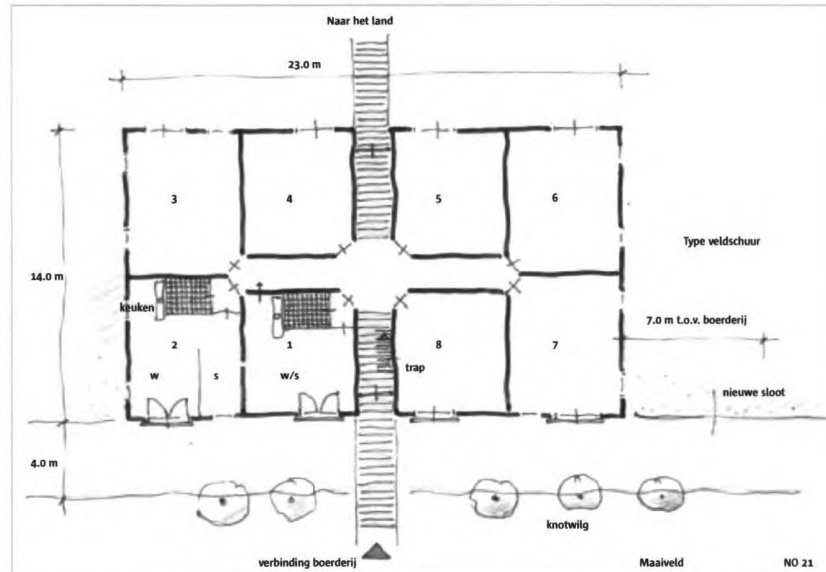


### Veldschuur voor zelfstandig wonen

De grote schuur wordt, zoals is toegestaan, gesloopt. Sloopmateriaal wordt, waar mogelijk, hergebruikt. De nieuwbouw zal voorzien in een twaalfstal zelfstandige wooneenheden voor de leden van de woonwerkgemeenschap. Om de plek te versterken is het onze suggestie om de nieuw aan te leggen watergang tussen de boerderij en de veldschuur te laten lopen. Bewoners en bezoekers maken gebruik van een bruggetje om het veldwonen te bereiken.

### Samenwerken

Enerzijds neemt restaurant Groenland producten af van Umah-hai, anderzijds zullen leden van Umah-hai, in het kader van dagbesteding, activiteiten ontplooiën in het horecabedrijf van Groenland. De bewoners van nr. 17 en nr. 21 zullen dus veelvuldig contact hebben en met elkaar samenwerken.



### De activiteiten van Umah-hai

De leden van Umah-hai zullen een belangrijke functie gaan vervullen op het terrein van Den Engh. Zij zullen voor eigen gebruik een moestuin exploiteren die ook diverse producten zal leveren voor het restaurant Groenland, de biologische winkel en de nectarbar. Er zal een kleine veestapel komen in de vorm van een kinderboerderij. Er zullen diverse activiteiten worden georganiseerd waar omwonenden ook aan kunnen deelnemen. Voor passanten, wijkbewoners en zakelijke gasten zal het ook mogelijk zijn een dagschotel of lunch te nuttigen. Deze horecafaciliteit zal in het stalgedeelte van de boerderij worden gevestigd. Deze ruimte is daarmee tevens uitstekend geschikt als locatie voor kinderpartijtjes, bridgeavonden en diverse bijeenkomsten waarbij drankjes en borrelhapjes niet mogen ontbreken.

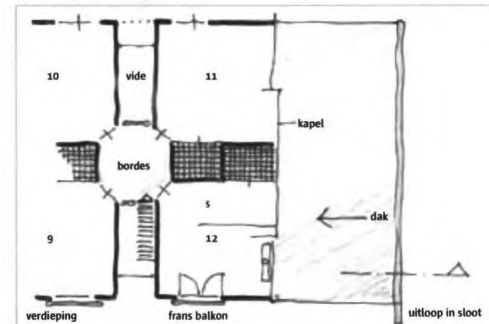


Foto: [illegible]





ENHLAAN 17 - BOERDERIJ, KOETSHUIS EN KAS



## De Kas

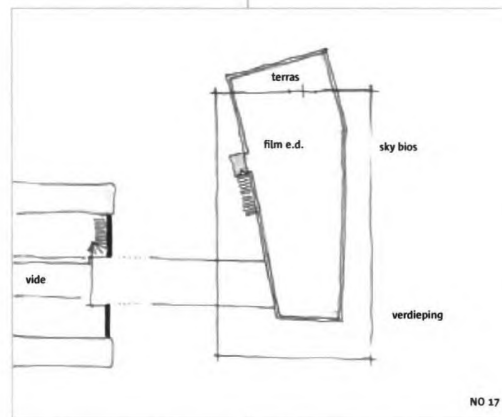
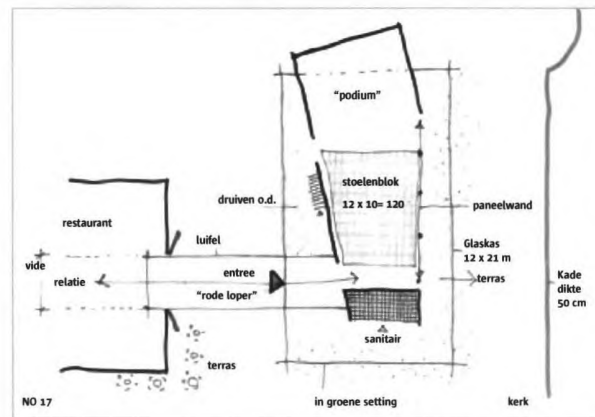
Het gebied Vleuten-De Meern werd vroeger gekenmerkt door de vele kassen tot aan de Enghlaan. Deze kassen hebben grotendeels plaatsgemaakt voor de nieuwbouw van Leidsche Rijn. Op het terrein van Den Engh, achter de boerderij van nummer 17, zullen de vrijstaande stal en de hooiberg plaatsmaken voor De Kas. Een uniek gebouw dat door z'n vorm een symbool is voor de vroegere kassenteelt in het gebied. In De Kas komt een thermisch gekoelde en akoestisch afsluitbare ruimte: het theater. Op het theater, dus onder het dak van de kas, bevindt zich een groot terras dat tevens als openluchtbioscoop dienst kan doen. De ruimte in de kas zal worden verwarmd, zodat het er in de winter aangenaam is en er vruchtbomen kunnen groeien die afkomstig zijn uit zuidelijke streken.

De overkapping en buitenwanden zijn doorzichtig, zodat het licht van De Kas als een baken in de omgeving is waar te nemen. De entree van De Kas ligt direct in het verlengde van de deel van de boerderij. De rode loper in de deel zal doorlopen tot de entree van De Kas zodat beide gebouwen optisch met elkaar verbonden zijn.

### Activiteiten

In De Kas zal een verscheidenheid van activiteiten worden aangeboden. Theater, (amateur)toneel, dans, kindtheater, tentoonstellingsruimte en nog veel meer. Op het verwarmde terras op het dak van het theater zal men kunnen genieten van de sterrenhemel of van een film in de openluchtbioscoop.

De exploitatie van De Kas is in handen van Abrona. Mensen met een verstandelijke beperking zullen in De Kas dagbesteding krijgen met een cultureel tintje zoals horecawerkzaamheden, het klaarzetten van de zaalopstelling en het bewaken van de garderobe. De Kas biedt daarmee een unieke combinatie van zorg, welzijn en cultuur. De Kas zal naar verwachting dagelijks in gebruik zijn.





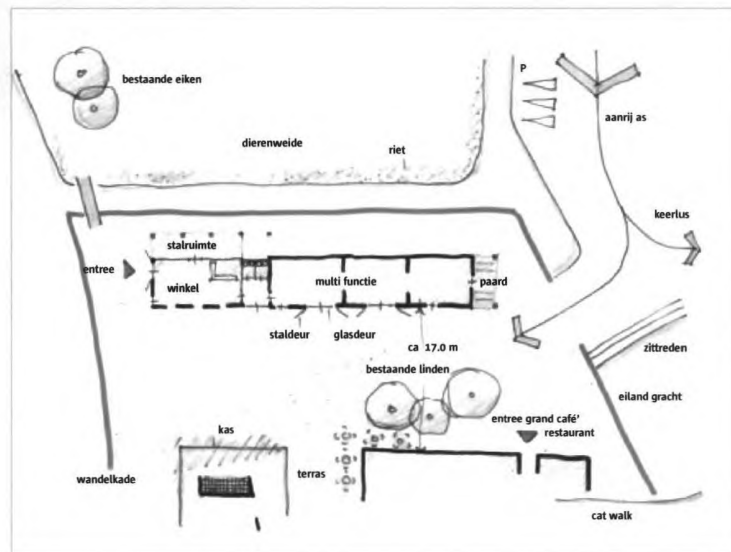
ENGHIAAN 17 - KOETSUIS



## Het Koetshuis

In het voorhuis van Het Koetshuis komt een winkeltje. Hier zullen biologische producten afkomstig van de moestuin van de Umah-hai worden aangeboden en producten van leveranciers van het restaurant Groenland. De Wereldwinkel heeft belangstelling getoond om deze winkel een bredere inhoud te geven zodat het assortiment met aantrekkelijke en maatschappelijk verantwoorde producten wordt uitgebreid.

Tevens zal in Het Koetshuis een ijsalon worden gevestigd die in de wintermaanden dienst kan doen voor wijn- en spijsproeverijen. Tevens zal hier ruimte zijn voor meerdere toepassingen. Een feest, verjaardag of jubileum vindt hier een uitstekende locatie. De exploitatie van dit multifunctionele gedeelte, de ijsalon en het wijn- en spijsproeflokaal, is in handen van de restauranthouder Groenland.



## Trouwlocatie

De sfeer van het landgoed biedt veel mogelijkheden voor feestelijke bijeenkomsten. Door het aanvragen van een vergunning om als officiële trouwlocatie te worden aangemerkt zal Het Koetshuis een extra dimensie krijgen. In de nabije toekomst zal het mogelijk zijn te trouwen in Het Koetshuis van Ridderhofstad Den Eng, foto's te maken op Het Kasteleiland en vervolgens feestelijk te dineren in het restaurant.

## Behoud van historie

Het Koetshuis is een monument en het casco is recent zorgvuldig gerestaureerd. Bij de verdere planuitwerking zal ook de aankleding op monumentale wijze worden gedetailleerd. In de bestemmingen van het pand is behoud van de historische waarden een absolute voorwaarde. Ook de aangebouwde schuur zal behouden blijven en worden gerenoveerd.



ENHLAAN 17 - CAFÉ RESTAURANT GROENLAND





## Café Restaurant Groenland

De historische boerderij Den Engh zal zorgvuldig worden gerestaureerd met aandacht voor details waarbij schoon metselwerk hersteld wordt en spanten worden gereinigd. De oostelijke gevel van het voorhuis met boenhok wordt niet weggerestaureerd, maar zal z'n voormalige stucverleden tonen. Na de restauratie zal de boerderij huisvesting bieden aan een nieuw restaurant met Grand Café. Uiteraard zal ook de restaurantformule passen binnen de totale visie op het gebied waarbij cultuur, historie en natuur in samenhang te vinden zijn.

### Kwaliteit

Restaurant Groenland is een kwaliteitsrestaurant in Driebergen dat haar gasten niet alleen een breed assortiment aan biologische producten biedt, maar ook veel extra activiteiten organiseert. Deze bewezen formule wil men ook in Den Engh voortzetten en verder uitbreiden. Uit onderzoek blijkt dat er in de regio ruimte en belangstelling is voor een kwalitatief, biologisch en onderscheidend restaurant-concept.

### Duurzaam en verantwoord

Alle materialen en producten zijn zoveel mogelijk biologisch en voorzien van keurmerken. Doel is om met ingrediënten uit de directe omgeving te gaan werken zoals landbouwproducten uit de omgeving van Kasteel De Haar, producten van de molen in De Meern, zuivelproducten uit Harmelen en producten die afkomstig zijn van de tuinen en kleine veestapel van Umah-hai. Alle processen getuigen van respect voor mens, dier en milieu. In plaats van de gebruikelijke vaste kaart voert Groenland een kleine snel wisselende kaart, steeds op basis van seizoensaanbod en lokale aanbiedingen. Er staat daardoor steeds iets anders op het menu dat een bezoek aan het restaurant rechtvaardigt.

### Activiteiten

Groenland is niet alleen gastheer maar organiseert ook kooksessies, workshops, wijnvonden en excursies naar biologische producenten en het oogstfeest op het Landgoed Vollenhoven.

### Het voorhuis, elke dag geopend

In het voorhuis wordt het Grand Café gevestigd dat zeven dagen per week, van 's ochtends tot 's avonds, voor iedereen geopend zal zijn. Dit wordt de vaste ontmoetingsplek voor omwonenden, maar ook de pleisterplaats voor recreanten van de nabijgelegen Haarrijnse plas of wandelaars van het Jacq. P. Thijssenlint.

Op de eerste verdieping van het voorhuis zullen ruimtes komen voor vergaderingen en cursussen. Deze zullen voor zowel particulieren als voor bedrijven te huur zijn.

groenland  
natuurlijk lekker



5.1.2E

5.1.2E

Foto: [redacted]

5.1.2E

Foto: [redacted]

ENHLAAN 17 - CAFÉ RESTAURANT GROENLAND

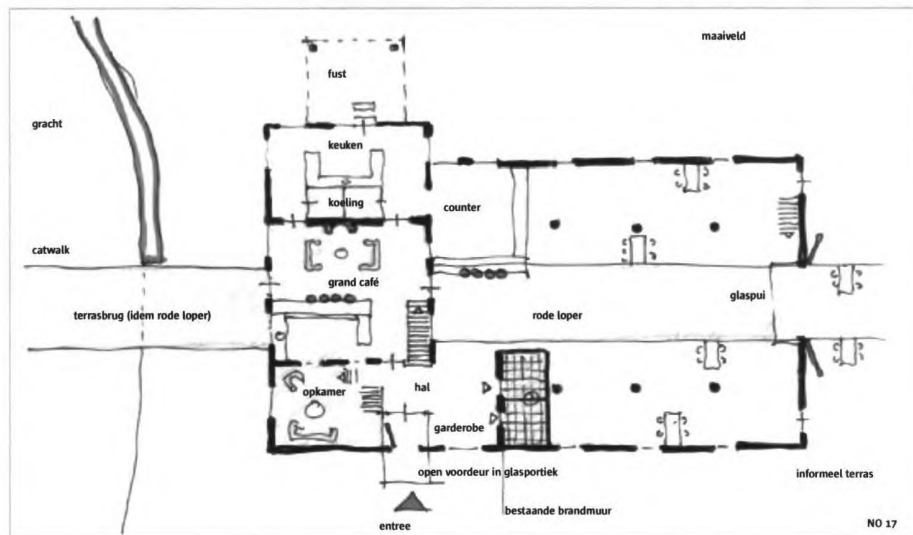


### De deel

Direct verbonden aan het Grand Café zal het restaurant in de deel worden gevestigd. Bij de inrichting van het restaurant zal in hoge mate rekening gehouden worden met de sfeer van de boerderij en het feit dat de boerderij een monument is. De gerestaureerde deel zal straks ook een functie kunnen krijgen voor grote feestavonden of als filmhuis. Bovenin de deel zal een wide komen.

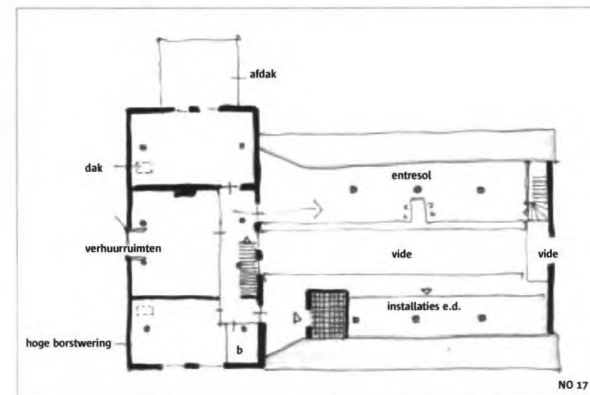
### Rode loper

De rode loper verbindt De Kas, de boerderij en Het Kasteleiland en is uitgevoerd respectievelijk in rode bestrating, rode vloerverf en een rood gebituimeerd 4 meter breed plankier als zonterras en catwalk. De afstemming van dit plankier op het eiland zal geen invloed hebben op de kasteelresten. Aan de voorzijde van de boerderij, voor het Grand Café, zal ook een terras komen terwijl op het Kasteleiland een terras komt voor speciale High Tea gelegenheden.



### Sfeer

De historische sfeer van het terrein zal worden versterkt door een lage omwalling met schanskorf. Deze natuurlijke begrenzing zal in de vorm van een kasteelmuur worden uitgevoerd, compleet met torenvorm, en het hele terrein omgeven, waarop de boerderij, Het Koetshuis en De Kas staan. De omwalling zal tevens een afscheiding vormen met het omliggende water en zo zorgdragen voor grotere kindveiligheid. Schanskorven vormen de bodem en het fundament voor een natuurlijke begroeiing.



# HET KASTEELEILAND





## Het Kasteleiland

In de zomermaanden zal Het Kasteleiland meerdere gebruiksmogelijkheden kennen: High Tea op zondagmiddag, een romantische trouwpartij of het decor voor een jaarlijks terugkerend riddermaal voor de aangrenzende woonwijken. Uiteraard zal hier geen verstoring plaatsvinden van de flora en fauna op het eiland. Integendeel; de natuur vormt een essentiële voorwaarde voor de rust en de bijzondere sfeer.

In samenwerking met Natuurmonumenten en de leden van de Stichting Umah-hai zal de natuur op het eiland zorgvuldig worden beheerd. Na enig groot onderhoud waarbij gesnoeid en gemaaid zal worden, zal de boomgaard met zijn hoogstam-appels en -peren weer in oude glorie hersteld zijn.

Een rondleiding of wandeling waarbij de andere deelgebieden van het terrein worden bezocht kan geen beter vertrekpunt hebben dan Het Kasteleiland. Op het eiland komt een afbeelding van de oude Ridderhof voorzien van bijbehorende tekst.





## Het terrein

Ridderhofstad Den Engh ligt aan het Jacq. P. Thijsenlint en dient makkelijk toegankelijk te zijn. De Smalle Themaat zal zijn originele functie van oprijlaan terugkrijgen, waarbij in de berm parkeergelegenheid wordt gecreërd.

De historische omgrachting van het terrein is in een recenter verleden deels gedempt. In het nieuwe plan zal deze waterstructuur in ere worden hersteld waardoor ecologisch waardevolle zones ontstaan.

### De Tuinen

Op het terrein van Ridderhofstad Den Engh zal veel aandacht zijn voor het behoud van de zeldzame en beschermde flora en fauna die zich hier gevestigd heeft. Een deel van het terrein zal ruimte bieden aan belevingstuinen die vrij toegankelijk zijn en een hoge educatieve en recreatieve waarde voor de omgeving bieden. Te denken valt aan diverse speciaal aangelegde tuinen met een geheel eigen karakter zoals een Afrikaanse, Chinese, Engelse en Franse tuin. Elk met zijn eigen planten en bloemen en eventueel aangevuld met kunst uit het betreffende werelddeel.

Andere delen zullen als weidegebied behouden blijven of een agrarische bestemming krijgen voor bijvoorbeeld de bewoners van Umah-hai die er op een natuurvriendelijke wijze gewassen kunnen verbouwen.

In het verlengde daarvan is het denkbaar dat er kleinere moestuintjes worden aangelegd waar leerlingen van omliggende scholen, onder begeleiding, zelf groenten of kruiden kunnen verbouwen.

Voor direct omwonenden en bezoekers zal er ook een kinderspeeltuin komen met voldoende zitruimte voor begeleidende ouders.

In hun totaliteit zullen De Tuinen voor jong en oud een afwisselende dialoog met de natuur vormen, recreatief en educatief. Men is er welkom voor een wandeling en voor een leerzame excursie.

### Eigen producten

De Tuinen zullen ook eigen, biologische producten opleveren. Deze zullen onder andere in het winkeltje in Het Koetshuis te koop zijn en als ingrediënt voor de gerechten van restaurant Groenland gebruikt worden. In De Tuinen zal in het juiste seizoen ook een nectarbar te vinden zijn met unieke eigen producten.

### Professioneel beheer

Professionele aandacht is een vereiste voor een goede exploitatie van het gebied. Natuurmonumenten heeft zich bereid verklaard te participeren in het beheer van het gebied, zodat een duurzame toekomst gegarandeerd is.

Er zal aan de hand van de gemeentelijke eisen ten aanzien van het behoud van de natuurwaarden een beheersplan worden opgesteld. Hierin wordt nauwkeurig vastgelegd op welke wijze onderhoud en snoeiwerkzaamheden professioneel zullen worden uitgevoerd. Tevens zal er een plan komen voor de natuurlijke inrichting van de oevers en stroken. Er zullen nestkasten voor steen- en kerkuil en gier- en boerenzwaluw worden geplaatst en er zullen goede levensomstandigheden geschapen worden voor vogelsoorten zoals de huismus, heggenmus, winterkoning en mees. Deze laatste soorten spelen ook een grote rol in het biologisch evenwicht rond fruitbomen (op Het Kasteleiland bijvoorbeeld) en zorgen daarmee voor een ecologisch verantwoord beheer.

Ook de aanleg van egelonderkomens, houtrillen en meer struiken van inheemse Nederlandse soorten zoals de meidoorn en de hazelnoot kan de natuurwaarden verhogen.

5.1.2E



## TOELICHTING EN VERANTWOORDING

*Het plan biedt een totale aanpak die met respect voor historie, flora en fauna een aantal waardevolle nieuwe functies toevoegt aan het leef- en woongebied Leidsche Rijn.*

*Hierbij vormen beheer van de gronden en ontwikkeling van De Tuinen een integraal onderdeel en is duurzaam beheer van het gebied gegarandeerd.*

*Nevenstaand gaan wij beknopt in op de door de gemeente opgestelde beoordelingscriteria.*

### 1. INSCHRIJFWAARDE

De inschrijfwarde is opgenomen en toegelicht in de bij dit aanbiedingsboek behorende brief.

### 2. OPENBARE TOEGANKELIJKHEID

Vrijwel het gehele terrein zal voor bezoekers toegankelijk zijn. Uitzondering hierop vormen de woonunits van Umah-hai die een privé-bestemming hebben. Het Restaurant, De Kas, Het Koetshuis, De Hooiberg, De Kasteeltuin en de bijbehorende tuinen zijn (semi-)openbaar.

### 3. KWALITEIT VAN DE REALISATOR EN BESTEMMING

Door de nauwe samenwerking tussen GroenrandWonen, Portaal, Stichting Abrona en de gemaakte keuzes voor Umah-hai, restaurantformule Groenland en Natuurmonumenten is een duurzame financiële exploitatie gewaarborgd. De kwaliteit van de architect biedt alle garanties voor optimale restauraties, renovaties en nieuwbouw en legt de basis voor gedegen onderhoud. Realisatie van ons plan maakt van de Oude Ridderhofstad weer een plek van betekenis in onze tijd.

### 4. KWALITEIT ONTWERP

In dit aanbiedingsboek hebben wij het ontwerp voor Den Engh in woord en beeld weergegeven. Het ontwerp is integraal van karakter, het heeft betrekking op het gehele gebied. Start realisatie kan zo snel mogelijk nadat de planologische mogelijkheden hiervoor aanwezig zijn.

### 5. EFFECT OP DE BUURT

De aard en de omvang van de diverse faciliteiten zal leiden tot een frequent gebruik ervan door kleinere groepen en individuen. Parkeerproblemen worden dan ook niet voorzien.

### 6. ORIGINALITEIT/VERNIEUWEND/UNICITEIT

De diversiteit van onze plannen is groot. Van biologische restaurantfunctie tot ijs-salon, van theaterruimte tot kinderboerderij, van trouwlocatie tot wandelgebied. Er wordt een culturele voorziening gecreëerd die zeer brede gebruiksmogelijkheden zal hebben. Er wordt ruimte gegeven aan een cliënteninitiatief van ervaringsdeskundigen uit de psychiatrie/verslavingszorg. Het beheer van De Tuinen valt daar ook onder, met een adviesrol voor Natuurmonumenten.

### 7. MEERWAARDE VOOR LEIDSCHER RIJN C.Q. DE STAD UTRECHT

De toegevoegde waarde voor Leidsche Rijn en de stad Utrecht zal groot zijn. Voor omwonenden en passanten zijn er veel verschillende faciliteiten "dicht bij huis". Voor iedereen in de regio zijn er aantrekkelijke mogelijkheden die door hun onderscheidendheid een bezoek waard zijn.

### 8. INPASBAARHEID IN DE CULTUURHISTORIE

Er zal dankbaar gebruik worden gemaakt van de bestaande historische en biologische kenmerken. Dit betekent behoud, restauratie, beheer en bescherming.

### 9. 'COMBIKAVELS'

Ons plan en de bijbehorende bieding heeft betrekking op de combinatie van kavels.

### 10. INVULLING TUINEN EN BEHEER

De Tuinen, de grond en het beheer daarvan zijn in handen van een gemotiveerde groep mensen (bewoners en deelnemers van Umah-hai) met ondersteuning van Natuurmonumenten. Beschermde planten- en diersoorten krijgen daarbij specifieke aandacht. Duurzaam beheer en exploitatie zijn hiermee verzekerd.



**Portaal Utrecht**

Brennerbaan 106  
3743 HE Utrecht  
Telefoon 0800 PORTAAL (767 82 25)  
Fax 0318 899 000  
E-mail [info@portaal.nl](mailto:info@portaal.nl)  
Internet [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl)

Postadres:  
Postbus 375  
3900 AJ Veenendaal

**PORTAAL**

**GroenrandWonen**

P. Ohlleen 39  
3451 CB Vleuten  
Telefoon 030 677 90 70  
Fax 030 6 77 49 97  
E-mail [info@groenrandwonen.nl](mailto:info@groenrandwonen.nl)  
Internet [www.groenrandwonen.nl](http://www.groenrandwonen.nl)

Postadres:  
Postbus 4  
3450 AA Vleuten

  
**GROENRANDWONEN**

**Abrona**

Amersfoortseweg 56  
3712 BE Huis ter Heide  
Telefoon 0346 35 99 11  
E-mail [info@abrona.nl](mailto:info@abrona.nl)  
Internet [www.abrona.nl](http://www.abrona.nl)



**Abrona**  
sterker in zorg

Artist's impressions:  
Trazar 3D Visualisatie



Uitvoering:

**PORTAAL**  
VASTGOED ontwikkeling