

Groenekan – locatie tenniscentrum Copijnlaan

Plantoelichting inloopavond 11.11.'25

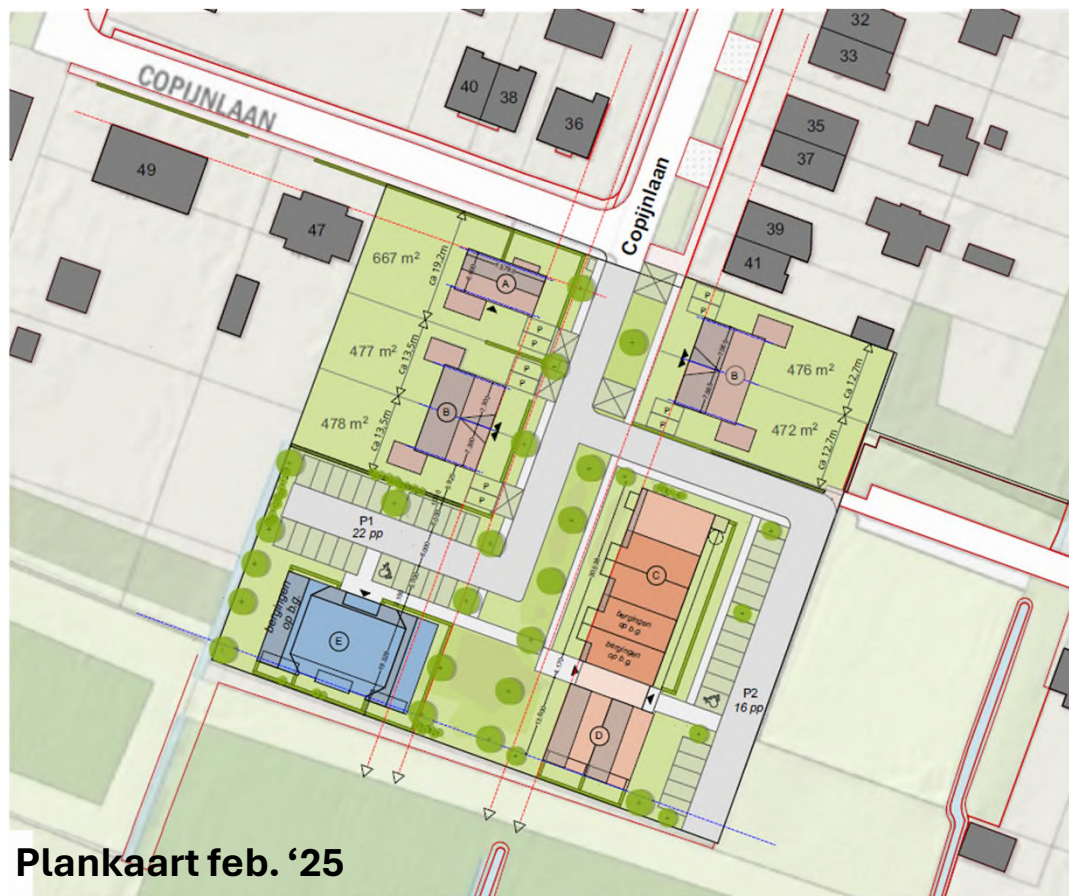
Plantoelichting

- Wat was de stand van zaken per februari '25
- Dialoog omgevingstafel 2 en 3 met de gemeente De Bilt
- Wat is de stand van zaken per september '25
- Ontwerp woningen
- Hoe ziet het verdere proces eruit
- Wat betekent dit voor tenniscentrum Groenekan

Wat was de stand van zaken per feb. '25

- Wij hebben sessies gehouden met de directe woonomgeving (Oranjelaan, Copijnlaan en de Versteeglaan) eind november '24 en eind januari '25.
- Als bouwstenen een plan bestaande uit:
 - 31 woningen, waarvan:
 - 10 sociale huur appartementen in Blok 1
 - 9 midden huur appartementen in Blok 1
 - 7 vrije sector koop appartementen in Blok 2
 - 5 eengezinswoningen (2 x 2¹ kap en 1 x vrijstaand)
 - Dorpse schaal en maat met max 3 bouwlagen (ipv 4 bouwlagen) en een dorpse architectuur, bij voorkeur met kap
 - Het perceel aan de Versteeglaan blijft buiten beschouwing en er komt géén autoverbinding met de Versteeglaan. M.a.w. huidige situatie handhaven

Plankaart februari '25



Plankaart feb. '25



Is plankaart t.b.v. dialoog OT2 – 08.04.'25

Het proces van feb '25 t/m nov '25

- De afgelopen periode hebben wij op basis van de opgehaalde output uit de omgevingsdialoog, de gesprekken aan de omgevingstafel gevoerd met de gemeente De Bilt, het HDSR, de Provincie Utrecht en de ODRU.
- Omgevingstafel 2 (OT2) begin april 2025.
- Omgevingstafel 3 (OT3) medio juli 2025.
- Dialoog met MooiSticht (Welstandscommissie) (juni t/m okt. 2025).
- Plan toegelicht tijdens open avond Vereniging Groenekan (begin okt. 2025)

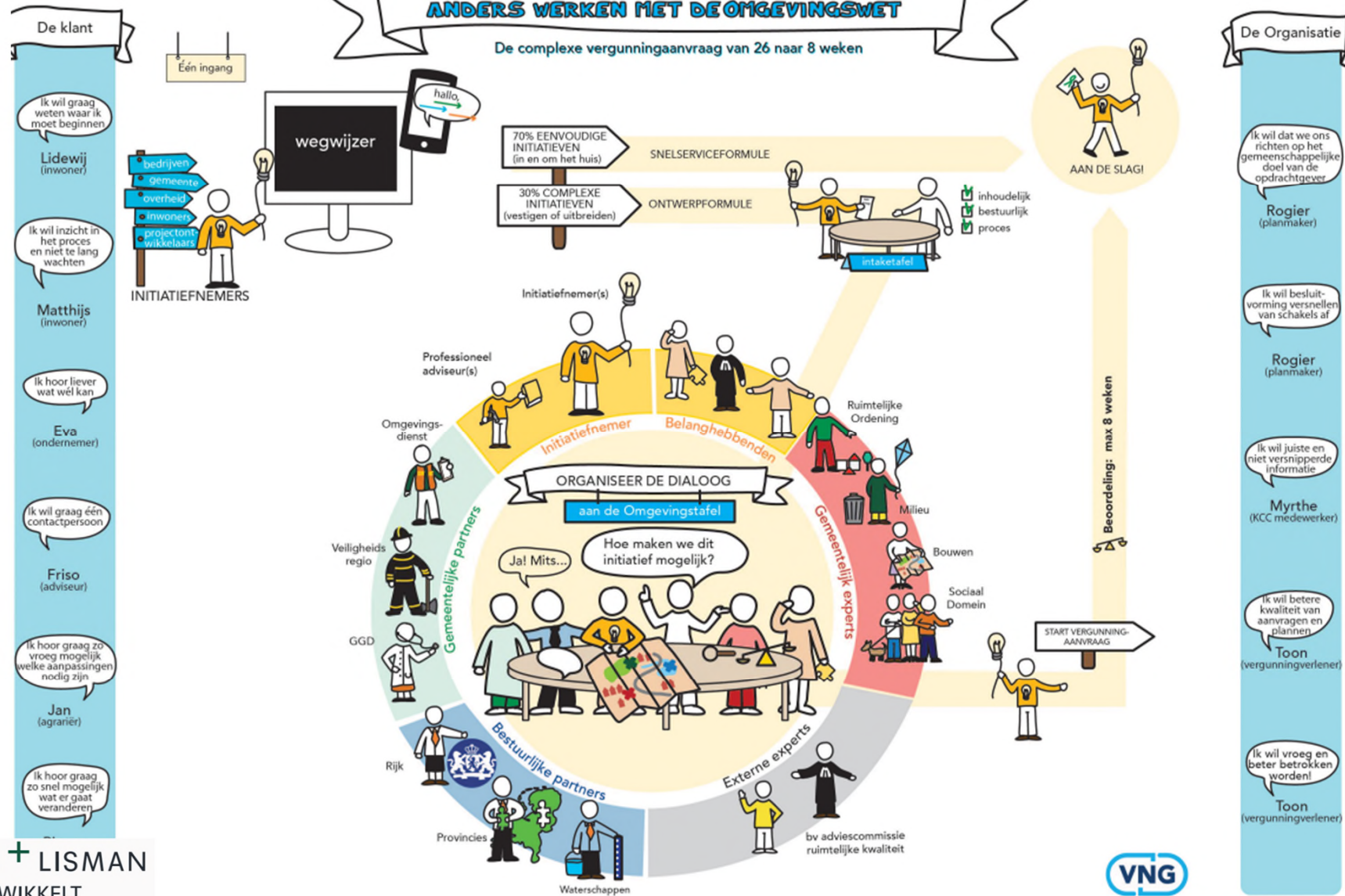
Afkortingen:

HDSR: Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

ODRU: Omgevingsdienst Regio Utrecht

DE OMGEVINGSTAFEL: ANDERS WERKEN MET DE OMGEVINGSWET

De complexe vergunningaanvraag van 26 naar 8 weken



Belangrijke gespreksonderwerpen omgevingstafel

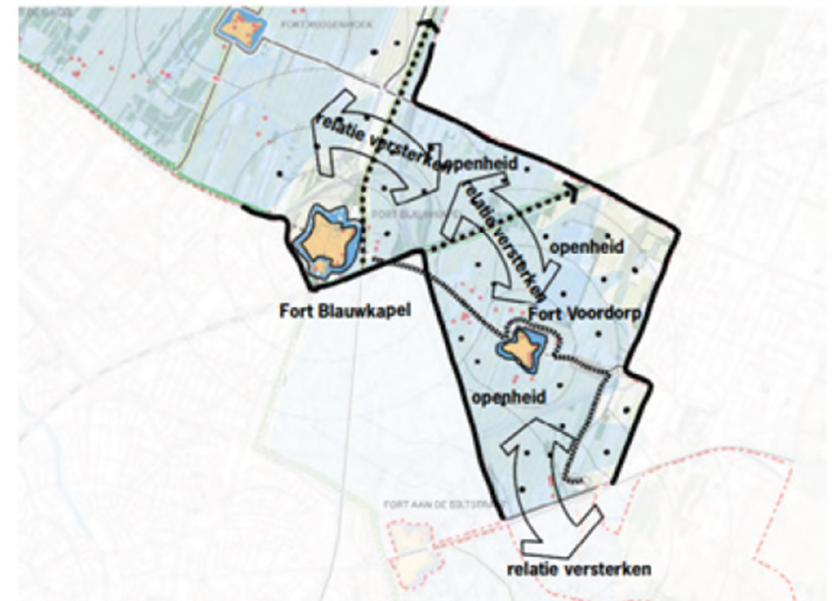
- Landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het plan in het Unesco gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Het plan dient meer aan te sluiten bij de aard en het karakter van de dorpsrand met een vloeiende overgang van de bebouwing naar het (groene en open) buitengebied.
- De inrichting van de openbare ruimte (o.a. inpassing wadi, trafo, afval én het onderhoud van de semi-openbare ruimte).

Samenvatting beleidsuitgangspunten

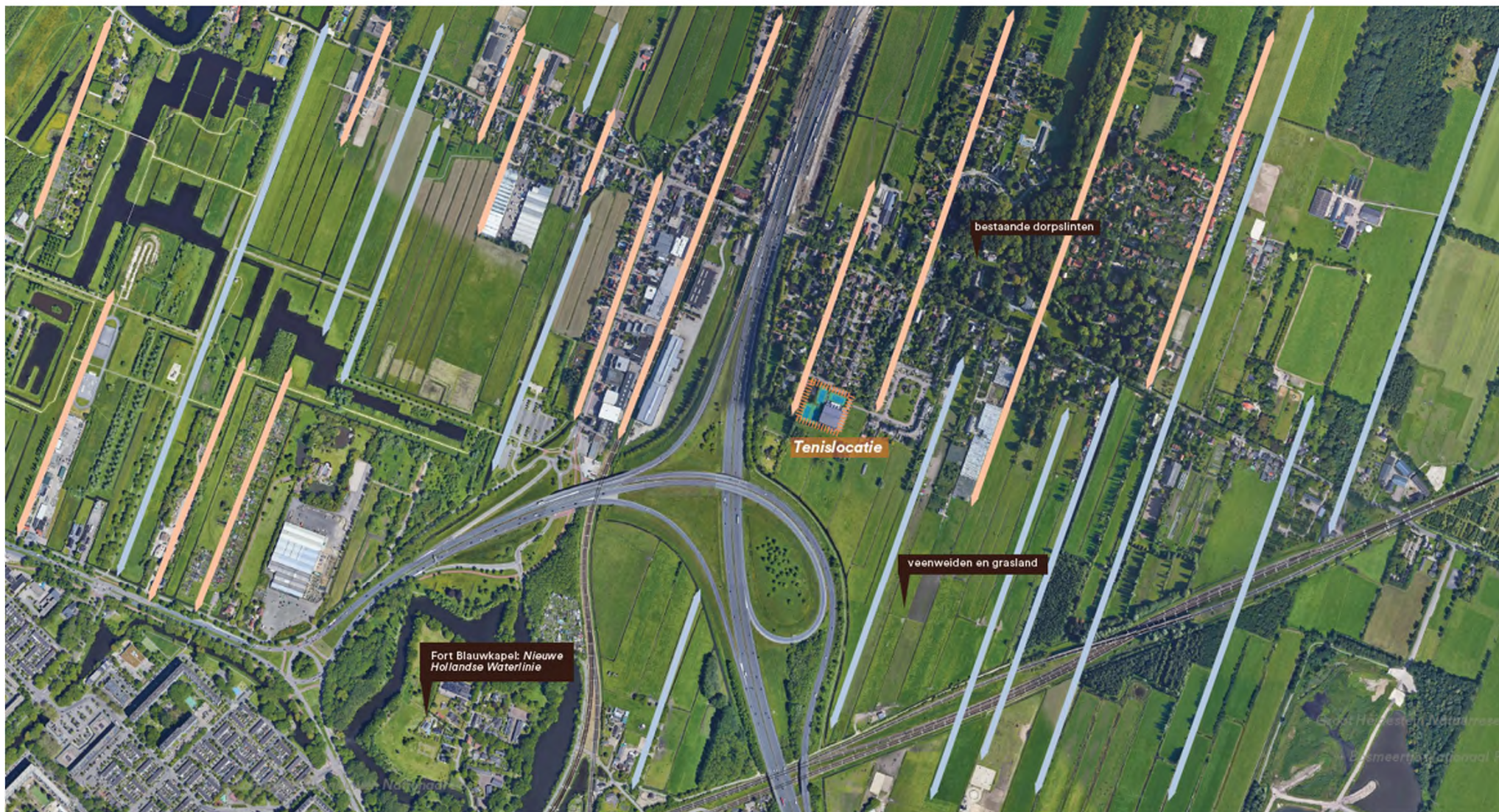
VISIE/ RICHTLIJNEN

- Ruimtelijke principes zijn gericht op het zoveel mogelijk behouden van bestaande openheid, het verwijderen van barrières en het voortzetten van landschapsstructuren.
- Het groene en open landschap tussen Blauwkapel en Fort Voordorp behouden en versterken.
- Versterken van de beleving van het doorgaande Waterlinielandschap door in te zetten op doorgaande landschappelijke structuren en recreatieve routes.
- Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op behoud en versterking van de bestaande karakteristieke kwaliteiten. => realiseren van zachte, groene randen langs open gebied.
- Fort Blauwkapel als unieke combinatie van fort en bestaand dorp wordt behouden en waar mogelijk benadrukt.

Fort Ruigenhoek



Landelijk en stedelijk



ONTWERP: LANGE LIJNEN

- Lange lijnen lopen tot diep in het dorp door;
- Bomenrijen en groen begeleiden de lijnen;
- De Copijnlaan wordt open gemaakt en biedt de bewoners zicht op het landschap;
- Visa versa lopen groenstructuren nu door van landschap tot in het dorp;
- Op de kop van de Copijnlaan een verblijfsplek met enkele picknickbanken en speelaanleidingen.
- Houtsingel langs het parkeren zoomt het parkeren mooi af en ligt in lijn met de kavels;
- Zoveel mogelijk bestaande bomen zijn ingepast en worden aangevuld met inheems plantmateriaal;
- Bestaande bomen aan de westzijde worden aangevuld met nieuwe bomen en vormen een extra groenstructuur;
- De wadi zet de waterlijn/ sloot vanuit de aanpalende polder door:



Planmutaties n.a.v. OT2 nader toegelicht



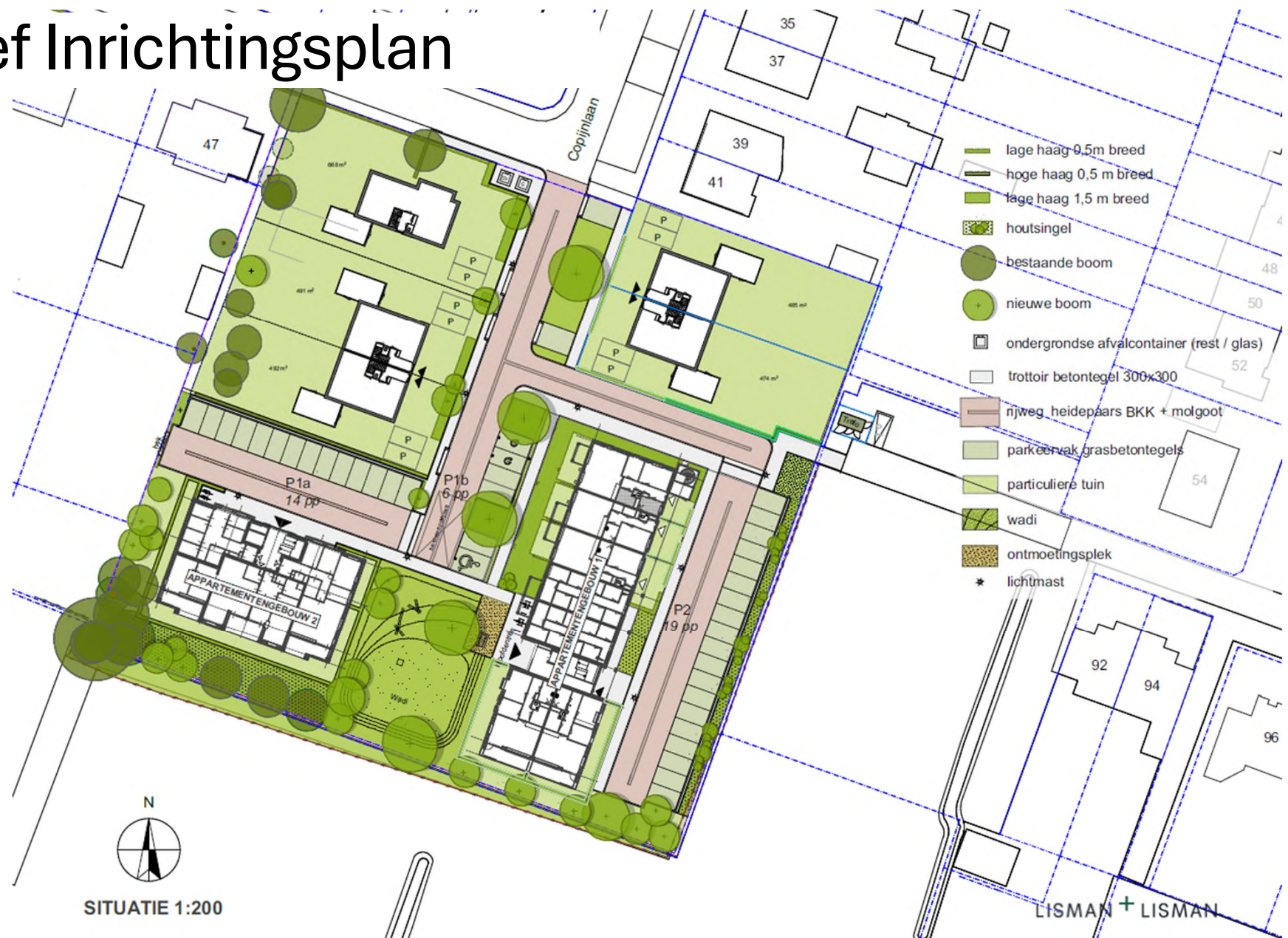
- Landschappelijke inpassing
 - Zuidgrens (houtsingel)
 - Hart plangebied – zichtlijn
 - Wadi als blauwe (zicht)lijn
 - Oostgrens (houtsingel)
- Positie app. gebouw 2
 - Ruimte voor groen. Van 'nul' naar 5,5 m1 (tot perceelsgrens)
 - Groen als “voile” voor het gebouw (hakhout singel)
- Positie & parkeerstroken app. gebouw 1
 - Ruimte voor groen. Van 'nul' naar 2,5m1 (tot perceelsgrens)
 - Gespiegeld, creëert lange groene lijn (houtsingel)
- Afvalbakken, inzameling
 - Naar hoek Copijnlaan

Planmutaties n.a.v. OT3 nader toegelicht

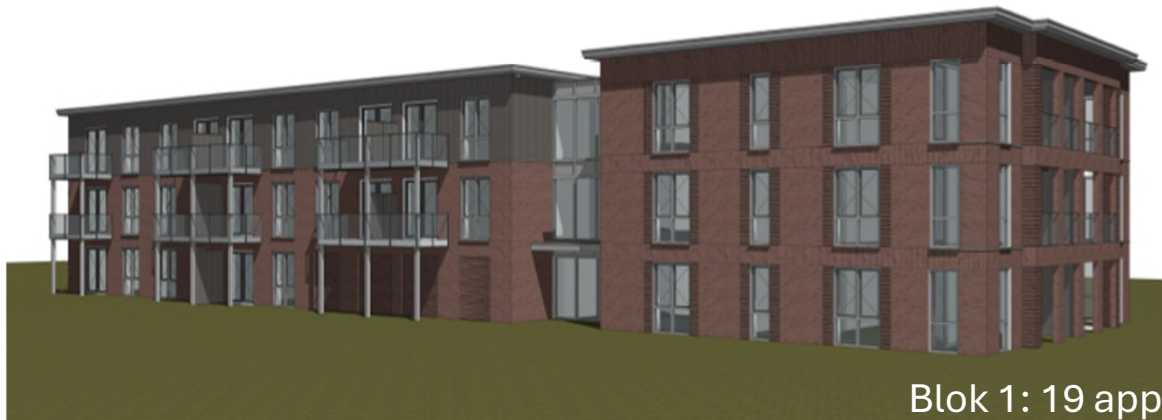


- VVE vs Openbaar gebied
 - VVE 1 zone rondom Blok 1
 - VVE 2 zone rondom Blok 2
- Wadi
 - Terug naar de groene kop in de zicht-as
- Ontwerp houtsingels
 - Er zijn meerdere opgaande soorten gekozen, die een forse hoogte kunnen bereiken.
 - Beplantingsplan voor de zuidelijke rand ter hoogte van appartementengebouw 2.
 - Na 3 tot 5 jaar ontstaat een dichte, gelaagde haag met bloem, bes, dekking en voeding voor vogels, vlinders, bijen en kleine zoogdieren.

Definitief Inrichtingsplan



Architectuur – familie van elkaar



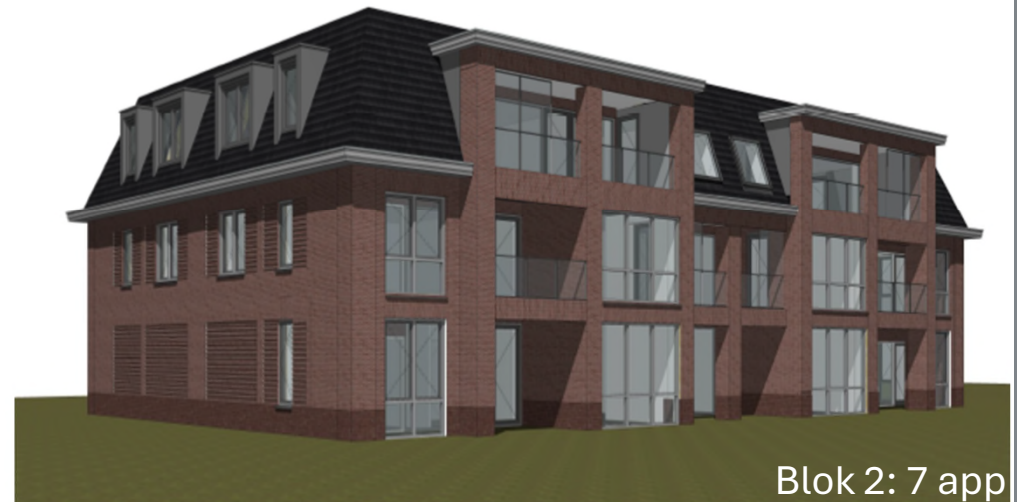
Blok 1: 19 app



Vrijstaand



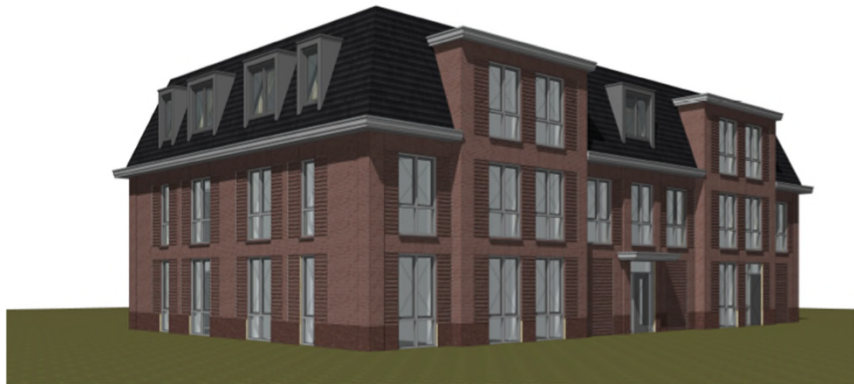
2^1-kap



Blok 2: 7 app



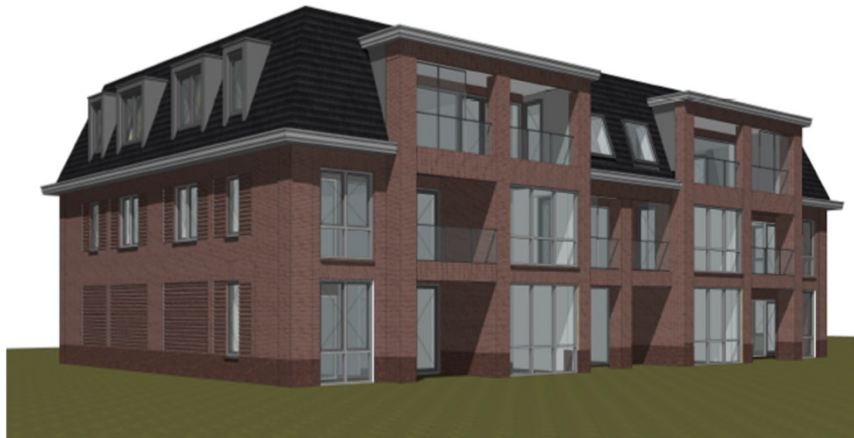
Architectuur - familie van elkaar



Blok 2 – noordoost oriëntatie



Blok 1 – noordoost oriëntatie



Blok 2 – zuidwest oriëntatie



Blok 1 – zuidwest oriëntatie

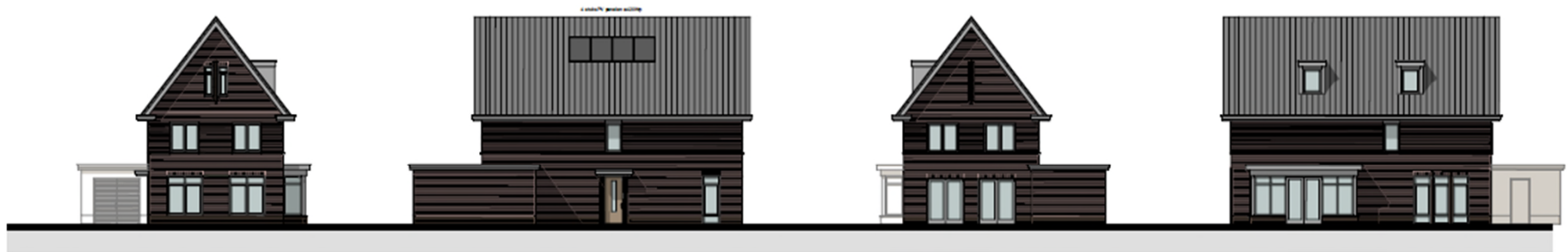
Straatbeeld Copijnlaan



Straatbeeld Versteeglaan



De vrijstaande woning

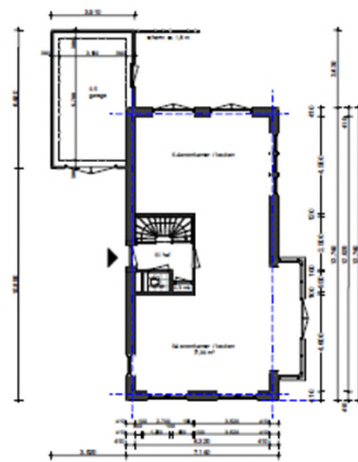


-VOORGEVEL-

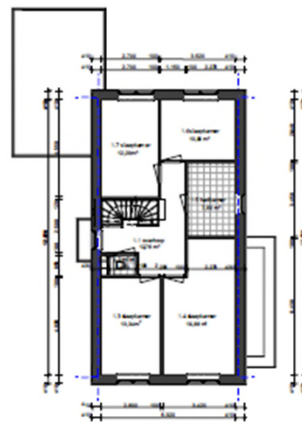
-LINKERZIJGEVEL-

-ACHTERGEVEL-

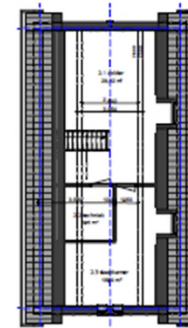
-RECHTER ZIJGEVEL-



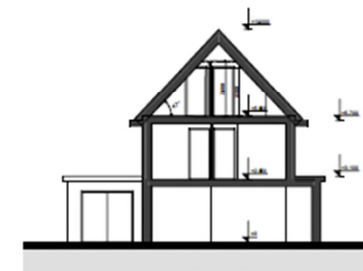
-BEGANE GROND-



-1e VERDIEPING-



-2e VERDIEPING-



PRINCIPEDOORSNEDE



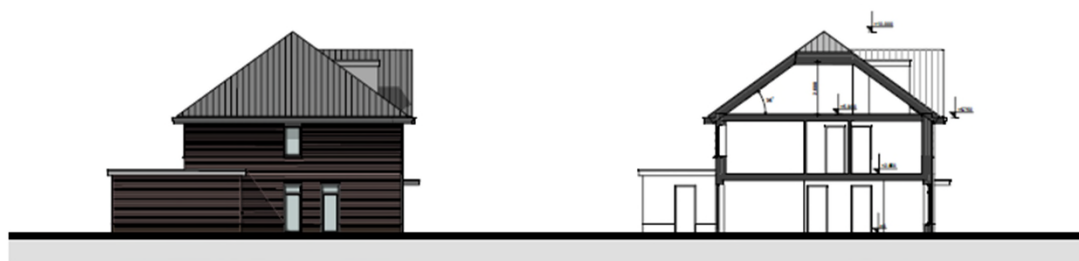
De 2¹-kap



-VOORGEVEL-

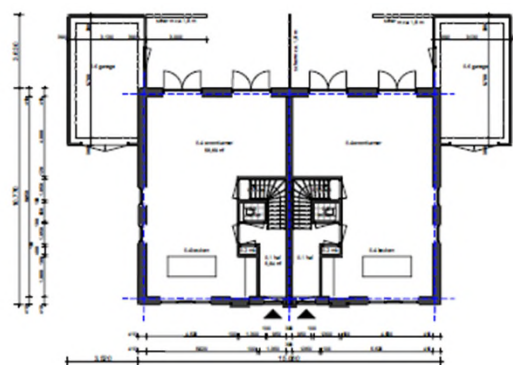
-RECHTER ZIJGEVEL-

-ACHTERGEVEL-

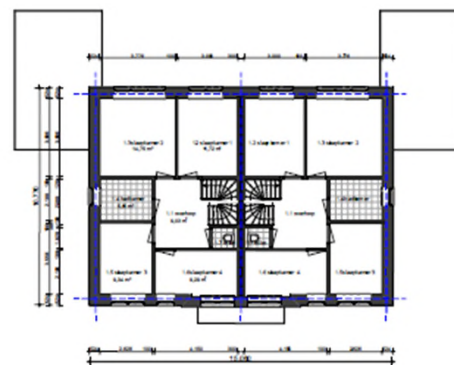


-LINKERZIJGEVEL-

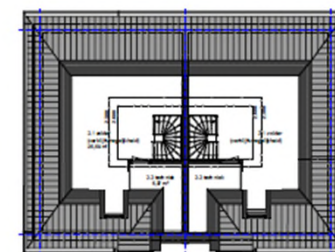
-PRINCIPEDOORSNEDE-



-BEGANE GROND-

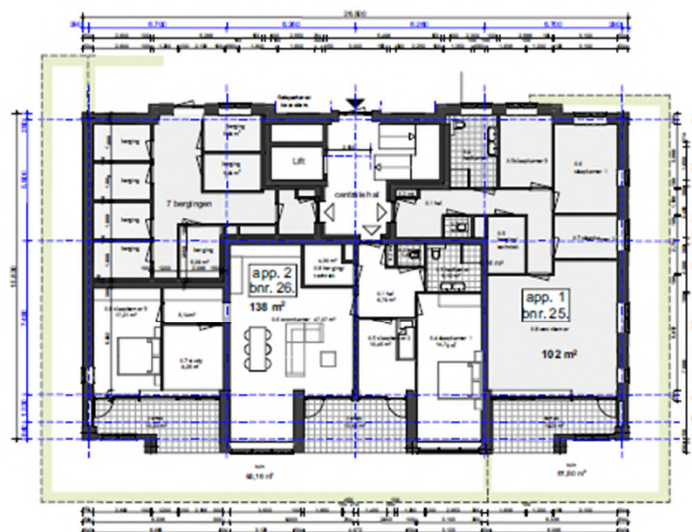


-1e VERDIEPING-

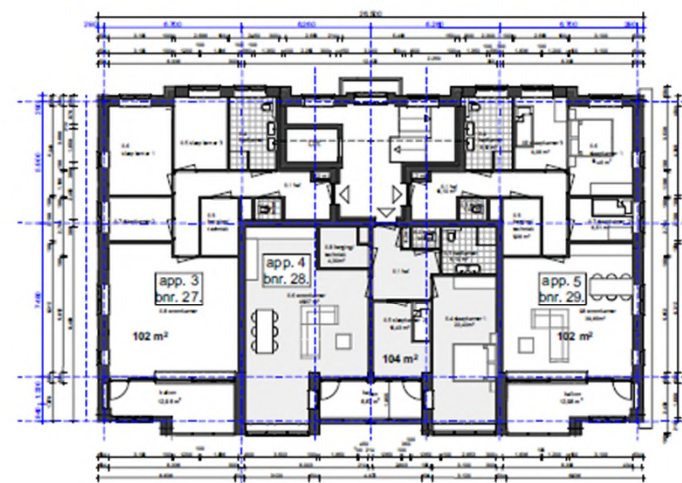


-2e VERDIEPING-

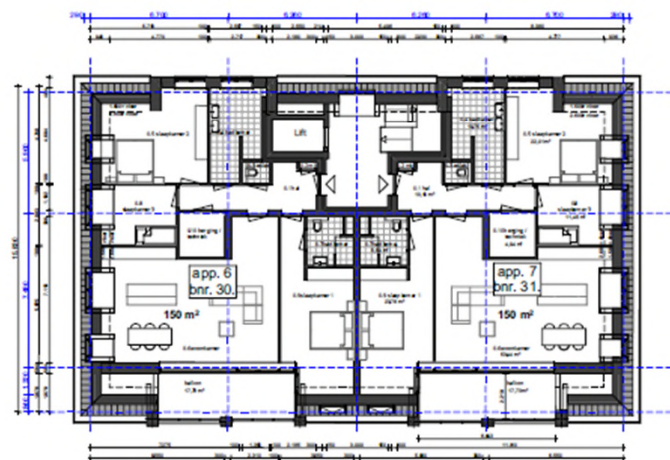
Koopappartementen vrije sector



-BEGANE GROND-



-1e VERDIEPING-



-2e VERDIEPING-



-PRINCIPEDOORSNEDE-

BG:

- 1 x 138m2 gbo 5 kmr
- 1 x 102m2 gbo 4 kmr

1^{ste} :

- 2 x 102m2 gbo 4 kmr
- 1 x 104m2 gbo 3 kmr

2^e (penthouse):

- 2 x 150m2 gbo 4 kmr

Parkeren :

- 2 PP per app op eigen terrein (VVE)

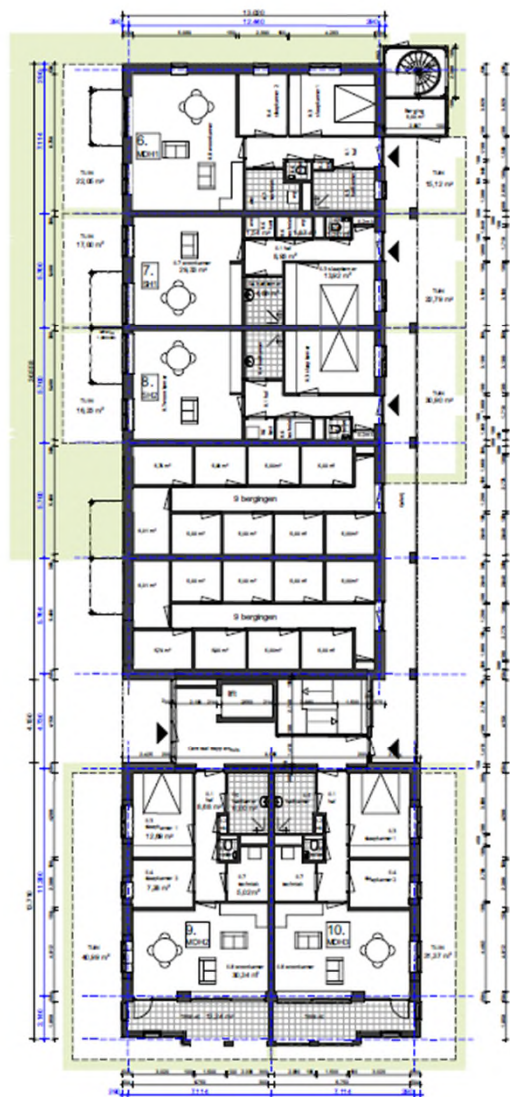


De huurappartementen

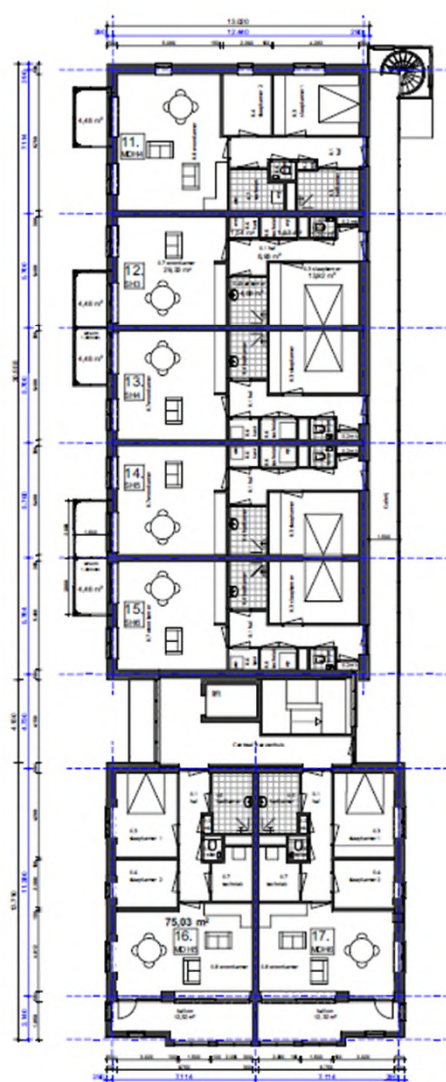
MH = Middenhuur,
3 kmr app van 75 m2 gbo

SH = Sociale huur,
2 kmr app van 60 m2 gbo

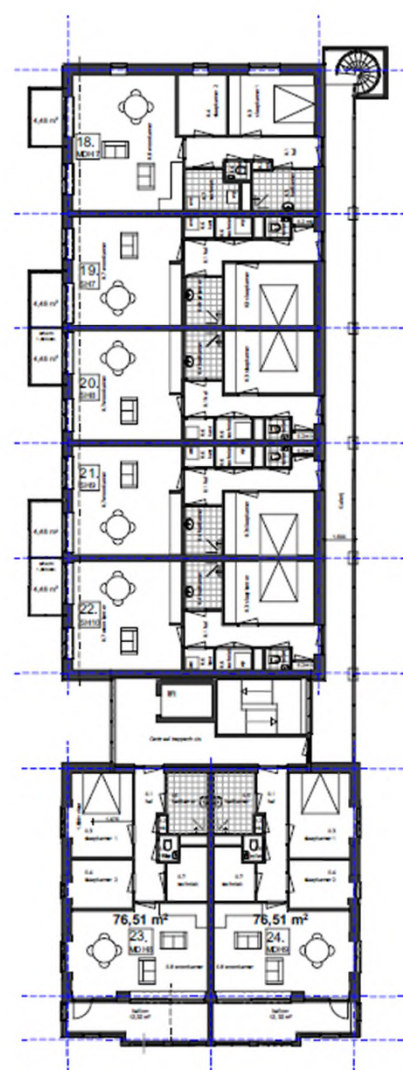
Parkeren
1 PP per woning op eigen
terrein (VVE)



-BEGANE GROND-



-1e VERDIEPING-



-2e VERDIEPING-

Indicatieve procesplanning*

**Planning onder voorbehoud*

- **Start ruimtelijke procedure**

- Definitief maken planonderzoeken en plankarten: okt. 2025
- Voorbereiden Wijziging Omgevingsplan (WOP): okt. – nov. 2025
- Start WOP-procedure: dec. 2025 (o.v.b. instemming Col. B&W)
- Ter inzage legging (6 wkn): dec. 2025 – feb. 2026
- Besluitvorming Gemeenteraad: mrt. – april 2026

- **Technische planuitwerking en voorbereiding verkoop**

- Start verkoop voorjaar 2026 (volgt proces WOP)
- Indiening aanvraag omgevingsvergunning: april – mei 2026 (volgt proces WOP)

- **Start sloop – bouw**

- Start sloop september 2026 incl. bouwrijpmaken plangebied
- Start Bouw eind 2026 – begin 2027 (volgt bouwrijpmaken plangebied)
- Bouwtijd ca. 1 jaar

Wat betekent dit voor TC Groenekan?

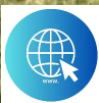
- **Winterseizoen – binnenbaanhuur**
 - Loopt van 8 sept. 2025 t/m 5 april 2026
- **Parkleden**
 - Loopt van 1 april 2025 t/m 31 maart 2026
- **Lidmaatschap wordt automatisch verlengd tenzij dit voor 1 januari van het nieuwe seizoen wordt opgezegd**
- **Seizoen 2026 - 2027**
 - Dit zal maatwerk worden, afgestemd op de start sloop met als uitgangspunt om zo lang als mogelijk de tennisactiviteiten te kunnen laten plaatsvinden



Contactgegevens en naslagwerk:



Projectontwikkeling@lisman.eu



www.lisman.eu/ontwikkelingen/groenekan

LISMAN + LISMAN
ONTWIKKELT