

Participatieavond

Inbreidingsplan tenniscentrum Groenekan



LISMAN + LISMAN
ONTWIKKELT

28 november 2024, versie
2.0 mutatie proces



Welkom en huishoudelijke mededeling

✓ Telefoons uit of op stil 

✓ Vragen stellen hoe? Tijdens het plenaire gedeelte van de avond

✓ Tijdens de avond worden foto's gemaakt voor zakelijk gebruik

✓ Eindtijd uiterlijk 22.00h 

Even voorstellen ...



Jeroen van Lier
Directeur Ontwikkeling
Lisman en Lisman



Rex den Heijer
Directeur Kubiek
Voorzitter



Daniel den Ouden
Architect 3n30



Wat kunnen jullie vanavond verwachten?

Plenair

- Participatie & verwachtingen
- Wie is Lisman en Lisman?
- Waarom stopt de exploitatie van het tenniscentrum?
- Wat zijn de bouwstenen voor het nieuwe plan op de locatie?

Interactief

- Wat willen wij vanavond met jullie behandelen?
- Hoe verder?

Participatie & verwachtingen

Genodigden

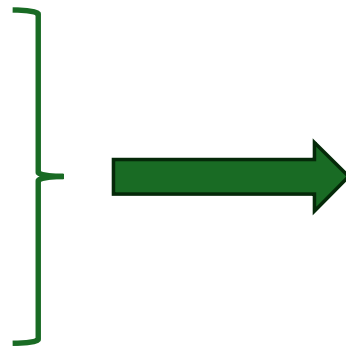
- Bewoners Oranjelaan
- Bewoners Copijnlaan
- Bewoners Versteeglaan
- Gemeente De Bilt
- Het Groenekans Landschap en Vereniging Groenekan

Doelen

- Informeren over planinitiatief en de beleidsmatige uitgangspunten
- Meedenken over de verandering van uw directe woon- en leefomgeving
- Meebeslissen over een aantal uitgangspunten voor de invulling van het planinitiatief
- De gemeente(raad) informeren over de participatie t.b.v. gemeentelijke besluitvorming

Participatie & Verwachtingen

1. Informeren
2. Meedenken
3. Samenwerken
4. (Mee)beslissen

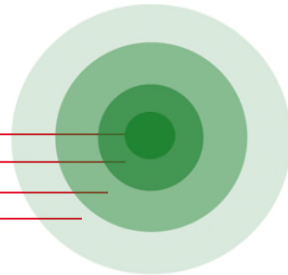


Vóór initiatief tenniscentrum:

1. Informeren,
 - Beleidsmatige uitgangspunten De Bilt
2. Meedenken, o.a.
 - Stedenbouwkundige uitgangspunten
 - Verkeer & mobiliteit
 - Woonprogramma
 - Architectuur
 - Duurzaamheid & klimaatadaptatie
 - Inrichting openbare ruimte
 - WVTK
4. Meebeslissen, o.a.
 - Stedenbouwkundige variant
 - Architectonische uitwerking

Nota participatiebeleid gemeente De Bilt, april 2019

Meebepalen
Meewerken
Meedenken
Meeweten



Ringen van invloed

Participatie & verwachtingen

Output

- Verslag van de Participatieavond
 - O.a. de vastlegging van de gemaakte keuzes
 - O.a. een toelichting op planmutaties naar aanleiding van de Participatieavond
 - O.a. een uiteenzetting van mogelijke strijdige belangen tussen initiatiefnemer en bewoners danwel tussen bewoners onderling
- Rapport met de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor het planinitiatief tenniscentrum Copijnlaan
- Herijkte planvisie Lisman en Lisman op basis van deze Participatieavond

Besluitvorming

Dit alles is de basis voor het politieke debat én de gemeentelijke besluitvorming.

Wie is Lisman+Lisman

- Familiebedrijf, al 4 generaties in ontwikkeling
- Projectontwikkelaar
- Eigenaar, Exploitant en Verhuurder
- Actief in Nederland en België
- Gevestigd in Zeist



Waarom stopt de tennisexploitatie?



- Ondanks het enthousiasme van de gebruikers hebben wij toch gemeend om de exploitatie te beëindigen.
- Na ruim 45 jaar heeft de huidige exploitant besloten om binnen afzienbare tijd te willen stoppen met de exploitatie.
- De hoge exploitatielasten zetten een rendabele exploitatie onder druk.
- Dit is de aanleiding geweest om het initiatief te nemen om de locatie te transformeren naar woningbouw.
- Daarnaast geeft dit invulling aan de maatschappelijke behoefte vanuit de gemeente De Bilt om invulling te geven aan de woningbouwopgave voor o.a. Groenekan.



De Bouwstenen: Woonvisie De Bilt 2030

Vanuit het 'Samen werken aan wonen', zijn in de woonvisie **4 speerpunten** benoemd:

1. Woningbouwopgave Groenekan

- Ca. 40 woningen tot 2030, focus op jongeren, starters en senioren

2. Doelgroepen

Gedifferentieerd bouwen, waarbij minimaal:

- 30% sociale huur (V.w.b. planinitiatief eigendom, verhuur, toewijzing en exploitatie door Lisman en Lisman)
- 20% middenhuur (V.w.b. planinitiatief eigendom, verhuur, toewijzing en exploitatie door Lisman en Lisman)
- Mogelijke inpassing van seniorenhuisvesting e.o. levensloopbestendig e.o. gelijkvloers met lift

3. Toekomstbestendig wonen

- Minimale woninggroottes voor sociale huur- en het middensegment
- Levensloopbestendig bouwen
- Aandacht voor energiezuinigheid

4. Wonen in Groene omgeving

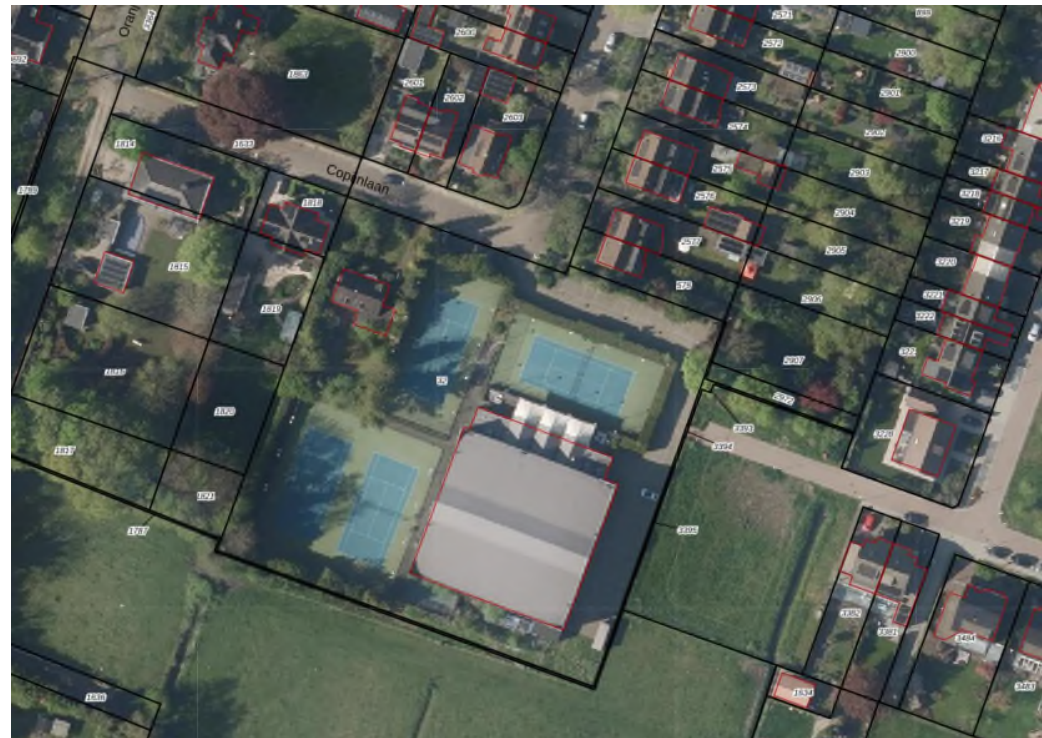
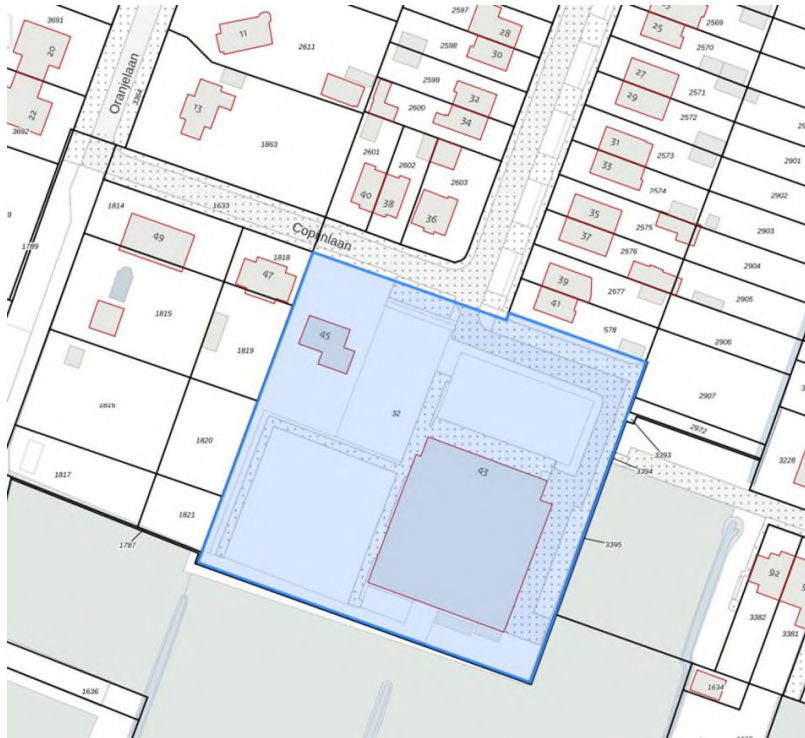
- Zorgvuldige inpassing in bestaande context



De Bouwstenen: Ruimtelijke randvoorwaarden

- Positief Collegebesluit (2019) inzake planinitiatief Lisman en Lisman voor transformatie tenniscentrum naar wonen + kaders voor nadere uitwerking, o.a.:
 - Woningdifferentiatie (30-20-50)
 - Stedenbouwkundig – profiel Copijnlaan
 - Verkeerskundig – langzaam verkeersverbinding Copijnlaan – Versteeglaan
 - Aandacht voor landschap en natuur
 - Aandacht voor de duurzaamheidsambities van Gemeente De Bilt
 - Organiseren participatie met de buurt
- Intentieovereenkomst Gemeente De Bilt en Lisman en Lisman (2023) inzake planinitiatief + kaders voor ontwikkeling
- Heden: Participatie omgeving incl. mogelijke doorkijk naar naastgelegen 'braakliggende' kavel gemeente (fase 2)

Bestaande locatie en plangebied



Kenmerken

- Perceel: 7.665m²
- Bebouwd (tennisbal, kantine en beheerderswoning): 1.747m² (23%)
- Verharding (tennisbanen en bestrating): 4.350m² (57%)
- Groen: 1.568m² (20%)

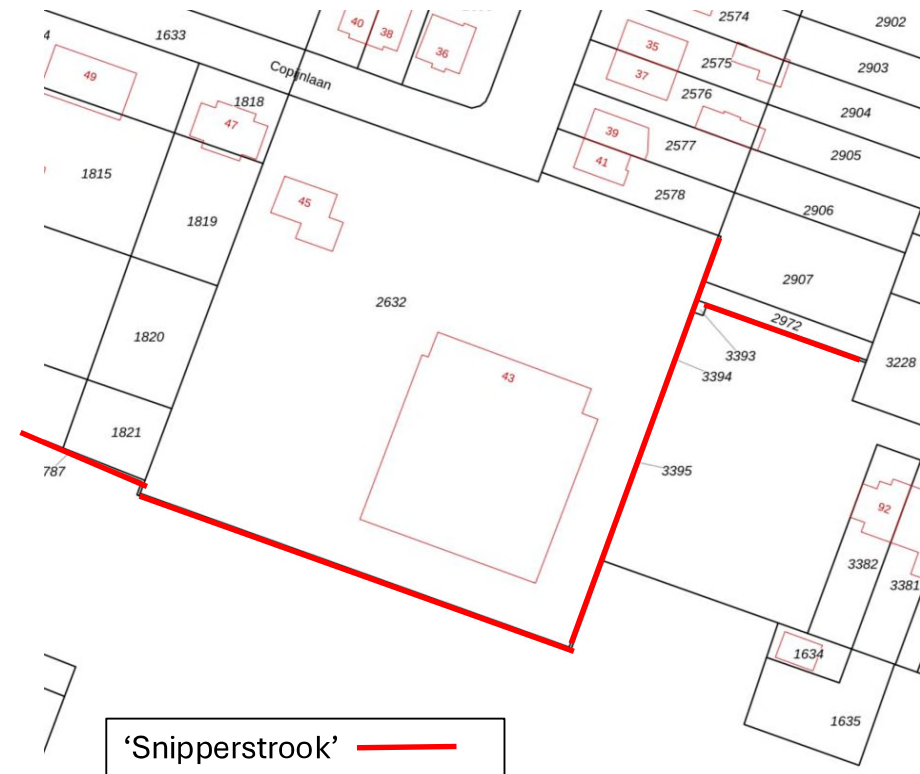
Kenmerken

- Hoogte tennisbal: 10m1
- Buitenverlichting tennis 8m1



Randvoorwaarde: de zgn. ‘snipperstrook’

De ‘Snipperstrook’, verworven door 14 kadastrale eigenaren aan de Copijnlaan **én** kan mogelijk van invloed zijn op de stedenbouwkundige varianten.

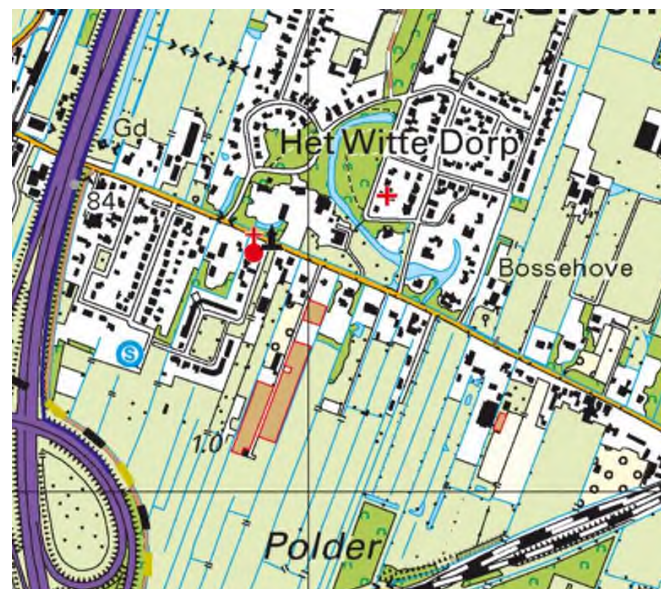


Stedenbouwkundige analyse (II)

1990 – Rijksweg 27



2000 - Versteeglaan



Karakteristiek voor Groenekan is oude lintbebouwing aan de Groenekanse weg, met diepe slagen het landschap in die enerzijds de bebouwing positioneren, maar anderszijds de openheid borgen met zicht op het landschap

Stedenbouwkundige analyse (III)

Oranjelaan

- Gem. kaveloppervlak ca. 825m²
- Bebouwingspercentage ca. 10%

Copijnlaan:

- Gem. Kaveloppervlak ca. 365m²
- Bebouwingspercentage ca. 17%

Versteeglaan

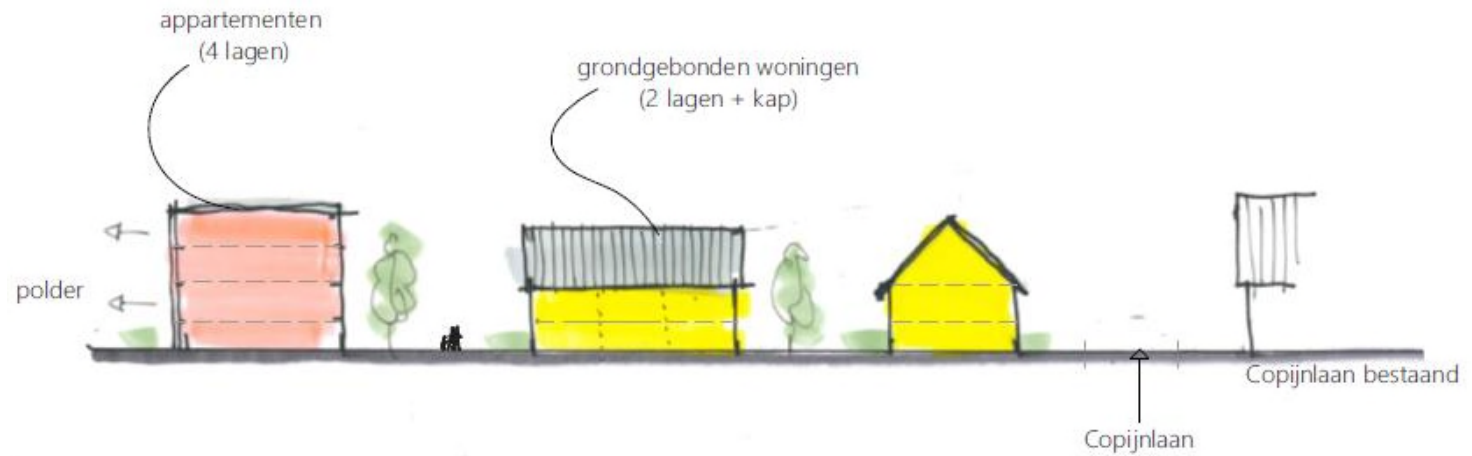
- Gem. kaveloppervlak ca. 250m²
- Bebouwingspercentage 15%



Steden bouwkundige visie



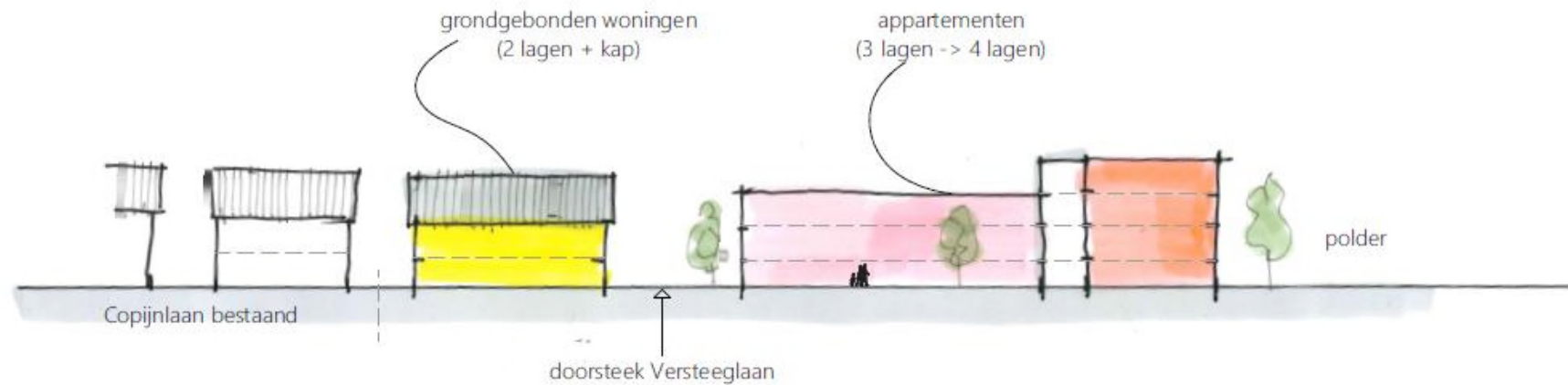
Stedenbouwkundige visie



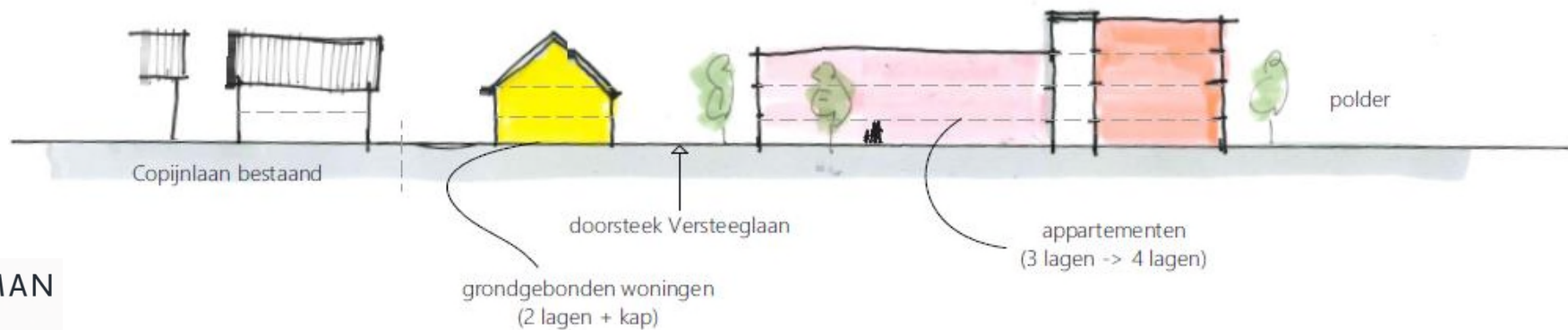
Profiel Copijnlaan - Westzijde



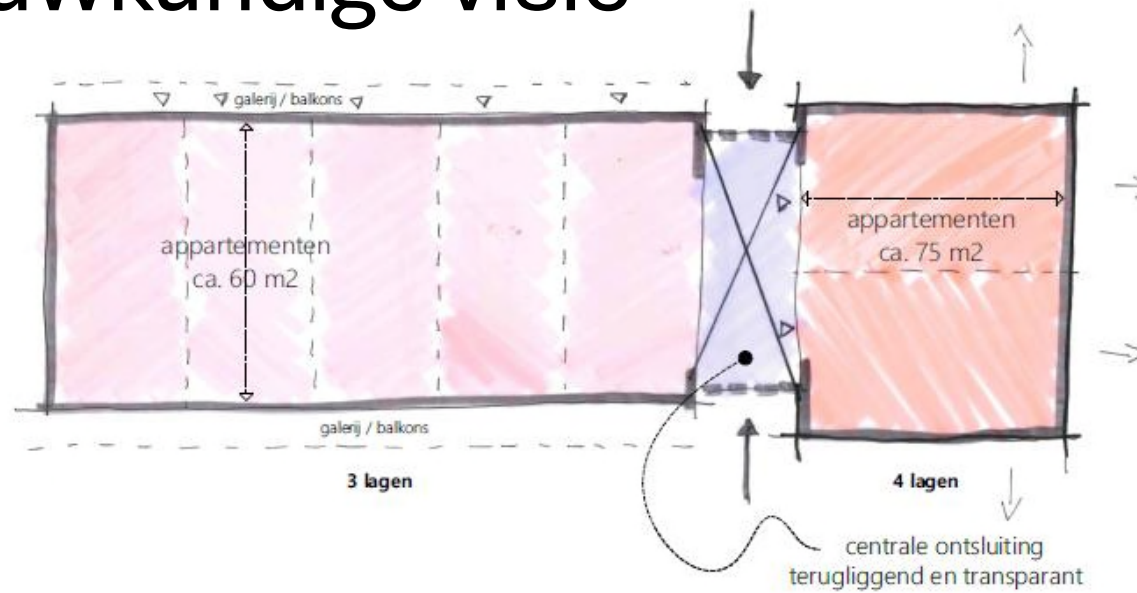
Stedenbouwkundige visie



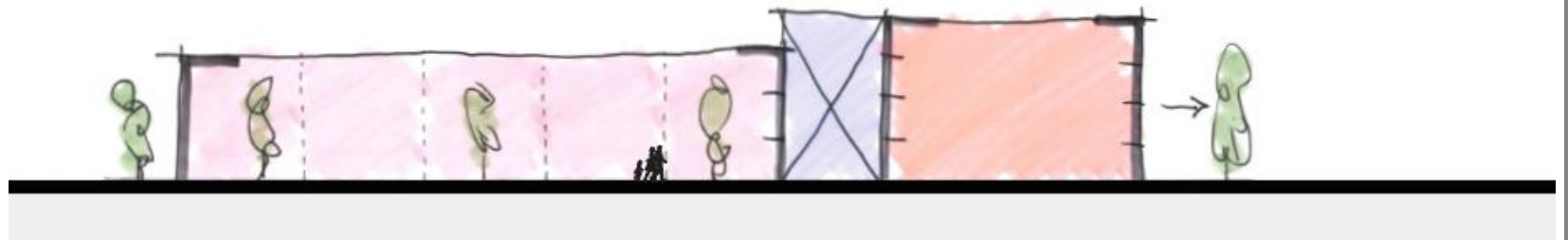
Profiel Copijnlaan - Oostzijde



Stedenbouwkundige visie



Appartementengebouw



De thema's

1. Stedenbouwkundige en programmatische varianten
2. Verkeer & Mobiliteit
3. Toewijzing woningbouw
4. Architectuur
5. Duurzaamheid & klimaatadaptatie
6. Inrichting openbare ruimte
7. Het Proces

Thema: Stedenbouwkundige varianten

Hoe:

- Plenaire toelichting op de varianten door architect
- Stemming vanuit de zaal d.m.v. twee rode en twee groene 'post-its'
 - **Groen** = uw voorkeursvariant
 - **Rood** = de variant die u het minste aanspreekt
- De variant met de meeste absolute groene stickers wordt door Lisman en Lisman als voorkeursvariant uitgewerkt.

37 eenheden

bebouwing 1645 m² 21,5 %
verharding 2382 m² 31,1%
groen / tuin 3638 m² 47,5 %

verharding / bebouwing 52,6 %

parkeren - 64 pp -
46 parkeerplaatsen openbaar
18 op eigen terrein



33 eenheden

bebouwing 1417 m² 18,5 %
verharding 2275 m² 29,7 %
groen / tuin 3973 m² 51,8 %

verharding / bebouwing 48,2 %

parkeren - 55 pp -
45 parkeerplaatsen openbaar
10 op eigen terrein



Scenario 2

32 eenheden

bebouwing 1380 m² 18,0 %
verharding 2276 m² 29,7 %
groen / tuin 4009 m² 52,3 %

verharding / bebouwing 47,7 %

parkeren - 53 pp -
43 parkeerplaatsen openbaar
10 op eigen terrein



Scenario 3

31 eenheden

bebouwing 1326 m² 17,3 %
verharding 2226 m² 29,0 %
groen / tuin 4148 m² 53,7 %

verharding / bebouwing 46,3 %

parkeren - 51 pp -
43 parkeerplaatsen openbaar
8 op eigen terrein



Scenario 4

43 eenheden



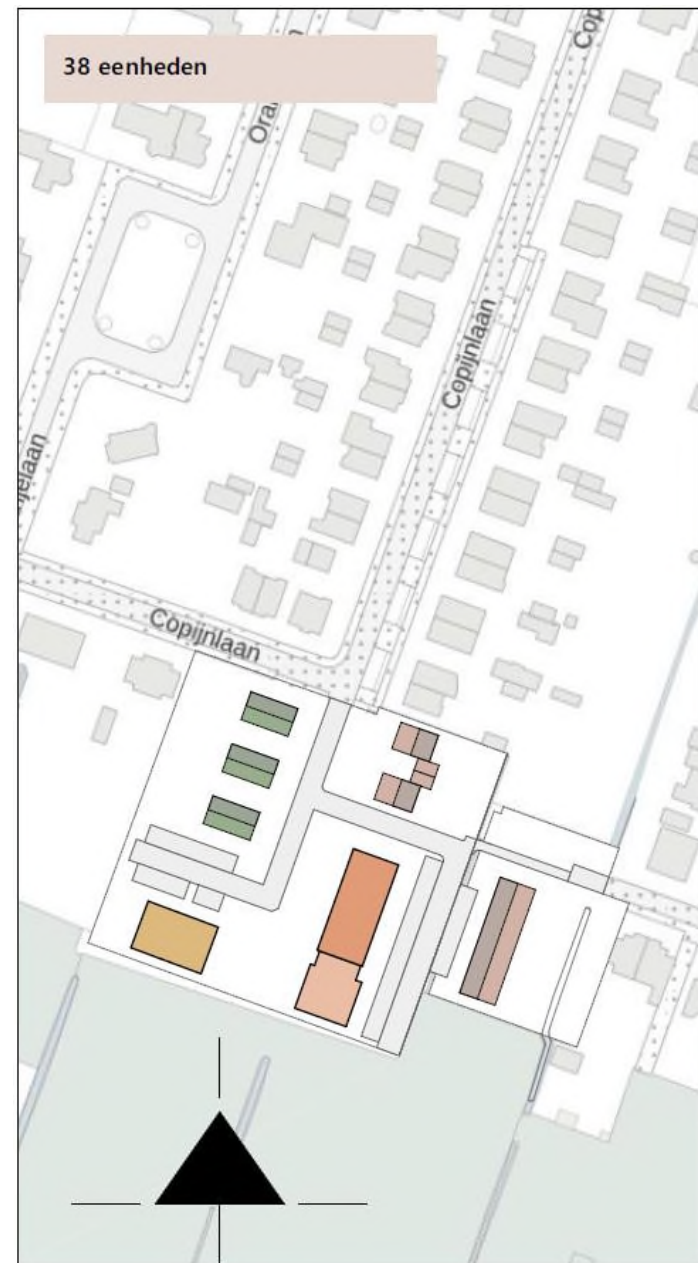
43 eenheden



39 eenheden



38 eenheden



37 eenheden



33 eenheden





OVERZICHT VAN DE SCENARIO'S

	Woningen				Parkeren		Verhard / Groen	
	Totaal	SH	MH	VS	openbaar	eigen terrein	bebouwd	Groen
Bestaande situatie							80,0%	20,0%
Scenario								
1	37	12	8	17	46	16	52,2%	47,8%
2	33	12	8	13	45	10	52,0%	48,0%
3	32	12	8	12	43	10	52,3%	47,7%
4	31	12	8	11	42	8	45,9%	54,1%
5	43	12	8	23	52	10		
6	43	12	8	23	52	10		
7	39	12	8	19	46	20		
8	38	12	8	18	53	12		
9	37	12	8	17	52	10		
10	33	12	8	13	42	12		



Thema: Verkeer & Mobiliteit

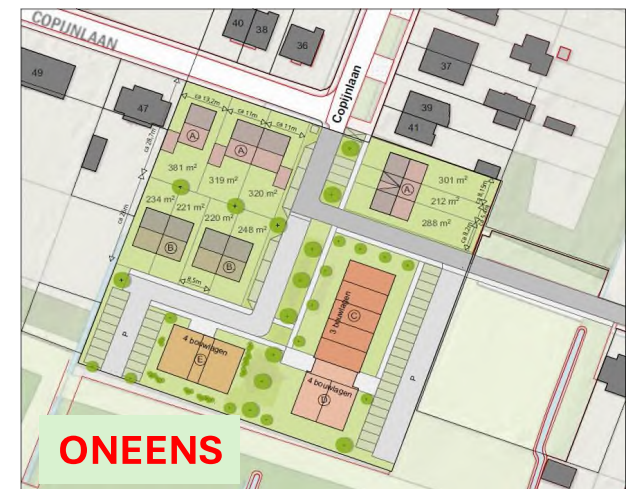
Vraag: ontkoppeling verkeer Copijnlaan – Versteeglaan conform uitgangspunten gemeente De Bilt:

- **Groen** = eens
- **Rood** = oneens (volwaardige auto ontsluiting)

NB U ontvangt hiervoor een stemformulier in de zaal

Plenair

Zijn er nog andere aandachtspunten op 't gebied van verkeer & mobiliteit?





Thema: Toewijzing woningbouw

Stelling: Ingezetenen uit de kern Groenekan moeten voorrang krijgen bij de toewijzing van de huur- e.o. koopwoningen op ingezetenen uit de omliggende kernen (Maartensdijk, De Bilt, Bilthoven, Hollandse Rading etc.)

- **Groen** = eens
- **Rood** = oneens

Thema: Architectuur

Bij in- en/of uitbreidingsplannen dient een Beeldkwaliteitsplan (BKP) te worden opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota.

Wij hebben een 2-tal **moodboards** samengesteld voor zowel de grondgebonden woningen alsmede de appartementen.

Wij willen u vragen om voor beiden tweemaal uw voorkeur aan te geven én tweemaal aan te geven wat u het minst aanspreekt qua 'beeldtaal':

1. Grondgebonden

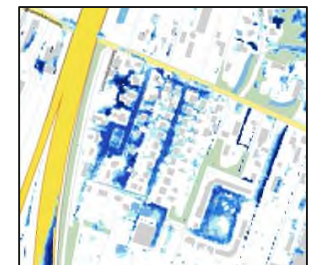
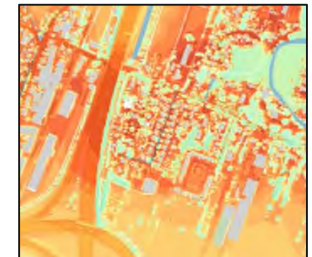
- **Groen** = dit spreekt mij / ons aan
- **Rood** = dit spreekt mij / ons niet aan

2. Appartementen

- **Groen** = dit spreekt mij / ons aan
- **Rood** = dit spreekt mij / ons niet aan

Thema: Toekomstbestendigheid en Duurzaamheid

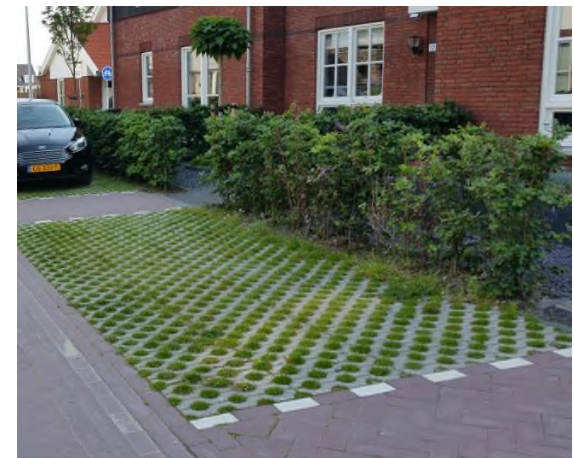
- Het convenant ‘Toekomstbestendig Bouwen 2.0’
- Beoordeling op alle aspecten (Energie, Circulariteit, Duurzame mobiliteit, Klimaatadaptatie, Natuurinclusiviteit en biodiversiteit en Gezonde leefomgeving)
- Eerste quickscan van het plangebied laat zien dat o.a. nadruk gelegd dient te worden op:
 - Hitte (rekening houden met toename verstening, belang van groen en water)
 - Wateroverlast (overlast bij hevige bui, mede door hoge grondwaterstand)
 - Natuurinclusiviteit (kansen voor doortrekken groen-blauwstructuren)
- Aanbevelingen volgen waar nog meer winst behaald kan worden



Thema: Openbare ruimte

Plenair ideeën en feedback ophalen, o.a.:

- Klimaatadaptatie, regenwater opvangen en bufferen in wadi's
- Voldoende (inheemse) bomen i.r.t. hittestress
- Natuurinclusiviteit in de vorm van nestkasten
- Biodiversiteit i.r.t. groenplan en onderbegroeiing
- (speel)voorzieningen
- (deel)mobiliteit
- Ruimtelijke kwaliteit



Proces

- **Integrale participatieavond (nov'24)**
 - Buurt (Oranjelaan – Copijnlaan – Versteeglaan)
 - Gemeente
 - Het Groenekans Landschap
- **Participatieverslag (dec'24)**
 - Bewonersbrief met beknopte samenvatting van de output van 28 nov.'24
 - Verslag wordt online gepubliceerd (aangekondigd in bewonersbrief)
- **2e Participatieavond medio januari '25 (in Groenekan)**
- **Ruimtelijke randvoorwaarden (jan'25 – apr'25)**
 - Ter besluitvorming gemeente De Bilt
 - Incl. Participatieverslag(en)
- **Start ruimtelijke procedure fase 1 (apr – mei '25)**
- **T.z.t. een separate participatieavond over de inrichting van de openbare ruimte**

Bedankt

Voor de aanwezigheid
&
Voor de waardevolle reflectie(s) en input

Ideeën box

