GEMEENTE DE BILT

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : A.M. 't Hart

Datum voorstel: 27-03-2026

Onderwerp : Omgevingsplanwijziging Copijnlaan 43-45

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. Het "Omgevingsplan gemeente De Bilt" te wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 31 woningen op de locatie Copijnlaan 43–45 te Groenekan zoals opgenomen in Bijlage A
2. Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1 onder a en b van de omgevingswet voor de locatie Copijnlaan 43-45 te Groenekan zoals opgenomen in de pons laten vervallen.
3. De zienswijzennota Copijnlaan 43–45 Groenekan vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage B.

Inleiding

Op de locatie van het voormalige tenniscentrum aan de Copijnlaan 43–45 te Groenekan wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 31 woningen bestaande uit 10 sociale huurappartementen, 9 middenhuurappartementen en vrije sector appartementen en koopwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente De Bilt.

De locatie Copijnlaan 43–45 te Groenekan is momenteel in gebruik als tenniscentrum met bijbehorende bebouwing en buitenbanen. De gronden hebben in het huidige omgevingsplan grotendeels een sportbestemming. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen tot een woongebied.

Beoogd effect

Het realiseren van 31 nieuwe woningen waarvan 10 sociale huurappartementen en 9 middenhuurappartementen. Hiermee voldoen we aan de doelgroepenverordening.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke woningbouwopgave.
Het programma voldoet aan het gemeentelijke doelgroepenbeleid om voldoende sociale en middeldure woningen te realiseren. De ontwikkeling sluit aan bij de ambitie om het woningtekort te verminderen en bestaande locaties binnen dorpen en steden te benutten voor woningbouw. De ontwikkeling is getoetst door welstand.

1.2 Het omgevingsplan past binnen de gestelde ruimtelijke kaders.
De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaand verhard terrein en vormt een logische afronding van dit deel van de dorpsrand van Groenekan. Het plan sluit aan bij de bestaande dorpse schaal en bij het karakter van de omgeving. De woningen worden gerealiseerd in een dorpse schaal en architectuur passend bij de bestaande bebouwing in Groenekan. Op deze ontwikkeling heeft welstand positief geadviseerd. Het plangebied ligt binnen het UNESCO Werelderfgoedgebied Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ontwikkeling is zorgvuldig landschappelijk ingepast en tast de kernkwaliteiten van het gebied niet aan. De openheid van het landschap en de zichtlijnen blijven behouden en worden deels versterkt door de nieuwe inrichting. Het nieuwe omgevingsplan voldoet in een evenwichtige toedelingen van functies aan locaties (ETFAL). Ten behoeve van de planontwikkeling zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd welke in de bijlagen vindbaar zijn.

1.3 De planologische procedure voor de wijziging omgevingsplan is afgerond.
De ontwerpwijziging heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In die periode is een zienswijze ontvangen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het omgevingsplan behalve een ambsthalve wijziging in planregel 11.5. De beantwoording van de zienswijze is te vinden in de 'Nota zienswijzen'. Alle verplichte onderzoeken die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn uitgevoerd en voldaan. Deze zijn terug te vinden in de planregels.

Kanttekening en alternatieven

3.1 Omgevingsplan beperkt voor een klein deel de gebruiksmogelijkheden van een aangrenzend agrarisch perceel

In het omgevingsplan is een zone van 50 meter opgenomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen. Deze zone ligt gedeeltelijk buiten het plangebied en raakt een strook van het aangrenzende agrarische perceel. Met deze regeling wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen deze zone beperkt. Daarmee wordt het omgevingsplan op dit punt aangepast voor een deel van het aangrenzende perceel. Op basis van het huidige gebruik van het perceel en de aard van de agrarische bedrijfsvoering wordt verwacht dat deze regeling geen nadelige gevolgen heeft voor de bestaande bedrijfsactiviteiten van de agrariër. Daarbij weegt het belang om woningen zwaarder dan het individuele belang van de agrariër.

Aanpak/Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het omgevingsplan gepubliceerd. Vervolgens staat het plan gedurende zes weken open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie en communicatie

De initiatiefnemer heeft een participatietraject georganiseerd met omwonenden en belanghebbenden. Tijdens meerdere bijeenkomsten zijn bewoners geïnformeerd over het plan en konden zij hun ideeën en zorgen kenbaar maken. In totaal hebben 63 omwonenden van 34 adressen deelgenomen aan participatiebijeenkomsten. Door inbreng van omwonenden is het ontwerp significant gewijzigd. Een van de wijzigingen is het verminderen van het aantal bouwlagen. De input uit deze bijeenkomsten is betrokken bij de verdere uitwerking van het plan en is terug te vinden in de bijgevoegde participatie verslagen.

Financiële gevolgen en risico's

De ontwikkeling wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en de plankosten. De gemeente ontvangt een vergoeding voor de gemaakte planologische kosten. Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,

de secretaris, de burgemeester,

L.D. Kok drs. M.C. Haverkamp

Bijlagen bij het raadsvoorstel

---

1. Bijlage A Besluit preview Copijnlaan
2. Bijlage B Nota van Zienswijzen Copijnlaan
    1. B01 Akoestisch onderzoek Groenekan Copijnlaan 20251126
    2. B02 Klic melding Groenekan Copijnlaan
    3. B03 QSFF Copijnlaan 45 Groenekan
    4. B04 Vervolgonderzoek Flora & Fauna Tennislocatie Copijnlaan 45 te Groenekan_20251029
    5. B05 AERIUS_notitie_woningbouwontwikkeling Groenekan_Aanleg en gebruiksfase_20251029
    6. B06 Rapport milieuhygienisch vooronderzoek- Copijnlaan 43-45 Groenekan
    7. B07 Rapport Verkennend bodemonderzoek incl. asbest
    8. B08 Waterbelang afweging Groenekan Copijnlaan
    9. B09 Peiladvies nieuwbouw Copijnlaan te Groenekan d.d. 2025-06-04
    10. B10 Archeologisch bureauonderzoek en IVO-verkennend Copijnlaan 45 te Groenekan concept
    11. B11 NGE-Atlas Orienterend Onderzoek- Tennisbaanlocatie Groenekan
    12. B12 Aanmeldnotitie_MER_ontwerp_20251128
    13. B13 Verslag participatiebijeenkomst 28 november 2024- Tenniscentrum Groenekan gepubliceerd
    14. B14 Leaflet participatieavond 1 Groenekan Tenniscentrum 28 nov 24 gepubliceerd
    15. B15 Verslag participatiebijeenkomst II Tenniscentrum Groenekan GEPUBLICEERD
    16. B16 Leaflet Participatieavond II Copijnlaan Groenekan GEPUBLICEERD
    17. B17 Planmutatie nav participtieavond II Copijnlaan Groenekan GEPUBLICEERD
    18. B18 Groenekan plantoelichting inloopavond GEPUBLICEERD
    19. B19 Groenekan leaflet plantoelichting inloopavond GEPUBLICEERD
    20. B20 P08087_ETFAL motivering_woningbouwontwikkeling_Groenekan_20251128
    21. B21 P08087_AERIUS_berekening_Groenekan_aanlegfase
    22. B22 P08087_AERIUS_berekening_Groenekan_gebruiksfase
    23. B23 2787.1 Inrichtingsplan Copijnlaan Groenekan 3N30

Behandelend ambtenaar: Roelse, Huib

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19-03-2026, met het onderwerp Vaststellen omgevingsplanwijziging Copijnlaan 43-45;

Overwegende dat:

- de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

- dat het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente De Bilt met in achtneming van het bepaalde in en krachtens afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

- dat het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente De Bilt (in digitale vorm) gedurende de periode van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode zienswijzen in te dienen;

- dat er een zienswijzen is ingediend welke is beantwoord conform de nota van zienswijzen, waarbij deze zienswijzen niet hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp;

- dat door dit besluit er delen van de onderliggende bestemmingsplannen vervallen;

- het voorstel van burgemeester en wethouders van 17-03-2026;

- de bespreking in de commissie van 21-05-2026;

Gelet op: artikel 2.4; 4.1, 4.2, 13.13 en 16.30 van de omgevingswet

BESLUIT:

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. Het "Omgevingsplan gemeente De Bilt" te wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal 31 woningen op de locatie Copijnlaan 43–45 te Groenekan zoals opgenomen in Bijlage A
2. Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1 onder a en b van de omgevingswet voor de locatie Copijnlaan 43-45 te Groenekan zoals opgenomen in de pons te laten vervallen.
3. De zienswijzennota Copijnlaan 43–45 Groenekan vast te stellen zoals opgenomen in Bijlage B.

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag dat het besluit bekend is gemaakt.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente De Bilt in haar vergadering d.d. 28-05-2026

de raad voornoemd,

de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

drs. M.C. Haverkamp