

POSTADRES Postbus 250 T 0297 29 16 16
3640 AG Mijdrecht F 0297 28 42 81
BEZOEKADRES Croonstadlaan 111 E gemeente@derondevenen.nl
3641 AL Mijdrecht I www.derondevenen.nl



**Gemeente
De Ronde Venen**

AUTEUR(S) Jasper van der Scheer en Ruben Groot

DATUM 12 januari 2024

Nieuwbouw gemeentehuis

Toelichting Ruimtelijk Kader

Inhoudsopgave

1 Locatie en omgeving	6
1.1 Locatie centraal gelegen tussen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen	6
1.2 Grote veranderingen door de jaren heen.....	8
1.3 Het Werkeiland; heldere structuur en diversiteit aan bedrijven	9
1.4 Het Veenweidebad als zelfstandig complex	9
1.5 De Veenweg; een hoofdroute met landschappelijke kwaliteit.....	10
1.6 De polderstructuur als basis.....	11
2 Uitgangspunten	12
2.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing.....	12
2.2 Hoofdopzet	12
2.3 Buitenruimte	16
2.4 Referentiebeelden	19
2.5 Indicatieve invulling	20
3 Beleidskaders	21
3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030.....	21
3.2 Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen.....	21
3.3 Economisch beleid	22
3.4 Duurzaam bouwen	22
3.5 Landschap en natuur	22
3.6 Groen en klimaatadaptatie	23
3.7 Archeologie	25
3.8 Verkeer en parkeren	25
3.9 Milieuplanologische aspecten	26
3.10 Welstand	27
3.11 Waterhuishouding	28
3.12 Kabels en leidingen	29
3.13 Afvalinzameling	29
4 Participatie en afstemming	31
4.1 Participatieproces.....	31
4.2 Afstemming partners	31
• 4.2.1 Provincie Utrecht	31
• 4.2.2 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.....	31
• 4.2.3 AGV/Waternet.....	31
• 4.2.4 VRU	32
5 Vervolgproces	33

Inleiding

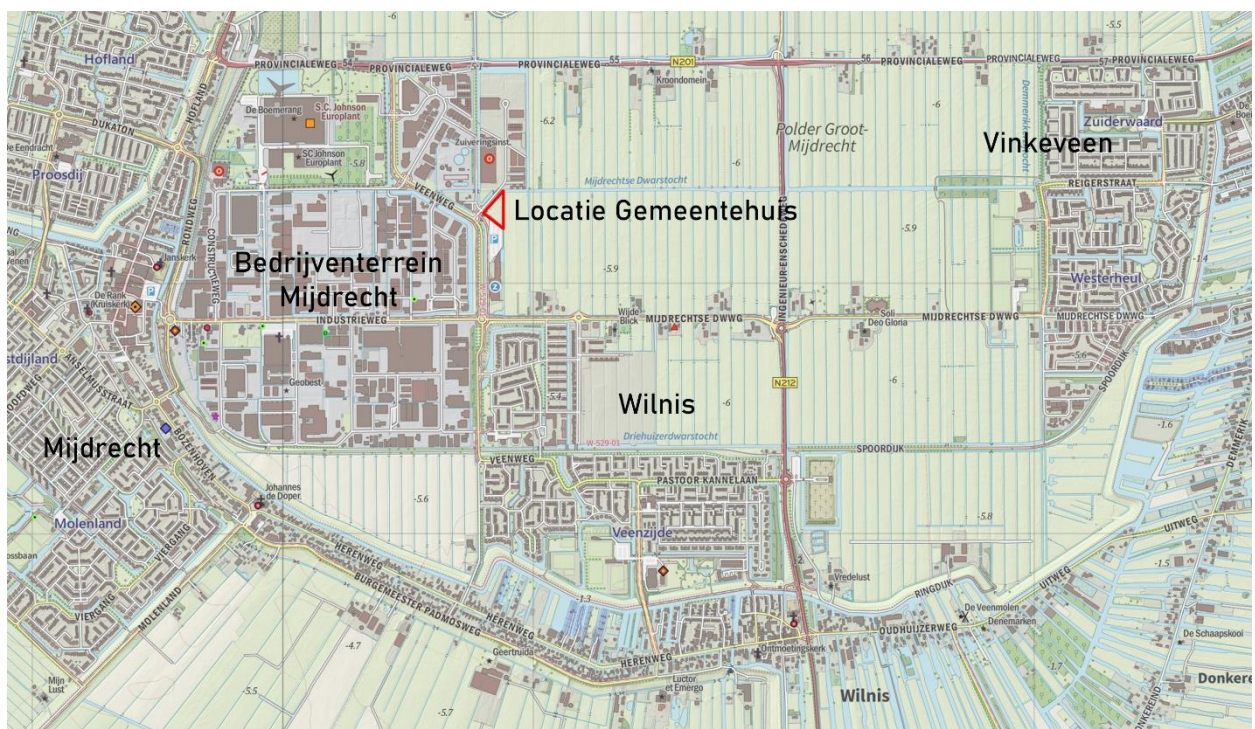
De gemeente De Ronde Venen wil een nieuw gemeentehuis bouwen op bedrijventerrein Mijdrecht. Het bouwen van een nieuw gemeentehuis op deze locatie past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. In dit Ruimtelijk Kader zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor het nieuwe gemeentehuis op hoofdlijnen onderzocht, afgestemd en vastgelegd. Het vastgestelde Ruimtelijk Kader is de basis voor de verdere uitwerking en de planologische procedure.

Het eerste hoofdstuk is een beschrijving van de bestaande situatie en de ligging van het plangebied in het grotere geheel. Het tweede hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. In het derde hoofdstuk volgt een overzicht van haalbaarheid op basis van verschillende ontwikkelingsaspecten en het geldende beleid. Hoofdstuk 4 is een beschrijving van het tot nu toe doorlopen participatieproces. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op het vervolgproces.

1 Locatie en omgeving

1.1 Locatie centraal gelegen tussen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen

De locatie voor het nieuwe gemeentehuis van De Ronde Venen is een nog niet ingevulde kavel op bedrijventerrein Mijdrecht. De locatie ligt aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein. Door de ligging neemt het een centrale positie in tussen de dorpen Mijdrecht, Wilnis en Vinkeveen. De oostelijke rand van het bedrijventerrein grenst aan het open agrarisch landschap van polder Groot Mijdrecht. De oostelijke rand van het bedrijventerrein bestaat uit het groene profiel van de Veenweg, bedrijfsbebouwing en het zwembad met het bijbehorende parkeerterrein.



Figuur 1 Locatie van het nieuwe gemeentehuis



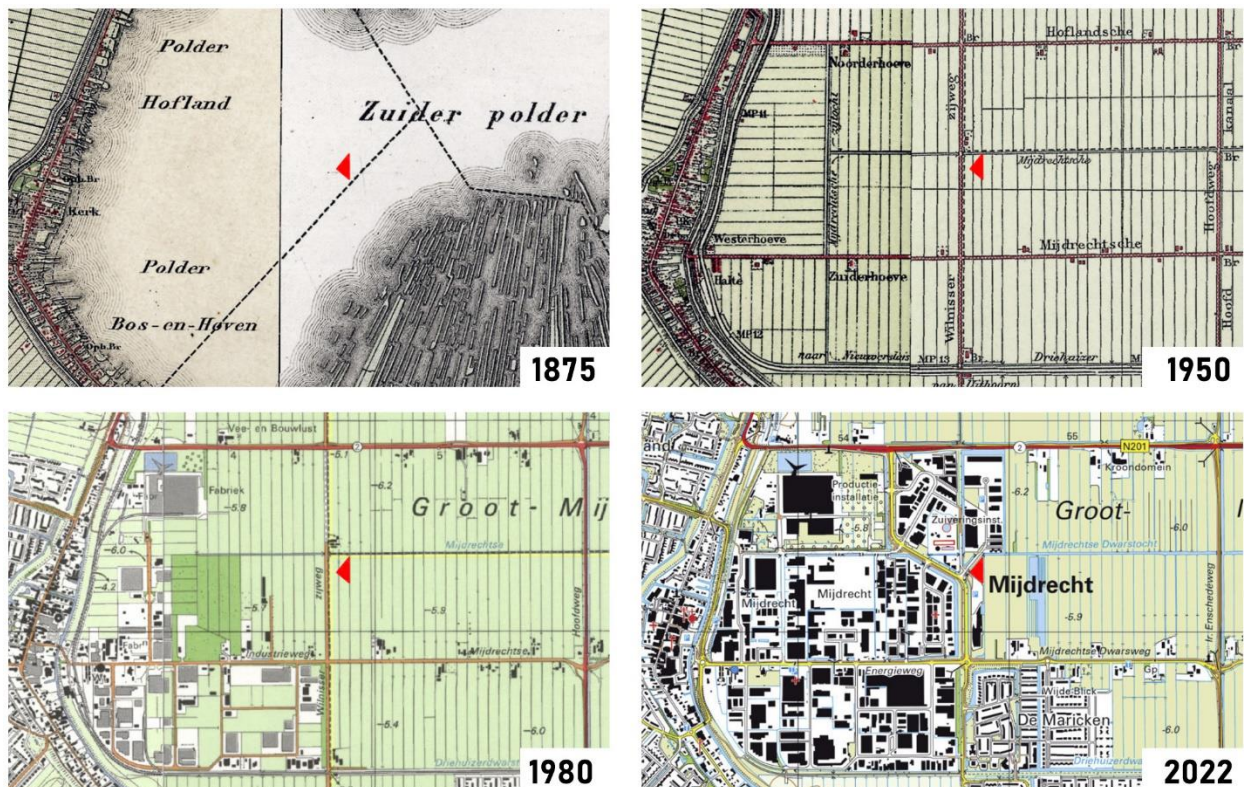
Figuur 2 Foto van de locatie vanaf de Vermogenweg



Figuur 3 Luchtfoto van de locatie en omgeving

1.2 Grote veranderingen door de jaren heen

Het karakter van de nieuwe locatie van gemeentehuis is door de jaren heen sterk veranderd. In 1875 lag de locatie nog in een grote waterplas. Dit water ontstond door het weggraven van het veen. Na de drooglegging kwam daar een strakke polderstructuur voor in de plaats. De huidige ontsluitingswegen zoals de N201, de N212 en de Industrieweg volgen dit patroon. Vanaf de jaren zestig kwam de ontwikkeling van het bedrijventerrein Mijdrecht op gang. Bedrijventerrein Mijdrecht groeide uit tot één van de grootste bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Bedrijventerrein Mijdrecht kreeg uiteindelijk een eigen aansluiting op de N201 in de vorm van de Veenweg.



Figuur 4 Historische kaarten van de locatie en omgeving

1.3 Het Werkeiland; heldere structuur en diversiteit aan bedrijven

De locatie is ontsloten door de Vermogenweg. Deze doodlopende weg is tevens de ontsluiting van de meest recente uitbreiding van bedrijventerrein Mijdrecht; het Werkeiland. Op het Werkeiland zijn, op een paar kavels na, de meeste percelen bebouwd. De bebouwing bestaat uit grotere bouwblokken in een strakke rooilijn. De diversiteit aan bedrijven op het Werkeiland is groot. Er zijn grote bedrijven gevestigd, zoals Brouwer Transport, maar er zijn ook kleine bedrijfsunits te vinden. Aan de zuidkant van het Werkeiland liggen een vijftal woonwerk-units. De bebouwing aan de oostzijde vormt een relatief harde overgang met het open polderlandschap.



Figuur 5 Foto van de Vermogenweg richting het zuiden

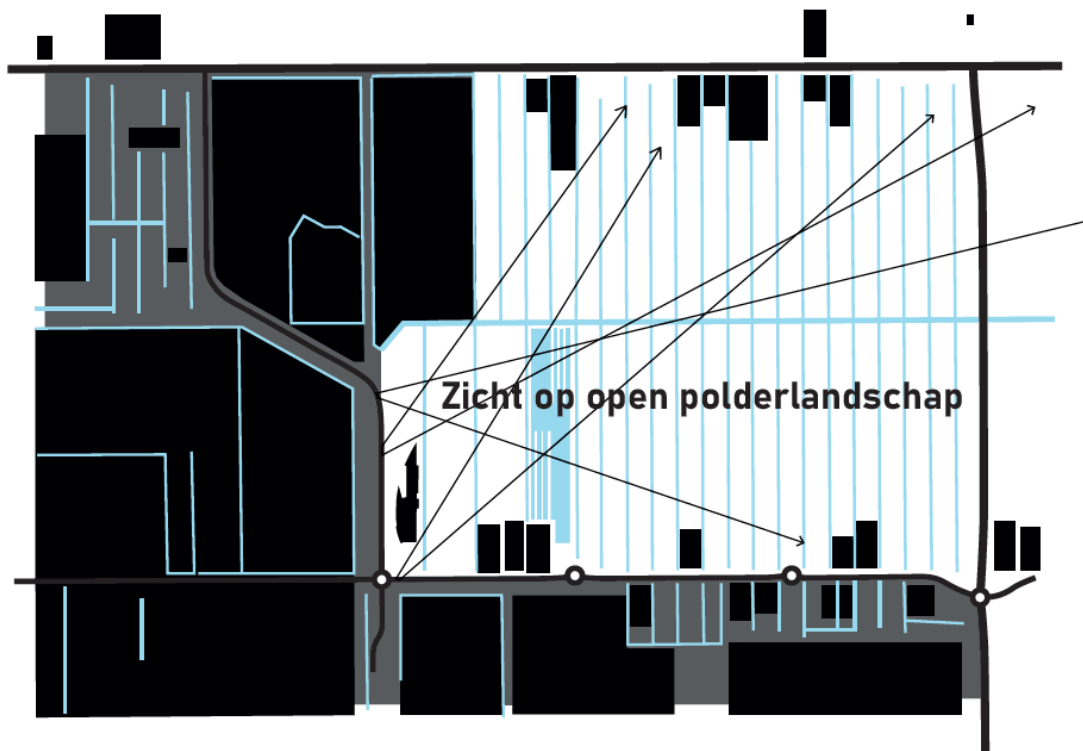
1.4 Het Veenweidebad als zelfstandig complex

Ten zuiden van de locatie van het nieuwe gemeentehuis staat sinds 2010 het Veenweidebad. In dit complex zit naast een zwembad een aantal andere functies zoals een bowlingbaan. Het langwerpige complex grenst aan het open landschap van Polder Groot Mijdrecht. Opvallend is de gebogen gevel waarmee het complex zich presenteert richting de Veenweg. Door de ruime opzet staat het complex enigszins los in het landschap. Het parkeerterrein vormt een integraal onderdeel van het ontwerp en draagt bij aan het open karakter. Qua uitstraling onderscheidt het complex zich van de overige bebouwing op het bedrijventerrein.



Figuur 6 Foto van het Veenweidebad-complex vanaf de Veenweg

1.5 De Veenweg; een hoofdroute met landschappelijke kwaliteit



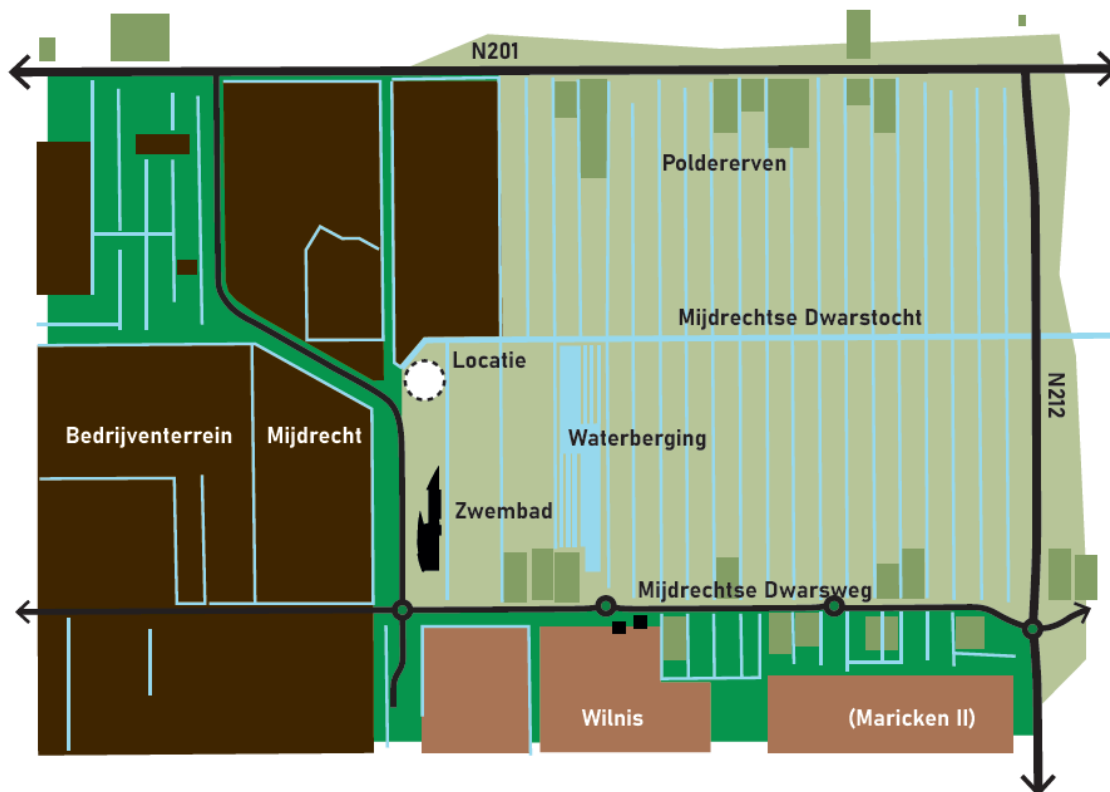
Figuur 5 Analyse van de overgang tussen het stedelijk gebied en het open landschap

Ten oosten van het plangebied ligt het deel van bedrijventerrein Mijdrecht van voor het jaar 2000. Direct ten zuiden van de RWZI (Rioolwaterzuiveringsinstallatie) staan een tweetal kantoorgebouwen. De kantoren vormen samen met de bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Veenweg een stevige begrenzing van het profiel. De bedrijven ten westen van de Veenweg zijn ontsloten via de Rendementsweg. De bedrijfsbebouwing presenteert zich echter ook nadrukkelijk richting de Veenweg. Samen met de brede groenblauwe zone langs de Veenweg is hier sprake van een aantrekkelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het open landschap.



Figuur 6 Foto vanaf de Veenweg met daarlangs bedrijfsbebouwing

1.6 De polderstructuur als basis



Figuur 9 Analyse van de polderstructuur van Groot-Mijdrecht

De N201 en de Mijdrechtse Dwarsweg volgen de loop van de oorspronkelijke structuur van Polder Groot-Mijdrecht. Langs deze wegen liggen daardoor diverse (voormalige) agrarische erven. Deze erven liggen als compacte losse clusters in het open polderlandschap omgeven door opgaande erfbeplanting. De erven zijn begrensd door het strakke ritme van de poldersloten. De poldersloten lopen haaks op de N201 en Mijdrechtse Dwarsweg. De afstand tussen deze parallel lopende wegen is precies 1 kilometer. De afstand tussen de watergangen onderling is exact 50 meter. Tussen de N201 en de Mijdrechtse Dwarsweg loopt de Mijdrechtse Dwarstocht. Deze bredere watergang heeft een belangrijke functie in het watersysteem. Met de realisatie van de woningbouw in Wilnis, is ter compensatie binnen de polderstructuur extra oppervlaktewater aangelegd.

2 Uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing van het nieuwe gemeentehuis op een rij. Het zijn uitgangspunten op hoofdlijnen. De uitgangspunten hebben betrekking op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het gebouw en komen voort uit:

- De context van de locatie.
- De gemeentelijke beleidskaders.
- De participatie met direct belanghebbenden.
- De afstemming met de strategische partners.

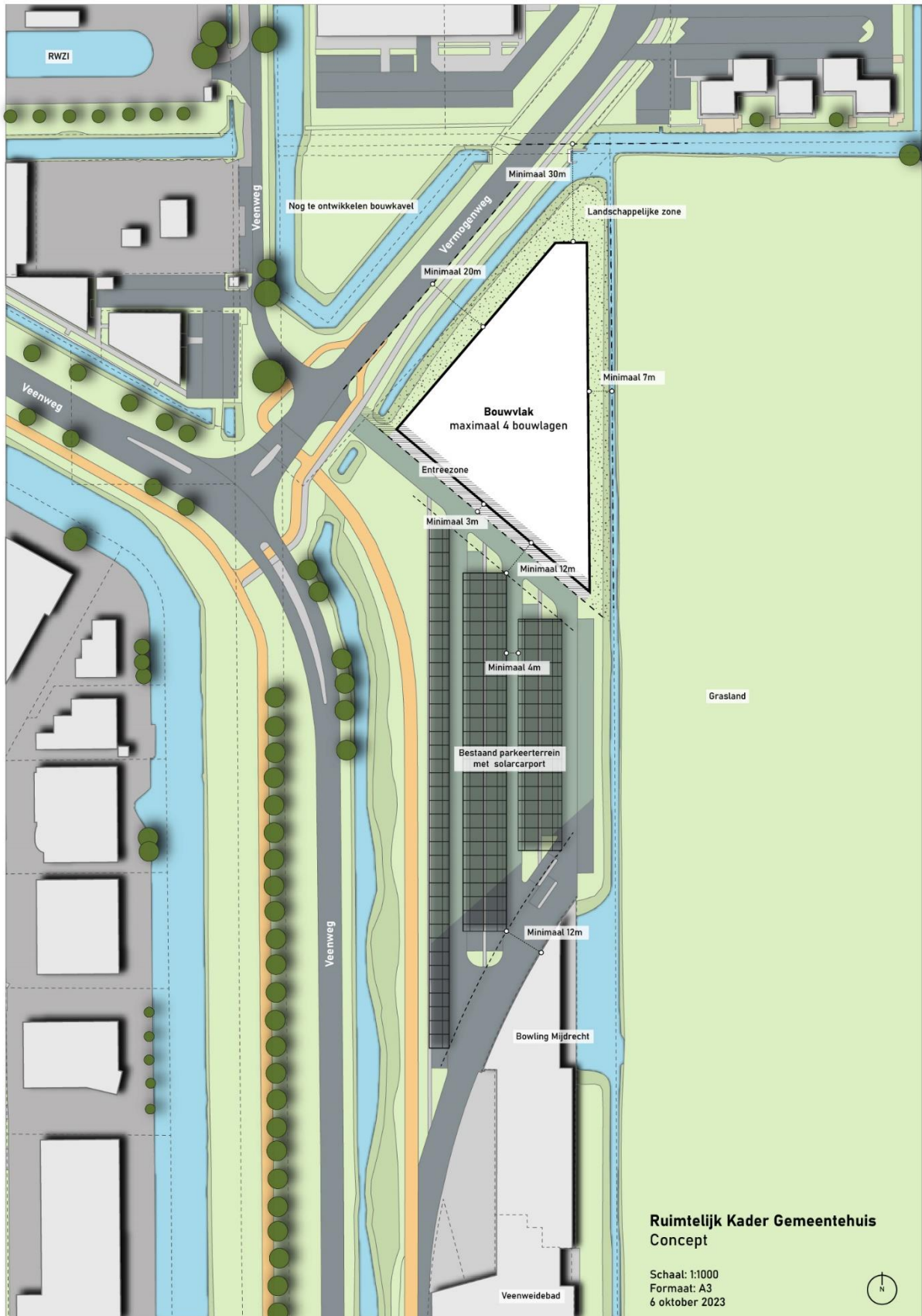
Door in het kader uitgangspunten op hoofdlijnen vast te stellen blijft er in het vervolgproces voldoende ruimte over voor een creatieve architectonische uitwerking.

Bij het opstellen van de uitgangspunten is aandacht besteed aan verschillende aspecten. Ten eerste zijn uitgangspunten voor de hoofdopzet geformuleerd. Deze uitgangspunten gaan over het programma en de wijze waarop het nieuwe gebouw zich verhoudt tot de omgeving. Ook zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de uitwerking van het gebouw zelf. Hierbij gaat het om uitgangspunten over de massa, gevels, kleur- en materiaalgebruik en duurzaamheid. Tot slot zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte.

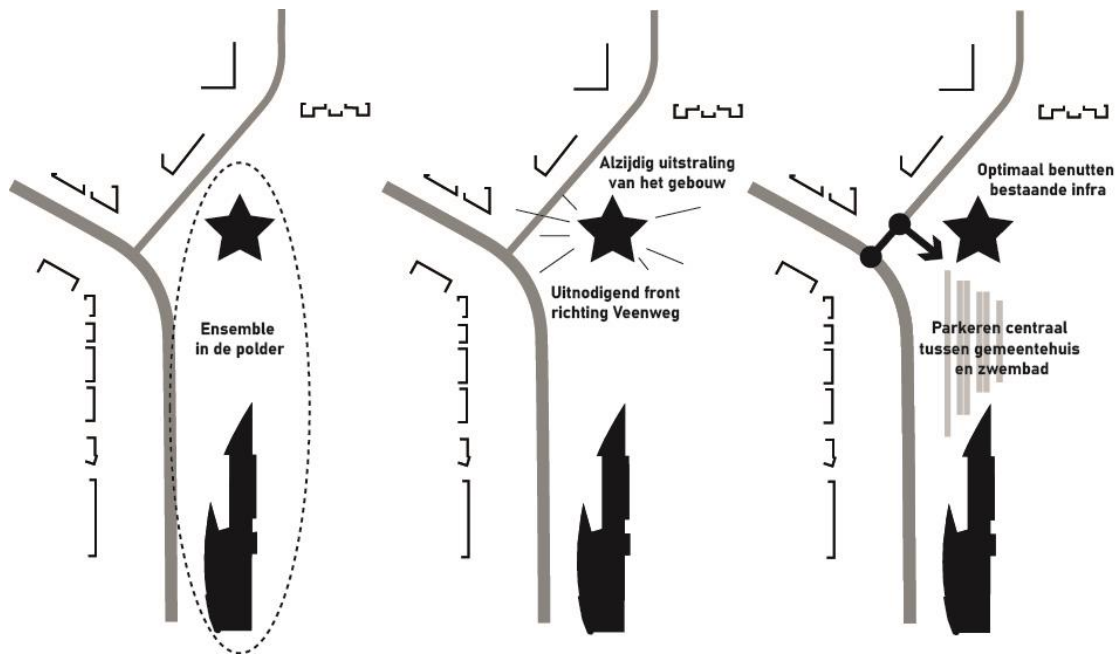
2.2 Hoofdopzet

Ten aanzien van de hoofdopzet zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De ontwikkeling gaat uit van de inpassing van een nieuw gemeentehuis van circa 5000m².
- Het gebouw is herkenbaar als 'huis van de gemeente'.
- Het gebouw heeft een alzijdig karakter en presenteert zich nadrukkelijk richting de Veenweg.
- Het gebouw vormt in samenhang met het veenweidebad-complex een ensemble aan de rand van bedrijventerrein Mijdrecht.
- De ligging van het gebouw in het polderlandschap is de inspiratiebron en het ordenend principe voor de inpassing.
- Het gebouw draagt bij aan de beleving van het polderlandschap vanaf de Veenweg.
- Bij de inpassing optimaal gebruik maken van de reeds aanwezige infrastructuur zoals wegen en de bestaande parkeerfaciliteit.
- De bouwmassa realiseren binnen het bouwvlak zoals aangegeven in figuur 10 waarin de maximale bouwmogelijkheden staan.



Figuur 7 Kaart met de maximale bouw mogelijkheden



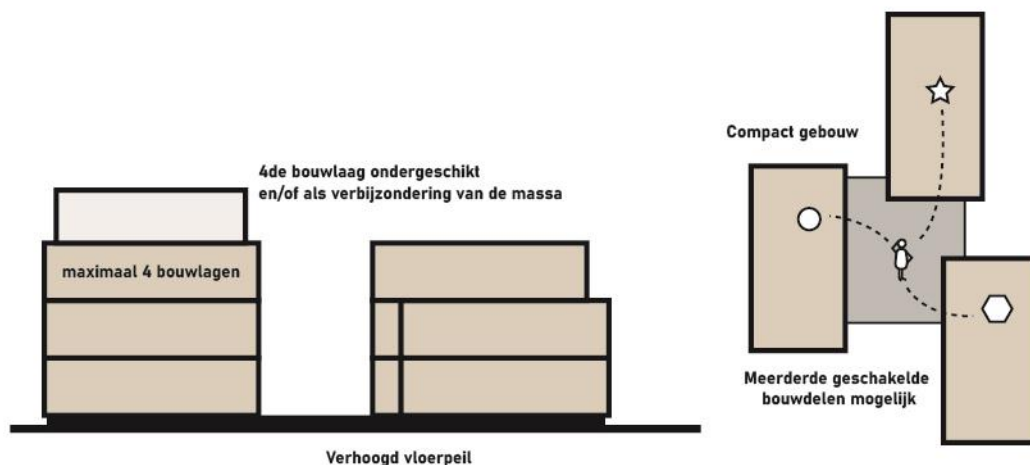
Figuur 8 Toelichtende schema's ter verduidelijking van de hoofdopzet

Bebouwing

De uitgangspunten voor de bebouwing gaan in op verschillende onderdelen. Allereerst volgen uitgangspunten voor de massa. Vervolgens achtereenvolgens voor de gevels, het materiaal- en kleurgebruik en tot slot duurzaamheid.

Massa

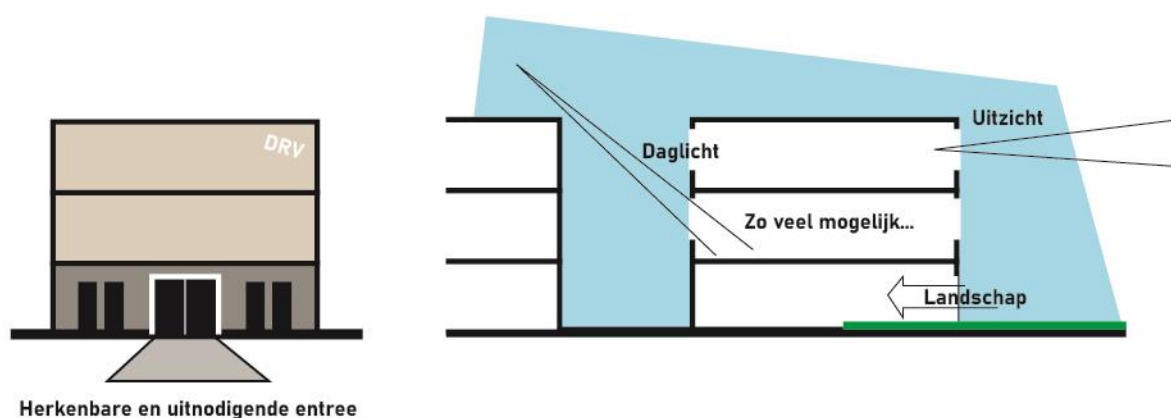
- De bouwmassa bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. De vierde laag heeft een ondergeschikt karakter en/of vormt een gedeeltelijk accent/verbijzondering van het gebouw.
- De bouwmassa kan bestaan uit meerdere bouwdelen, De bouwmassa is altijd evenwichtig in opbouw en afgestemd op de richting van het aangrenzende polderlandschap.
- Eventuele bijgebouwen zoals een fietsenstalling of afvalverzamelpunt zijn bij voorkeur opgelost binnen de hoofdmassa. Bijgebouwen vormen op zijn minst een volwaardig onderdeel van het architectonisch concept.
- Verbijzonderingen van de massa zijn mogelijk mits samenhangend en toegepast als versterking van het architectonisch concept.
- Het gebouw heeft een compacte opzet met korte verbindingen tussen de verschillende functies.
- Het vloerpeil van het gemeentehuis ligt circa 50 centimeter boven het huidige maaiveld. Dit uitgangspunt is om het overstromingsrisico aanzienlijk te verkleinen.



Figuur 9 Toelichtende schema's ter verduidelijking van de beoogde massa

Gevels en dak

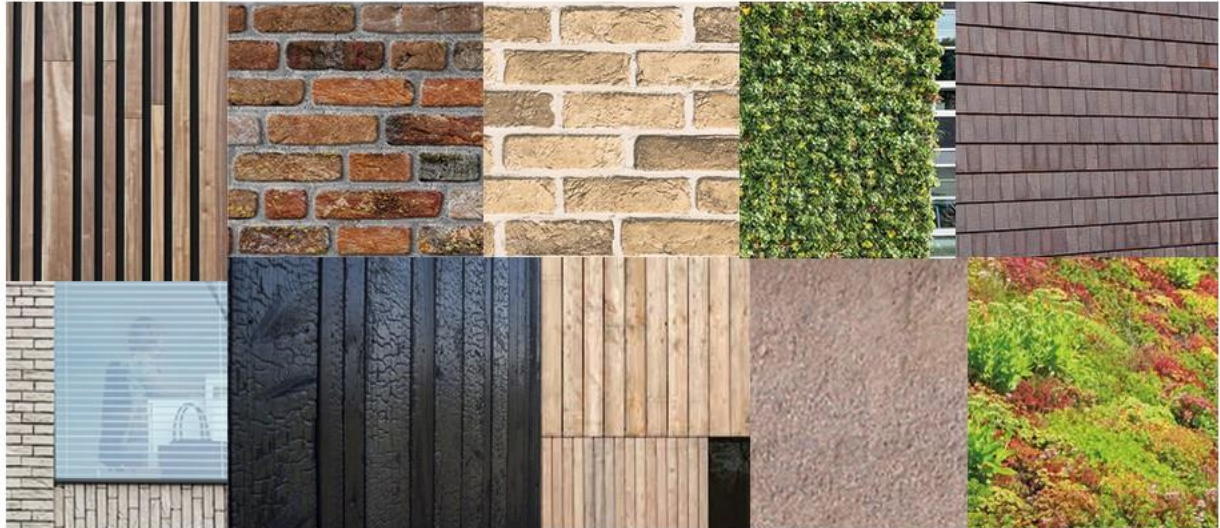
- Het gebouw krijgt een herkenbare en uitnodigende entree als onderdeel van een aantrekkelijke plint grenzend aan het parkeerterrein.
- Het gebouw gaat op in het landschap door een rustige gevelindeling en sluit aan bij het landelijke bebouwingsbeeld.
- Het gebouw laat veel daglicht binnen.
- Het gebouw maakt het aangrenzende landschap visueel en fysiek optimaal beleefbaar voor bezoekers en medewerkers.
- Gevels reageren op het landschap en dragen bij aan de binnen-buiten beleving.
- De gevel is afwisselend door bijvoorbeeld het toepassen van verschillende raampartijen, het variëren in materialen of alternatieve toepassingen van materialen zoals bijzondere metselwerkverbanden.
- Installaties zijn uit het zicht vanuit de openbare ruimte geplaatst.
- De architectonische uitwerking en detaillering is zorgvuldig en evenwichtig.



Figuur 10 Toelichtende schema's ter verduidelijking van de beoogde uitwerking van de gevels

Materialen en kleur

- Natuurlijke materialen zoals hout, baksteen, glas, keramiek, gevel- en dakgroen en riet.
- Ingetogen en natuurlijk kleurenpalet met beperkte variatie in aansluiting op het landelijke karakter.



Figuur 14 Indicatief pallet van gewenste materialen

Duurzaamheid

- Het gebouw is energieneutraal en gasloos.
- Zoveel mogelijk circulaire en bio-based materialen toepassen.
- Het gebouw is natuurinclusief.
- Het gebouw maakt gebruik van passieve zonne-energie en voorkomt tegelijkertijd oververhitting.

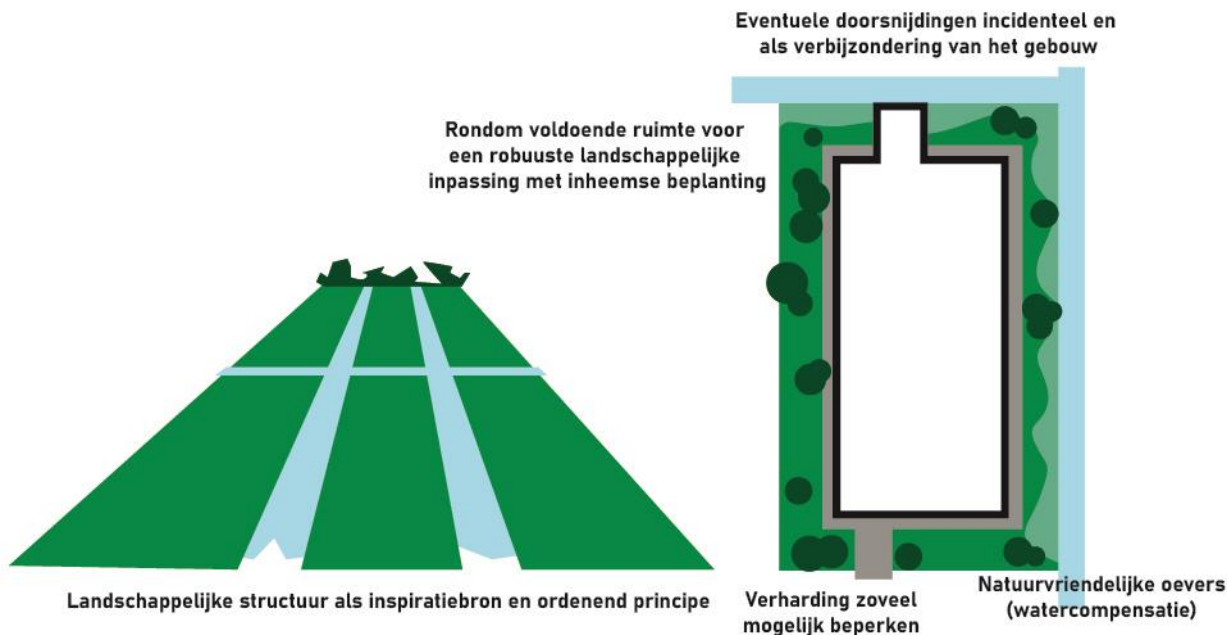
2.3 Buitenruimte

Directe omgeving van het gebouw

- In samenhang met het architectonische ontwerp en de landschappelijke karakteristiek wordt een inrichtings- en groenplan opgesteld.
- Losse bijgebouwen en bouwwerken zo veel mogelijk voorkomen, maar maken ten minste onderdeel uit van het architectonische concept.
- De inrichting van de buitenruimte rondom het gebouw sluit qua sfeer aan op de inrichting van het bestaande parkeerterrein.
- Rondom het gebouw is ruimte voor een doorlopende landschappelijke zone conform het kaartbeeld maximale bouwmogelijkheden. Deze zone bestaat uit plas/dras en opgaande beplanting afgestemd op het aangrenzende weidevogelkerngebied.
- Inheemse beplanting toepassen en streven naar diversiteit in soorten.
- Verharding zoveel mogelijk voorkomen en waar mogelijk waterdoorlatende bestrating toepassen.

Verkeer en parkeren

- Het bestaande parkeerterrein voorziet in de totale parkeerbehoefte van het nieuwe gemeentehuis.
- De gemeente gaat niet uit van het ambitieniveau 'brons' uit het convenant Duurzame Woningbouw van provincie Utrecht met een reductie van 10% van de parkeernorm als een nieuwbouwwontwikkeling zich in de nabijheid van een HOV-halte bevindt en er aanvullende fietsmaatregelen worden genomen.
- Op het parkeerterrein zijn 3 gehandicaptenparkeerplaatsen op maximaal 50 meter vanaf de entree van het gemeentehuis.
- Nabij de entree van het gebouw komt een laad- en losplek voor de afgifte van goederen en het ophalen van afval.
- Op het parkeerterrein zijn 8 gereserveerde parkeerplaatsen ingericht ten behoeve van gemeentelijke voertuigen. De parkeerplaatsen liggen op maximaal 50 meter vanaf de entree.
- In de entreezone van het gebouw is plek voor 30 aantrekkelijk ingepaste fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.
- Voor medewerkers is een overdekte fietsparkeervoorziening met een capaciteit van 100 plekken.
- De fietsenberging wordt geen onderdeel van het BVO, maar een mee ontworpen en hoogwaardige oplossing. Dit is onderdeel van de ontwerpogave.
- Bij de entree van het gemeentehuis is ruimte voor een flexbushalte.
- Aan de noordzijde van de rotonde Mijdrechtse Dwarsweg/Veenweg komt een voetgangersoversteekplaats. Deze oversteek zorgt voor een goede aansluiting op de bushalte Mijdrecht Energieweg.



Figuur 11 Schema's ter verduidelijking van de gewenste inrichting van de buitenruimte

Solarcarport/Zonnepanelen

- Het bestaande parkeerterrein wordt voorzien van een solarcarport.
- Eenduidige inpassing op basis van de bestaande structuur parkeerterrein zoals weergegeven in figuur 10.
- Minimaal 3 meter vrije hoogte onder de constructie voor voldoende licht en doorzicht.
- Maximale bouwhoogte van 5 meter.
- Kolomvrije parkeerplaatsen.
- Slank vormgegeven V-vormige draagconstructie met afwatering tussen de parkeerstroken.
- Hoge zijde van de constructie aan de rijbaanzijde.
- Semi-transparante bifacial zonnepanelen voor daglichttoetreding.
- Minimaal 4 meter open ruimte boven rijbanen voor daglichttoetreding en doorrijhoogte.

2.4 Referentiebeelden

Referentiebeelden geven een indruk van de gewenste sfeer en mogelijke uitwerking. De beschrijving geeft aan welk element specifiek van toepassing is op de uitwerking van het nieuwe gemeentehuis. Referentiebeelden zijn nadrukkelijk geen letterlijke architectonische uitwerkingen om over te nemen.



Figuur 16 Verweving landschap en gebouw



Figuur 17 Interactie tussen binnen en buiten



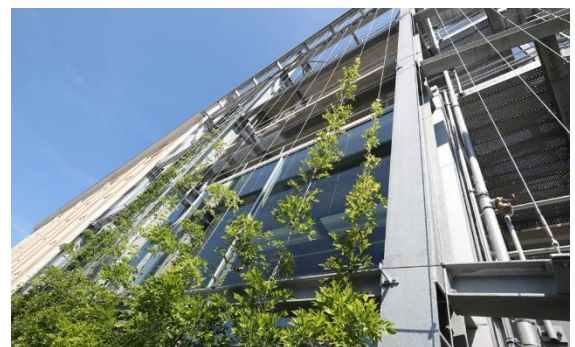
Figuur 18 Rustig en eenduidig gevelbeeld



Figuur 19 Natuurlijke materialen



Figuur 20 Gebouw in het landschap



Figuur 21 Beplanting als onderdeel van de gevel



Figuur 22 Interactie tussen binnen en buiten



Figuur 2312 Uitnodigende en herkenbare entree

2.5 Indicatieve invulling

Het Ruimtelijk Kader biedt ruimte voor een creatieve uitwerking. Binnen de maximale bouwmogelijkheden zijn verschillende uitwerkingen mogelijk. Ook qua hoofdopzet zijn daardoor verschillende oplossingsrichtingen denkbaar. Binnen het Ruimtelijk Kader is het mogelijk om één gebouw te realiseren. Ook meerdere geschakelde volumes zijn mogelijk. De onderstaande uitwerkingen geven een indruk van de verschillende opties.



Figuur 13 Drie indicatieve uitwerkingen van de hoofdopzet

3 Beleidskaders

3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

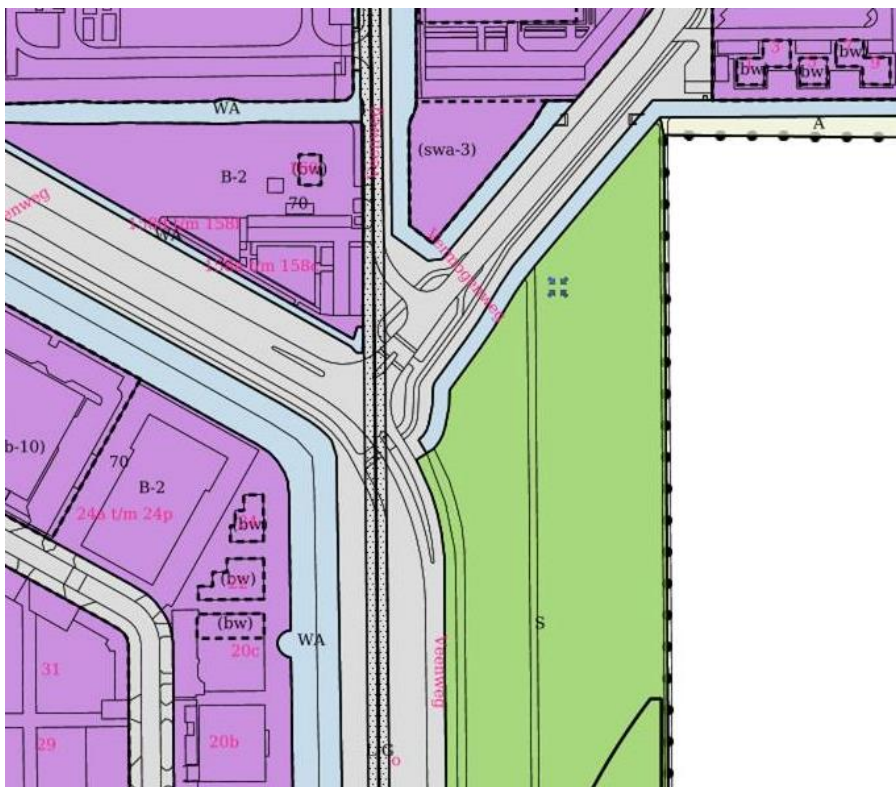
Gemeente De Ronde Venen heeft in 2013 de Structuurvisie voor de periode tot het jaar 2030 vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Een belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie is het bouwen binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen en het bedrijventerrein.

3.2 Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen

De beoogde locatie van het nieuwe gemeentehuis maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen. De locatie zelf heeft een enkelbestemming sport zonder bouwvlak. Het nieuwe gemeentehuis past vanwege de functie en het ontbreken van een bouwvlak niet binnen het bestemmingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Dan kan een wijziging in het bestemmingsplan gerealiseerd worden middels een:

- Aanpassing van het omgevingsplan
- BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit)
- TAM-imro (onder voorbehoud)



Figuur 14 Uitsnede van het geldende bestemmingsplan

3.3 Economisch beleid

De gemeente gaat in 2024 een bedrijventerreinenstrategie opstellen. Hierin worden keuzes gemaakt over hoe de gemeente de bedrijventerreinen wil ontwikkelen richting de toekomst. Een aandachtspunt voor het nieuwe gemeentehuis binnen de bedrijventerreinenstrategie is dat het geen belemmering mag vormen voor omliggende bedrijvigheid. Daarnaast is het wenselijk dat de locatie intensief gebruikt wordt. Dit is een ambitie van zowel de gemeente als vanuit de provincie Utrecht.

3.4 Duurzaam bouwen

De gemeente heeft op 22 september 2022 het convenant duurzame woningbouw van de provincie Utrecht ondertekend. Ondanks dat dit convenant geënt is op duurzame woningbouw, wil de gemeente de principes zoals hierin vastgelegd ook bij de nieuwbouw van het gemeentehuis volgen. De gemeente streeft het niveau Brons zoals omschreven in de convenanten na. Het toetsingskader uit het convenant is integraal als bijlage bij dit Ruimtelijke Kader gevoegd. De criteria waaraan getoetst wordt zijn;

- Energie
- Circulariteit
- Duurzame mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Gezonde leefomgeving

Het is beleid om te bouwen met EPC-norm min 10%. Nieuwe gebouwen dragen bij aan de klimaatneutrale ambitie. Dit betekent dat er in De Ronde Venen alleen nog maar duurzaam gebouwd gaat worden. Vanaf nu gasloos en energieneutraal bouwen en op langere termijn alleen nog maar nul-op-de-meter (NOM) woningen en andere gebouwen.

Door energieneutraal of nul-op-de-meter te bouwen blijven de energielasten en dus de totale lasten betaalbaar. Dit is interessant voor de koper van een woning die de investering doet. Het is nodig om een balans te vinden tussen duurzaamheid en investering, ook om de betaalbaarheid te kunnen borgen. Duurzaamheidsmaatregelen gaan gepaard met een investering of hogere bouwkosten.

3.5 Landschap en natuur

Aandacht voor de overgang tussen bebouwde kom en het landschap

Het terrein van het zwembad en het nieuwe gemeentehuis fungeert als de overgang tussen de bebouwde kom / bedrijventerrein en het landelijke gebied / weidevogelkerngebied. Dit stelt randvoorwaarden aan de inrichting van de buitenruimte en die van de parkeerplaats. Wat betreft het materiaalgebruik, de vormgeving en ook bijvoorbeeld wat betreft de verlichting op het terrein.

Ook de overgang van het terrein naar het weidegebied kan vloeiend verlopen door een landschappelijke zone in te richten en de oevers van de watergangen natuurvriendelijk in te richten. Geen harde beschoeiing maar een natuurvriendelijke oever.

Behoud en Bescherming van het Weidekernvogelgebied

Het weidekernvogelgebied is van waarde voor de lokale biodiversiteit en vormt een essentieel onderdeel van het natuurlijk erfgoed van onze gemeente. Het behoud en de bescherming van dit gebied moeten meegenomen worden in het ontwerp van het nieuwe gemeentehuis. Dit betekent dat er zorgvuldig rekening gehouden moet worden met de ecologische impact van de bouwwerkzaamheden en dat er maatregelen getroffen moeten worden om verstoring van de vogels en hun leefgebied te minimaliseren.

Natuurinclusiviteit als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling

Het nieuwe gemeentehuis moet een voorbeeld zijn van een natuurinclusief ontwerp. Dit betekent dat het gebouw en de omgeving zodanig ontworpen moeten worden dat ze naadloos opgaan in de natuurlijke omgeving en zelfs bijdragen aan het behoud van biodiversiteit. Overweeg het volgende:

- Groendaken en groene gevels kunnen worden geïntegreerd om de lokale flora en fauna te ondersteunen en om het gebouw te camoufleren in het landschap.
- Het gebruik van inheemse plantensoorten in de landschapsarchitectuur bevordert de lokale biodiversiteit en versterkt de ecologische waarde van de omgeving.
- Zorg voor voldoende nestel- en schuilplaatsen voor vogels in de directe omgeving van het gemeentehuis, zoals nestkasten en vegetatie.
- Minimaliseer lichtvervuiling om de nachtelijke omgeving te beschermen en nachtdieren niet te verstoren.

De quickscan is onderdeel van de vergunningaanvraag. Dit is, door de unieke locatie van het nieuwe gemeentehuis, iets wat ook eerder onderzocht kan worden, zodat de uitkomst van de quickscan integraal onderdeel kan zijn van de vormgeving en uitvoering van het nieuw te bouwen gemeentehuis.

3.6 Groen en klimaatadaptatie

Groen in bestaande stedelijk gebied

Groen in stedelijk gebied heeft een ecologische waarde. Kleine bosjes zijn bijvoorbeeld bij uitstek aantrekkelijk voor vogels, egels, eekhoorns en andere kleine knaag- en zoogdieren. Zij vinden er voedsel- en schuilmogelijkheden. Bomenlanen kunnen potentieel belangrijke vliegroutes vormen voor vleermuizen. Diversiteit in beplanting en bomen zorgt ervoor dat de leefomgeving aantrekkelijk blijft voor zowel de bewoners als voor dieren en planten. Het versterken van de biodiversiteit vergroot ook de ecologische waarde. Speciale aandacht dient er te zijn voor de verbetering van de bijen – en vlinderstand. In de ontwikkeling is ruimte voor groen. De exacte invulling hiervan wordt vastgelegd in een inrichtings- en groenplan.

Waardevolle bomen

In en om het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig.

Natuurvriendelijke oevers

Voor de ecologie is het belangrijk dat de oeverlijn zo gevarieerd mogelijk is om een breed scala aan verschillende leefgebieden te bieden. Daarnaast is een gevarieerde oeverbeplanting waardevol als

voedselbron voor insecten. Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan deze variatie. In de verdere uitwerking wordt het toepassen van natuurlijk-vriendelijke oevers nader onderzocht. De definitieve inrichting wordt vastgelegd in een inrichtings- en groenplan.

Klimaatadaptatie

Kansen, om in onze leefomgeving meer rekening te houden met het veranderende klimaat, zitten in het verwerken van meer groen en water. Groen speelt een belangrijke rol bij klimaatadaptatie, waterberging, het overstromingsrobuust maken en het voorkomen van hitte-stress. Een aantrekkelijke groenstructuur vormt onderdeel van de verdere uitwerking van het plan.

Bodemdaling

De voornaamste oorzaak voor bodemdaling in het stedelijk gebied is zetting door het gewicht van wegdek, ophoogmateriaal en zwaar verkeer. De mate van de bodemdaling in stedelijk gebied door zetting kan oplopen tot enkele centimeters per jaar. De gevolgen hiervan moeten worden aangepakt met een mix aan maatregelen. In het ontwerp dient hier rekening mee gehouden te worden.

Gevolgenbeperkingen overstromingen

Het overstromingsrisico is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Hiervoor is gewerkt met het ambitiedocument gevolgenbeperking voor vitale en kwetsbare infrastructuur. Op basis van dit rapport is de ontwikkeling ingedeeld in de klasse objecten met lokale impact. Op basis van deze werkwijze is hierna een expliciete afweging gemaakt inclusief een overzicht van de treffen maatregelen.

Met het ontwerp van het gemeentehuis wordt rekening gehouden met de gevolgen van een overstroming. Uit de Klimateffectatlas blijkt dat de maximale overstromingsdiepte ca. 1,30 meter bedraagt met een overschrijdingskans van 1 x 500 jaar. Dit event wordt veroorzaakt door het falen van een regionale waterkering. Dit is vergelijkbaar met de dijkverschuiving in Wilnis in 2003. De waterdiepte van ca. 1,30 meter zal pas in de tweede dag bereikt worden. Het is aannemelijk dat de toevoer van water al eerder geblokkeerd is waardoor de overstromingsdiepte beperkt zal zijn. Dit was eveneens het geval in de situatie in Wilnis 2003.

Te treffen maatregelen:

- Het vloerpeil komt op minimaal 50 cm boven het maaiveld te liggen. Dat kan door het pand verhoogd bouwen op een verhoging in het maaiveld. Met het verhoogd bouwen moet wel rekening gehouden worden met zettingen en uitspoeling van gronden.
- De noodaggregaat komt op minimaal 50 cm boven het maaiveld te staan.
- Het analoge archief en de kostbare technische installaties komen niet op de begane grond te staan maar op een verdieping in het pand.
- Het crisiscentrum bij calamiteiten en crisis komt eveneens op een verdieping te staan.
- Waardevolle documenten worden verhoogd bewaard.
- Door het in de Cloud werken is de gemeente niet afhankelijk van computerservers op locatie. Hierdoor is de gemeente bij overstromingen minder kwetsbaar.
- Eventuele uitwijk naar een niet overstroomd gedeelte in de gemeente is mogelijk. Denk bijvoorbeeld brandweer of gemeentewerf Abcoude.

3.7 Archeologie

De locatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde

De verwachting op de archeologische beleidskaart op de locatie van het nieuwe gemeentehuis is categorie 5. Deze middelhoge verwachting is gebaseerd op de ligging van een kreekengebied dat in jonge steentijd (circa 5000 - 2000 v. Chr.) aan het oppervlak lag en zich vormde als gevolg van getijdewerking vanaf zee. Op de oeverwallen en later (als gevolg van bodemdaling & klink) de gehele kreekruigen kon eventueel in de jonge steentijd gewoond worden. In de wijdere omgeving zijn dan ook vindplaatsen uit deze periode bekend. Onder het krekenslandschap ligt op circa 3.50 m onder het maaiveld het dekzand uit de late IJstijd. In theorie kunnen hier in de midden steentijd (circa 8800 – 5000 v. chr.) vindplaatsen van jagers en verzamelaars aanwezig zijn, maar vanwege de diepteligging is dit niveau bijna nooit onderzocht. De archeologische verwachting is wat deze periode betreft onbekend.

Mogelijk een potentieel bewoonbare kreekruig in het plangebied

In de directe omgeving van het nieuwe gemeentehuis zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Iets ten noordoosten van de locatie is bij een booronderzoek een potentieel bewoonbare kreekruig aangetroffen die zich mogelijk ook binnen het plangebied voor het nieuwe gemeentehuis bevindt. Richting het oosten worden de kreekruigen smaller, en richting het westen worden de kreekruigen breder. De nieuwe locatie van het gemeentehuis ligt waarschijnlijk in een overgangszone van smalle naar brede kreekruigen.

Geen archeologische verwachtingen ten aanzien van recentere perioden

Op de historische kaarten van voor 1800 is op de beoogde locatie voor het gemeentehuis (voor zover herkenbaar op de kaarten) geen boerderij of andere bebouwing aangegeven. Resten uit de periode bronstijd t/m middeleeuwen/begin nieuwe tijd zijn daarom niet verwachten.

3.8 Verkeer en parkeren

Bestaande parkeerterrein gebruiken in combinatie met aanpassingen

Het parkeren van het nieuwe gemeentehuis vindt in principe plaats op het huidige parkeerterrein bij het zwembad. Er is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte en de mogelijkheid om dit in te passen in de beschikbare capaciteit. Daaruit is gebleken dat het mogelijk is om de volledige behoefte op het huidige parkeerterrein op te lossen. Er moeten ook voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen op korte afstand van de ingang komen. Daarnaast moeten er parkeerplaatsen worden gereserveerd voor mindervalide medewerkers en gemeentelijke voertuigen. Als laatste moet er rekening worden gehouden met laden en lossen bij de hoofdingang dan wel een andere ingang door een vrachtwagen. Het reserveren van parkeerplaatsen voor bezoekers lijkt door de capaciteit van het parkeerterrein niet nodig.

Capaciteit van de wegen en kruisingen voldoende

De ontsluiting voor auto's vindt plaats via de kruising met de Veenweg. De capaciteit van de Veenweg en de kruising is nu en in de toekomst voldoende voor een goede en veilige verkeersafwikkeling.

Aandacht voor comfort fietsers en voetgangers

Er dienen voldoende en veilige fietsparkeerplaatsen voor bezoekers te worden gerealiseerd, op korte afstand van de ingang. Ook dient er een fietsenstalling voor medewerkers te worden gerealiseerd, waarbij medewerkers hun fiets droog en veilig kunnen stallen, met aansluitingen om elektrische fietsen op te laden. Recente tellingen tonen aan dat er in het oude gemeentehuis 100 fietsparkeerplaatsen zijn voor medewerkers. Dit is ook het minimale aantal voor het nieuwe gemeentehuis. Beide fietsenstallingen moeten op een veilige manier bereikbaar zijn. De hoofdingang dient via een vrijliggend voetpad bereikbaar te zijn. Dit voetpad moet voldoen aan de eisen van toegankelijkheid.

Verbeteren bereikbaarheid OV-halte Mijdrecht Energieweg

De halte voor het openbaar vervoer is de halte Mijdrecht-Energieweg aan de Industrieweg. Om het gemeentehuis op een veilige manier bereikbaar te maken moet er een voetgangersoversteekplaats aan de noordzijde van de rotonde worden gerealiseerd. Daarna kunnen voetgangers gebruik maken van het brede fietspad langs het zwembad. Als laatste moet er rekening worden gehouden met een halte van de flexbus bij de hoofdingang.

3.9 Milieuplanologische aspecten

Milieueffectrapportage

Er moet een aanmeldnotitie worden opgesteld en een mer-beoordelingsbesluit worden genomen.

Milieuzonering

De voorgenomen locatie van het nieuwe gemeentehuis ligt binnen de VNG-contouren van diverse bedrijven (catergorie 4 en 5 met richtafstanden van 200 tot 700 m). Een gemeentehuis is een geur- en stofgevoelig object. Een gemeentehuis is geen geluidsgevoelig object. In het vervolgproces is een nadere inventarisatie noodzakelijk.

Geur (wet geurhinder en veehouderij)

Geen belemmering: een gemeentehuis is een geurgevoelig object. In een straal van 100 zijn geen stallen aanwezig. Geur vormt geen belemmering

Externe veiligheid

Een kantoor met oppervlak meer dan 1500m² is een kwetsbaar object. Deze zijn niet toegelaten binnen contouren van plaatsgebonden risico's. Op de locatie liggen geen contouren plaatsgebonden risico. Binnen de contouren van een invloedsgebied van bedrijven moet het groepsrisico worden verantwoord. De contour van het invloedsgebied van Johnson grenst aan de locatie van het nieuwe gemeentehuis. Op basis daarvan hoeft er geen verantwoording groepsrisico plaats te vinden. Onder de Omgevingswet worden invloedsgebieden omgezet in aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden worden opnieuw berekend.

Buisleiding vormt aandachtspunt

Langs de Veenweg loopt een buisleiding. De nieuwe locatie van het gemeentehuis ligt binnen het aandachtsgebied van deze buisleiding. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Dat betekent niet dat de ontwikkeling niet mogelijk is, maar dat je een goed beargumenteerde afweging moet maken. Hierbij kun je in overweging nemen maatregelen en/of bouwvoorschriften op te nemen die mogelijke risico's verlagen.

Bodem

De locatie ligt niet op het toemaakdek. De bodem heeft op de bodemkwaliteitskaart klasse wonen. In het vervolgproces dient in het kader van de omgevingsvergunning bouwen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Lucht

Er wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De activiteit vormt geen bijdrage van betekenis aan de luchtverontreiniging (NIBM). Dit moet in het vervolgproces nader worden onderbouwd.

Geluid

Een gemeentehuis is geen gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De verwachting is dat geluid door wegverkeer geen belemmering is. Mogelijk kan het zijn dat er extra geluidwering in de gevels moet worden ingebouwd voor een goed binnenklimaat.

Luchthaven

Geen belemmering.

Ammoniak

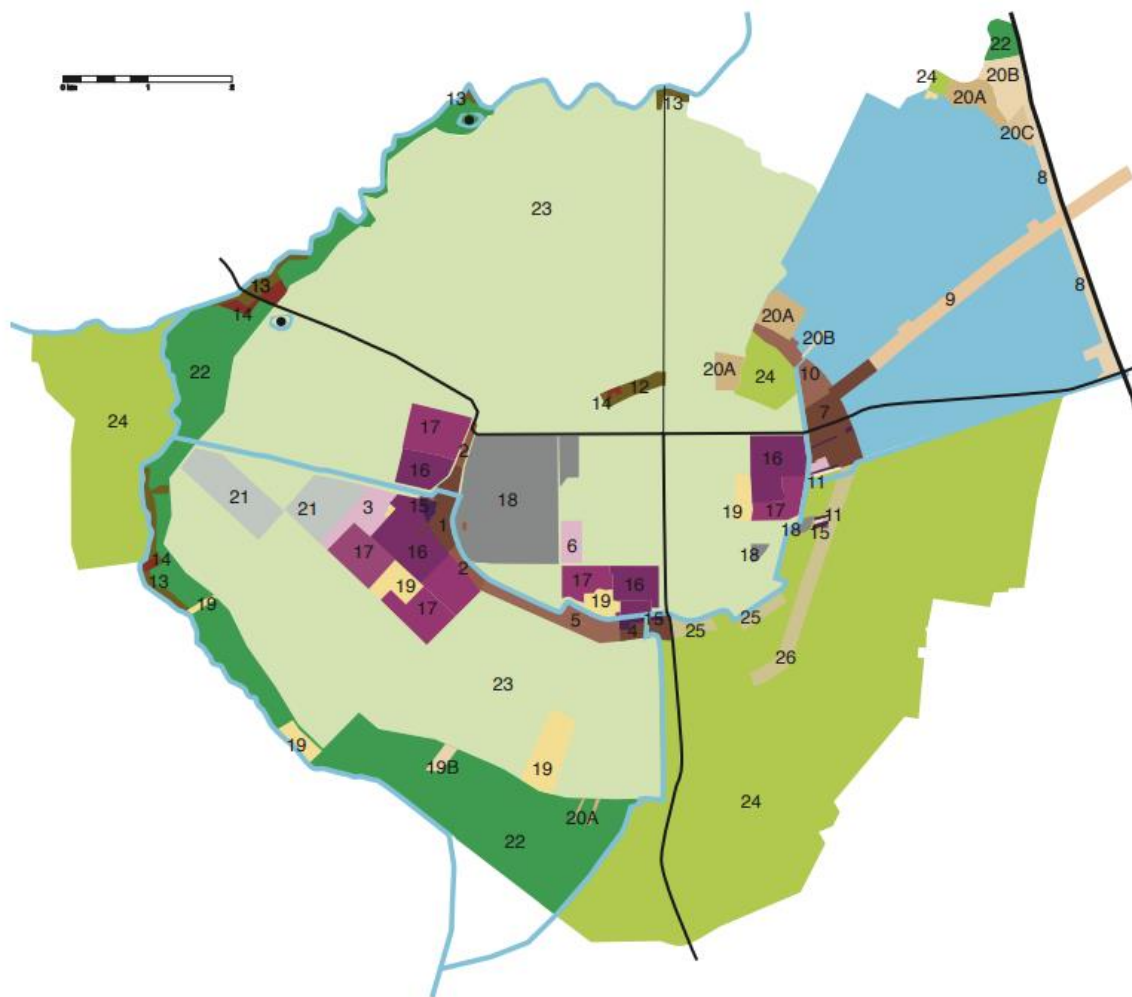
Uit een eerste indicatieve berekening met Aerius blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is. Indien de normen worden overschreden is compensatie noodzakelijk.

3.10 Welstand

De gemeentelijke welstandsnota geeft gebiedsgerichte criteria voor het beoordelen van bouwplannen binnen een bepaald deelgebied. In de welstandsnota vormt de locatie onderdeel van het deelgebied 23 Droogmakerijen. Voor dit deelgebied geldt een bijzonder welstandsregime.

De waarde van het deelgebied droogmakerijen bestaat met name uit de heldere polderstructuur en de daaraan opgenomen bebouwing geclusterd op ruime, los van elkaar liggende percelen. Het karakter van de hoofdstructuur dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

In dit Ruimtelijk Kader zijn de relevante criteria uit de welstandsnota overgenomen. Daarnaast geeft het kader aanvullende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis. Met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader worden dit de nieuwe beoordelingscriteria voor de commissie Ruimtelijk Kwaliteit.



Figuur 15 Deelgebiedenkaart uit de gemeentelijke welstandsnota

3.11 Waterhuishouding

Verdichting van in stedelijk gebied, zorgt voor extra verhard oppervlak waardoor regenwater niet in de bodem kan infiltreren. Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende standaarden en maatstaven:

1. De verharding wordt zodanig aangelegd dat het hemelwater gecontroleerd kan afstromen naar het open water of de bergingsvoorzieningen; en
2. Het verlies aan berging als gevolg van de aanleg van het verharde oppervlak wordt gecompenseerd. De compensatie wordt in beginsel gerealiseerd vóórdat de verharding plaatsvindt.
3. Hoeveel compensatie (in de vorm van open water) nodig is, verschilt per afwateringsgebied: uitgangspunt is 10% van de oppervlakte van het verhard oppervlak dat erbij komt, tenzij het bestuur van het Waterschap AGV anders besluit tot minder of meer, waarbij een maximum geldt van 20%.

3.12 Kabels en leidingen

Huidige situatie

Langs het fietspad ten oosten van de Veenweg ligt en bestaande hoofdrioolpersleiding, waarop de rioolgemalen van het Veenweidebad en de drie gemalen van De Maricken I al op zijn aangesloten. Op deze rioolpersleiding is destijds al een loze aftakking in de richting van het plangebied van het gemeentehuis gemaakt (voortschrijdend inzicht). Op deze loze aftakking, die dus al is aangesloten op onze hoofdpersleiding het afvalwater van het te bouwen gemeentehuis.

Afvalwater gemeentehuis afvoeren met een eigen rioolgemaal

Een nieuw te maken rioolgemaal moet ergens, op een voor onderhoud goed bereikbare plek binnen het plangebied van het te bouwen gemeentehuis komen te staan. Dit nieuwe rioolgemaal kan vervolgens op deze (loze) persleiding worden aangesloten. Deze loze leiding kan worden verlengd of ingekort al naar gelang waar het rioolgemaal moet komen. Onze enige eis daarbij is, dat het op een goed voor onderhoudsmaterieel bereikbare plek moet komen te staan.

Alleen afvalwater aansluiten op het rioolgemaal

Op het nieuwe rioolgemaal mogen dan alleen de vuilwaterafvoeren vanuit het te bouwen gemeentehuis worden aangesloten. Schoonwaterafvoeren van het gebouw en de omgeving moeten via een eigen systeem direct afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater.

Overige kabels en leidingen

Uit de KLICK melding blijkt dat er naast de loze aftakking van het riool geen kabels en leidingen in het plangebied liggen.

3.13 Afvalinzameling

In het streven naar een efficiënt en duurzaam afvalbeheer biedt het nieuwe gemeentehuis kansen. Het realiseren van een aantal ondergrondse afvalcontainers heeft de voorkeur. Als dit om technische of ruimtelijke redenen echter niet haalbaar is kan een apart gebouw een geschikt alternatief zijn. Het afvalpunt moet ruimte bieden aan minimaal x containers. Dit is exclusief de ruimte die nodig is voor mogelijk horeca-afval. Hiervoor dient extra ruimte te worden gereserveerd.

4 Participatie en afstemming

4.1 Participatieproces

P.M.

- *Besluitvormingsproces*
- *Referendum*
- *Werknemersenquete/Ambassadeurs*
- *Keukentafelgesprekken*
- *Gemeenteraad*

4.2 Afstemming partners

4.2.1 Provincie Utrecht

Geen reactie ontvangen.

4.2.2 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In het vooroverleg met gedelegeerde van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is het concept ruimtelijk kader besproken. Naar aanleiding van dit overleg zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het Ruimtelijk Kader is uitgewerkt tot volwaardig en toetsbaar beeldkwaliteitsplan.
- De herkenbaarheid van de nieuwbouw als 'Huis van de gemeente' is nadrukkelijker als uitgangspunt opgenomen.
- Het streven naar het gebruik van circulaire en biobased materialen is toegevoegd als ambitie.

4.2.3 AGV/Waternet

Met AGV/Waternet is de beoogde ontwikkeling besproken. AGV/Waternet vraagt specifiek aandacht voor het overstromingsrisico in dit gebied. De locatie is gelegen in het diepste peilvak en maakt onderdeel uit van de diepste polder binnen het gebied van het waterschap AGV. Het gemeentehuis vormt een crisiscentrum in geval van calamiteiten. Het gebouw heeft dus een vitale kwetsbare functie. Maatregelen zijn nodig om de gevolgen van een overstroming te beperken.

Naar aanleiding van de gesprekken met AGV/Waternet zijn in het Ruimtelijk Kader zijn diverse maatregelen beschreven om het overstromingsrisico te beperken. Deels zijn dit organisatorische en interne inrichtingsprincipes. De belangrijkste fysieke maatregel is dat het gebouw met een verhoogd vloerpeil krijgt.

4.2.4 VRU

Locatie ligt in letaliteitszone van hogedruk aardgastransportleiding

Er is een uitdraai gemaakt van de risicobronnen in de directe omgeving van de beoogde kavel. Hieruit komt naar voren dat de locatie van het nieuwe gemeentehuis zich bevindt in het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding (kenmerk W-529-01 , diameter 13 inch, druk 40 bar). Gedeeltelijk ligt het planvoornemen in de 100% letaliteitszone (blauwe stippellijn op 67 meter vanaf de buisleiding). Het andere deel van het planvoornemen ligt in de 1% letaliteitszone (rode lijn op 140 meter vanaf de buisleiding). Er is verder geen plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar van toepassing.

Fakkelfbrandscenario mogelijk in de nabijheid van gemeentehuis

Bij een incident met deze buisleiding (breuk door bijvoorbeeld graafschade) kan een fakkelfbrand ontstaan. De warmtestraling van een fakkelfbrand kan slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Warmtestraling is in combinatie met de blootstellingsduur bepalend voor het slachtoffer- en schadebeeld. Na het ontstaan van dit incident komt de hulpverlening op gang. Bij de bestrijding ligt bij dit scenario de nadruk op redden/evacuëren, uitbreiding voorkomen en blussen van secundaire branden. Gezien de hoge hittestraling van 35 kW/m² of meer zal het gebouw in brand raken. Ook zorgt de hoge hittestraling ervoor dat de inzetmogelijkheden voor de brandweer niet of beperkt aanwezig zijn. In dit ongevalsscenario is het dan ook de verwachting dat het gebouw afbrandt. De kans van optreden van dit fakkelfbrandscenario is zeer klein.

In het vervolgproces aandacht nodig voor vluchtroutes en groepsrisico

Vanwege de bestemmingswijziging is aandacht nodig voor het aspect externe veiligheid. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient het groepsrisico van deze buisleiding verantwoord te worden. Ook dient gekeken te worden naar de zelfredzaamheid van de gebruikers en de mogelijkheden voor de rampenbestrijding. Het is bijvoorbeeld verstandig om in het gebouwwontwerp rekening te houden met een vluchtroute die wegleidt van de buisleiding (richting aangrenzend weiland). Ook dient er gekeken te worden naar de kavelontsluiting. Vanwege de omringende sloten kan er nu maar via één zijde (entreezone) gevluht worden, richting de buisleiding. Een extra vluchtmogelijkheid in de noordpunt van de kavel naar de Vermogenweg is wenselijk. Ook dient er aandacht te zijn voor risicocommunicatie, het opstellen van een bedrijfsnoodplan waarin rekening wordt gehouden met een ongevalsscenario ter plaatse van de buisleiding.

5 Vervolgproces

Het vastgestelde Ruimtelijk Kader vormt de basis voor de verdere planologische procedure en de beoordeling van de ontwikkeling door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt de ontwikkeling daarom mogelijk gemaakt door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit, ook wel BOPA genoemd. Deze BOPA kan met een reguliere procedure aangevraagd worden. Gedurende het ontwerptraject zal de BOPA voorbereid worden door de gemeente De Ronde Venen. De procedure voor de BOPA zal gelijktijdig met het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit doorlopen worden.