

Notulen Klankbordgroep – Omgeving De Meijert

Dinsdag 19 april 2022, 19:00 – 20:30 uur, Raadzaal Gemeentehuis

Aanwezig

Koos van Geest	Ridderschapsstraat 29
Vincent van Oostrom	Brunel 21
David Croonen	Pieter 15
Kees Posdijk	Brunel 15
Remco van Domburg	Ridderschapsstraat 15
Milan van Dijk	Ridderschapsstraat 18, lid JAC (Jongeren Adviescommissie)
Saskia v.d. Bor	Heemraadsingel 16, Wijkcomité Proosdijland (voorzitter)
Ria Visser	WAC (Woonadviescommissie)
Ragnhild Hilgeman	Gemeente De Ronde Venen, Stedenbouw
Rob van der Velden	Gemeente De Ronde Venen, Stedenbouw (Extern)
Roelof Achterveld	Gemeente De Ronde Venen, Projectleider
Pety van Ieperen	Gemeente De Ronde Venen, Project assistent

Afwezig

Lindsay van Zijl	Kamille 79
------------------	------------

Opening en mededelingen

De vorige klankbordgroep bijeenkomst vond twee maanden geleden plaats. Tijdens deze bijeenkomst stelde Dhr. Van Domburg een mogelijke ontwikkelaar voor de tennishal-locatie voor. Samen met de eigenaar van de tennishal en de architect zijn deze plannen verwerkt. De verkenning van het plan van de ontwikkelaar heeft enige tijd gekost maar is nu in de modellenstudie opgenomen.

Daarnaast zijn er vanuit de vorige bijeenkomsten punten naar boven gekomen, deze zijn deels in de modellen opgenomen: de input van de klankbordgroep wordt meegenomen maar ook het advies van interne ambtenaren (o.a. verkeer, planeconomie, stedenbouw) en externe bureaus wordt meegenomen. Daarnaast zijn er meerdere grondeigenaren in het gebied, met hen is overleg en hebben hun voorkeuren aangegeven. In model 2 is de voor hen wenselijke bebouwing ingetekend.

We staan in de fase dat er nog twee modellen verkend worden. De twee modellen worden nog verkeerskundig doorgerekend om de haalbaarheid te onderzoeken. Door een eerste scan blijkt dat beide modellen financieel haalbaar zijn. Model 1 geeft een net iets positiever financieel resultaat. Volgende maand wordt een reactie opgehaald van de hele omgeving op een bewonersavond. Op basis van input uit de klankbordgroep, de bewonersavond, en de interne adviezen worden afwegingen gemaakt en verwerkt naar een randvoorwaarden kader. Het is aan de gemeenteraad om dit kader voor een ontwikkeling vast te stellen. Alle opgehaalde belangen, de input van de klankbordgroep, worden aan de raad meegegeven.

Opmerkingen/vragen vanuit klankbordgroep op de modellen

- Waarom wordt er geen gehoor gegeven aan de bezwaren van de bewoners van de Brunel over de verkeersontsluiting op de Brunel in model 1?

Reactie: De verkeersspecialisten van de gemeente zijn bezig om de verkeers- en parkeerbelasting in en buiten het plan te berekenen en daar passende oplossingen bij te adviseren.

Reactie klankbordgroep: Model 2 heeft de voorkeur bij de klankbordgroep waarbij kan worden volstaan met een voet-fietsverbinding richting het park, of maximaal een met palen afgesloten calamiteiten-ontsluiting op de Kamille.

- De bouwhoogte van vijf lagen voor de appartementen tegenover de Brunel is bezwaarlijk.

Reactie: Aan de Weegbree is een vergelijkbare afstand en hoogteverschil tussen de woningen en de appartementen aan de dr. Van der Haarlaan. Er wordt geen schaduweffect verwacht van de appartementen op de woningen aan de Brunel. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt vinden we de vijf lagen hier goed inpasbaar. De oproep voor minder lagen zal nogmaals bekeken worden bij het afwegen van de belangen. Dit zal worden verwerkt in een van de modellen.

Reactie klankbordgroep: Het gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing is anders gesitueerd (noordoost) dan het appartementencomplex aan de Weegbree (zuidoost) en zal wel degelijk de morgenzon blokkeren, c.q. schaduw geven.

- Het zes-laags gebouw op de voormalig partycentrum locatie is vrij hoog voor deze omgeving.

Reactie: In principe past een gebouw van zes lagen stedenbouwkundig in het gebied. Deze kritiek wordt meegenomen in de volgende besprekingen met de eigenaar van het voormalige partycentrum. Er is meegegeven dat het volume op deze locatie het volume in het huidige bestemmingsplan niet mag overschrijden. Een laag minder betekent dat de footprint groter wordt waardoor er ruimte voor groen verloren gaat.

- De verwachting van ons was dat er een concreter plan zou liggen. Zoals bijvoorbeeld de intekening van de ingang van de tennisverenigingen.

Reactie: Met dit soort zaken wordt zeker nog rekening mee gehouden. De inrichting van de openbare ruimte zoals de ingang van de tennis en de invulling van het park wordt in een later stadium behandeld waarbij de omgeving wordt meegenomen. Bij het opstellen van het kader zal een lijst van zaken buiten de plangrenzen toegevoegd worden.

- Is er een model waarin er eenrichtingsverkeer ingesteld wordt rondom het gezondheidscentrum zodat er 2 ontsluitingen ontstaan. Is dat model nog voor de hand?

Reactie: Die optie is niet in de modellen verwerkt. In de ogen van de stedenbouwkundigen voegt het te veel onnodige verharding toe. Bij de eigenaar van het toekomstig gezondheidscentrum werd een weg langs het park en aantakkend op de bocht Dr. van der Haarlaan en Margrietlaan negatief ontvangen. De optie zal nog wel worden voorgelegd aan de nieuwe wethouder.

- Komt er een extra laag op de gebouwen voor een lift?

Reactie: Gebouwen met een lift hebben ter plaatse van de lift op het dak de installaties van de lift. Ook installaties voor de klimaatbeheersing en soms onderhoud bevinden zich op het dak van

grotere complexen. Er zijn mogelijkheden deze meer uit het zicht te houden, bijvoorbeeld door het metselen van een lage rand.

- Hoe zit het met de druk op de N201 die deze ontwikkeling met zich meebrengt?

Reactie: Er zijn meerdere projecten in Mijdrecht en omgeving die worden verkend waarbij ook de N201 extra belast gaat worden. We zijn bekend met de knelpunten rondom de N201 en dat is zeker een uitdaging waar iets mee gedaan moet worden. Echter is het niet dat dit project de balans doet omslaan op de N201.

- Waar kan de hoogwerker van de brandweer staan bij calamiteiten?

Reactie: Dat moet allemaal passen binnen het plan, bij verdere uitwerking moeten dit soort punten allemaal aan het bouwbesluit voldoen.

- Is de parkeernorm van 1,3/1,4 realistisch?

Reactie: De norm staat in de parkeernota van de gemeente. Volgens deze berekeningen moet dat lukken. Daarnaast wordt er bij de uitwerking van het plan verkend of het bezit van een 2^e auto naar beneden kan worden gehaald door bijvoorbeeld het aanbieden van deelauto's.

Reactie klankbordgroep: De ervaring in den lande leert dat dergelijke beleidsoplossingen nog nergens tot vermindering van parkeerdruk hebben geleid.

- Er worden woningen gebouwd voor starters, kan het gegarandeerd worden dat deze woningen voor starters blijven?

Reactie: Hier worden met de te ontwikkelen partijen afspraken over gemaakt. Het begint uiteraard met het bouwen van een woning passend voor de doelgroep. Alle middelen om ervoor te zorgen dat de woningen gekocht en bewoond worden door starters worden ingezet. Ook het principe van zelfbewoningsplicht wordt meegenomen.

- Wordt het plan in een keer gerealiseerd?

Reactie: Er zijn meerdere grondposities en er wordt altijd geprobeerd om fasering aan te brengen.

- Kan een nieuwe wethouder veel veranderen?

Reactie: De wethouder is in feite de opdrachtgever, maar bepaald niet alles. Het model moet aan alle vastgestelde beleid voldoen. Ook bij de besluitvorming in de raad hebben we te maken met verschillende politieke partijen.

- Model 2: Is het mogelijk om de appartementen achter de bibliotheek kleiner en lager te maken en de appartementen naast de tennisbanen hoger te maken waardoor je tegemoetkomt in de bezwaren?

Reactie: Het plan op de locatie van de tennishal is nu overgenomen van de eigenaar van de tennishal. Het schuiven met programma is in het proces ingewikkeld omdat er geen sprake is van één grondeigenaar. We zullen dit voorstel en de consequenties verkennen.

- Model 2: in het oorspronkelijk plan van de eigenaar van de tennishal-locatie waren 24 grondgebonden woningen getekend, waarom is dat er nu niet meer?

Reactie: In dat plan was de vereiste van 30% sociale woningbouw nog niet meegenomen. Dit heeft geleid tot het nu ingetekende plan van de ontwikkelaar van de tennishal-locatie.

- In model 2 zijn er parkeerplaatsen aan de rand van de parkverbinding, kan daar nog een variatie in komen?

Reactie: Daar kan nog in gevarieerd worden.

- In model 2 zal ook een deel van het park worden opgeofferd voor de tennisbanen, wat gaat er gebeuren met de bestaande bomen en hoe wordt dit gecompenseerd?

Reactie: De gemeente zal dit gaan onderzoeken.

- Graag de noodzakelijkheid van het aantal geprojecteerde tennisbanen nader onderbouwen.

Reactie: De gemeente zal dit nader gaan onderbouwen.

- Graag de noodzaak van het gezondheidscentrum onderbouwen.

Reactie: De gemeente zal dit nader gaan onderbouwen.

- Kunnen de financiële haalbaarheidsberekeningen worden gedeeld?

Reactie: Vanwege nog te voeren overleg met grondeigenaren kan hier geen inhoudelijke mededeling over gedaan worden.

Planning

Na feedback vanuit deze bijeenkomst en ambtelijk overleg worden de twee modellen aangepast en gepresenteerd op de inloopbijeenkomst. Vervolg van het proces is in onderstaande planning te zien. De tijdsvakken van de onderstaande planning zijn onder voorbehoud.

Wat	Wanneer
Inloopbijeenkomst buurt	16 mei 2022
Ruimtelijk kader opstellen	Mei – juli 2022
Ruimtelijk kader in de gemeenteraad	Oktober 2022
Overeenkomsten sluiten	Q4 2022- Q1 2023
Tender-procedure locatie Gemeente de Ronde Venen	Q4 2022 – Q2 2023