

Mijdrecht De Meijert

Ruimtelijk Kader

16 augustus 2022



**Gemeente
De Ronde Venen**

Inhoud

1. Inleiding	4	4 Participatie en afstemming	40
1.1 Ligging van de locatie	4	4.1 participatieproces.....	40
1.2 Eigendom	5	4.2 Afstemming partners.....	41
1.3 Plangebied en Studiegebied	6		
1.4 Huidige functies en ontwikkelmogelijkheden	7	5 Vervolgproces	42
1.5 Technische Uitgangspunten.....	8		
1.6 Bouwhoogte omgeving	10		
		Bijlagen	43
2. Ruimtelijk Kader	12	I Bewonersavond september 2021.....	43
2.1 Hoofdopzet	12	II Samenvatting reactieformulieren bewonersavond	45
2.2 Bebouwing	14	III Presentatie Klankbordgroep 30 november 2021	47
2.3 Openbare Ruimte.....	18	IIII Notulen 30 november 2021	54
2.4 Bebouwingssuggestie	22	V Presentatie Klankbordgroep 11 januari 2022	56
2.5 Principeprofielen	26	VI Notulen 11 januari 2022	65
		VII Presentatie Klankbordgroep 19 april 2022.....	67
3 Beleidskader	32	VIII Notulen 19 april 2022	72
3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030	32	IX Panelen Bewonersavond 16 mei 2022	74
3.2 Bestemmingsplan.....	33	X Samenvatting Inloopavond 16 mei 2022	77
3.3 Woonvisie.....	34		
3.4 Duurzaam bouwen	34		
3.5 Groen, klimaatadaptatie, spelen en recreatie.....	35		
3.6 Archeologie	36		
3.7 Verkeer en parkeren	37		
3.8 Milieu-planologische aspecten	37		
3.9 Welstand.....	38		
3.10 Waterhuishouding	38		
3.11 Bodemgesteldheid	38		
3.12 Kabels en leidingen.....	38		
3.13 Riolering	38		
3.14 Afvalinzameling.....	39		
3.15 Openbare verlichting.....	39		

1. Inleiding

1.1 Ligging van de locatie

Het studiegebied ligt aan de westzijde van Mijdrecht, ten zuiden van de Kerkvaart, in de wijk Proostdijland. Het studiegebied betreft het gebied tussen de Ringdijk Derde Bedijking, Kamille, Brunel en de Dr. J. van der Haarlaan/Ridderschapstraat. Het studiegebied is zo'n 9 ha. groot, met daarbinnen een plangebied van maximaal 2,5 ha. In het studiegebied liggen de tennisverenigingen Mijdrecht en De Ronde Vener, alsmede Tennishal de Ronde Venen en het terrein van het voormalige party- en congrescentrum De Meijert. Ook de Openbare Bibliotheek Mijdrecht ligt in het studiegebied, en ten oosten van het gebied ligt park de Meijert.

Mijdrecht

- gemeente De Ronde Venen
- De Meijert
- Tennishal de Ronde Venen
- Bibliotheek Mijdrecht
- overig



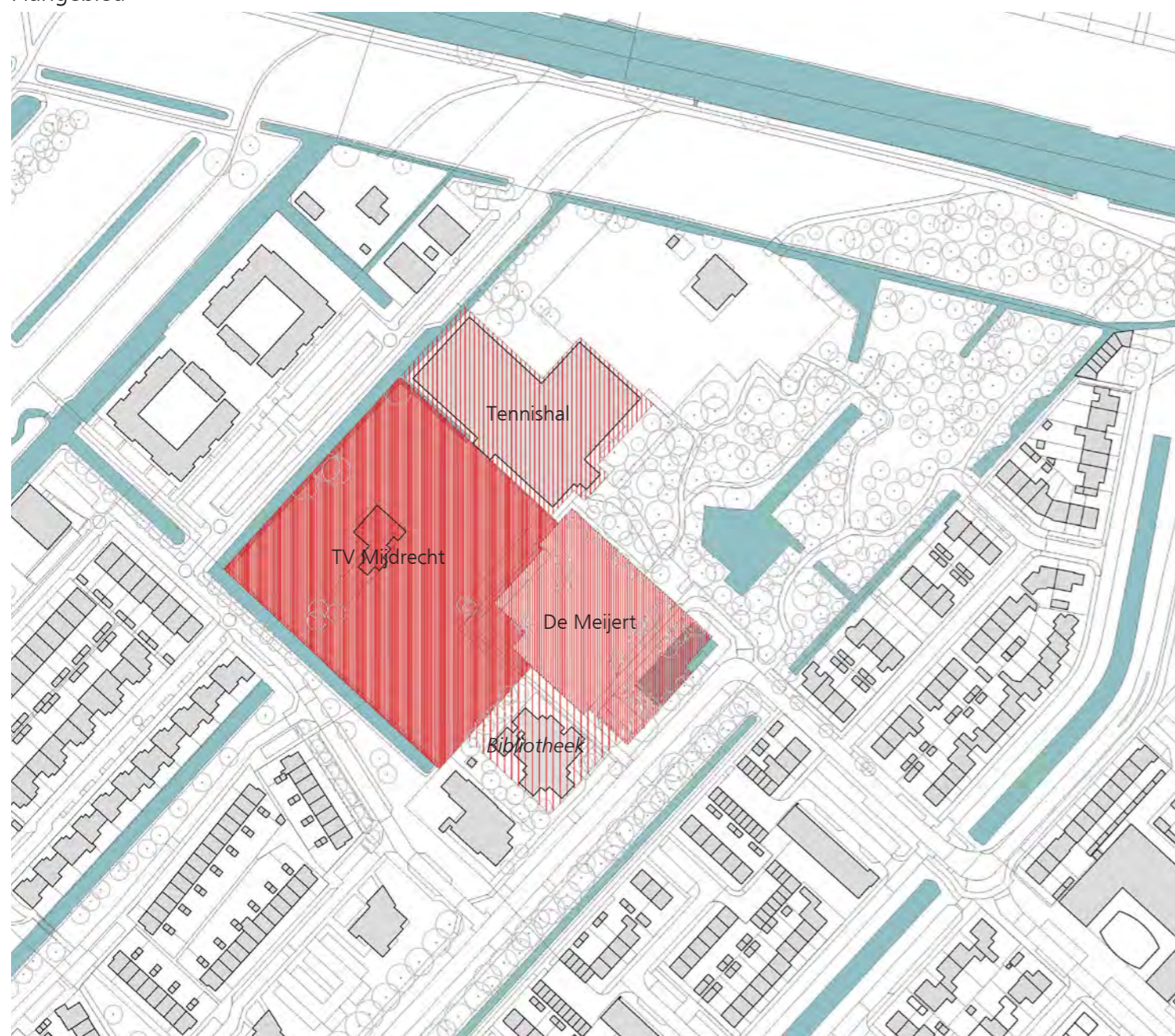
1.2 Eigendom

De gemeente heeft de meeste gronden in eigendom binnen het plangebied. Niet alleen het openbaar gebied en Park de Meijert is in eigendom van de gemeente De Ronde Venen, maar ook de terreinen van de twee tennisverenigingen (Tennisvereniging Mijdrecht en Tennisvereniging de Ronde Vener). De terreinen van Tennishal de Ronde Venen, het voormalige party- en congrescentrum De Meijert en de bibliotheek zijn niet in eigendom van de gemeente. Om het gebied liggen eigendommen van overige partijen (particulier eigendom, woningbouwvereniging, etc.)

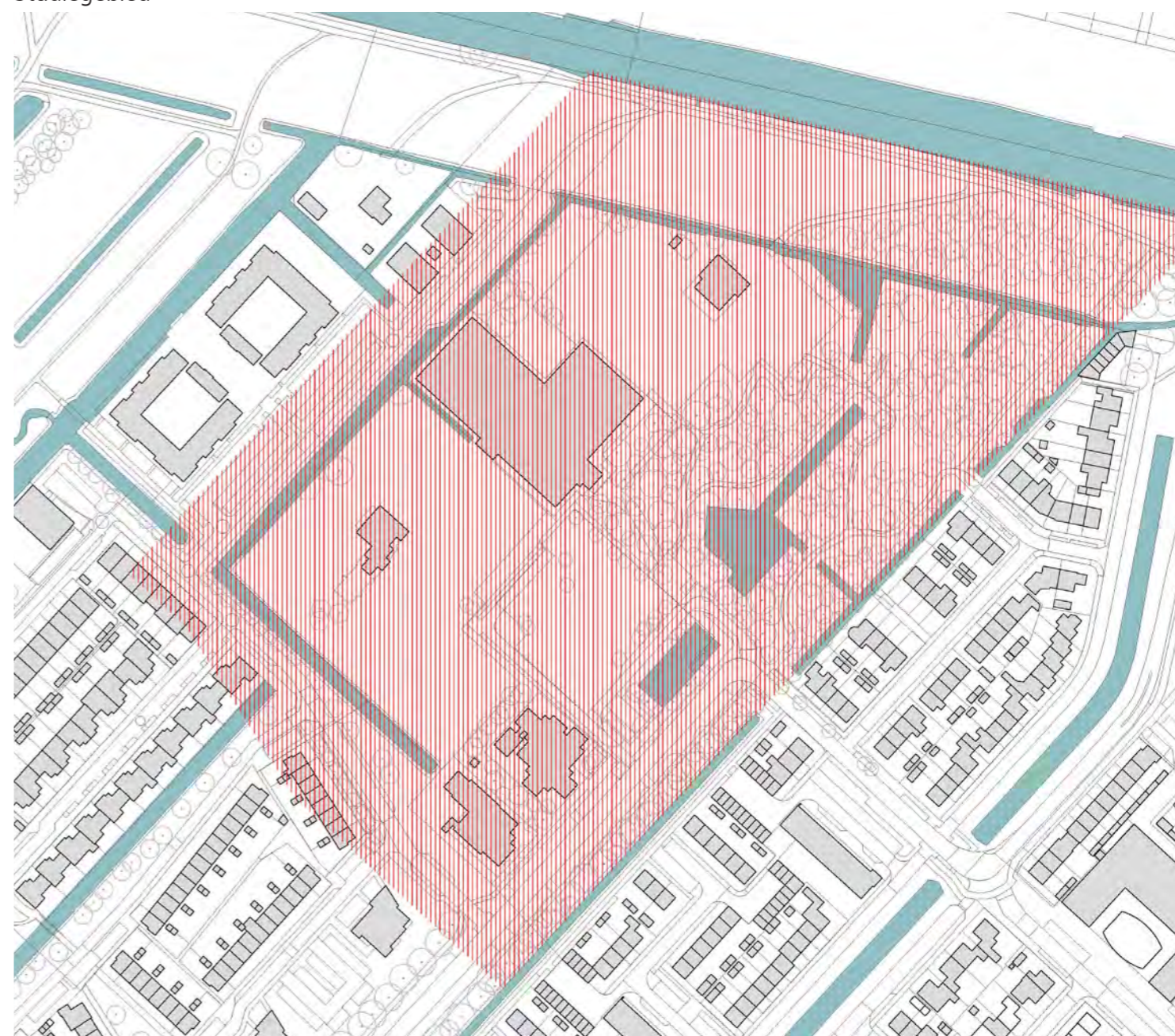
1.3 Plangebied en Studiegebied

Er is gekozen voor een plangebied dat globaal de kadastrale eigendomsgrenzen volgt. Om tot een integrale ruimtelijke verkenning te komen is een ruimer studiegebied gehanteerd, waarmee ook het Park de Meijert en de omliggende wegenstructuur mee beschouwd worden. Dit omdat voor de auto-ontsluiting op omliggende wegen aangesloten moet worden, en omdat het park een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke context. Buiten het plangebied maar in de nabije omgeving ligt winkelcentrum De Adelhof en het Wickelhofpark. Daarentegen is er een grotere afstand tot een dichtstbijzijnde bushalte.

Plangebied



Studiegebied



1.4 Huidige functies en ontwikkelmogelijkheden

In het gebied zijn momenteel twee tennisverenigingen actief: Tennisvereniging De Ronde Vener (TVDRV) en Tennisvereniging Mijdrecht (TVM). Het idee is dat de twee verenigingen samengevoegd worden tot één vereniging en de velden blijven liggen (en worden uitgebreid) op de locatie van TVDRV. Dit betekent dat de velden van Tennisvereniging Mijdrecht tot ontwikkeling gebracht kunnen worden voor woningbouw. De gemeente is eigenaar van de tennisvelden. Er zijn gesprekken gevoerd met de beide verenigingen en zij hebben aangegeven onder welke voorwaarden zij akkoord kunnen gaan met deze samenvoeging.

Verder worden de locaties van Tennishal de Ronde Venen en het voormalige party- en congressentrum De Meijert meegenomen in dit Ruimtelijk Kader.



1.5 Technische Uitgangspunten

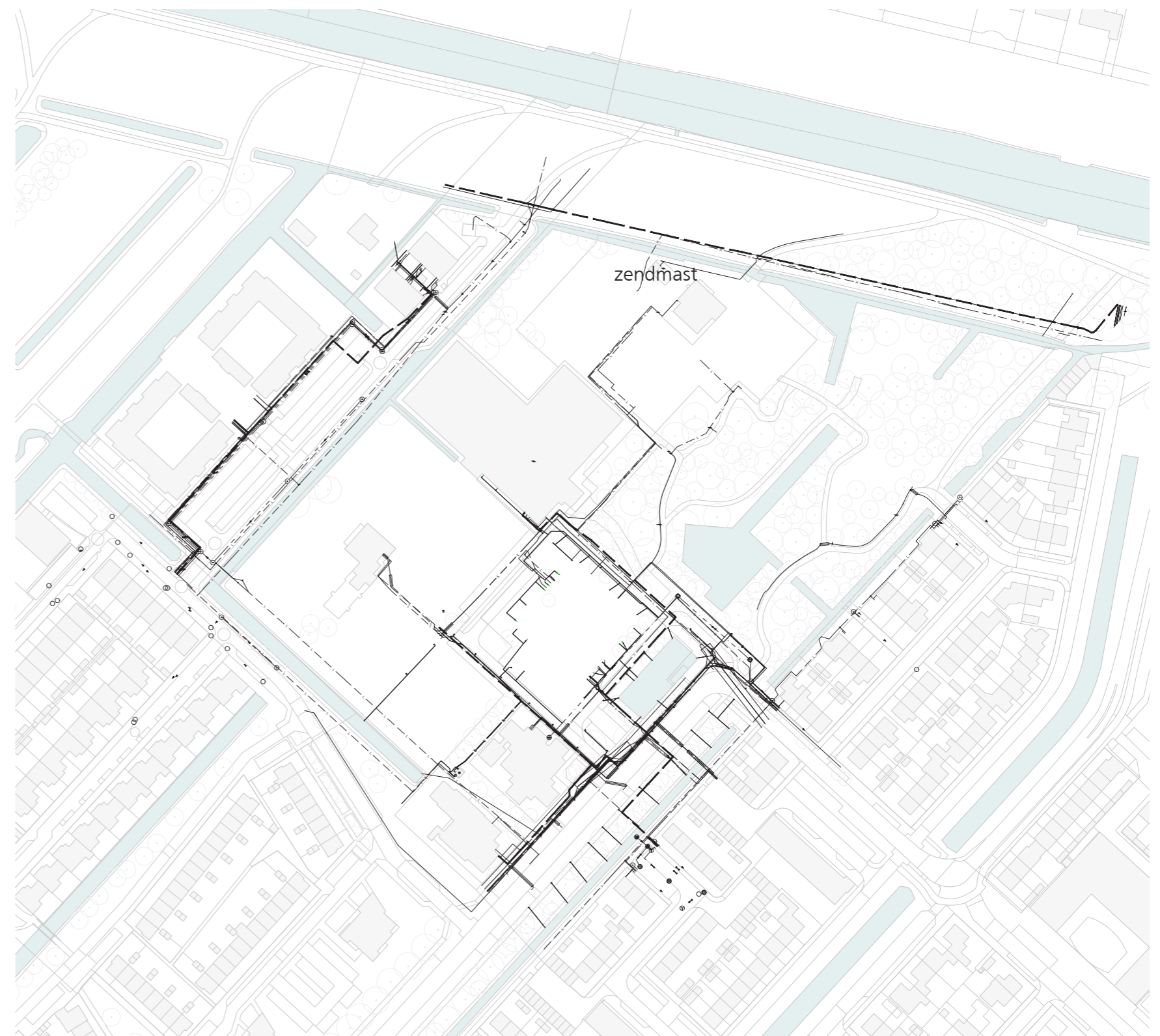
Ondergrondse Infrastructuur en zendmast

Bij het herontwikkelen van Tennisvereniging Mijdrecht en eventueel de locatie van Tennishal de Ronde Venen en het voormalige party- en congrescentrum De Meijert, is de ondergrondse infrastructuur geen beperking. Er lopen geen hoofdleidingen door het gebied, de enige kabels/leidingen zijn ten behoeve van de 'huisaansluitingen' van de huidige functies die ofwel behouden blijven danwel verwijderd worden. Het uitgangspunt is dat de zendmast die is geplaatst bij Tennisvereniging de Ronde Vener behouden dient te blijven. Deze levert geen beperkingen voor woningbouw in het zuidelijk deel van het plangebied, maar wel voor de uitbreiding van de vereniging met extra tennis- en padelbanen.

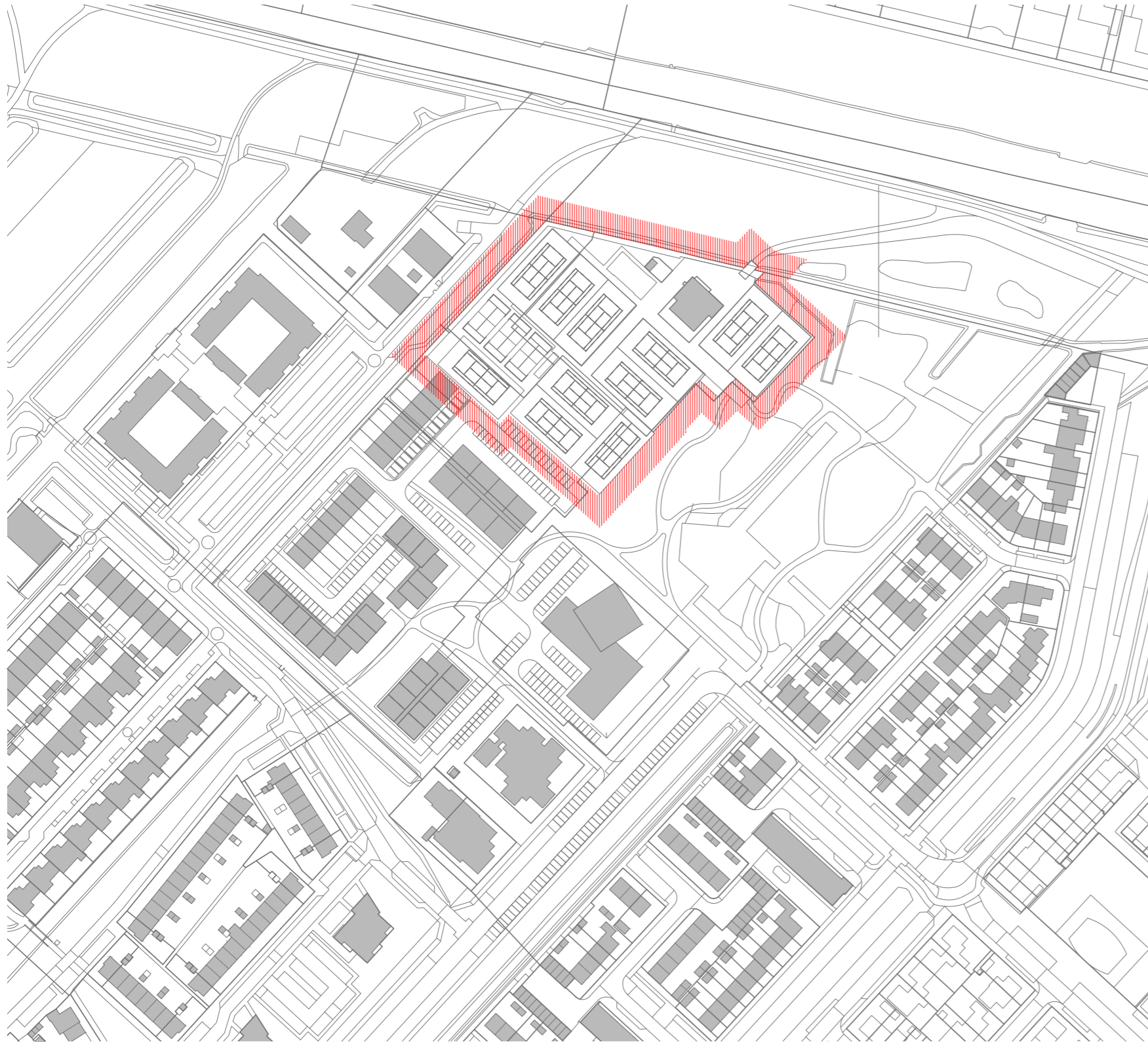
Beperkingen – contouren

Tennisvereniging de Ronde Vener blijft in functie en wordt uitgebreid met extra tennis- en padelbanen. Als er nieuwe woningbouw in het gebied komt, kan deze niet tot direct tegen de tennisbanen gerealiseerd worden. Om een ruimtelijk acceptabele inpassing van woningen rond de tennisvereniging te komen, is rond Tennisvereniging de Ronde Vener een contour van 10 meter uit de rand van de tennisvelden aangehouden, waarbinnen geen woningbouw mogelijk is, mits er extra maatregelen worden toegepast. In de uitwerking van de woningplannen zal aan de milieutechnische eisen ten aanzien van licht- en geluidhinder voldaan moeten worden.

ondergrondse infrastructuur



contour tennisvereniging



1.6 Bouwhoogte omgeving

Op de kaart zijn de globale bouwhoogten in de omgeving aangegeven. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing in bouwhoogte aansluit op de directe omgeving.





2. Ruimtelijk Kader

2.1 Hoofdopzet

De essentie van het ruimtelijk concept van dit Ruimtelijk Kader is het creëren van een groene verbinding tussen Pimpernel en park de Meijert, welke als centrale groene ruimte in het nieuwe plan functioneert met eromheen de nieuwe bebouwing. Door het groen centraal te stellen, ontstaat middenin het gebied een ontspannen en informele sfeer, met eromheen kleinschalige bebouwing met parkeren achter of tussen de bebouwing. De entree van park de Meijert op de hoek van de Doctor J. van der Haarlaan en de Prinses Margrietlaan wordt aantrekkelijker en ruimer. Er is één ontsluiting voor de auto vanaf de Doctor J. van der Haarlaan, en voor de fietsers en voetgangers zijn er meerdere verbindingen naar de omgeving (park de Meijert, Wickelhofpark, etc.). Het wordt een betaalbare, veilige en vriendelijke wijk waar in de openbare ruimte het informele en natuurinclusieve groen is te herkennen.

- De ontwikkeling wordt ingepast op het terrein van de Tennisvereniging Mijdrecht (TVM), op het terrein van Tennishal de Ronde Venen en de locatie voormalig partycentrum De Meijert.
- Het gebied zal gaan functioneren als woongebied met een gezondheidscentrum en sport (tennisbanen)
- Het hele gebied krijgt één auto-ontsluiting vanaf de Doctor J. van der Haarlaan.
- Er komen drie fiets-/voetgangersbruggen, de brug naar Kamille is ook geschikt voor nood- en hulpdiensten.
- De ontwikkeling bestaat uit 5 nieuwe bouwblokken:
 - o 3 appartementenblokken met woningen en/of woonzorg-eenheden
 - o 1 samengesteld bouwblok met grondgebonden woningen en appartementen
 - o 1 blok met grondgebonden rijenwoningen
- Er wordt aangesloten op bestaande structuren zoals fiets- wandelpaden en watergangen.



Legenda:

Openbare ruimte

-  Plangrens
-  Ontmoetingslocatie
-  Groene verbinding
-  Verbinden water
-  Herinrichting parkentree
-  Speelplek
-  Wandelpad
-  Verbinding - fietsers en voetgangers
-  Verbinding - fietsers en voetgangers +nood- en hulpdiensten




Bebouwing

-  Bouwvlak
-  Oriëntatie: representatieve zijde
-  Accent
-  Setback/dak mogelijk
-  Setback/dak verplicht
-  Maximaal aantal lagen
-  Maximaal aantal wooneenheden
-  Gezondheidscentrum
-  Parkeren uit zicht

Wegen en parkeren

-  Weg
-  Auto ingang
-  Parkeren
-  Overloop parkeren

Voorzieningen

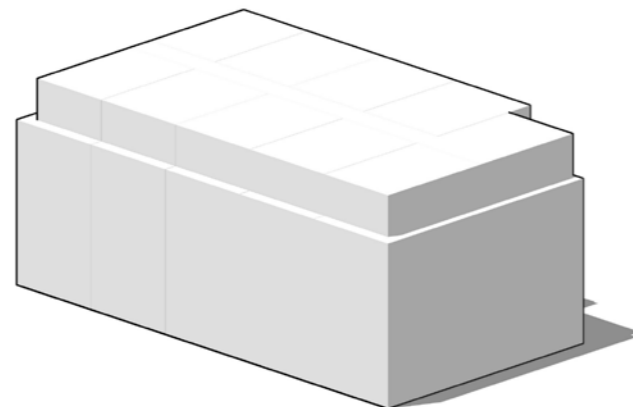
-  Tennisvereniging De Ronde Vener
-  Ingangen Tennisvereniging
-  Geluid tennisbanen

2.2 Bebouwing

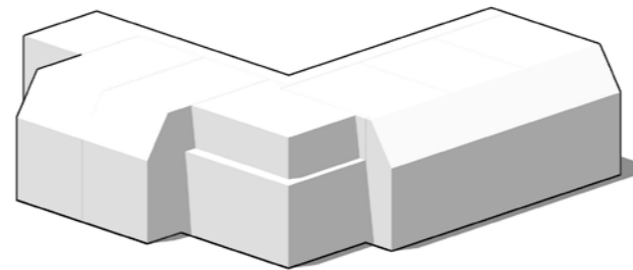
Het uitgangspunt is een woningbouwprogramma dat aansluit op de woningbouwbehoefte van Mijdrecht. Het betreft een programma met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 15% middeldure huur of betaalbare koop (tot € 200.000-). Een hoger aandeel sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen wordt niet uitgesloten. Ander belangrijk uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie voor deze ontwikkeling.

Als 'bouwstenen' voor deze ruimtelijke verkenning wordt uitgegaan van grondgebonden woningen (rijwoningen) en appartementen. Vanwege de gewenste betaalbaarheid van het woningbouwprogramma, worden twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen uitgesloten.

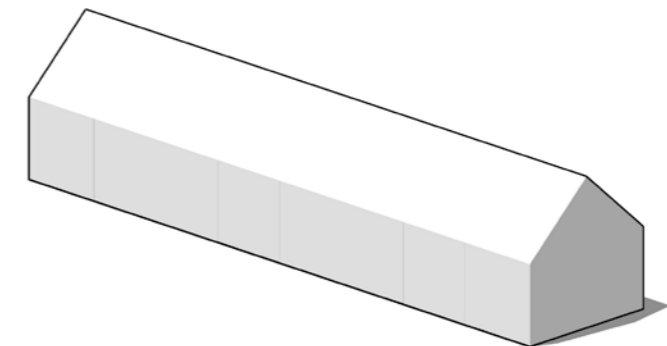
- Tennisvereniging Mijdrecht, de tennishal en de locatie van De Meijert maken plaats voor 4 bouwblokken.
- De bouwhoogte voor de 3 appartementengebouwen varieert van 3 tot 5 lagen (conform randvoorwaardenkaart).
- De bovenste bouwlaag kan een inspringing (setback) en/of een kap (wonen in de kap) krijgen.
- Parkeren vindt plaats tussen en rondom de bouwblokken in de (semi)-openbare ruimte.
- De locatie van de voormalige Partycentrum de Meijert biedt plek voor 1 (samengesteld) blok.
- Het samengestelde bouwblok bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen, parkeren wordt gerealiseerd op het binnenterrein.
- De grondgebonden rijenwoningen bestaan uit 2 lagen met een kap, parkeren wordt gerealiseerd op het binnenterrein, in de voortuin en/of in het openbare gebied.
- Duurzaamheid: De ambitie is om de nieuwe woningen gasloos en energieneutraal te bouwen.
- Bebouwing wordt uitgevoerd in een hoogwaardige architectuur (referenties, zie beeldkwaliteitparagraaf).
- De woningen worden representatief naar de openbare ruimte georiënteerd.
- Het blok aan park de Meijert is op het park georiënteerd met een accent aan het park, in de zichtlijn van de Prinses Margrietlaan.
- Om overlast van geluid en licht van de tennis- en padelbanen te voorkomen moet de afstand tussen de banen en woningen voldoende zijn, of de oriëntatie van de woningen passend zijn.



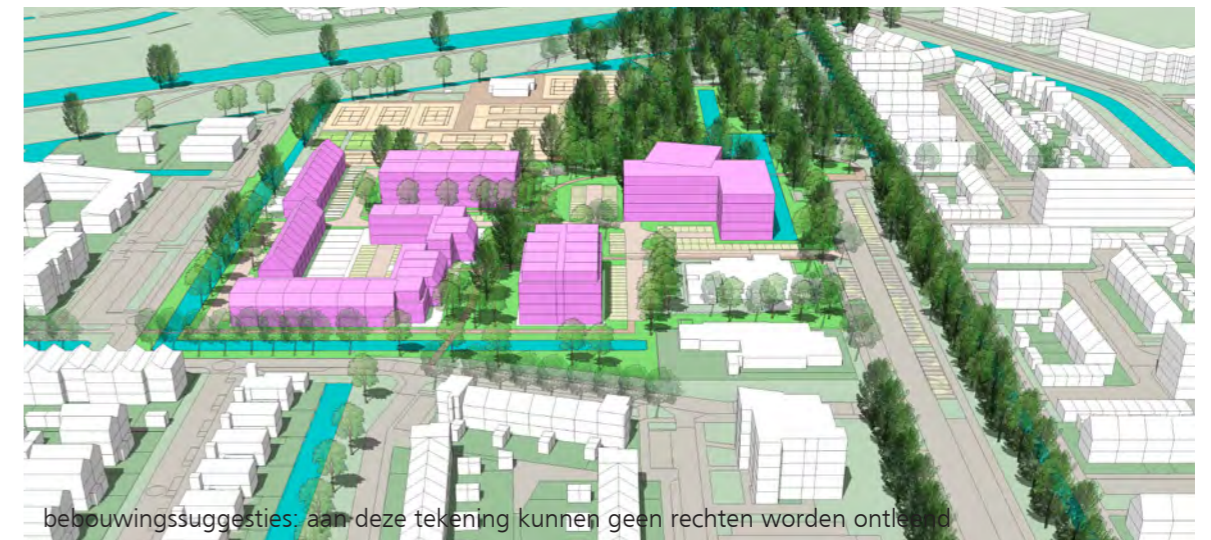
Setback bovenste laag



Wonen in de kap



Kap



bebouwingsuggesties; aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Van ruimtelijk kader naar architectuur en beeldkwaliteit

Na het vaststellen van het ruimtelijk kader zal de gemeente de voorbereidingen starten voor een tenderprocedure en het opstellen van anterieure overeenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd met de partners (tennisverenigingen, eigenaren van de percelen van voormaligpartycentrum De Meijert en de tennishal). Het ruimtelijk kader wordt beleid en wordt niet meer aangepast. Het bevat de uitgangspunten en eisen voor de verdere uitwerking. Het gaat dan o.a. om de eisen aan de op te leveren woningbouw-categorieën alsmede de beeldkwaliteit en architectuursignatuur voor de nieuwe bebouwing. Uitgangspunt daarbij is de architectuur moet aansluiten op de omgeving, in een moderne eigentijdse stijl. Daarbij past een zekere maat en schaal voor de gebouwen, met een verticale geleding en een horizontale geleding die bereikt kan worden door o.a. een kap of een setback op de bovenste verdieping te maken.

Naast materiaal- en kleurstelling, architectuursignatuur en detaillering dient er aandacht te zijn voor de buitenruimten. De tuinen van de grondgebonden woningen dienen een mee-ontworpen robuuste erfscheiding te krijgen, en de buitenruimten van de appartementen mogen niet enkel als balkons worden uitgevoerd maar als loggia of een combinatie van een loggia met balkon.



Loggia



Appartementen wonen in kap, balkon/ loggia



Appartementen wonen in kap, balkon/loggia



Appartementen wonen in kap, loggia



Appartementen 4-laags wonen in kap, loggia



Appartementen 5-laags met kapvorm



Appartementen wonen in kap, loggia



Appartementen wonen in kap



Drie lagen met een kap

2.3 Openbare Ruimte

Groen wordt een belangrijk element in het plangebied. Het wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Het gebied ligt tegen park de Meijert en nabij het Wickelhofpark. Hier is de mogelijkheid om te recreëren, zoals spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Het creëren van een prettige, groene en informele sfeer is van groot belang voor de ontwikkeling. De relatie met het groen in het algemeen en het park in het bijzonder kan versterkt worden. Door het plangebied heen komt een groene verbinding die de bestaande en nieuwe buurt verbindt met het park. Nieuwe woningen aan de groene verbinding en het park zorgen voor 'sociale ogen', zicht op het groen en verbeteren de sociale veiligheid. Het centrale groen levert direct woonkwaliteit aan de woningen en dient als ontmoetingsplek, waar gespeeld en verbleven kan worden.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. De urgentie voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen is evident. De biodiversiteit loopt terug en de gevolgen van de klimaatverandering zijn merkbaar in de dagelijkse leefomgeving. De zomers kunnen extreem droog zijn waardoor de bodem daalt en planten en dieren het moeilijker hebben. Daartegenover staan hevigere buien met veel overlast tot gevolg. Een natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de leefomgeving draagt bij aan het terugdringen van de negatieve effecten. En daarnaast zorgt een leefomgeving met meer biodiversiteit, een robuuste waterhuishouding, minder hittestress, en een op natuurlijke wijze gezuiverde lucht ook voor het welzijn van mensen. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. In het plangebied wordt de toepassing van verharding beperkt. Er komt groen waar het kan, en verharding alleen waar het moet. Waar mogelijk wordt halfverharding e/o halfopen verharding toegepast (parkeerplaatsen uit te voeren met halfopen verharding). Het beperken van verharding, het groen (schaduw) en de waterstructuur (verkoeling) dragen bij aan het voorkomen van hittestress.

Het groen dat toegepast wordt, bestaat uit bestaande en nieuwe bomen (inheems gebiedseigen) en bomenlanen, heesters, haagbiotopen (natuurlijke hagen), bodembedekkers en bloem- en kruidenrijk gras. Het groen wordt zoveel als mogelijk natuurinclusief ingericht. Bij oevers van de (bestaande en nieuwe) watergang kan nagedacht worden over natte biotopen (o.a. rietkragen) en groene oevers. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. Het is belangrijk om biotopen aan te laten sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken.

Parkeren

Bij de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw, dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm conform "Beleidsplan Verkeer 2017–2021" van de gemeente. Bij de inpassing van het parkeren dient rekening gehouden te worden met de parkeernorm voor de tennisvereniging. Als leidraad kan aangehouden worden dat er 2 parkeerplaatsen per tennisbaan nodig zijn, wat neerkomt op een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Een deel van de parkeerplaatsen aan de Van der Haarlaan kan worden gebruikt voor het bezoekersparkeren.

Een woningbouwprogramma met voornamelijk appartementen en rijenwoningen leidt tot een relatief grote parkeerdruk in het gebied. Wanneer alle benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd worden, dan zou dit leiden tot een voornamelijk verhard gebied, gedomineerd door geparkeerde auto's. Om te komen tot een optimale inpassing van het woningbouwprogramma, is een goede inpassing van het parkeren van belang.

Voor het benodigde parkeren wordt de volgende mix van parkeeroplossingen voorgesteld: Bij het samengestelde bouwblok komen parkeerplaatsen op het binnenterrein. De rijenwoningen parkeren in de eigen voortuin. In beide gevallen wordt het benodigde bezoekersparkeren gerealiseerd in het openbaar gebied. Bij de overige appartementengebouwen wordt het parkeren tussen de gebouwen opgelost, maar niet in de centrale groene verbinding. Dit parkeren is inclusief bezoekersparkeren en vindt geheel of gedeeltelijk plaats op eigen terrein. Een deel van het bezoekersparkeren komt aan de rand van het gebied (Doctor J. van der Haarlaan). Daarmee ontstaat de kans om een groen en informeel middengebied te realiseren waaraan de woningen liggen. Het nadeel is de loopafstand tussen de woningen en het parkeren, dus is een goede en veilige voetgangersverbinding nodig. De parkeerplaatsen worden groen ingericht. Zo kunnen parkeerplaatsen afgewisseld worden met bomen, of omzoomd met hagen/bodembedekkers. Daarnaast kan er een waterdoorlatend materiaal (halfopen verharding) gebruikt worden.



De locatie is goed bereikbaar per auto en fiets. Gezien de ligging en het specifieke programma dat hier wordt gerealiseerd, zijn er kansen voor het introduceren van deelmobiliteit zoals deelauto's of bijvoorbeeld buurtbakfietsen of elektrische deelscooters. Als er deelauto's bij de locatie komen, kan het totaal aantal parkeerplaatsen omlaag waardoor er meer ruimte vrijkomt voor bijvoorbeeld meer groen. Een richtlijn is dat per deelauto er vier reguliere parkeerplaatsen minder gerealiseerd hoeven te worden (of verwijderd kunnen worden). Concreet betekent dit dus dat per deelauto er per saldo drie parkeerplaatsen minder nodig zijn (de deelauto heeft immers ook een parkeerplaats nodig).

Vanuit het nieuwe programma voor (150-200 woningen) zijn 4 tot 6 deelauto's bij aanvang realistisch, en eventueel uit te breiden in de toekomst. Er wordt in ieder geval ingezet op minimaal één deelauto. Verder zou de introductie van deelauto's niet alleen voor de nieuwe woningen hoeven te zijn, ook andere bewoners uit de buurt kunnen gebruik maken hiervan. Het is dus nader te onderzoeken hoeveel deelauto's geïntroduceerd kunnen worden, al dan niet in samenspraak met een exploitant van deelmobiliteit.

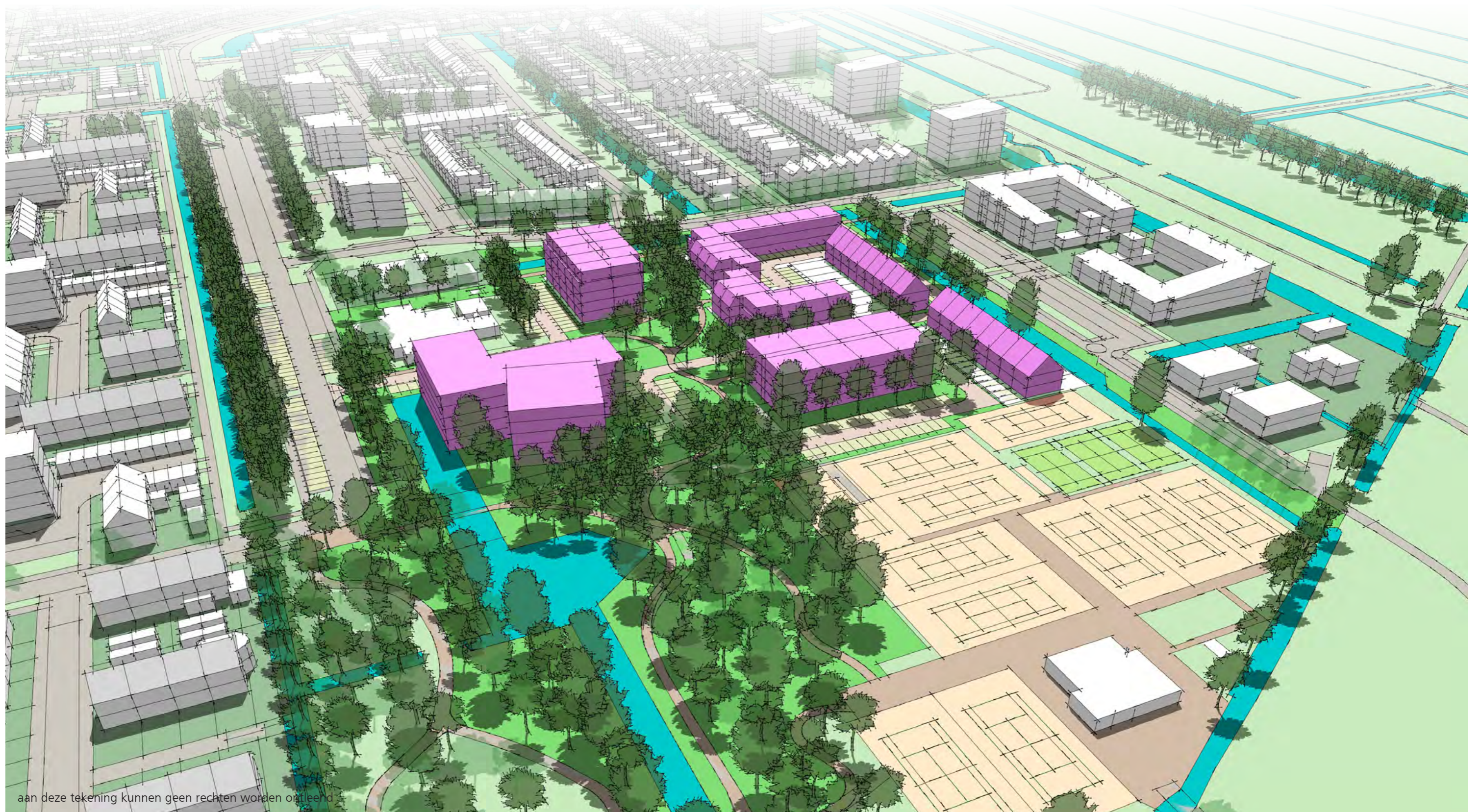
Voor de locatie valt verder ook te denken aan elektrische deelscooters en elektrische deel- of buurtbakfietsen.



- Verbindingsgroen om aan te wonen en elkaar te ontmoeten buiten voor de deur.
- Tegenover Brunel groen talud met rietrand behouden en het trottoir als verbinding naar Wickelhofpark doortrekken.
- Entree van het park de Meijert (Doctor J. van der Haarlaan/ Prinses Magrietlaan) verbeteren als groene entree.
- Het hele gebied krijgt één auto-ontsluiting vanaf de Doctor J. van der Haarlaan.
- Er komen twee fiets-/voetgangersbruggen, de brug naar Kamille is ook geschikt voor nood- en hulpdiensten.
- De fiets/ wandelpaden zijn met bruggen verbonden met de omgeving.
- Vanuit het plangebied is de mogelijkheid voor een derde verbinding naar de tennisbaan.
- Door het gebied heen komt een groenverbinding die omliggend groen (park de Meijert, Pimpernel en Wickelhofpark) met elkaar verbindt.
- Het water in park de Meijert en aan de Doctor J. van der Haarlaan wordt met elkaar verbonden.
- Nieuwe parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfopen verharding.
- De principe-maatvoering voor openbare ruimte is aangegeven op de profielen (zie principeprofielen).
- Er moet één plan voor de openbare ruimte komen voor het hele plangebied. Dit zal door de verschillende eigenaren/ontwikkelaars en gemeente met elkaar afgestemd moeten worden. De omgeving zal bij de verdere planvorming ook betrokken moeten worden.
- Er wordt ingezet op deelmobiliteit, waarbij minimaal één deelauto het doel is.



2.4 Bebouwingsuggestie



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Openbare ruimte



Diverse plantsoorten voor biodiversiteit



Beperken van verharding



Ontmoetingsplek



Diverse plantsoorten voor biodiversiteit



Groene, autoluwe buitenruimte



Autoluwe buitenruimte, ruimte voor groen



Insectenhotel



Halfverharding



Eetbare planten



Wonen aan de tennisbaan



Beperken van verharding



Parkeerplaatsen met half verharding

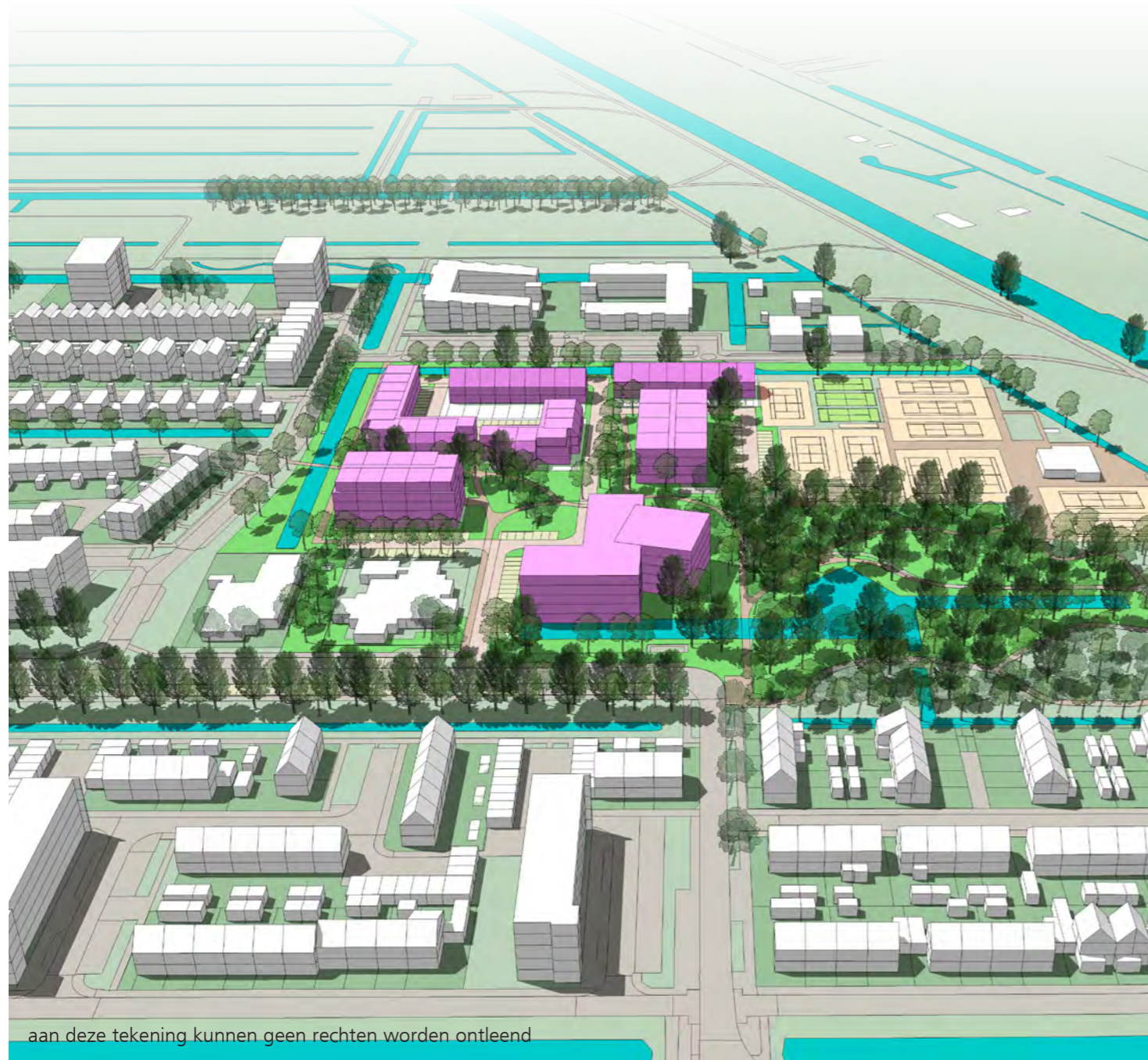


Smalle wadi

2.4 Bebouwingsuggestie



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



2.5 Principeprofielen





Profiel 1a



Profiel 1b



Profiel 2a



profiel 3a

Profiel 3b



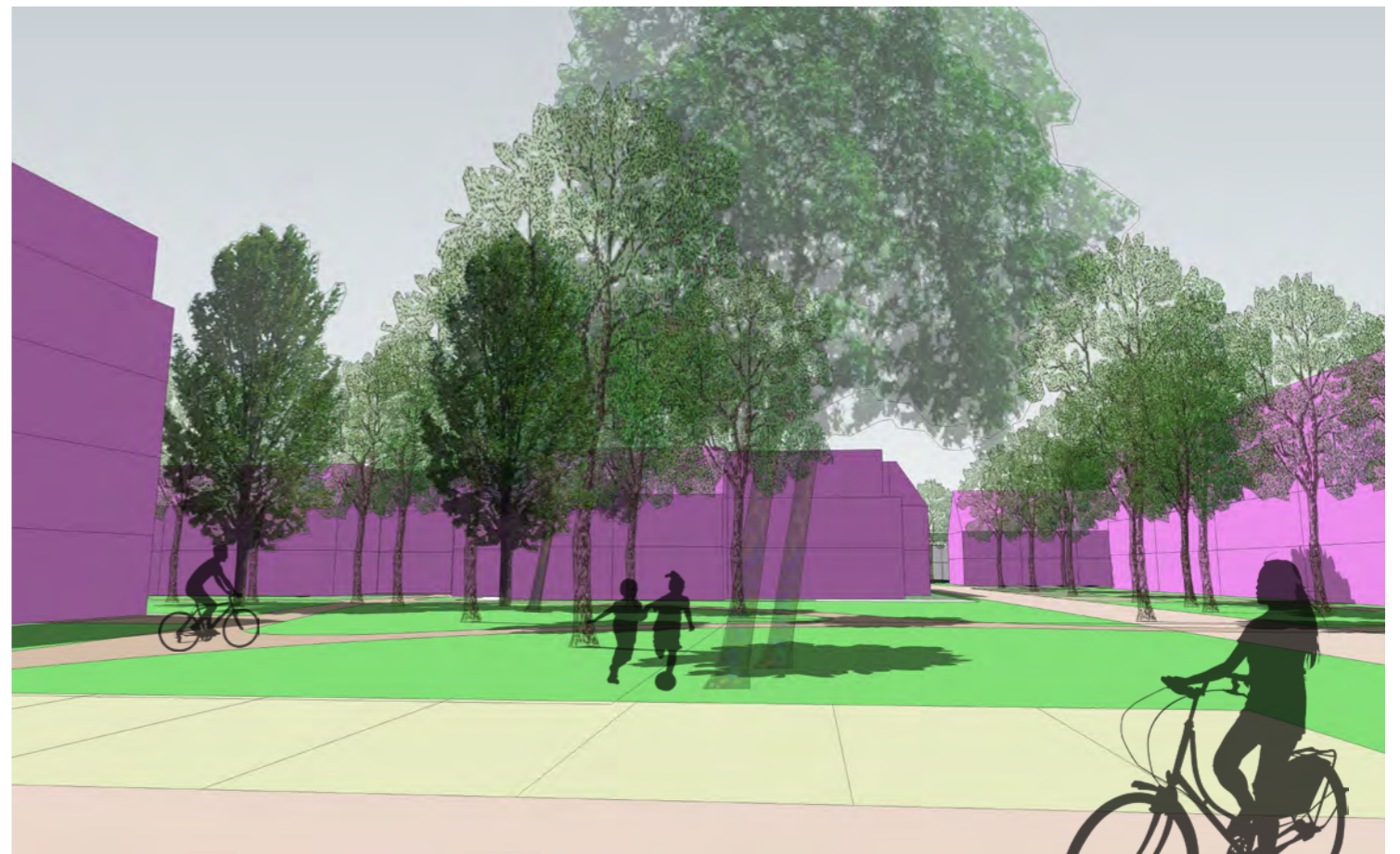
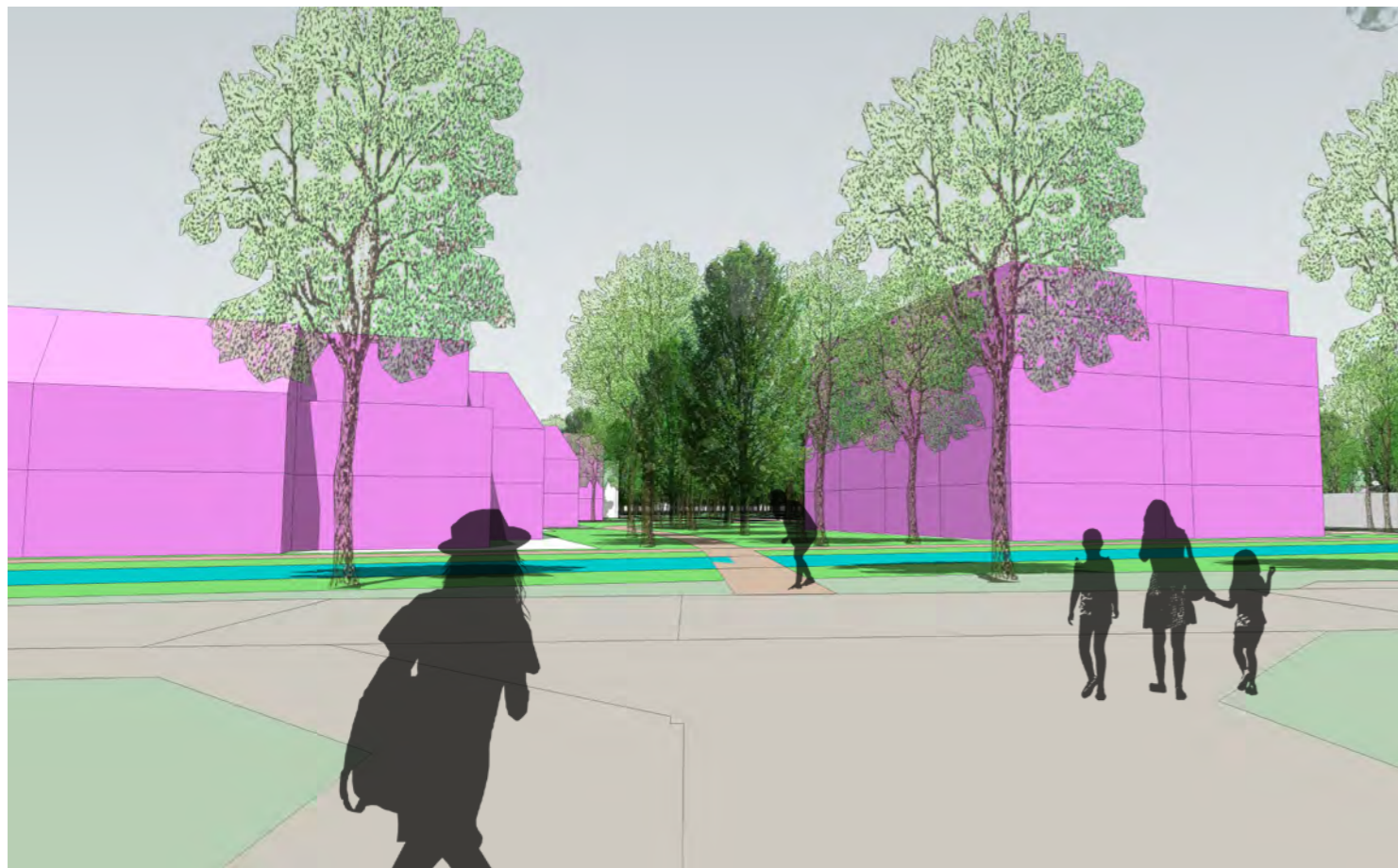
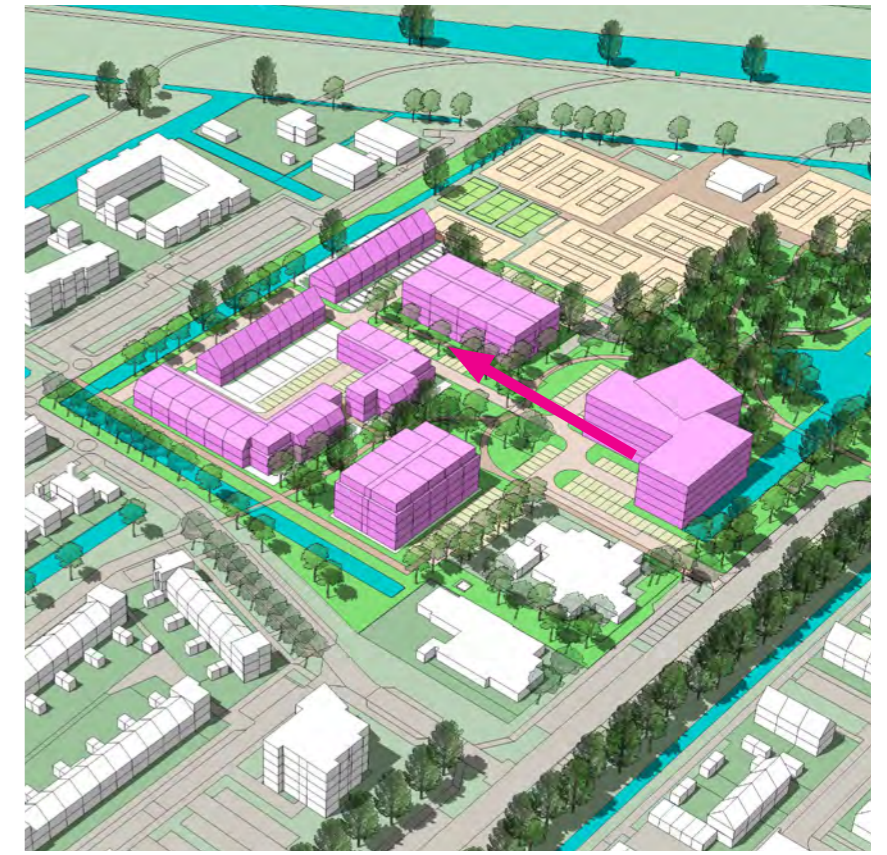
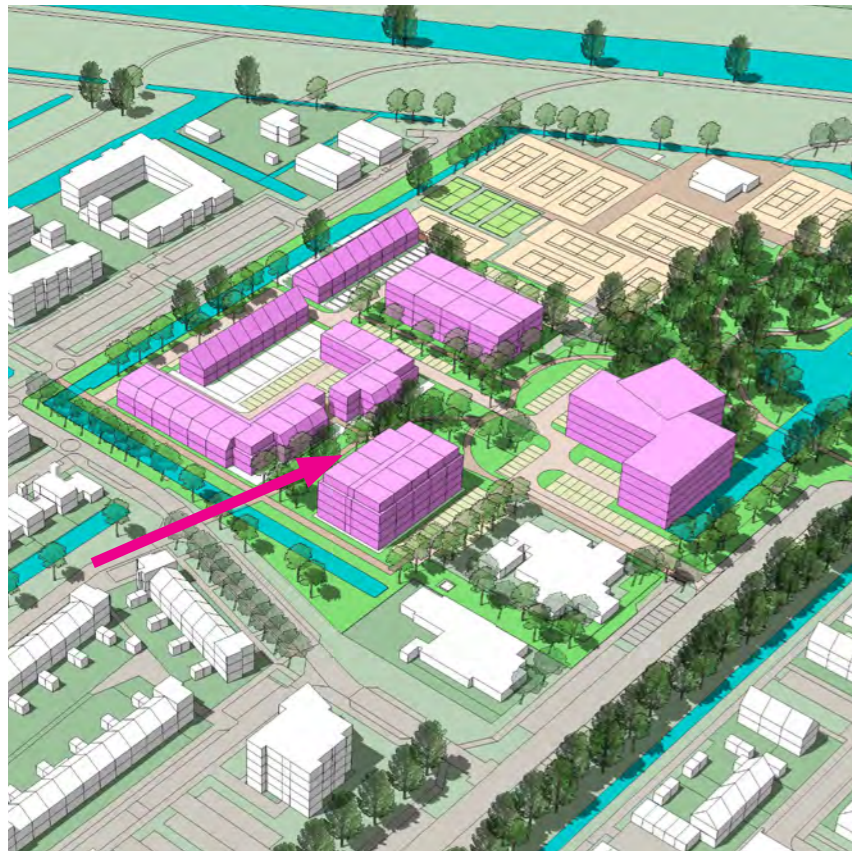
Profiel 3c

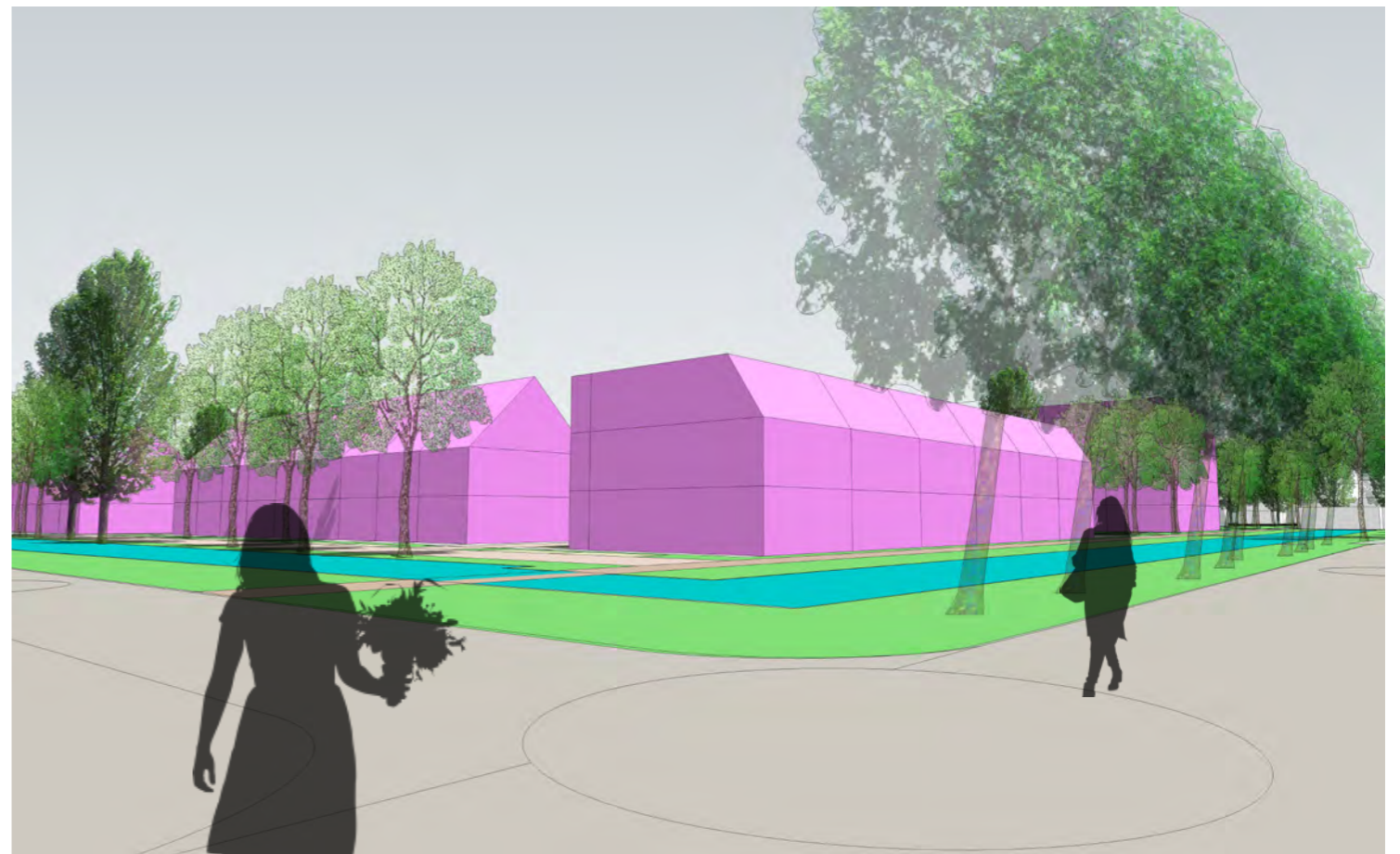
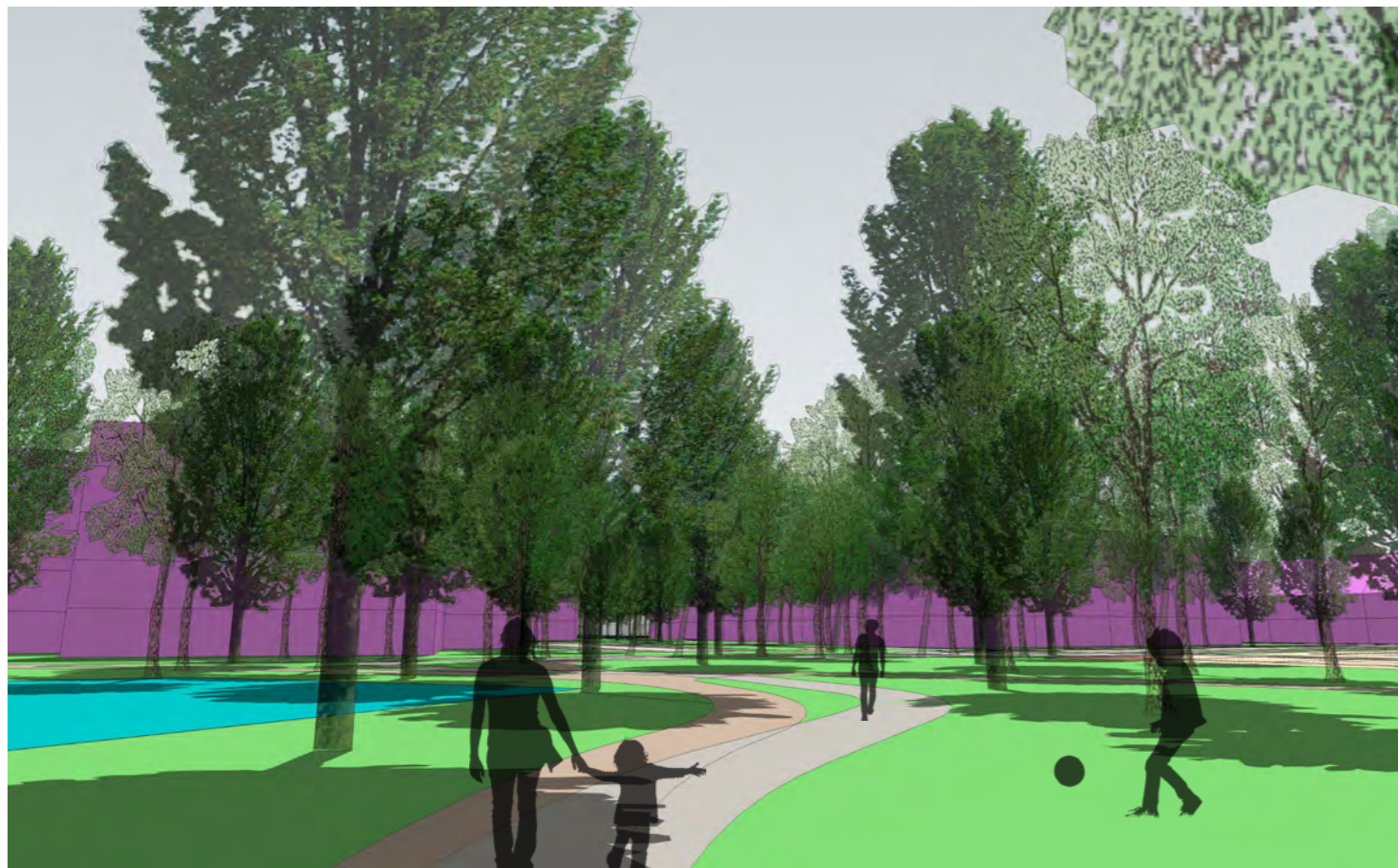
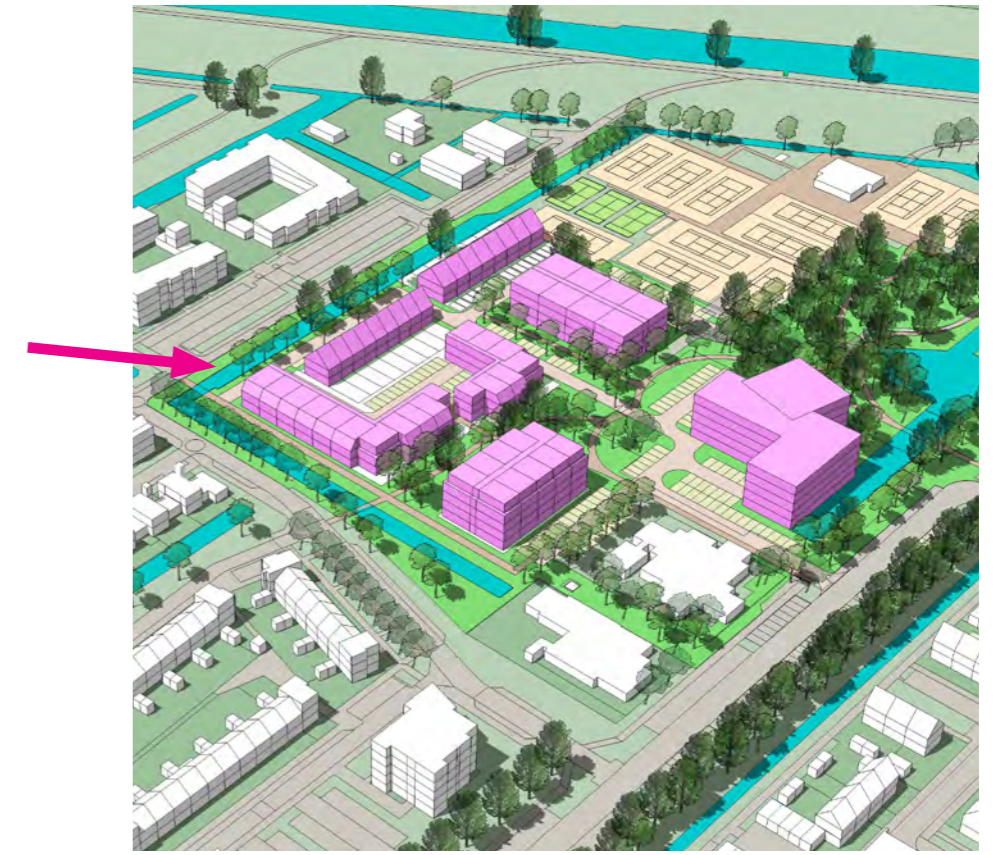
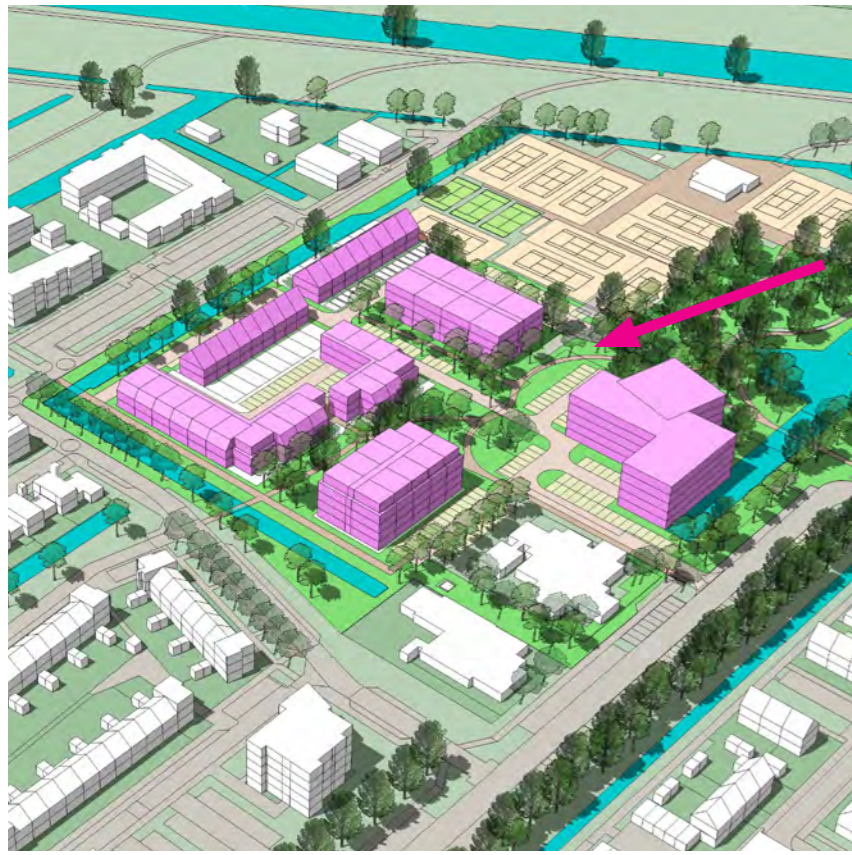


profiel 4a



profiel 4b





3 Beleidskader

3.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

3.1.1 Wonen

De gemeente zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwiniciatieven en met de regionale positie op de woningmarkt.

Voorwaarde is dat de woningen een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. Dat ze bovendien energiezuinig zijn en een flexibele, eventueel levensloopbestendige indeling hebben. En dat de woonconsument vroegtijdig wordt betrokken bij ontwikkeling zodat de vraag beter aansluit bij het aanbod.

De Woonvisie is richtinggevend bij het beleid over wonen.

3.1.2 Locatiekeuze bij nieuwbouw

Bouwen binnen de rode contour, ofwel binnen de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt in De Ronde Venen: Verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contour. Hiermee voldoet dit plan aan de structuurvisie en het provincial beleid.

Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit houdt in dat per project goed naar de omgeving wordt gekeken. Hoe kan deze het beste worden vormgegeven? Uitgangspunt is het versterken van de kwaliteiten van de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur.

3.1.3 Mijdrecht

Opvallend aan de woonwijken in Mijdrecht is dat er een beperkte variatie in woontypen is. Het type eengezinsrijwoning is oververtegenwoordigd. De mogelijkheden voor een wooncarriere zijn daardoor beperkt. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen. De wijken voldoen op dit moment over het algemeen goed. De vraag is echter of de wijken ook in de toekomst kunnen voldoen aan veranderende behoeften van inwoners.



- Bijeenkomstfunctie
- Sportfunctie
- ★ Maatschappelijke functie
- Horeca functie

3.2 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt in de beheersverordening Mijdrecht Woongebied Zuid. De beheersverordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2015. In de beheersverordening hebben de gronden binnen het plangebied de aanduidingen 'Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken' en 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2,4 en 6'. De aanduiding 'Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken' houdt in dat gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Voor bouwwerken geldt dat deze mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmeting en op dezelfde locatie. Het bestaande gebruik is te raadplegen op de functiekaart. Hierop is te zien dat ter plaatse van de tennisvelden en tennishal sprake is van een bijeenkomstfunctie en sportfunctie. De bouw van woningen is hier dus niet toegestaan. Het betreft immers geen gebruik voor een sportfunctie of bijeenkomst functie. Ook is de gewenste bebouwing niet mogelijk. Op de plek van het voormalige partycentrum ligt een horecafunctie, maatschappelijke functie en bijeenkomstfunctie. De maatschappelijke functie komt overeen met het gewenste gebruik als gezondheidscentrum/zorgwoningen en (senioren)-woningen. Er is echter strijdigheid wat betreft de bouwregels. Het nieuwe bouwwerk heeft andere afmetingen dan het voormalige partycentrum. Het wordt hoger dan het voormalige partycentrum en heeft andere oppervlakte maten.

Tevens geldt in het plangebied momenteel de 'Paraplubeheersverordening Parkeren'. Deze verordening is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2018. In deze verordening is geregeld dat bij de bouw van een nieuw bouwwerk of een gebruikswijziging van een bestaand bouwwerk wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.

3.3 Woonvisie

3.3.1 Sociale woningbouw

Bij elk nieuwbouwproject, waar nog geen anterieureovereenkomst is gesloten, bedraagt het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. Bij woningbouwprojecten vanaf 50 woningen wordt, naast de sociale woningbouwopgave, aanvullend tenminste 15% in de middeldure huursector, danwel als goedkope koop gerealiseerd.

3.3.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is in deze markt ook een aandachtspunt. Om de stap van een sociale huurwoning naar een vrije sector huur of een koopwoning te verkleinen moet worden ingezet op bouwen in het betaalbare segment. Het is in de koopmarkt noodzakelijk om kleiner te bouwen, om het betaalbaar te houden en om aan te sluiten bij de toename van eenpersoonshuishoudens. Dat gaat om appartementen en om kleinere eengezingswoningen.

3.3.3 Beschikbaarheid en diversiteit

Om de vraag en aanbod goed te matchen zal er ingespeeld moeten worden op de groeiende groep alleenstaanden in de huur- en koopmarkt. Dit betreft zowel het bouwen van grondgebonden als ook koopappartementen. Bij de bouw van huur- en koopappartementen moet er gekozen worden voor inbreidingslocaties nabij voorzieningen.

3.3.4 Wonen en zorg

De gemeente wil beschermende woonvormen en dagbesteding binnen De Ronde Venen realiseren samen met zorgaanbieders. Uitgangspunten voor de huisvesting zijn:

- Sociaal toezicht,
- Overlast voorkomen,
- Fysieke ruimte voor begeleiding en toezicht.

Veel ouderen hebben de wens om steeds langer thuis te blijven wonen. We willen ervoor zorgen dat deze bewoners prettig en veilig thuis kunnen blijven wonen. Met deze ontwikkeling wordt dagbesteding steeds belangrijker. Voor onze ouderen, maar ook voor mensen in beschermd wonen, is het van belang. Daarvoor zijn gebouwen nodig waar dit plaats kan vinden. Dit is een opgave voor gemeente en zorginstellingen.

Het streven is om synergie tussen diverse zorgvragen te bereiken, enerzijds om efficiënt met het zorgaanbod om te gaan en anderszijds om vastgoed optimaal te benutten. Behalve dat de markt dit oppakt, moeten we ook zelf initiatief nemen richting zorgaanbieders.

3.4 Duurzaam bouwen

De Ronde Venen heeft de ambitie om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan de klimaatneutrale ambitie. Dit betekent dat we in De Ronde Venen alleen nog maar duurzaam gaan bouwen. Vanaf nu gasloos en energieneutraal bouwen en op langere termijn alleen nog maar nul-op-de-meter (NOM) woningen.

Door energieneutraal of nul-op-de-meter te bouwen blijven de energielasten en dus de totale woonlasten betaalbaar. Dit is interessant voor de huurder of 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.

In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met:

- Positioneer woningen en ramen zo dat ze zon binnenhalen en vasthouden in de winter en dat juist minder doen in de zomer.
- Zorg voor een goede positie van het dak t.o.v. de zon. Zodat zonnepanelen een optimaal rendement halen.
- Ontwerp de daken op zo'n manier dat er zo veel mogelijk dakoppervlak vol gelegd kan worden met zonnepanelen. Dus weinig verschillende dakvlakken, schoorsteentjes, ramen, torentjes en andere onderbrekende elementen.
- Zorg voor goede plekken voor buitenunits van warmtepompen. Het is belangrijk dat bewoners zo min mogelijk last ervaren van het geluid en de trillingen van warmtepompen. Voor de uitstraling van de wijk is het minder wenselijk dat warmtepompen aan de voorkant op de grond, aan gevels of daken geplaatst worden. Tenzij ze mooi wegwerkt kunnen worden, bijvoorbeeld door ze eruit te laten zien als een schoorsteen.
- Leg, daar waar dat landschappelijk gezien kan, zonnepanelen boven een cluster van parkeerplaatsen.
- Richt bij voorkeur de openbare ruimte zo in dat mensen van hun voor- of achtertuin geen parkeerplaats kunnen maken.
- Zet grote bomen liefst niet op plekken waar ze veel schaduw werpen op zonnepanelen. Zet ze juist wel op plekken waar ze als een natuurlijk zonnescherm functioneren.

3.5 Groen, klimaatadaptatie, spelen en recreatie

3.5.1 Groen

In het 'Groenbeleidsplan De Ronde Venen 2017-2040' is onder andere een streefbeeld opgenomen voor het Park De Meijert. De betrokken bewoners hebben bij het opstellen van dit streefbeeld aangegeven dat het park vooral een natuur- en educatieve potentie heeft. Daarnaast biedt het park kansen voor natuurlijk spelen.

In aanvulling op de LIOR wordt geadviseerd bij een groenontwerp (bomen) rekening te houden met de ontwikkeling op het gebied van zonne-energie voor eigen gebruik en specifieke lokale groeiomstandigheden (grondwaterstand, voorkomen van wortelopdruk etc.). Het voorkomen van worteldruk kan door het plaatsen van wortelschermen langs de verharding en tennisbanen. Dit vereist maatwerk met afdeling IBOR. Aandachtspunt is ook de afstand van bestaande bomen tot de nieuw te bouwen woningen. Als bomen te dicht op de woning blijven staan, ervaren de bewoners vaak overlast van de boom.

Bij een inbreidingslocatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. Deze bomen moeten zoveel als mogelijk ingepast worden in het nieuwe ontwerp. Een boom effect analyse (BEA) is verplicht.

3.5.2 Klimaatadaptie

Voor nieuwe wijken, inbreidingslocaties of gereconstrueerde wijken streven we naar een water robuuste en klimaatbestendige inrichting, conform Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. De maatregelen worden binnen de plangrens genomen. Naast de inrichting van de openbare ruimte moet ook gekeken worden naar de private omgeving (particuliere tuinen en bebouwing). Ook deze omgeving moet klimaatrobuust worden uitgevoerd. Hiervoor maken we gebruik van de 'Afspraken Klimaatadaptief Bouwen Utrecht'. Daarop preferen wij het toepassen van vegetatiedaken of waterdaken en het zo min mogelijk toepassen van overbodige verhardingen.

3.5.3 Spelen

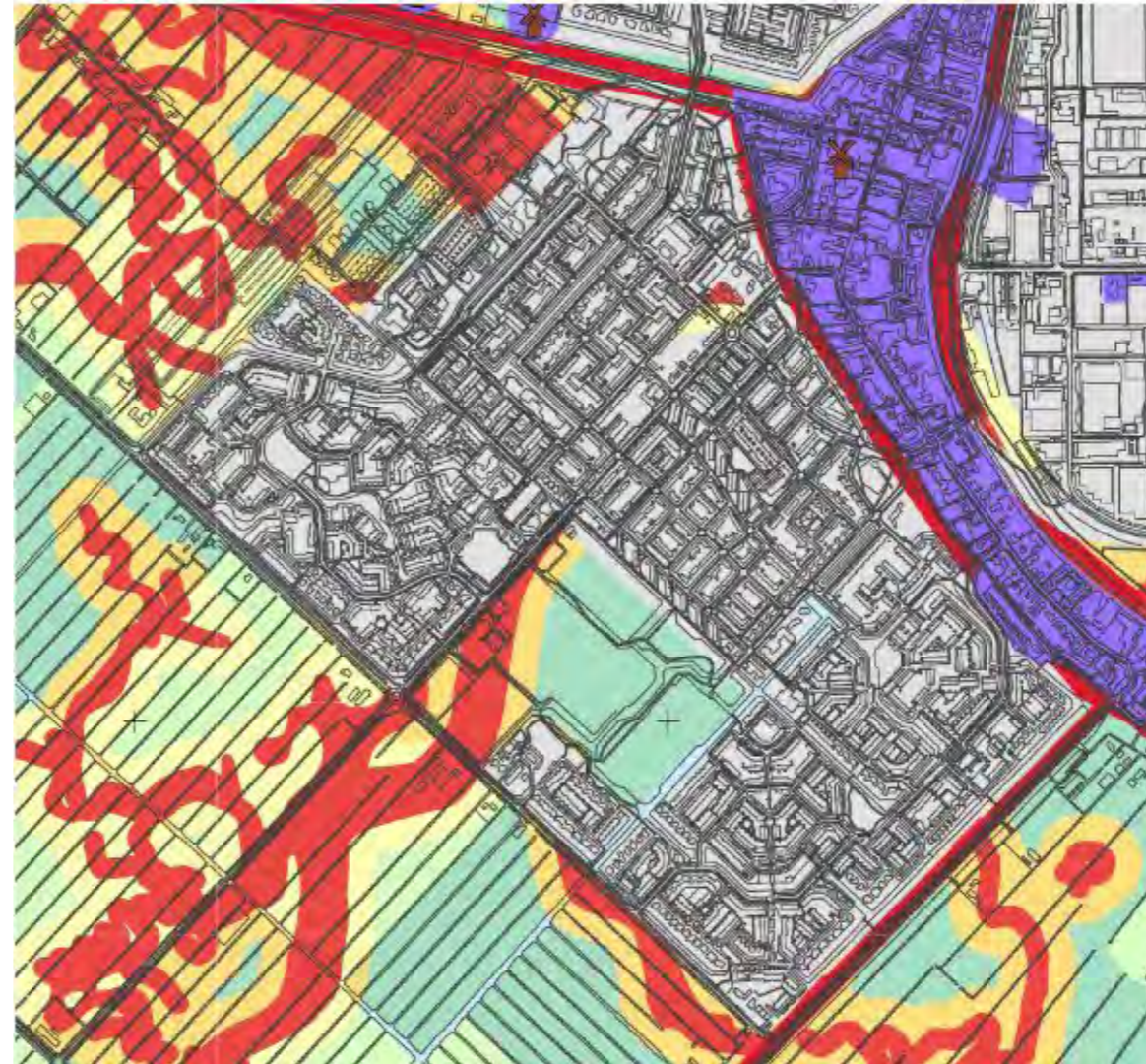
In het gebied komt een speelvoorziening voor de doelgroep van 0-10 jaar.

3.5.4 Recreatie

Zorg voor een aantrekkelijke wandelroute vanuit de woonwijk die aansluit op de Kerkvaart. Daarnaast zou het goed zijn om waar mogelijk ook een wandelverbinding te maken met het Wickelhofpark. Het park De Meijert dient daarnaast behouden te blijven als recreatieve plek en speelruimte en kan doorgetrokken worden de wijk in.

3.6 Archeologie

Het plangebied kent archeologisch verwachtingsgebied 2,4 en 6. Dit betekent dat een deel van het perceel ligt in een gebied met relatief hoge archeologische verwachtingswaarde. De omvang van de ontwikkeling overschrijdt de ondergrens van 200m². Hierdoor zijn de activiteiten die de bodem verstoren vergunningsplichtig. Bij ontwikkeling op basis van een omgevingsvergunning dient daarom een archeologisch (voor)onderzoek door een gekwalificeerd archeoloog te worden uitgevoerd.



Archeologisch Waardevol Gebied

AGW 2

Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied

AGW 2

AGW 4

AGW 5

AGW 6

AGW 7

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

In het plan voor project De Meijert is één hoofdontsluiting van de wijk opgenomen via de Doctor J. van der Haarlaan. Het toenemende aantal verkeersbewegingen door de woningen die worden toegevoegd is in te passen op de Doctor J. van der Haarlaan en verdere ontsluiting.

De woningen moeten bereikbaar zijn voor een vrachtwagen, denk aan een vuilnisauto, de hulpdiensten en een verhuishwagen. Daarom is ruimte om te kunnen keren noodzakelijk.

Er moet daarnaast een tweede (fiets)ontsluiting van de nieuwe wijk worden gerealiseerd. Deze ontsluiting moet gebruikt kunnen worden bij werkzaamheden aan de weg en bij calamiteiten.

3.7.2 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren zijn de gemeentelijke parkeernormen van toepassing en wordt het parkeren opgelost zoals omschreven op pagina 18.

3.8 Milieu-planologische aspecten

3.8.1 Geluid tennis- en padelbanen

Voor tennis- en padelbanen geldt een richtafstand van 50 m op basis van geluid. Als er binnen de 50 meter woningen worden gerealiseerd (of andere gevoelige functies) moet dit met een akoestisch onderzoek worden onderbouwd dat geen sprake is van geluidhinder. Dat kan door het nemen van afscherpende maatregelen (muur). Deze maatregelen moeten dan in het akoestisch onderzoek worden doorgerekend.

3.8.2 MER

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft naar verwachting geen m.e.r. te worden opgesteld. Wel moet in een latere fase een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Daartoe moet een aanmeldnotitie worden ingediend.

3.8.3 Geur

Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn geen veehouderijen in de buurt.

3.8.4 Bodem

Het is geen verdacht gebied voor bodemverontreiniging, geen toemaakdek. In een latere fase zal wel een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

3.8.5 Externe veiligheid

Er zijn geen bronnen met betrekking tot externe veiligheid in de nabijheid.

3.8.6 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de lucht voldoet aan de norm en de ontwikkeling draagt niet in betekende mate (NIBM) aan luchtverontreiniging.

3.8.7 Wet geluidhinder

Er worden geen problemen verwacht, want er liggen geen grote wegen of spoorwegen in de nabijheid. In een latere fase zal wel een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

3.8.8 Stikstofdepositie

De aanlegfase (bouw woningen) is vrijgesteld. De verwachting is niet dat in de gebruiksfase (m.n. woon- en werkverkeer) de N-emissie zo hoog wordt dat het een probleem wordt. In een latere fase moet wel een aëriusberekening worden uitgevoerd.

3.8.9 Schiphol

De locatie ligt niet in de LIB5-zone. Ligging ten opzichte van Schiphol is dus geen probleem.

3.9 Welstand

Na vaststelling van het ruimtelijk kader zal het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden. Daarnaast zal er voor de ontwikkeling ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Deze uitwerking zal plaatsvinden in overleg met de welstandscommissie.

3.10 Waterhuishouding

Er moet gehouden worden aan de wettelijke eisen, en normen alsmede de LIOR, de Keur c.q. waterschapsverordening van het hoogheemraadschap AGV/Waternet. De nieuwe inrichting dient tevens te voldoen aan de 'Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water' van het waterschap AGV. De breedte en/of diameter van watergangen/duikers dient in overleg met het waterschap te worden uitgevoerd. Deze eisen uit de leidraad hebben ook betrekking op de bereikbaarheid over land voor het onderhoud aan de watergangen. Het waterschap is erg terughoudend ten aanzien van het plaatsen van bomen langs de watergangen i.v.m. schaduw en bladval.

In de voor het plan vereiste watertoets moeten ook het grondwatersysteem en de mogelijke gevolgen voor het grondwatersysteem beschreven worden.

3.11 Bodemgesteldheid

De ondergrond binnen De Ronde Venen is op vele locaties vanwege de bodemgesteldheid aan zettingen onderhevig. Zie hiervoor ook de zettingseisen in de LIOR. In geval er gekozen wordt voor een zettingsvrije- of beperkende constructie moet de overgang naar de wel aan zetting onderhevige omgeving dusdanig geconstrueerd worden dat zonder toekomstige aanpassing de toegankelijkheid van het gebied en de bebouwing voor een ieder en alle middelen van vervoer gegarandeerd is. Om vast te stellen of er een vermoeden of sprake is van bodemverontreiniging wordt geadviseerd het bodemloket te raadplegen.

3.12 Kabels en leidingen

Om de aanwezigheid vast te stellen en de ligging te bepalen van kabels en leidingen in en nabij het terrein wordt bij het kadaster een oriëntatieverzoek gedaan. Voor de ruimtereservering voor kabels en leidingen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit de LIOR. In het plan dient ruimte gereserveerd te zijn voor het plaatsen van kasten / huisjes (bijvoorbeeld trafo) ten behoeve van de nutsvoorzieningen. In de ontwerpende fase moet ook contact worden gezocht met de nutsbedrijven om verrassingen in de toekomst te voorkomen.

3.13 Riolering

Binnen de gemeente wordt het afvalwater gescheiden ingezameld. Er dient dan ook een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater moet met een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. Het hemelwater komend vanaf daken en wegen moet met een apart stelsel rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlakte water. Voor de eisen van een openbaar rioleringsstelsel wordt verwezen naar de LIOR. Om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood etc.) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten etc.) worden toegepast.

Het vuilwaterriool van de nieuwe woonwijk in project De Meijert kan niet lozen op het nabijgelegen bestaande rioleringsstelsel. Er zal een persleiding aangelegd moeten worden naar de kruising nabij de Lidl. In het plan moet ruimte gereserveerd worden voor de benodigde rioolgemalen. De gemalen dienen goed bereikbaar te zijn voor een vrachtwagen.

3.14 Afvalinzameling

In de gemeente wordt huishoudelijk afval gescheiden ingezameld, waarbij de fracties gft, papier, pmd en restafval huis aan huis. Voor andere fracties heeft de gemeente 2 afvalbrengrstations. De gemeente zamelt bij voorkeur in vanaf voor de inzamelwagen goed bereikbare aanbiedlocaties, waar meerdere huishoudens hun container of pmd-zakken aanbieden. In voorkomende gevallen is maatwerk bespreekbaar (bv. Ondergrondse verzamelcontainers). In geval van maatwerk, zijn de kosten van aanschaf en plaatsing voor rekening van de ontwikkelaar en dienen de inzamelmiddelen en de bereikbaarheid te voldoen aan door de gemeente daaraan te stellen eisen. In geval de gezamenlijke ruimte niet aan de gemeente wordt overgedragen, dient het afval op het eigen terrein direct langs de inzamelroute te worden aangeboden.

Bij appartementen en hoogbouw heeft het de voorkeur om ondergrondse containers met passysteem voor het restafval en bovengrondse behuizingen met een passysteem voor het gft toe te passen.

Voor papier zijn er twee opties:

1. Bovengrondse behuizingen met een passysteem
2. Interne ruimte waar de rolcontainers neergezet kunnen worden (dit heeft de voorkeur). De inzamelaar moet hier dan (eventueel met een sleutel) bij kunnen.

Indicatie aantal te plaatsen containers:

- 4 ondergrondse containers voor restafval. Hierbij is het wenselijk om 2 ondergrondse containers restafval dicht bij de senioren-/zorgwoningen te plaatsen in verband met loopafstand.
- 8 behuizingen van (240 liter) voor Groente, Fruit en Tuinafval.
- 4 behuizingen (1300 liter) voor Oud Papier karton
- 17 laagbouwaansluitingen: minicontainers voor GFT en Oud Papier Karton en voor restafval eventueel aansluiten bij ondergrondse containers

Plaatsing van de ondergrondse containers moet zodanig zijn dat de loopafstand zo minimaal mogelijk is binnen 125 meter. Nadere eisen over de afvalinzameling zijn opgenomen in de LIOR.

3.15 Openbare verlichting

Uitgangspunt is de toepassing van energiezuinige dimbare (LED) verlichting. Conform de LIOR dient het ontwerp van de openbare verlichting te worden opgesteld door de firma Nobralux. Nobralux voert het beheer uit namens de gemeente. Zij kennen de standaard-eisen en materialen.

4 Participatie en afstemming

4.1 participatieproces

4.1.1 Bewonersavond september 2021

Op 21 september 2021 vond er, verdeeld over drie sessies, een informatiebijeenkomst plaats in het clubhuis van TV Mijdrecht. Ruim honderd omwonenden en belangstellenden werden geïnformeerd over de plannen. Er zijn drie modellen gepresenteerd en er was ruimte voor vragen en opmerkingen. Daarnaast kon men een reactie achter laten door middel van een reactieformulier. Tijdens deze avond werden verschillende zorgen geuit over de toekomst van het park, verkeer- en parkeeroverlast, verlies van uitzicht en licht- en geluidsoverlast van de tennisbanen.

Het verslag van de avond en een samenvatting van de reactieformulieren zijn als bijlagen toegevoegd (zie bijlage I).

4.1.2 Klankbordgroep bijeenkomsten

Gedurende een periode van november 2021 tot en met april 2022 hebben er drie klankbordgroep bijeenkomsten plaats gevonden. De klankbordgroep bestond uit acht bewoners die in de buurt van het plangebied woonachtig zijn: de Brunel, Heemraadsingel, Kamille, Pieter en de Ridderschapsstraat. Daarnaast is er een lid van de Woonadviescommissie (WAC) en een lid van de Adviescommissie voor Jeugd- en Jongerenbeleid (JAC) aangesloten.

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn nogmaals de drie modellen gepresenteerd. De planvorming werd door de bewoners gezien als een bedreiging voor het park. De bezwaren voor het realiseren van vier tennisbanen in het park zijn breed gedeeld. Andere aandachtspunten waren de woonkwaliteit, parkeeroverlast en ontsluiting. De Gemeente de Ronde Venen heeft toegezegd om de mogelijkheid van verplaatsing van de tennisbanen naar het dijktaalud te onderzoeken. Daarnaast is er toegezegd dat er onderzoek zal worden gedaan naar de verkeersdruk in combinatie met andere (toekomstige) woningbouwontwikkelingen.

Voor de tweede bijeenkomst zijn de opmerkingen op de drie eerdere modellen verwerkt in twee modellen. De bijeenkomst werd afgetrapt met een plan om de tennishallocatie te betrekken bij de planvorming. Een klankbordgroep-lid heeft contact gehad met een ontwikkelaar en heeft deze ontwikkelaar gekoppeld met de gemeente. De klankbordgroep was blij verrast met het plan en vond het fijn dat op deze manier het park behouden kon blijven en dat de tennishallocatie plaats kan bieden voor woningbouw.

De haalbaarheid om de tennisbanen te verplaatsen naar het dijktaalud is erg onzeker gebleken. De risico's van de locatie en de bijkomende kosten zijn erg hoog. Op de modellen waren opmerkingen over de bouwhoogte en verkeer. Dit is meegenomen in de verdere uitwerking.

Tussen de tweede en de derde klankbordgroep bijeenkomst hebben er gesprekken plaats gevonden met de mogelijke ontwikkelaar voor de tennishal-locatie. De plannen zijn in de modellenstudie opgenomen.

Tijdens de derde klankbordgroep bijeenkomst zijn er twee modellen gepresenteerd. In deze modellen is de input van de klankbordgroep, interne ambtenaren en externe bureaus meegenomen. Tijdens deze bijeenkomst geeft de klankbordgroep aan voorkeur te hebben voor model 2. In dit model is er enkel een auto-ontsluiting op de Dr. J. van der Haarlaan en wordt de tennishal-locatie betrokken in het plan. De klankbordgroep vraagt aandacht voor de bouwhoogte op sommige plaatsen in het plan. Hierop is door de gemeente gereageerd dat de oproep voor minder bouwlagen nogmaals zal worden bekeken bij het afwegen van de belangen.

De verslagen en presentaties van de klankbordgroep bijeenkomsten zijn als bijlagen toegevoegd (zie bijlage II, III en IIII).

4.1.3 Inloopavond mei 2022

Op 16 mei 2022 vond er een inloopavond plaats in het gemeentehuis te Mijdrecht. Ruim honderd belangstellenden hebben twee voorkeursmodellen gezien en zijn hierover in gesprek geweest met de aanwezige ambtenaren. In totaal zijn er 46 reactieformulieren ontvangen.

Vanuit de reactieformulieren heeft een grote meerderheid (33 keer) de voorkeur voor het model waarbij de tennishal-locatie wordt meegenomen en er één ontsluiting is via de Dr. J. van der Haarlaan. Naast de voorkeur voor een model heeft men ook nog aandachtspunten meegegeven:

- Behoeftte aan betaalbare koop- en huurwoningen;
- Niet te veel hoogbouw: zorgen om privacy en bezonning;
- Zorgen om parkeerdruk en parkeeroverlast in de bestaande buurten;
- Belang van behoud van het park.

Deze opmerkingen zijn meegenomen in de verwerking naar een voorkeursmodel.

De samenvatting van deze reactieformulieren is als bijlage toegevoegd (zie bijlage VI).

4.2 Afstemming partners

4.2.1 Gemeente de Ronde Venen

Binnen de Gemeente de Ronde Venen zijn de plannen met verschillende ambtenaren doorgenomen. Van begin af aan is er intensief overleg geweest met de disciplines Stedenbouw, Verkeer en Wonen. Ook is de planeconoom actief betrokken geweest bij de planvorming.

Daarnaast is er een projectgroep gevormd bestaande uit de volgende disciplines: Stedenbouw, Duurzaamheid, Wonen, Landschap, Groen, IBOR, Verkeer, Cultuurhistorie, Recreatie, RO en Afval. Samen met deze disciplines is het plan doorgenomen en op diverse punten aangescherpt.

4.2.2 Provincie Utrecht

De provincie heeft een overzicht gemaakt van de plannen voor de bouw van woningen van de verschillende gemeenten binnen de provincie (Provincie Utrecht, 2021). Het project De Meijert is opgenomen in de Regionale Programmering voor de periode 2025-2029 met 150 woningen.

4.2.3 Welstand

In de verdere fasen van het project zal de welstandscommissie worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.

4.2.4 AGV/Waternet

Bij de uitwerking van het plan zal er rekening gehouden worden met de normen en eisen van de waterschapsverordening van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. In overleg met Waternet zal het plan verder worden uitgewerkt.

4.2.5 VRU

Het plangebied dient goed bereikbaar te zijn voor hulpdiensten en te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (hoofdstuk 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw). Bij nadere uitwerking zal het plan beoordeeld worden door de VRU.

4.2.6 Cazas Wonen

Cazas Wonen is de betrokken woningcorporatie binnen de Gemeente De Ronde Venen. Binnen het plangebied zal er minimaal 30% aan sociale huurwoningen aanwezig zijn. Cazas Wonen zal deze waarschijnlijk verhuren.

Er hebben meerdere gesprekken plaats gevonden met Cazas Wonen om rekening te houden met hun wensen over de gebouwen waarin hun woningen komen.

4.2.7 TVM en TVDRV

Op 21 juli 2021 hebben de twee tennisverenigingen een intentieovereenkomst getekend met de gemeente. Namens Tennisvereniging Mijdrecht ondertekenden voorzitter Pim Limburg en penningmeester Patrick Kroon, namens Tennisvereniging De Ronde Vener voorzitter Ewout de Jong en secretaris Marte ten Dam. In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de toekomstige invulling van de tennislocaties.

In het vervolg van het project zullen met de tennisverenigingen afspraken gemaakt worden over de termijnen van de aanleg van de nieuwe tennisvelden en de ingebruikname hiervan.

4.2.8 Bolton Ontwikkeling

Bolton Ontwikkeling is grondeigenaar van de locatie van voormalig partycentrum De Meijert. De locatie is een onderdeel van de grotere ontwikkeling. In samenwerking met de gemeente is de planvorming tot stand gekomen.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader zal er een anterieure overeenkomst worden getekend.

4.2.9 De Vries & Verburg Ontwikkeling

De Vries & Verburg Ontwikkeling heeft een koopoptie op de gronden en opstallen gelegen aan de Dr. J. van der Haarlaan 2, 3 en 5 voor de ontwikkeling van een woningbouwplan. Door deze locatie bij het project te betrekken kunnen er tennisbanen worden gerealiseerd op de locatie van de tennishal en zal het park voor een groot deel bespaard blijven.

Na vaststelling van het ruimtelijk kader zal er een anterieure overeenkomst worden getekend.

5 Vervolgproces

Na het vaststellen van het ruimtelijk kader dient een planologische procedure gevolgd te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken (Bestemmingsplan of Omgevingsplan), stellen we anterieure overeenkomsten op en leggen we de afspraken vast met de partners (tennisverenigingen, Bolton en De Vries & Verburg). De onderwerpen voor de te maken afspraken zijn onder andere:

- De eisen aan het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- De eisen aan de op te leveren woningbouwcategorieën
- De te nemen maatregelen tegen het geluid van de tennis- en padelbanen
- De planning en fasering

Daarnaast zal de gemeente na het vaststellen van het ruimtelijk kader de voorbereidingen starten voor een tenderprocedure voor de ontwikkeling van de eigen percelen binnen het plangebied van het project De Meijert.

Er moet één plan voor de openbare ruimte komen voor het hele plangebied. Dit zal door de verschillende eigenaren/ontwikkelaars en gemeente met elkaar afgestemd moeten worden. De omgeving zal bij de verdere planvorming ook betrokken moeten worden.

I Bewonersavond september 2021

Op dinsdag 21 september vond er, verdeeld over 3 sessies, een informatiebijeenkomst plaats met omwonenden over plannen voor de ontwikkeling van de Meijert-locatie in Mijdrecht. Tijdens deze avond heeft projectleider Marcel Tromp (gemeente De Ronde Venen) samen met stedenbouwkundige Rob van der Velden (Atelier Dutch) de uitgangspunten en verschillende schetsmodellen toegelicht. De avond had als doel de uitgangspunten met de buurt te bespreken en de mening van de buurtbewoners over de plannen op te halen.

Tijdens de verschillende sessies zijn vragen en zorgen van omwonenden gehoord en waar mogelijk beantwoord (zie onderaan in het verslag).

De gemeente neemt alle vragen en opmerkingen mee in de volgende fase van het proces: het opstellen van een stedenbouwkundig model.

Klankbordgroep

Om de belangen van de omgeving mee te nemen in het stedenbouwkundig model richt de gemeente een klankbordgroep op met bewoners uit de buurt, die wordt betrokken bij de uitwerking van de plannen. Bewoners konden zich tijdens en na de avond opgeven voor deze klankbordgroep. De klankbordgroep en de gemeente komen in het ontwerpproces naar verwachting 2 keer samen.

De zorgpunten en vragen die tijdens de bijeenkomsten naar voren kwamen zijn hieronder per thema samengevat.

Tennisbanen

Zorgpunten

Omwonenden geven aan dat de nieuwe tennisbanen mogelijk licht- en geluidsoverlast zullen veroorzaken. Daarnaast betwijfelen omwonenden of extra tennisbanen nodig zijn en hoeveel animo er voor tennis is in de toekomst. Omwonenden vragen zich af of de tennisverenigingen niet ergens anders naartoe kunnen.

Vragen

Zijn er ook genoeg parkeerplekken als er tennistoernooi is?

Het plan zal voldoen aan de parkeernormen. Als er een tennistoernooi is, zal er tijdelijk meer druk staan op het parkeren. Daar ontkomen we niet aan.

Waarom komen er 4 extra tennisbanen?

Er komen niet méér tennisvelden in het gebied. De verenigingen gaan beide op 1 locatie spelen. De 10 tennisbanen van TVM verdwijnen. De vrijgekomen ruimte wordt gebruikt voor de woningbouw. Om te

voorzien in de tennisbehoefte van beide verenigingen zijn er 4 tennisvelden meer nodig dan vereniging "De Ronde Vener" nu heeft.

Waarom verhuizen de tennisverenigingen niet naar een andere plek?

Het compleet verplaatsen van de tennisverenigingen is veel complexer, veel duurder en vraagt een geschikte nieuwe plek. Die nieuwe plek binnen de zogenaamde rode contour (grens waarbinnen we van de provincie mogen bouwen) is niet voorhanden. Een plek buiten de rode contour levert het probleem op dat daar het provinciaal beleid in de weg kan zitten en dat de gemeente daar niet of nauwelijks grond heeft. Bovendien wonen er bij welke nieuwe locatie ook, mensen in de directe omgeving. En ook die mensen hebben hun belang.

De intentieverklaring voelt zo definitief, had de gemeente dit niet anders kunnen aanpakken?

De gemeente is met de intentieovereenkomst een inspanningsverplichting aangegaan. De gemeente en de tennisverenigingen spreken een intentie uit: de verenigingen de intentie om samen te gaan en de gemeente heeft zich verplicht om zich in te spannen de samenvoeging mogelijk te maken. De intentie van de tennisverenigingen om samen te gaan is nodig als voorwaarde om woningbouw in de omgeving van de Meijert mogelijk te maken. De overeenkomst is geen contract met definitieve afspraken over plaatsing van de tennisvelden. Een 'zachtere' overeenkomst tussen de gemeente en de tennisverenigingen dan een intentieverklaring is niet mogelijk.

Parkeren en verkeer

Zorgpunten

Er zijn veel zorgen van omwonenden over parkeren en verkeer. In de huidige situatie ervaren omwonenden gevaarlijke situaties door hardrijders op de Dr. J. van der Haarlaan. Verkeersveiligheid wordt als belangrijk aandachtspunt aangedragen. Daarnaast wordt er in verschillende straten parkeerproblematiek ervaren. Omwonenden maken zich zorgen om de parkeerdruk die de tennisvereniging en de toekomstige nieuwbouw met zich meebrengt.

Vragen

Is er een mogelijkheid om het parkeren ondergronds op te lossen?

Deze optie is verkend. Ondergronds of half verdiept parkeren is duur. Deze kosten vertalen zich terug in duurdere appartementen en woningen. Op deze locatie ligt de focus op het bouwen voor sociale huur, oudere doorstromers en starters. Deze parkeeroptie is niet haalbaar omdat er dan niet gebouwd kan worden voor de beoogde doelgroep(en).

Als bezoekers van de nieuwbouw parkeren bij de Dr. J. Van Der Haarlaan ontstaan er gevaarlijke situaties bij het oversteken naar de nieuwbouw. Gaan hier ingrepen voor plaats vinden?

De gemeente gaat onderzoeken of met eenvoudige ingrepen de verkeersveiligheid kan worden verbeterd.

Waar gaan de gebruikers van de tennisvereniging parkeren?

Het uitgangspunt voor de tennisverenigingen is dat men met de fiets of te voet komt. Auto's kunnen geparkeerd worden aan de Dr. J. Van Der Haarlaan.

Kan de bestaande wegenstructuur de toekomstige verkeersbewegingen vanuit de nieuwbouw aan?

Er zal een samenhangend parkeer- en verkeersonderzoek plaatsvinden. De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek zullen met de klankbordgroep besproken worden en meegenomen worden in het stedenbouwkundig model.

De parkeerdruk in de wijk is niet te overzien. Hoe gaat de gemeente hier mee om?

De bestaande parkeerdruk is bij de gemeente bekend. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. We gaan daarbij uit van de minimale NEN-normen, zodat elke getekende parkeerplaats gebruikt kan worden. Het plan kan echter niet (alle) bestaande problemen oplossen.

Park

Zorgpunten

Omwonenden maken zich zorgen over de toekomst van het park. Men vreest dat de parksfeer zal verdwijnen als grote bomen gekapt worden. Omwonenden attenderen de gemeente op het feit dat het park een grote biodiversiteit heeft en dat het park een voorwaarde is om prettig te wonen.

Vragen

Worden er woningen gebouwd ten koste van het park?

De woningbouw zal niet in het park plaatsvinden. De woningbouw zal gerealiseerd worden op de locatie van voormalig partycentrum De Meijert en op de locatie van Tennis Vereniging Mijdrecht.

Wordt de indeling van het park gewijzigd?

De indeling van het park staat nog niet vast. Wel zijn in de modellen suggesties gedaan voor het verbeteren van de aansluitingen van het park op de nieuwe omgeving. Dit zijn aspecten die met de klankbordgroep worden besproken.

Wordt het groen dat verdwijnt gecompenseerd?

Tijdens de ontwikkeling zal er aandacht worden besteed aan het groen en de compensatie hiervan.

Woningbouw

Zorgpunten

Er zijn gemengde reacties op de woningbouw. Men is blij dat er woningen komen, maar maakt zich ook zorgen om het effect van het bouwen op de buurt. Omwonenden maken zich zorgen om de veiligheid ten tijde van de bouw. De gemeente geeft aan dat de veiligheid een belangrijk aspect is. In het verdere proces zal hier veel aandacht naar uitgaan, zodat de omgeving zo min mogelijk overlast zal ervaren en de veiligheid wordt gewaarborgd.

Vragen

Hoeveel woningen zullen er komen en hoe groot zullen deze woningen zijn?

De woningaantallen zijn per model ongeveer gelijk. Op de TVM-locatie zijn rondom 100 woningen getekend en op de voormalige Meijert-locatie is in de modellen uitgegaan van rond de 70 zorg- en seniorenwoningen, samen met een gezondheidscentrum. De modellen zijn studies, in het op te stellen stedenbouwkundige model worden de woningaantallen meer definitief. We zijn nog niet zover in het

proces dat de plattegronden en oppervlakten van de woningen bekend zijn. Later in het proces kijken welke soorten woningen voor de verschillende doelgroepen hier passend zijn.

Is het haalbaar voor een starter om hier te komen wonen?

De gemeente wil hier betaalbare woningen realiseren: ieder geval huur en mogelijk ook starterskoop. Dit is ook aan de gemeenteraad om hierop aan te sturen.

Is het al zeker dat er gebouwd gaat worden?

Gemeente De Ronde Venen heeft een tekort aan woningen. Op deze locatie heeft de gemeente grond in bezit en het voornemen te gaan bouwen. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de kaders op basis waarvan woningbouw mogelijk is.

Zijn er afspraken gemaakt met GroenWest voor dit gebied?

Er zijn geen afspraken met GroenWest gemaakt. Vanuit de Woonvisie streeft de gemeente ernaar dat minimaal 30% van nieuwbouwwoningen in de sociale huursector valt. We zijn binnen de gemeente op zoek naar plekken voor die sociale huur. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het percentage sociale huurwoningen voor deze locatie te bepalen. Om te komen tot een zo optimaal mogelijk stedenbouwkundig model zal ook met GroenWest gesproken worden.

In alle modellen is een gezondheidscentrum te zien, waarom is dit nodig?

De markt geeft aan dat er meer vraag is naar zorg. Een duidelijke tendens is dat Mijdrecht e.o. vergrijst. Er is behoefte aan meer ruimte voor zorg. Aanbieders van zorg hebben aangegeven dat men graag onder 1 dak (centrum) samenwerkt, met een zorgcentrum wordt hier invulling aan gegeven.

Proces

Zorgpunten

Omwonenden vinden het belangrijk dat zij worden meegenomen in het proces en de planvorming. Naar aanleiding van deze bijeenkomst wordt een klankbordgroep opgericht. Door middel van de klankbordgroep wordt er in meerdere sessies gewerkt om van verschillende stedenbouwkundige modellen te komen tot één model.

Vragen

Waarom zijn er al modellen gemaakt voordat er met de omwonenden is gesproken?

De modellen zijn gemaakt als ruimtelijke verkenning, hierdoor is inzicht gekregen in mogelijke varianten voor ontsluiting, parkeren, bouwhoogten, groen en de haalbaarheid. In samenspraak met de klankbordgroep zullen we van 3 modellen naar 1 model gaan.

Heeft de buurt inspraak in het proces?

De buurt heeft zeker inspraak in het proces. Door middel van de bewonersbijeenkomsten wordt de mening van omwonenden opgehaald. Vertegenwoordigers van omwonenden nemen plaats in de klankbordgroep, die samen met de gemeente aan 1 model werkt. Dit model komt nog een keer terug bij de buurt.

Waarom worden de bibliotheek en de tennishal buiten het plan gehouden?

De gemeente heeft met veel partijen gesproken. Uiteindelijk is er voor het schetsmodel gekeken naar de TVM-locatie en de partycentrumlocatie. Andere eigendommen zijn buiten beschouwing gelaten omdat het niet haalbaar bleek.

II Samenvatting reactieformulieren bewonersavond

Tijdens en ná de bewonersavond op 21 september 2021 zijn door verschillende mensen reactieformulieren ingevuld en ingeleverd. In totaal hebben wij 42 reacties ontvangen. Hieronder treft u per thema de reacties aan.

Tennisbanen

- De tennishal weghalen.
- Geen tennisbanen.
- De tennisbanen naar een andere sportlocatie (zwembadgebied).
- Ontsluiting van de tennisvereniging moet goed naar gekeken worden.
- Overlast door nieuwe tennisbanen.
- Geen uitbreiding tennisbanen.
- Ondervinden overlast door tennisbanen.
- Tennisbanen in het park is onacceptabel.
- Waarom de tennisbanen niet op een complex naast het zwembad en dan hoeven er niet zoveel tennisbanen in een woonwijk te worden gepland. Dit ivm geluidsoverlast van de tennis en de feesten die gegeven worden in de kantine van de tennis.

Parkeren en verkeer

- Parkeren laten zoals het is.
- Parkeervergunning voor nieuwe bewoners.
- Geen verkeersafwikkeling/ doorgang naar Kamille.
- Zorg om extra verkeersdruk en parkeerproblematiek/ parkeerdruk (Ridderschapsstraat, Kamille).
- Dr. Van der Haarlaan veiliger maken (optisch versmallen).
- Twijfel over parkeergelegenheid, met name voor de tennisbanen.
- Graag een doorsteek voor voetgangers van Kamille naar Margrietlaan
- Goede verkeerssituatie is van belang.
- Geen ontsluiting via dijk.
- Parkeren uit het zicht.
- Geen extra doorgang naar de Kamille voor auto's maar via Brunel laten gaan.
- Het verkeersprobleem moet worden opgelost.
- Parkeren niet in de bestaande wijk.
- Veel parkeerdruk vanuit de tennisverenigingen.
- Verkeersveiligheid in het gebied en verkeersdruk zijn belangrijk.
- Verkeersveiligheid moet hoge prioriteit krijgen.
- Parkeerdruk.
- Ontsluiting niet via Brunel. Evt een HAP in het gezondheidscentrum.
- Ontsluiting via Kamille kan niet.
- Fietspaden kunnen eventueel d.m.v. uitneembare palen toegang geven voor calamiteiten

Park/ groen/ openbaar gebied

- Park moet blijven bestaan.
- Zoveel mogelijk behouden van het park.
- De intentieovereenkomst maakt inbreuk op het park. Het park heeft een belangrijke functie in Mijdrecht.
- De tennisbanen niet uitbreiden ten koste van het park.
- Dijk als groen wandelgebied behouden.
- Meer/ extra groen.
- Stuk grond richting kerkvaart betrekken bij park.
- Park blijft zoals het is.

- Zoveel mogelijk groen.
- Pad langs de kerkvaart moet landelijk karakter behouden.
- Park niet opofferen.
- Park moet groen blijven.
- Geen verlies van het park.
- Park onaangetast blijven.
- Behoud van het park.
- Is er ook een plan waarbij het park wordt ontzien?!
- Park behouden.
- Het is belangrijk dat het park in stand blijft zoals het nu is.
- Belangrijk dat het waardevolle park behouden blijft en dat er geen stuk afgaat t.b.v. de tennisbanen. Het park heeft grote bomen en bijzondere onderbegroeiing als: wilde hyacinten, daslook, zomerklokjes, koekoeksbloemen enz.
- Voor kinderen is het ook een fijn parkje sinds de houten speeltoestellen zijn gekomen. In de zomer is het een koele oase, bij wind een bescherming tegen de kou.
- Er is veel klimop in Mijdrecht, klimop vormt een donkergroen horizontaal dek over de grond waar over een paar jaar geen enkele plant meer door komt. Voor het Meijert park zou het zonde zijn als de klimop ongebreideld verder kan groeien.
- Veel groen is belangrijk voor het gebied.

Woningbouw/ programma/ doelgroep

- Diversiteit aan huur- en betaalbare koopwoningen is belangrijk.
- Er is behoefte aan eengezinswoningen. Niet alleen appartementen.
- Hoogbouw niet hoger dan 4 lagen.
- Denk aan starters, ook starters met gezin (rijtjeswoning).
- Beperkte hoogbouw.
- Bebouwing zo laag mogelijk.
- Woningbouw is belangrijk.
- Graag ook ander soort zorg.
- Probeer de bibliotheek mee te nemen in het plan.
- Kleine woningen met tuin.
- Hoogbouw van 5/ 6 laags is te veel.
- Betaalbare woningen.
- Goedkope starterswoningen.
- Bibliotheek in zorgcentrum opnemen.
- Veiligheid en woongenot omwonenden is van belang.
- Probeer de bibliotheek te verplaatsen.
- Kleinschalige bebouwing zonder blokkendooseffect.
- Max. 4laags bebouwing zodat het past in de omgeving.
- Alle modellen missen aansluiting op de hoogbouw v.d. Haarlaan.
- Prachtig plan. Zet aub geen leeftijdsgrens op het begrip 'starters'.
- Het model is niet optimaal opgezet, als de tennishal en bibliotheek zouden verdwijnen kan er optimaler gebouwd worden. Nieuwe woonwijk is krap opgezet naar de randen toe.
- Blij met het idee dat er woningen komen.
- Geen hoogbouw.
- Sociale woningbouw en koopwoningen voor starters.

Proces

- *De uitgangspunten zijn onjuist, er wordt uitgegaan van een uitbreiding van de tennisvelden ten koste van het park. Dit terwijl eerder gecommuniceerd was dat het park niet aangetast*

zou worden. Ik mis de mogelijkheid om hier tegen bezwaar te maken en ik mis ook de informatiebijeenkomst waarin dat voorgelegd zou worden

- De uitgangspunten zijn niet helder. Je kan geen modellen ontwikkelen als het issue mbt hetpark niet is meegenomen. Er is hier spraken van onbehoorlijke bestuur. De wethouder tekent een intentie verklaring met de tennisverenigingen over de uitbreiding van het aantal tennisbanen in het park. Dit zonder de bewoners hier in te kennen ondanks de toezegging die hier over in het verleden was gemaakt.
- De Gemeente heeft veel geld van de burger (ons geld) verspilt in het inhuren van een bureau of bureaus om dit te ontwikkelen als onderdeel van het vooraf ingekochte spel wat men hier wil spelen
- Bewoners zijn te laat bij dit plan betrokken.

Overig

- Zonnepanelen boven parkeerplaatsen, of zonnepanelen of groen dak op de tennishal.
- Harmonie tussen woonplezier, natuur, veiligheid en recreatie is belangrijk.
- Duurzaamheid, inclusiviteit & cultuur zijn uitgangspunten.
- Belangrijk voor het gebied: Groen en duurzaam. Doorstroming gezinswoning. Comfort, parkeren en ruimte betaalbare seniorenwoningen.

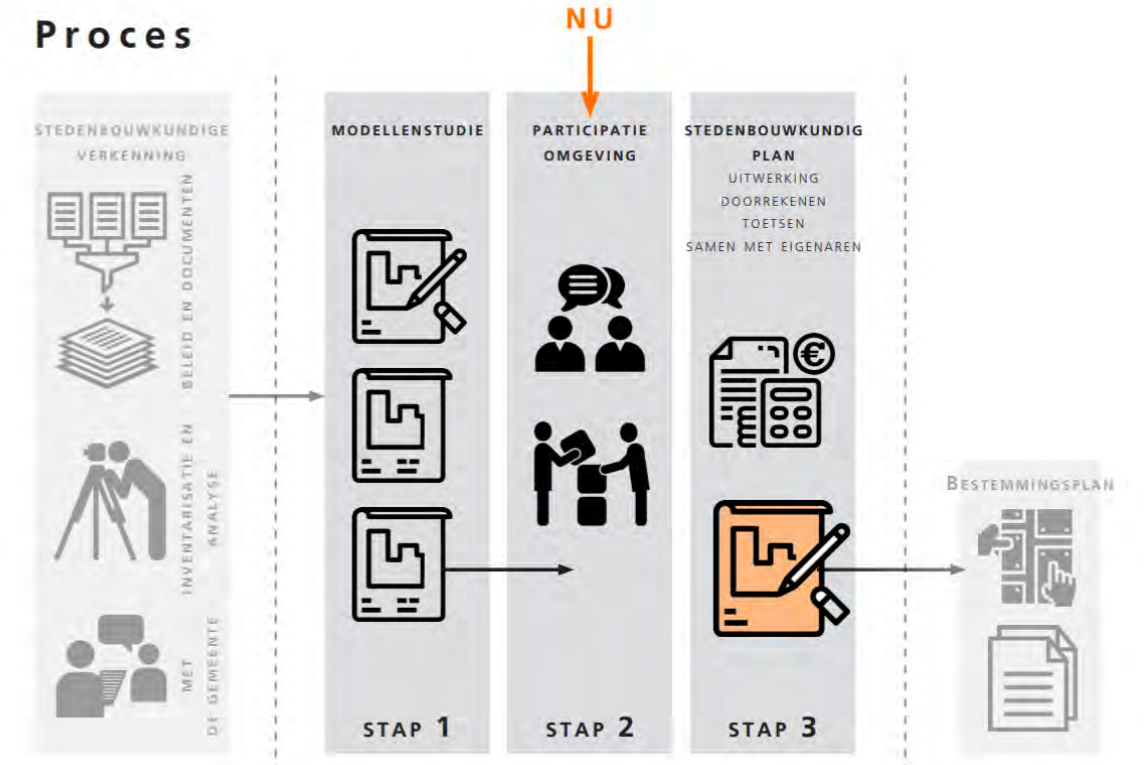
Score wat betreft voorkeur model

Totaal aantal reacties: 42

Model	Aantal
1	6
2	6
3	14
Geen keuze	17
Totaal	43

- 1x voorkeur voor variant 1 of 3 (beide opgenomen)
- 1x combinatie van alle modellen (opgenomen onder "geen keuze").
- Opmerking bij "geen keuze": Referentiekaders kloppen niet dus keuze maken is niet mogelijk.

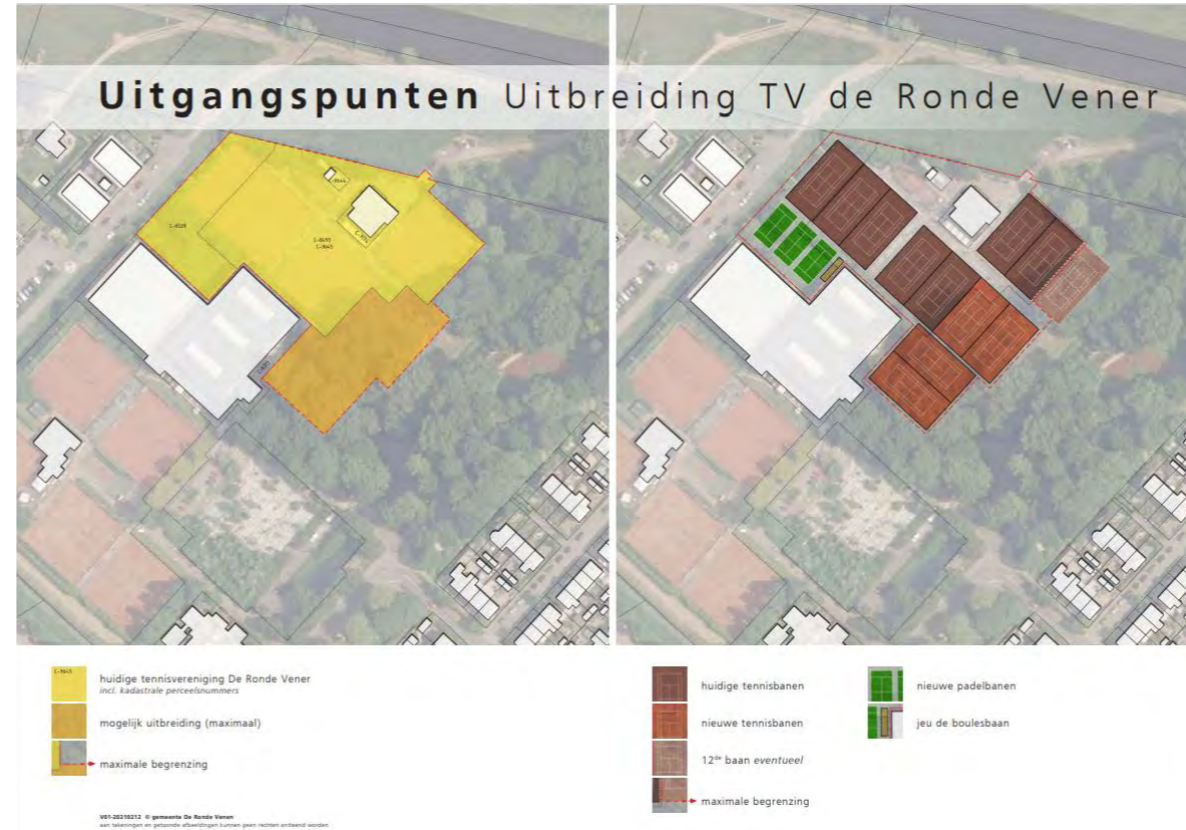
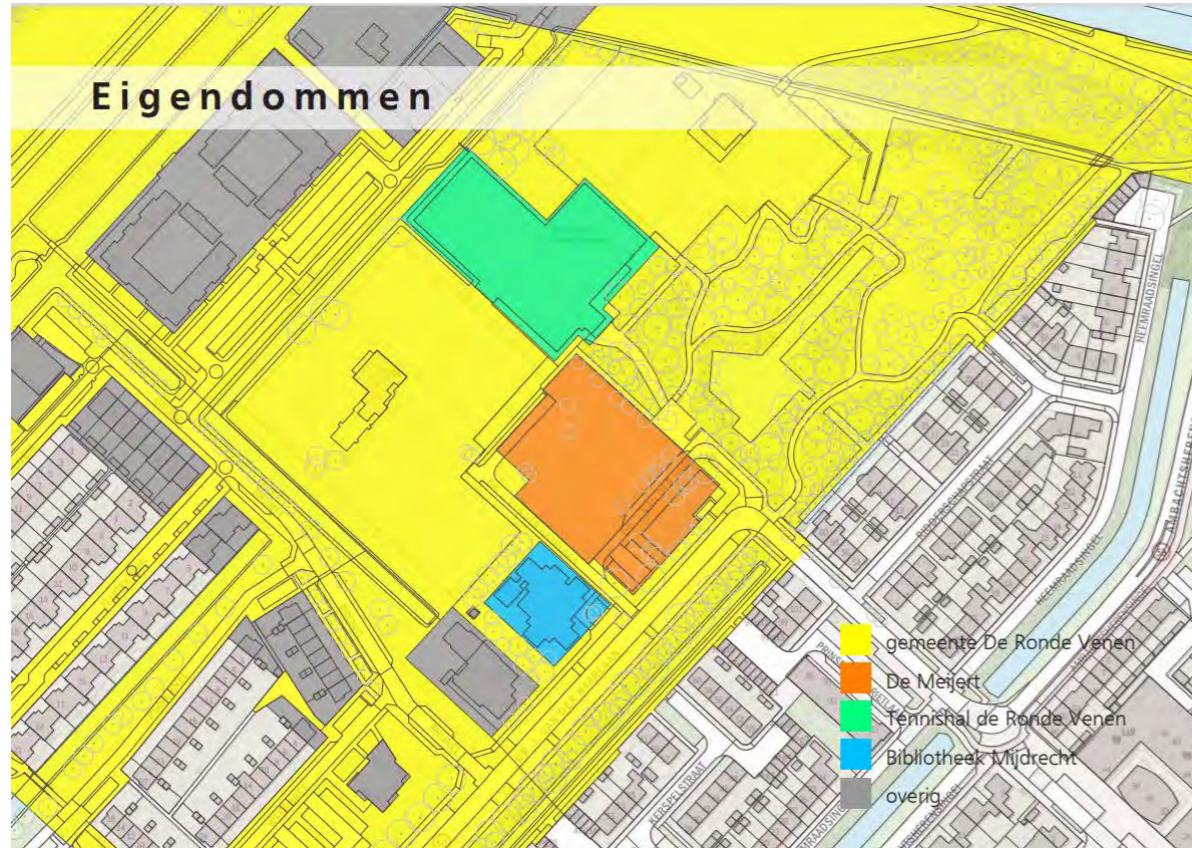
III Presentatie Klankbordgroep 30 november 2021



Programma

- Opening
- Voorstelronde
- Doel en rol van de klankbordgroep
- De klankbordgroep en de omgeving
- Doorkijk proces
- Inhoudelijk gesprek
- Afronding en volaende afspraak





Modellen

model 1 - woonpad



model 2 - woonhof



model 3 - woonpark

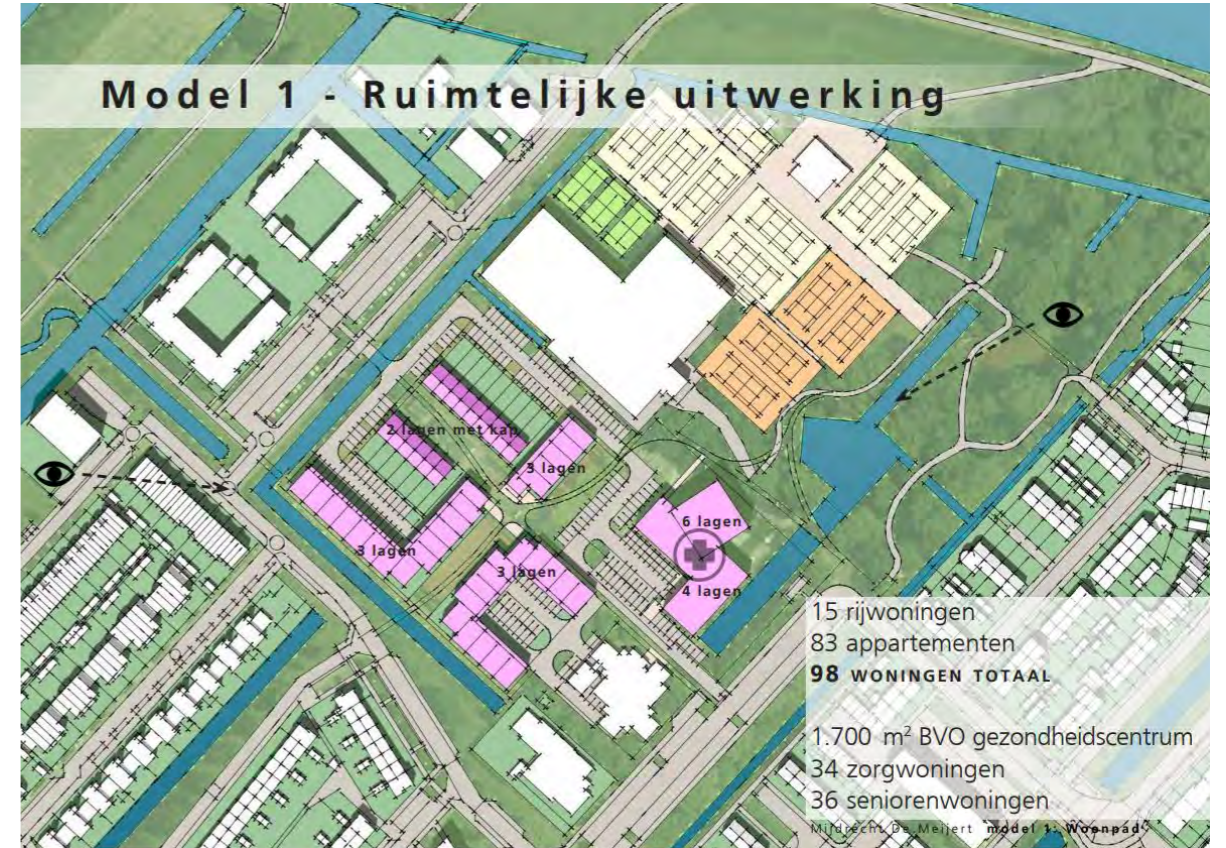


Model 1 - Concept

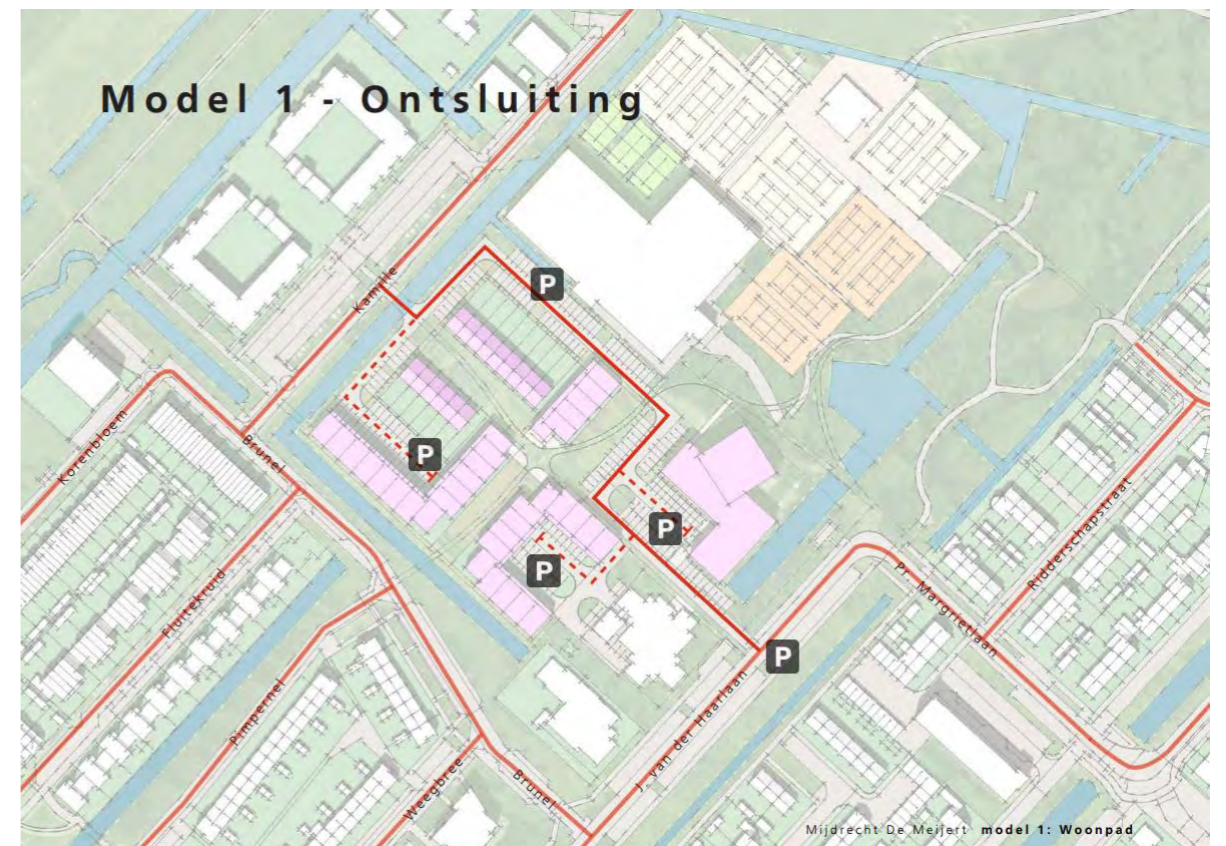


Mijdrecht De Meijert model 1: Woonpad

Model 1 - Ruimtelijke uitwerking



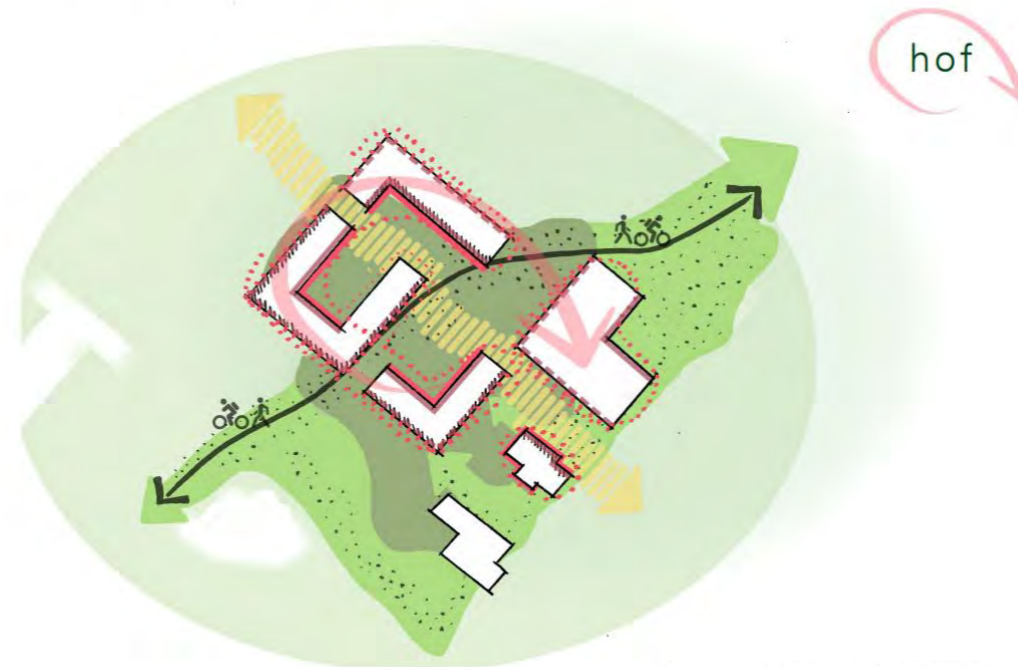
Model 1 - Ontsluiting



Mijdrecht De Meijert model 1: Woonpad

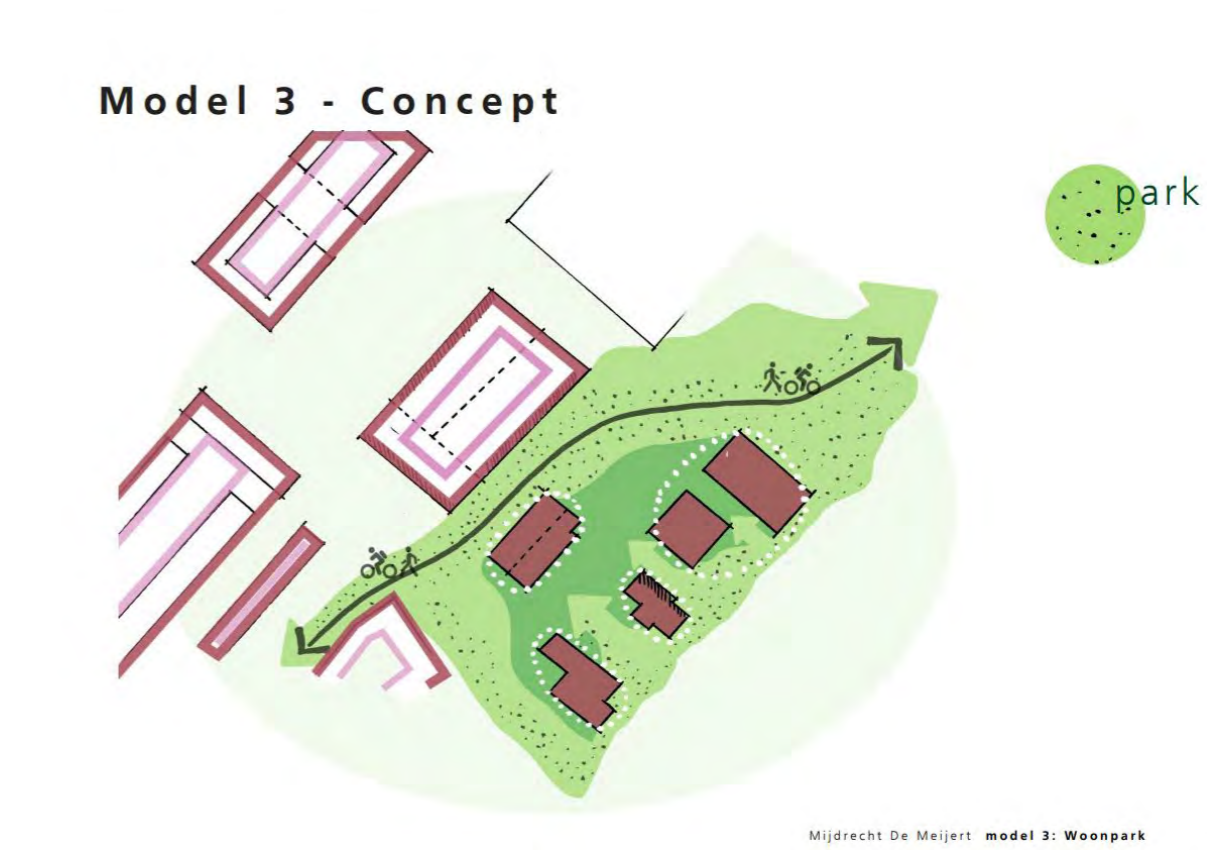
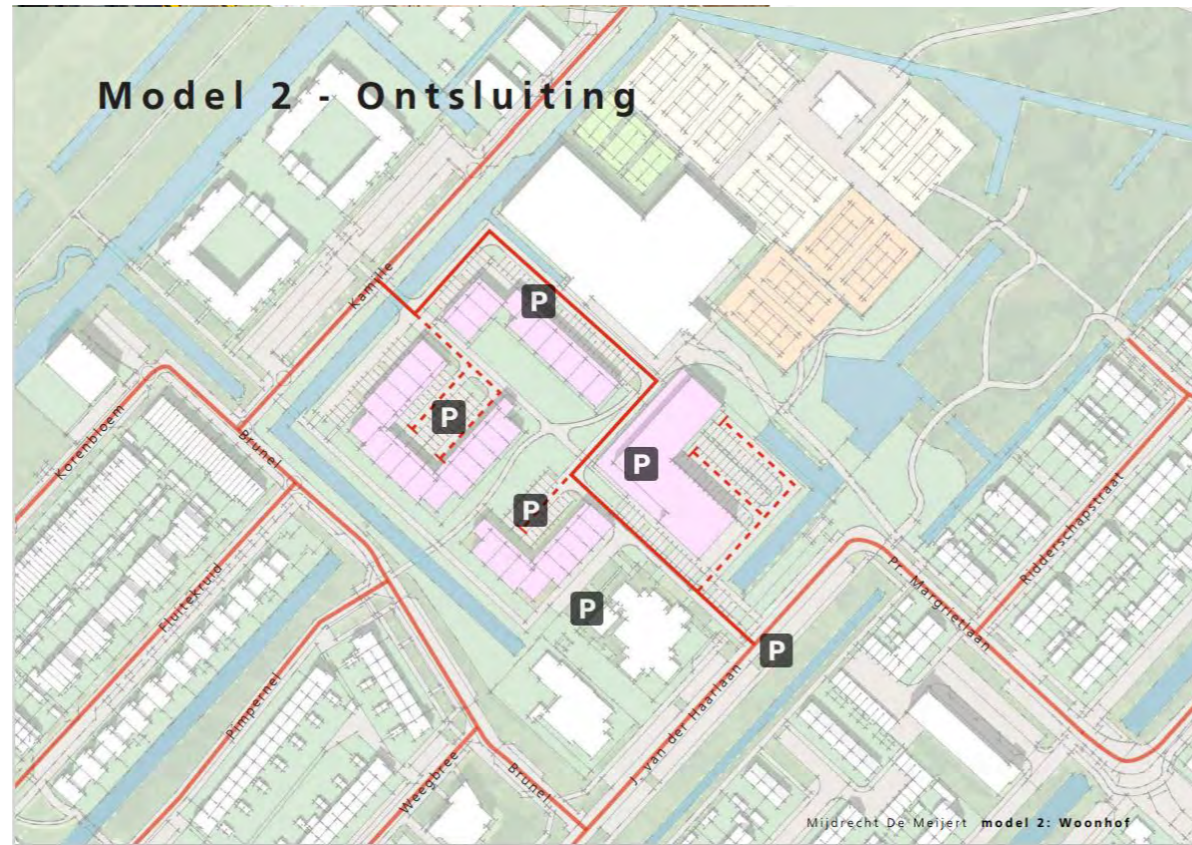


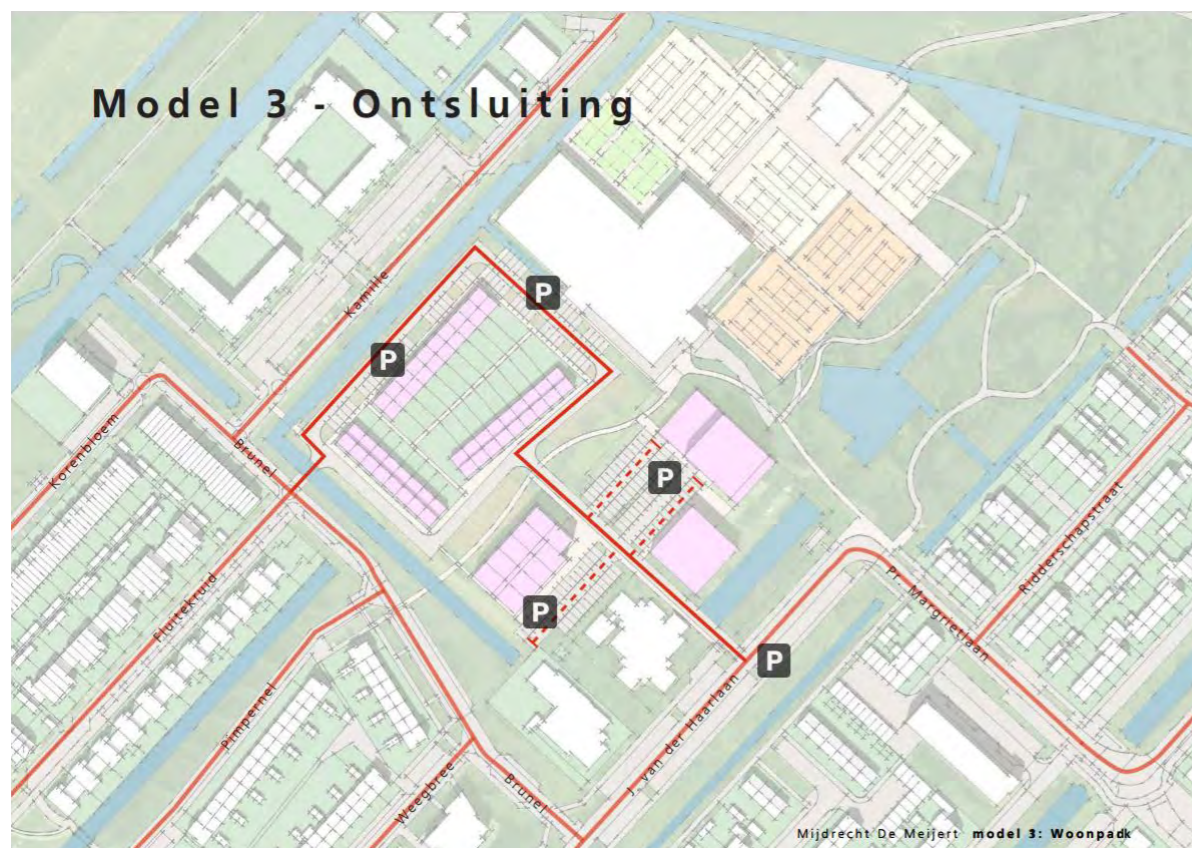
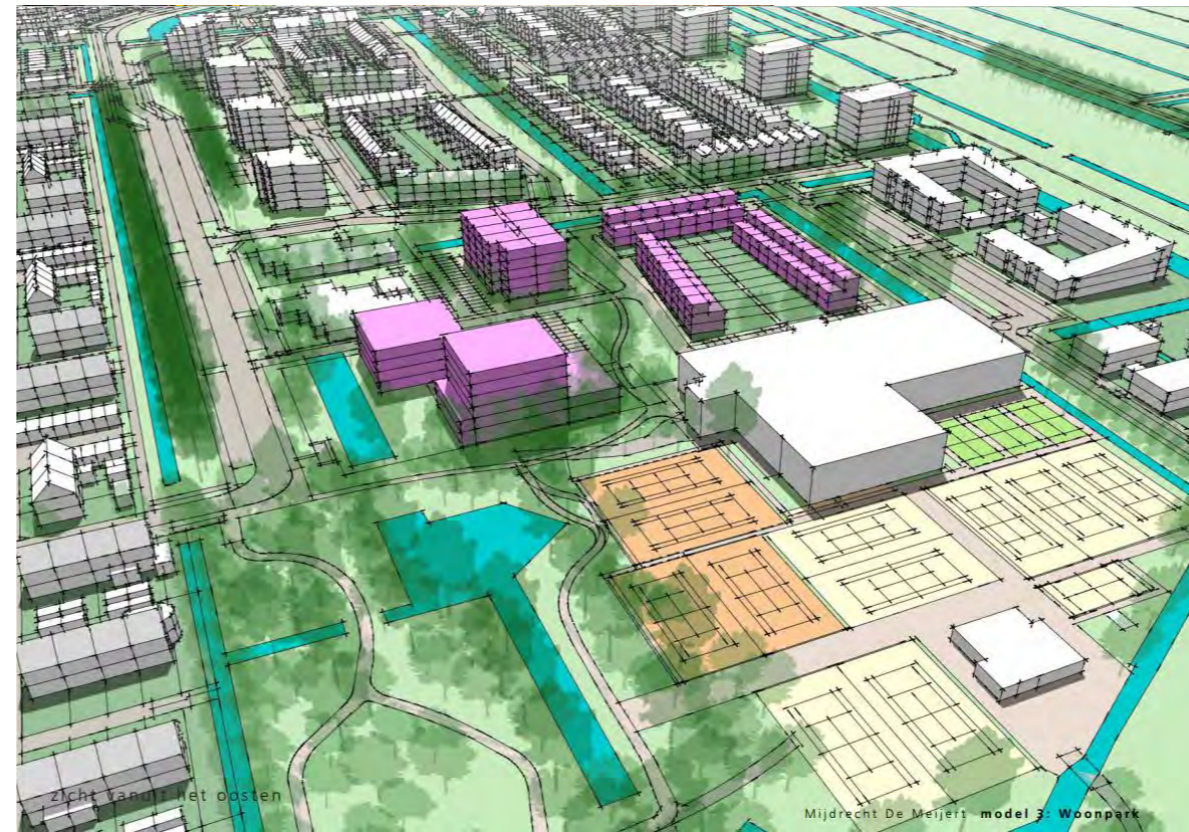
Model 2 - Concept



Mijdrecht De Meijert model 2: Woonhof





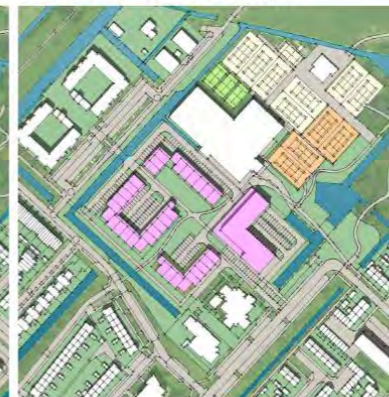


Modellen

model 1 - woonpad



model 2 - woonhof



model 3 - woonpark



III Notulen 30 november 2021

30 november 2021

Aanwezig:

Klankbordgroep

Koos van Geest
Vincent van Oostrom
Kees Posdijk
Remco van Domburg
Lindsay van Zijl
Milan van Dijk

Ridderschapsstraat 29
Brunel 21
Brunel 15
Ridderschapsstraat 29
Kamille 79
Lid (JAC) Jongeren
adviescommissie
Ridderschapsstraat 18
Wijkcomité Proosdijland
(voorzitter)
Heemraadsingel 16

Gemeente de Ronde Venen

Rein Kroon
Marcel Tromp (voorzitter)
Rob van der Velden (extern)
Ragnhild Hilgeman (notulen)

Wethouder
Projectleider
Stedenbouw
Stedenbouw

Woonadviescommissie (WAC)

Ria Visser

toehoorder

Afwezig:

David Croonen

Tennis in het park

De bezwaren voor verdwijnen van park voor vier tennisbanen worden breed, in een groot deel van de omliggende wijk, gedeeld en zijn zeer ernstig. Er is behoefte aan:

- Onderbouwing van de prognose van de ledengroei en toekomst van de tennisverenigingen
- Onderzoek naar alternatieve mogelijkheden voor de tennisbanen
 - Aan de onderzijde van de dijk
 - Elders in de gemeente – *Er is gekeken maar de gemeente heeft geen alternatief gevonden, ideeën welkom*
 - Vier tennisvelden op huidige TVM laten - *Dit voorstel is voor de tennisverenigingen niet toekomstbestendig. Het samengaan van de verenigingen is nodig om ontwikkelgrond vrij te maken binnen gemeentegrenzen.*

De klankbordgroep stelt voor een overzicht te maken van de kernproblemen die spelen bij de bezwaren en zorgen, om constructief naar oplossingen te zoeken.

Algemene aandachtspunten

- Woonkwaliteit toekomstige woningen/ gebied
- Bezonnig tuinen, daglicht toetreding en oriëntatie woningen
 - Sociale veiligheid
 - Denk na hoe starter en senior goed kunnen samenwonen in dit gebied met aandacht voor behoeften van de levensfasen
 - Percentage koop en sociale huur?
Dit is nog een onderzoeksvraag voor de gemeente wat hier de optimale mix is. Volgt als bekend.
 - De bewoners aan de Brunelzijde zien aan hun zijde het liefst een kwalitatief groen/blauwe afschermdende zone van zo groot mogelijke breedte.

Parkeerbalans en overlast

- Up to date parkeernormen hanteren, neem trends als thuiswerken, dag/nacht gebruik parkeren mee.
- Voorkom parkeerdruk in de wijk, maak beeld helder van de extra druk door zorgcentrum, tennis en appartementen.
- Voorkom parkeer/verkeeroverlast door tennis in de Ridderschapsstraat
- Onderzoek, maak duidelijk waar tennissers parkeren
- Doe breder onderzoek naar de verkeersdruk door deze ontwikkeling en andere ontwikkelingen in de buurt, en verkeersafwikkeling op alle knelpunten op de routes (zoals Hofland)
- Gebied is slecht ontsloten door openbaar vervoer

Duurzaamheid

- Aandacht voor laadpalen
- Aandacht voor groene parkeerplaatsen.

Ontsluiting

- Alle buurten al via Brunel ontsloten, liever
- Nood_ en hulpdienst via een afsluitbare toegang?
- Een tweede ontsluiting op de van der Haarlaan. En die koppelen aan ontsluiting voor de tennis (en parkeren) (situering in de bocht)
- Kamille is te smal voor grote stroom auto's in twee rijrichtingen
- De belasting van Brunel, en die van de woningen aan de kruising in het bijzonder, is in de huidige situatie al onevenredig groot,
- Geen tweede ontsluiting op de Brunel, extra belasting te groot en nodigt uit tot parkeren in bestaande wijk vanuit nieuwbouw.

Plangrenzen

Betrek bibliotheek en kantoor aan de van der Haarlaan, hier past hoger bouwen.

Op moment staat de kostprijs van de bibliotheek niet in verhouding tot het aantal woningen. In de visie wordt rekening gehouden met ontwikkelen in de toekomst.

Kan de tennishal locatie meegenomen worden in de visie ontwikkeling?
Gezien vraagprijs van de hal en de grond heeft de potentiële koper van de grond aangegeven woningen in het duurdere segment te willen ontwikkelen. Dit sluit niet aan bij de opgave van de gemeente om binnen de gemeentegrenzen betaalbare(huur) woningen voor starters en senioren te realiseren. Bovendien wil de gemeente door met het proces. Een discussie over de toekomst van de tennishal werkt onnodig vertragend. Daarom wordt vastgehouden aan de huidige plangrenzen voor uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

Langzaam verkeer

- Langzaam verkeerroute door nieuw woongebied van Brunel naar park positief
- Hoe gaan fietsers (naar tennispark) en andere gebruikers in het park samen? Het is nu geen fietspad.
- In de uitwerkingen voetgangersroute van Ridderschapsstraat naar tennis ontmoedigen, samen op zoek naar oplossingen.

Aandachtpunten/opmerkingen per model



Model 1: Woonpad

- Oriëntatie tuinen richting sporthal ongunstige woonkwaliteit
- Gevels voor bewoners Brunel te dicht op, hou rekening met privacy
- Is architectonische speelsheid en variatie van oplopende bouwblokken van de Kamille in het plan te brengen?



Model 2: Woonhof

- Brunelzijde: deze brede groenstrook en afstand van de gevels heeft voorkeur boven profielen van model 1 en 2
- Mist grondgebonden woningen
- Sociale veiligheid, voorkom hangplekken



Model 3: Woonpark

- Type beneden-boven woning (BeBo) minder levensloopbestendig door trappen
- BeBo is aantrekkelijk voor starter
- Zorg om privacy voor Brunel met appartementen van 5 lagen
- Brunel tegen een (nood)verkeersontsluiting ter hoogte van de Fluitekruid of elders op de Brunel (zie algemene aandachtspunten ontsluiting)

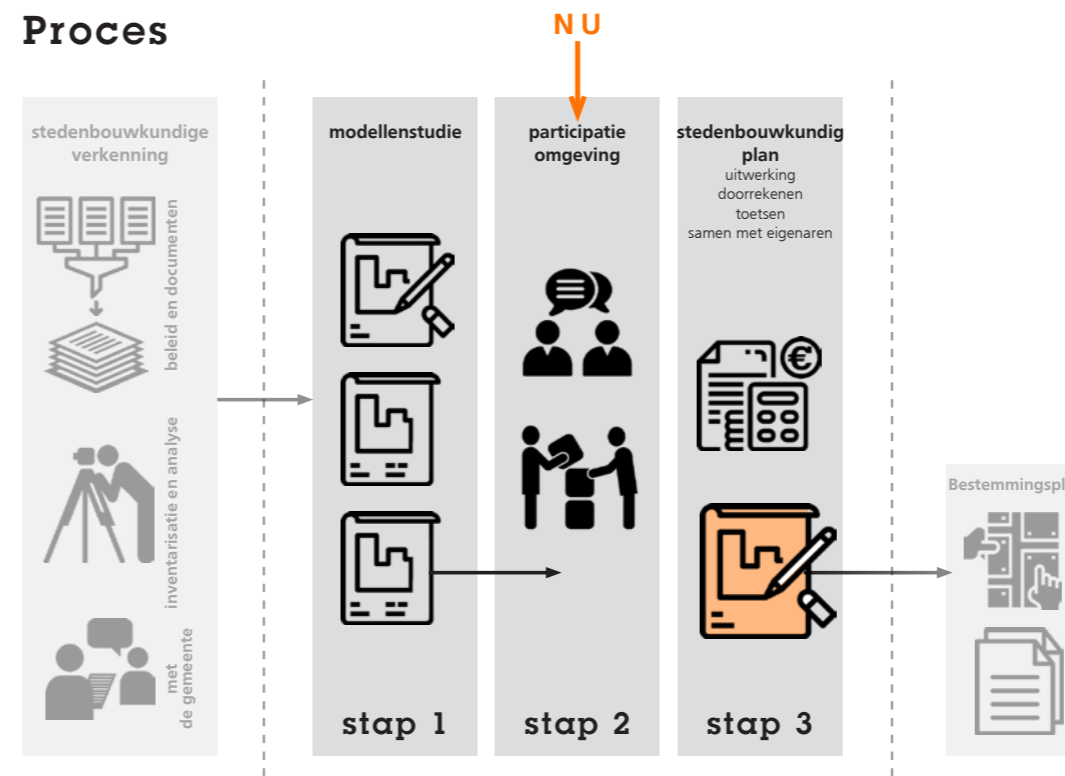
Overzicht van kernproblemen bij het plaatsen van tennis in het park	klankbordgroep	Volgende klankbordgroep
Onderbouwing van de groeioprognose van de tennisverenigingen	gemeente	Eerste volgende of daarop volgende klankbordgroep
Onderzoek naar afwikkeling van verkeer samen met (vaststaande) ontwikkelingen in de buurt wordt onderdeel van het project- kader	gemeente	Eindfase visie-vorming
Aandeel sociale huur en koopwoningen onderzoek	gemeente	wordt met klankbord gedeeld als bekend.
Onderzoek of waardevolle bomen verplaatst kunnen worden in plaats van gekapt.	gemeente	Nog niet bekend

Actiepunten	wie	wanneer
Inplannen volgende klankbordgroep	gemeente	december voor kerstvakantie
Aangeven als je als lid NIET wilt dat naam en e-mail adres met de buurt gedeeld wordt.	klankbordgroep	Via mail aan: demeijert@derondevenen.nl of p.vanieperen@derondevenen.nl of r.hilgeman@derondevenen.nl
Onderzoek naar de mogelijkheid van het plaatsen van twee tennisbanen onder aan het talud van de dijk	gemeente	volgende klankbordgroep
Verwerking aandachtspunten in aangepast stedenbouwkundig plan.	gemeente	volgende klankbordgroep

V Presentatie Klankbordgroep 11 januari 2022



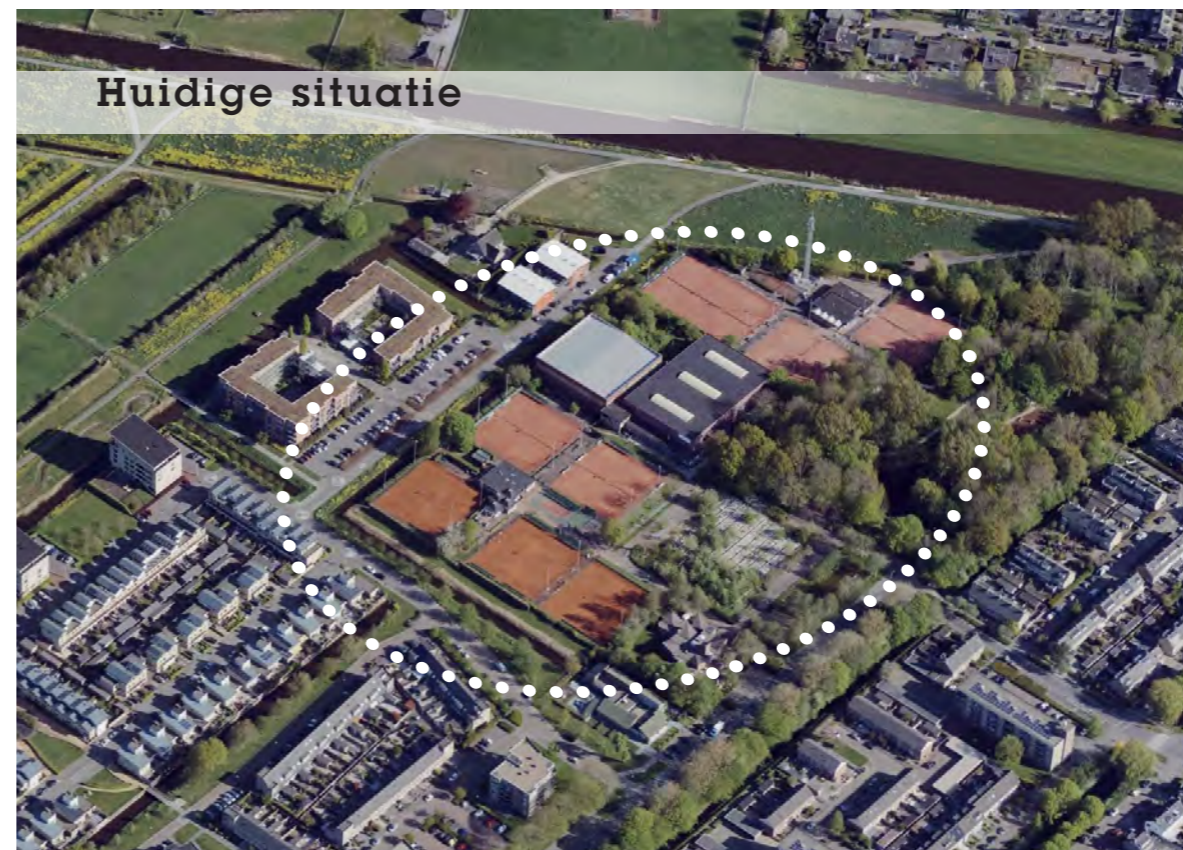
Proces

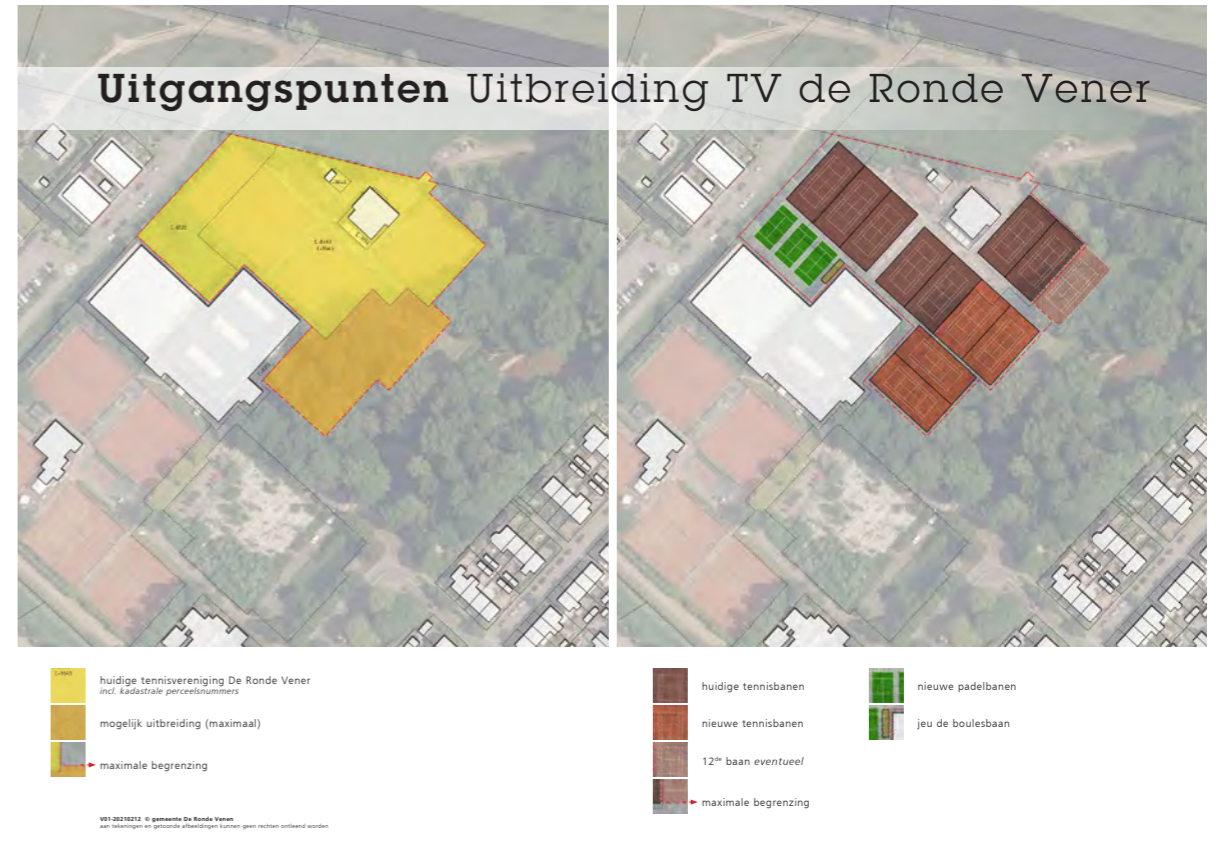


Opbouw van de bijeenkomst

- Proces en Uitgangspunten
- Tennisbanen
- **Aanpassingen & Dilemma's**
- **Model 1**
- **Model 2**
- Vervolg

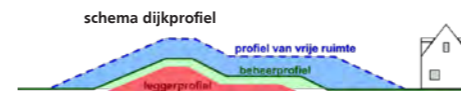
Huidige situatie





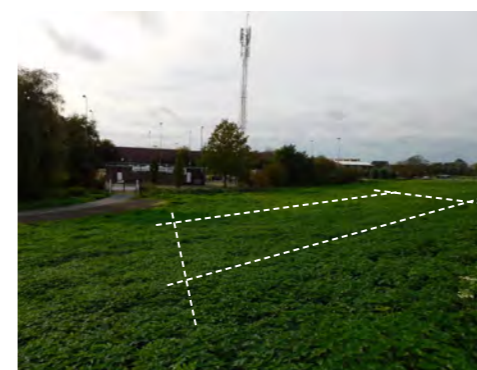
Onderzoek plaatsing tennisbanen in dijktalud

- Ligging in beschermingszone van de dijk
- Toestemming waterschap alleen als er geen aanvaardbaar alternatief is buiten de beschermende gronden
- Eisen voor veiligheid en beheer
 - Dijkverbetering moet mogelijk blijven
 - Minimaal 5 meter uit slootkant
 - Ophogen t.b.v. uitvlakking (waarschijnlijk damwanden nodig voor ophogen en toekomstig beheer)
 - Drainage mag geen permanente verlaging grondwaterstand betekenen



Eerste conclusie:

- Haalbaarheid (vergunning waterschap) heel onzeker
- Risico's van de locatie en bijkomende kosten zijn hoog



globale positie



exacte positie

Modellen

model 1 - woonpad



model 2 - woonpark



Dilemma's

- bebouwing woonzorg aan v.d. Haarlaan



model 1 - woonpad

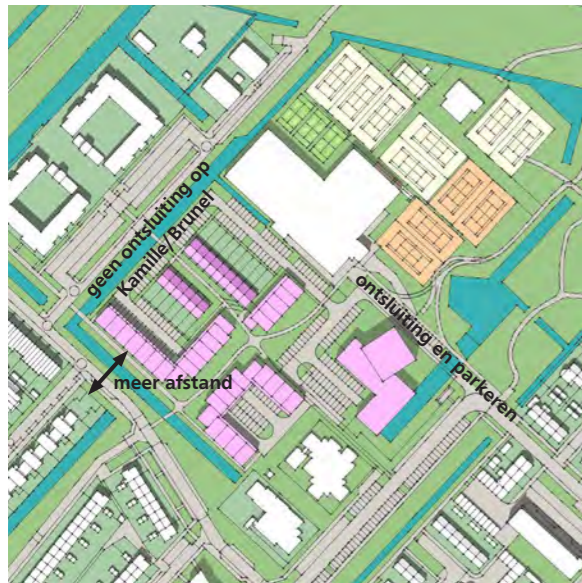
- bebouwing woonzorg op afstand van v.d. Haarlaan



model 2 - woonpark

Aanpassingen

- bebouwing woonzorg aan v.d. Haarlaan



model 1 - woonpad

- bebouwing woonzorg op afstand van v.d. Haarlaan



model 2 - woonpark

Dilemma's

- één ontsluiting in/aan het park de Meijert
- scheiding park de Meijert en woongebied
- parkeren tennis in/aan park



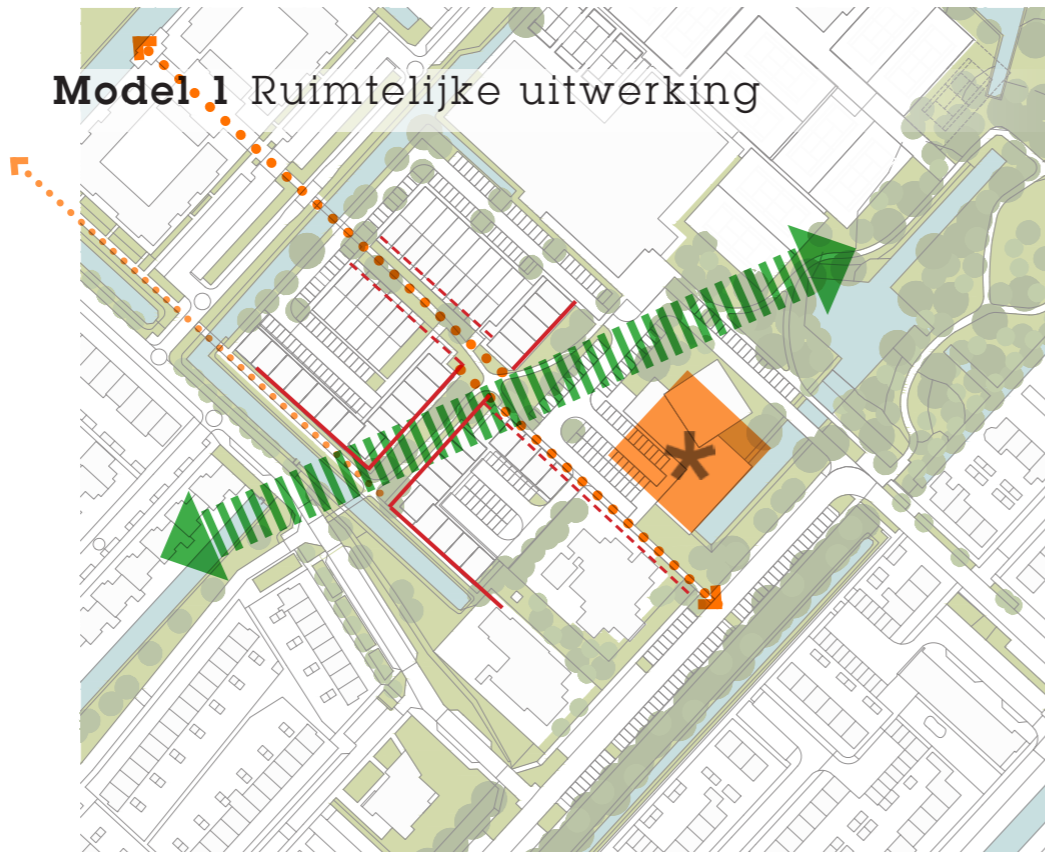
model 1 - woonpad

- twee ontsluitingen, middengebied autovrij
- Park de Meijert en woongebied verbonden
- parkeren tennis aan v.d. Haarlaan



model 2 - woonpark

Model 1 Ruimtelijke uitwerking



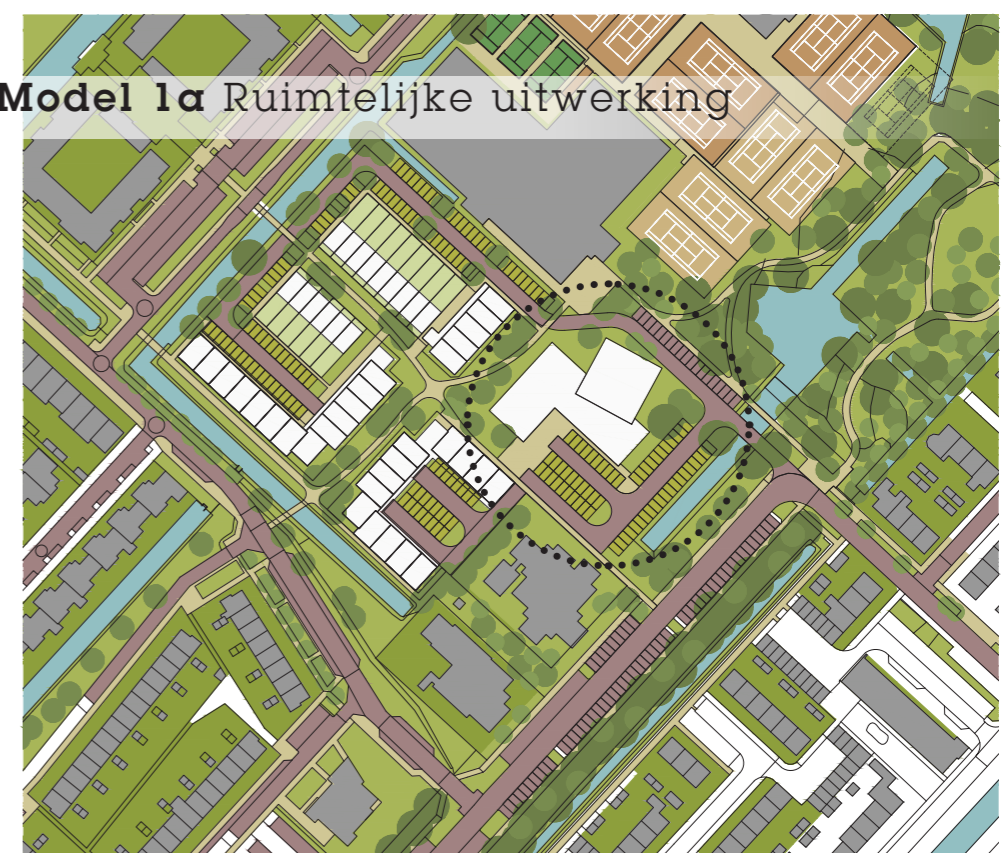
Model 1 Ruimtelijke uitwerking



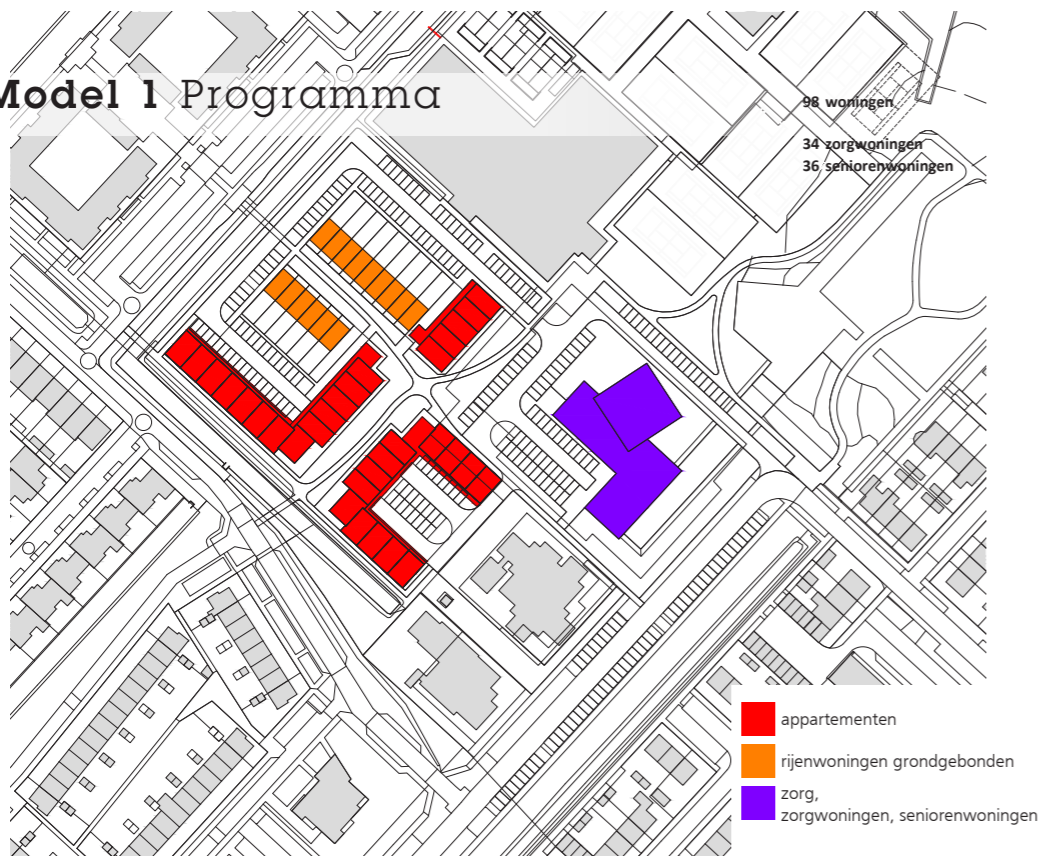
Model 1 Ruimtelijke uitwerking



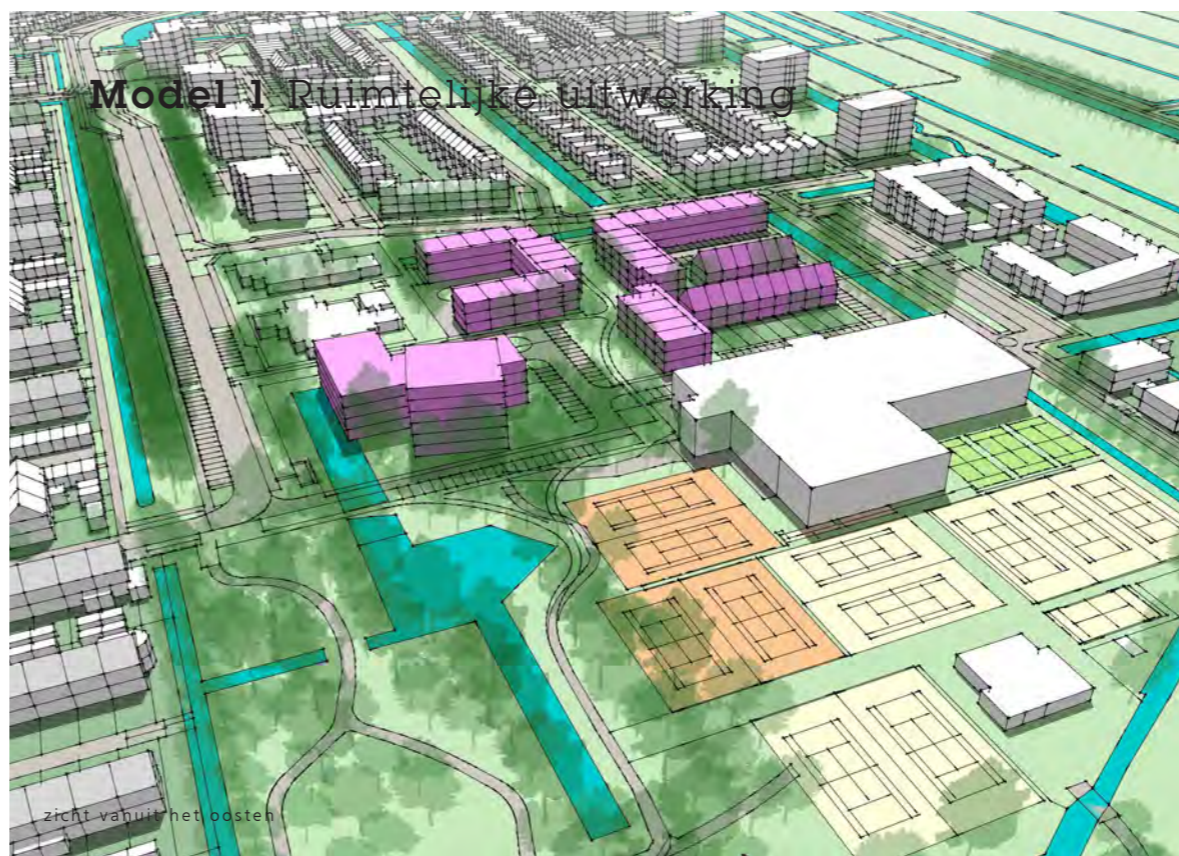
Model 1a Ruimtelijke uitwerking



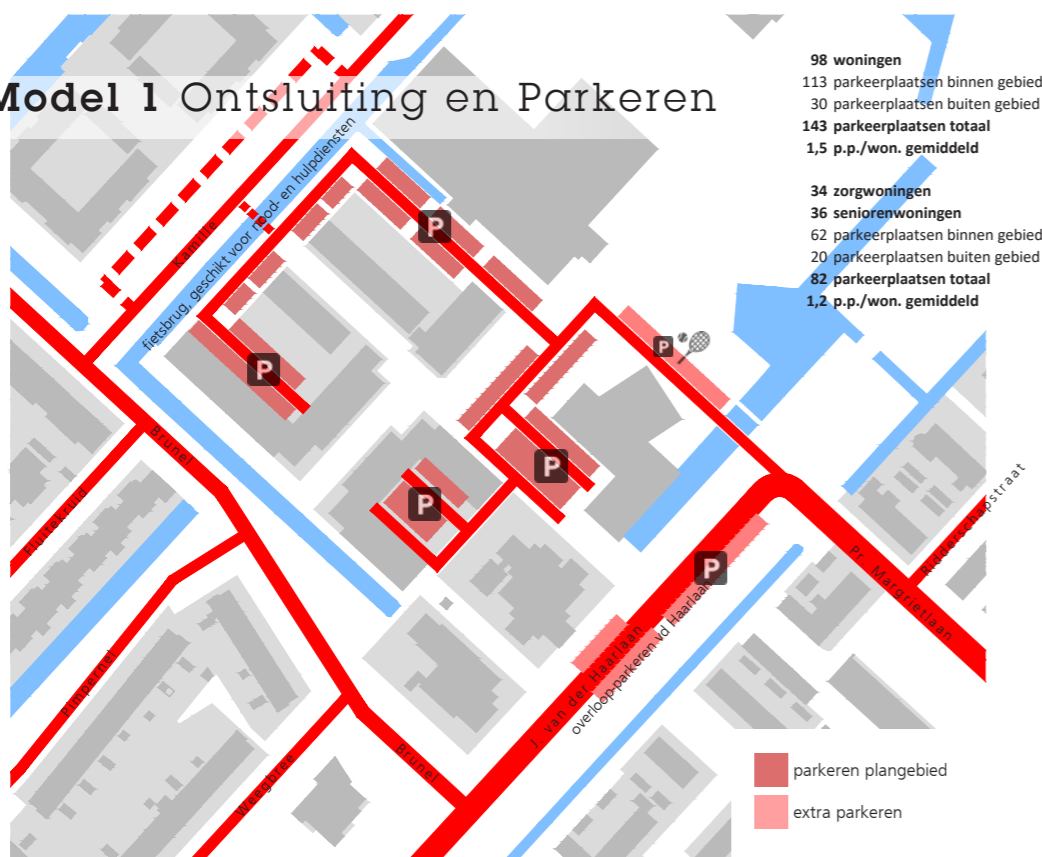
Model 1 Programma



Model 1 Ruimtelijke uitwerking



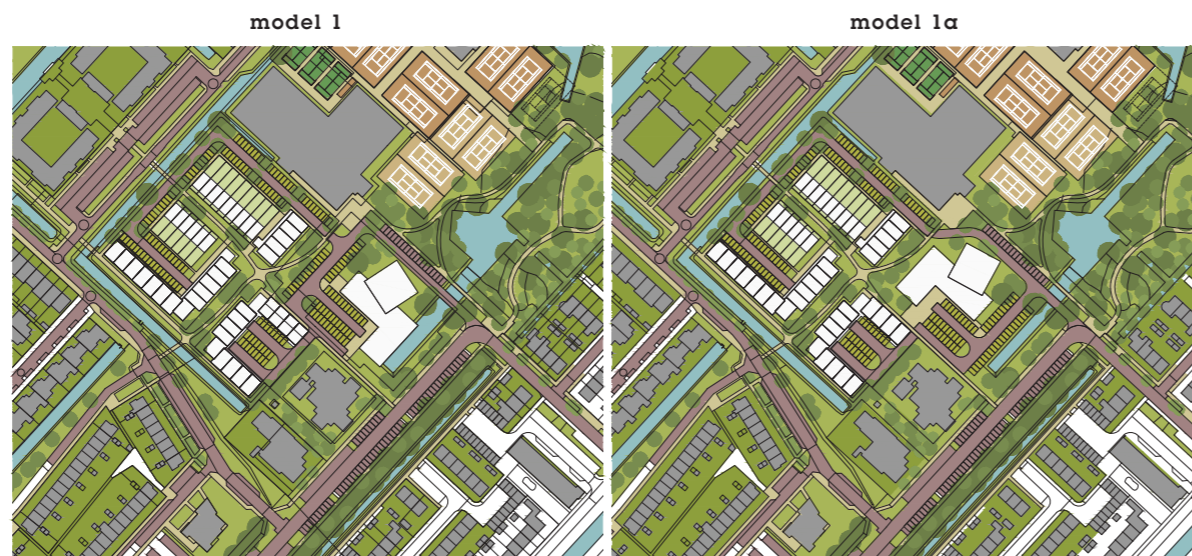
Model 1 Ontsluiting en Parkeren



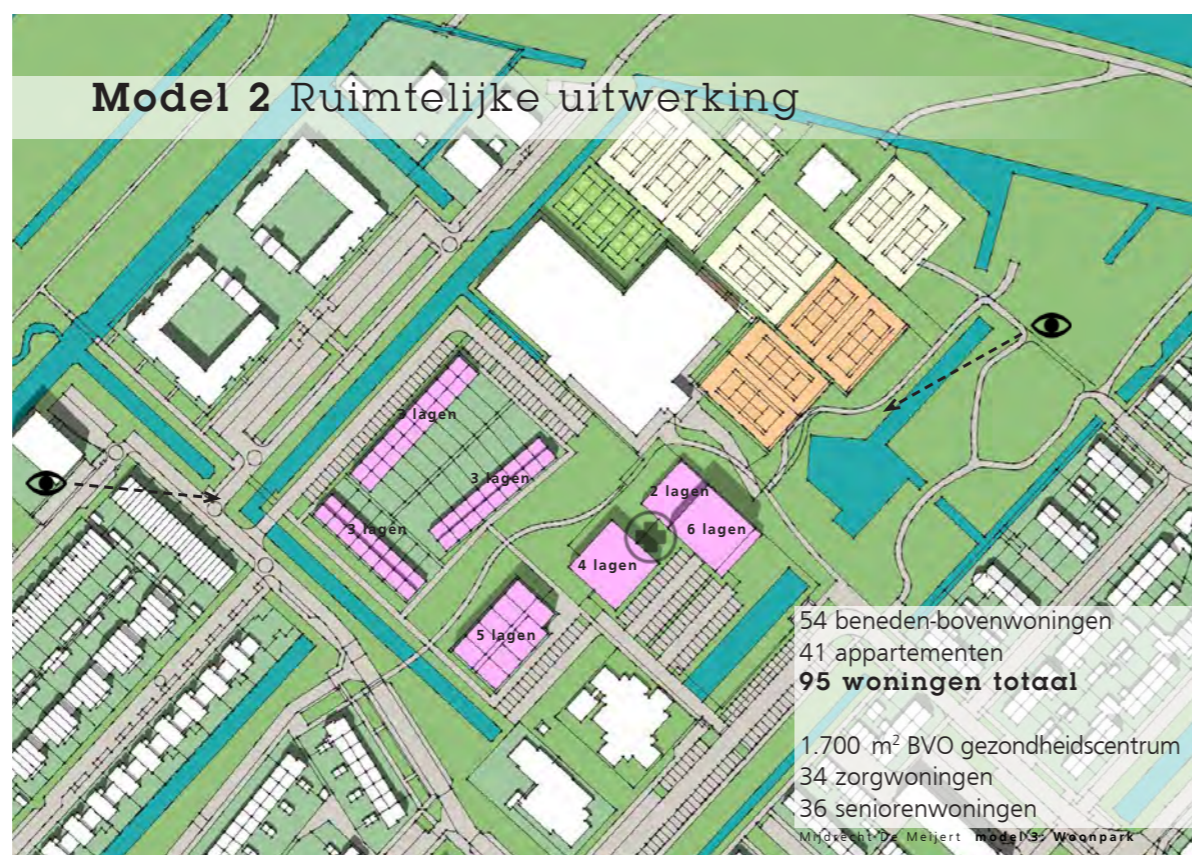
Model 1 Ruimtelijke uitwerking



Model 1 varianten



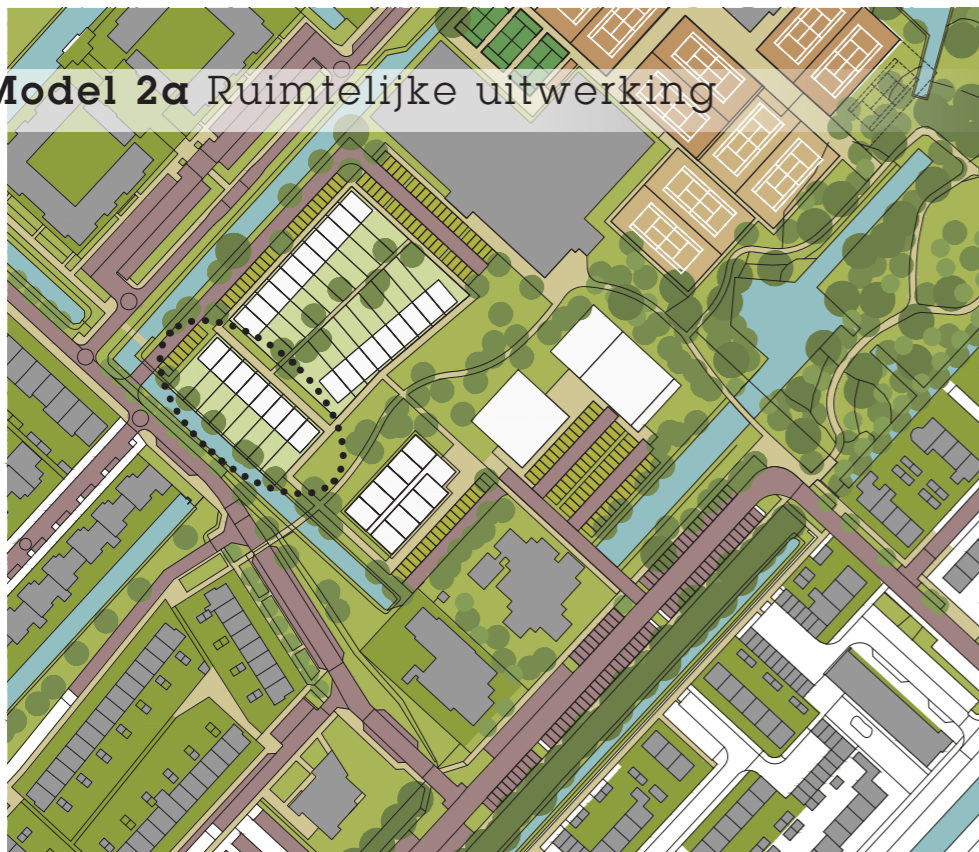
Model 2 Ruimtelijke uitwerking



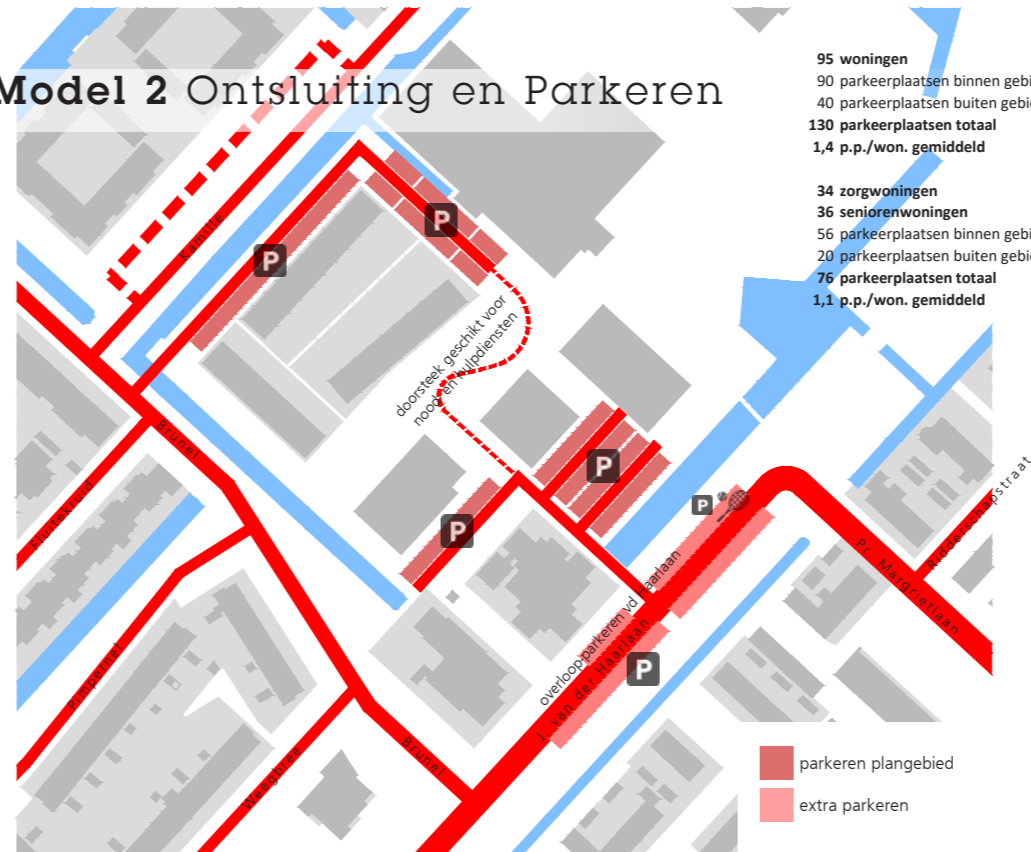
Model 2 Ruimtelijke uitwerking



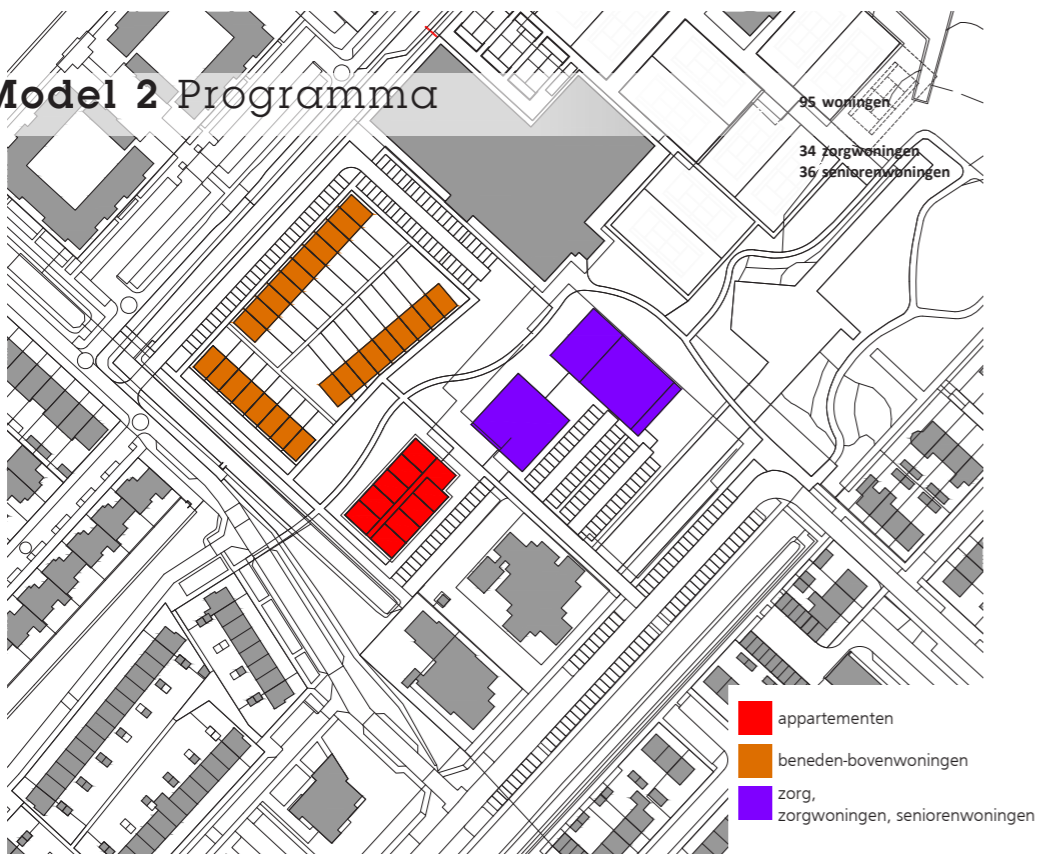
Model 2a Ruimtelijke uitwerking



Model 2 Ontsluiting en Parkeren



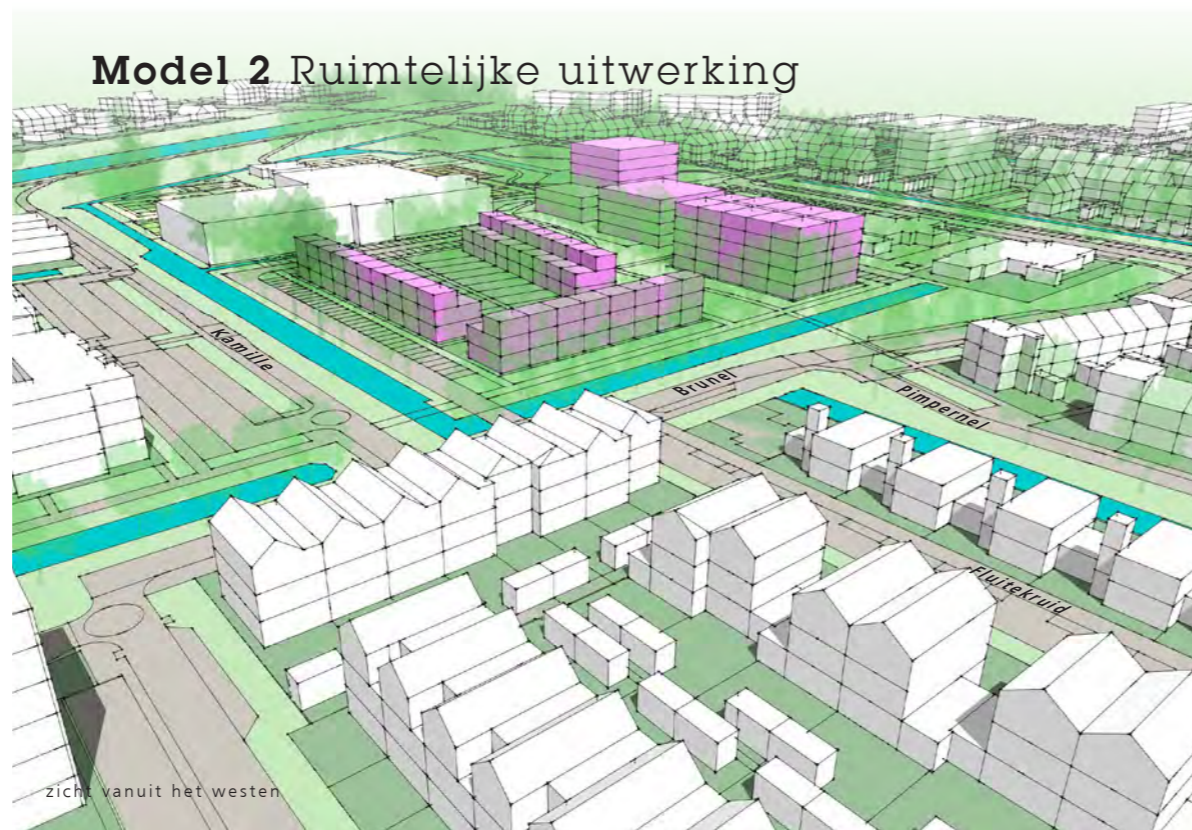
Model 2 Programma



Model 2 Ruimtelijke uitwerking



Model 2 Ruimtelijke uitwerking



Model 2 varianten



Modellen

model 1 - woonpad



model 2 - woonpark



Vervolg

1. Van 2 modellen naar 1 visie (o.b.v. voorkeursmodel of combinatiemodel)
2. Klankbordgroep
3. We komen bij u terug!
4. Daarna besluitvorming door de gemeenteraad

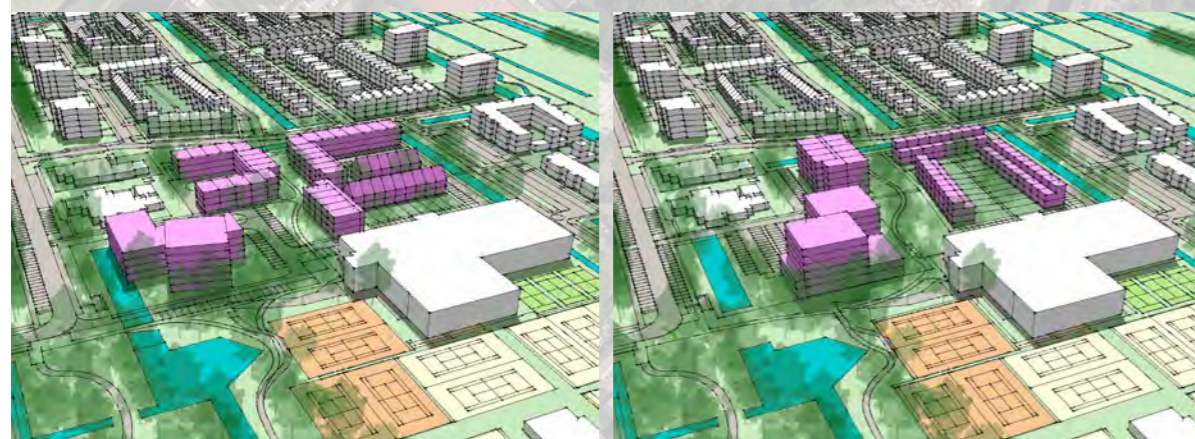
Vragen?



Gemeente
De Ronde Venen



atelier
DUTCH



VI Notulen 11 januari 2022

Dinsdag 11 januari 2022, 16.00 – 17.30 uur, MS-Teams

Aanwezig

Koos van Geest	Ridderschapsstraat 29
Vincent van Oostrom	Brunel 21
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)
Marcel Tromp	Gemeente De Ronde Venen, Projectleider (Voorzitter)
Ragnhild Hilgeman	Gemeente De Ronde Venen, Stedenbouw
Rob van der Velden	Gemeente De Ronde Venen, Stedenbouw (Extern)
Roelof Achterveld	Gemeente De Ronde Venen, Projectleider (Notulen)

Afwezig

Lindsay van Zijl	Kamille 79
David Croonen	

Opmerkingen

- Nieuwe projectleider van de gemeente is Roelof Achterveld. Hij is te bereiken via het telefoonnummer 06 30 29 41 70 en het mailadres r.achterveld@derondevenen.nl
- Groeiprognose tennis is niet voorhanden. Tennis is een krimpende sport. Padel neemt in vraag toe. De twee verenigingen zijn samengevoegd en leveren per saldo gezamenlijk een aantal tennisbanen in.

Plan Remco van Domburg

Er is contact opgenomen met een projectontwikkelaar die de tennishal wil kopen. Het plan van de projectontwikkelaar is om 24 grondgebonden woningen te realiseren en de 4 benodigde tennisbanen te plaatsen op de plek van locatie van de tennishal. Voor het realiseren van de 24 grondgebonden woningen is deels ook de grond van de gemeente/oude tennisvereniging nodig. Projectontwikkelaar wil grond uitwisselen met de gemeente om dit mogelijk te maken.

Reacties uit Klankbordgroep:

- Fijn dat park behouden blijft met dit plan en oude tennishal ook weggaat. Mooi dat beide plannen hiermee samenkomen. Zou nog vanuit stedenbouwkundige verbeterd kunnen worden. In dit plan ook nog wel aandacht hebben voor parkeren voor tennisvereniging.
- Misschien is het mogelijk om de 24 grondgebonden woningen richting Brunel te verplaatsen in het plan en dan de hogere bebouwing richting de tennis?
- Is de behoefte van tennisvereniging daadwerkelijk 4 tennisbanen extra? Als dit mogelijk toch maar 2 tennisvelden is dan zijn er nog meer woningen mogelijk op locatie van tennishal.
- Het plan zal doorgerekend moeten worden met verplichte hoeveelheid sociale huur en de inbrengwaarde van de tennishal-locatie. De raad zal een keuze moeten maken en een balans moeten vinden in de financiën (betaalbaarheid v.d. woningen), woningvraag, stedenbouw en draaivlak.

- Elk model is relevant voor de raad. Ook als de tennisclub er niet blij mee is.

Gemeente kijkt naar het voorgestelde plan. Dit zal in de volgende klankbordgroep verder besproken worden.



Plan Remco van Domburg

Presentatie Rob v.d. Velden / gemeente

Er worden twee modellen gepresenteerd waar bij elk model ook nog 1 variant is gemaakt. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van tennisbanen in de dijk. Er is o.a. contact geweest met het waterschap en de kosten globaal doorgerekend. Eerste conclusie is dat de haalbaarheid heel onzeker is. De risico's van de locatie en de bijkomende kosten zijn hoog.

Betreffende de bouwhoogte: 5 of 6 bouwlagen komt al meer in de buurt/wijk voor dus dat zou ook prima passen achter/naast de bibliotheek.

Reacties uit klankbordgroep:

- Tennisbanen in de dijk is mogelijk nog wel een optie voor de vijfde baan in het park?
- Mogelijk om fietsstraat aan te leggen waar auto's alleen te gast zijn? Gedrag van automobilisten verbeterd dan bewijzen voorbeelden hiervan in andere wijken/gemeenten. Dit geldt dan voor de gehele wijk.
- Mooi als het groen van het park wordt doorgetrokken in de wijk. In model 1 wordt dat wel erg doorsneden door de weg. Dit is minder in model 2.
- Veel beneden-bovenwoningen in de modellen. Is er een variant mogelijk met minder van deze woningen en met meer grondgebonden (smallere) woningen voor starters? Of alleen bebo's op de hoeken? (voorbeeld plantagebuurt in Beverwijk)

- Diverse gevels worden waarschijnlijk een stuk minder storend qua steenmassa als er duurzame toepassingen mogelijk zijn. Zo zijn er al kantoren waar lelijke en saaie gevels die zorgen voor hittestress nu worden aangepast met beton met mos wat voor een mooi groen aanzicht zorgt, water opneemt en isolatie + verkoeling oplevert.
- Hoe zit het met speelvoorzieningen en losloopgebieden voor honden? (Reactie Rob: In het groen is er voldoende ruimte voor speelvoorzieningen opgenomen. Losloopgebieden voor honden zijn niet opgenomen, maar er wordt vastgehouden aan geldende regels voor honden uitlaten (aan de lijn e.d.).
- Er wordt gasloos gebouwd. Zouden mogelijk de bestaande wijken betrokken kunnen worden bij mogelijke warmtevoorzieningen of energieoplossingen? Dit geldt ook voor glasvezel mogelijk.
- Opvang en afvoer van regenwater moet nog goed uitgewerkt worden.
- V.d.Haarlaan is een soort racebaan. Zouden we daar nog snelheid uit kunnen halen? De gemeente gaat hier al aanpassingen in doen. De uitwerking hiervan wordt gedeeld samen met de presentatie/notulen.
- Huidig park heeft wat achterstallig onderhoud. Nieuw groen zou ook qua onderhoud goed moeten aansluiten. Mogelijk hiervoor ook nog wat aanpassingen in huidig park nodig om beter onderhoud te kunnen doen. Het onderhoud voor de sloot langs de Brunel is ook belangrijk om dit waardig te maken voor de nieuwbouwwijk.

Model 1

Model is ook om te bouwen naar situatie met 2 ontsluitingen. In dit model zit ook de afstand tot de Brunel verwerkt.

Reacties uit klankbordgroep:

- Parkeren voor de tennis zit in model 1 beter verwerkt.
- Model 1 daar wordt direct aangesloten op v.d.Haarlaan en Margrietlaan. Verkeersconstructie / aansluiting moet nog uitgewerkt worden (verkeersveiligheid belangrijk om aandacht te geven). Mogelijk eenrichtingsverkeer met een lus rondom het gebouw op de oude locatie van partycentrum De Meijert? Dan ook smallere weg mogelijk.

Model 1A

(geen opmerkingen)

Model 2

Model is ook om te bouwen naar situatie met 1 ontsluiting.

Reacties uit klankbordgroep:

- Voor de Brunel/Kamille-bewoners is hoogbouw direct aan de straat geen optie. De klankbordgroep is tegen een ontsluiting op of via Kamille en/of Brunel.
- Verkeerstechnisch lijkt het niet handig om meer verkeer aan de Brunel/Kamille toe te voegen.
- Misschien is een eenrichtingsweg/lus mogelijk voor het hele plangebied (zonder ontsluiting op Brunel)? Dan natuurlijk nog wel loop- en fietsbruggen toevoegen (Sint Jansdal Ziekenhuis als voorbeeld een mooie brug voor nooddiensten).

Model 2A

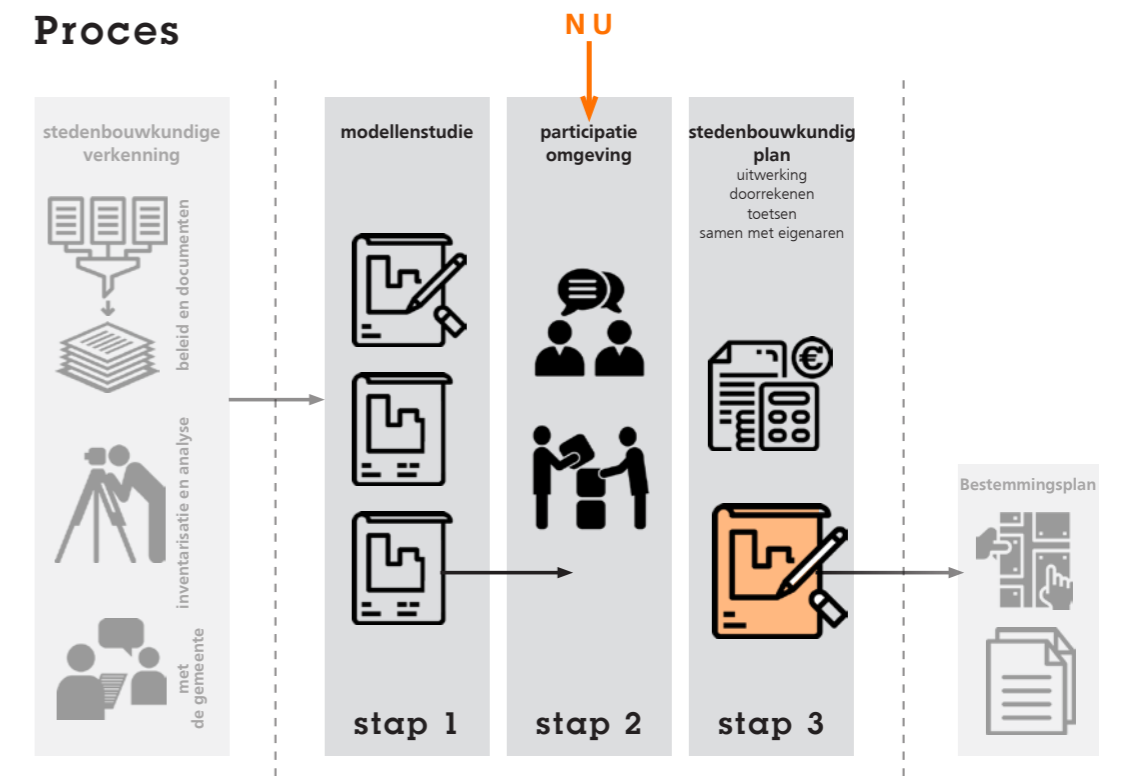
Reacties uit klankbordgroep:

- Optie om het wandelpad achter de woningen met tuin aan water door te trekken? Tuinen worden dan korter.
- Vanuit Brunel is het niet aantrekkelijk om tegen achterkanten aan te kijken.

Vervolg:

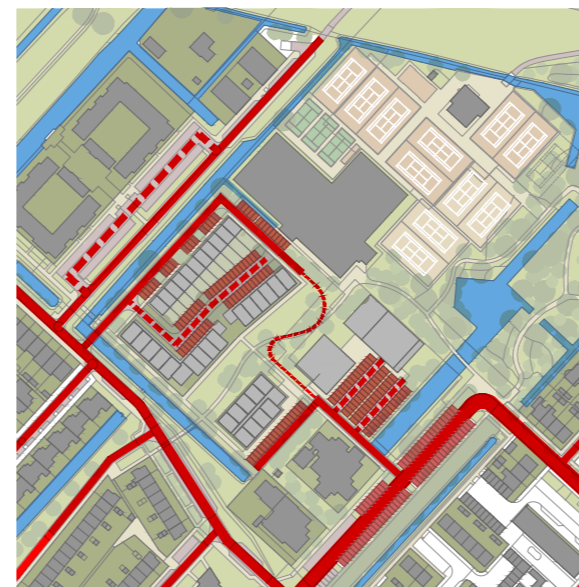
- Gemeente beoordeelt en reageert op plan Remco van Domburg
- Gemeente plaats presentatie en inbreng van plan Remco van Domburg op de website
- De presentaties worden, inclusief verslag en uitwerking v.d.Haarlaan, gedeeld via de mail
- Via de mail kunnen de klankbordleden reageren op de gepresenteerde plannen/modellen
- Gemeente organiseert een 3^e klankbordgroep in februari

VII Presentatie Klankbordgroep 19 april 2022

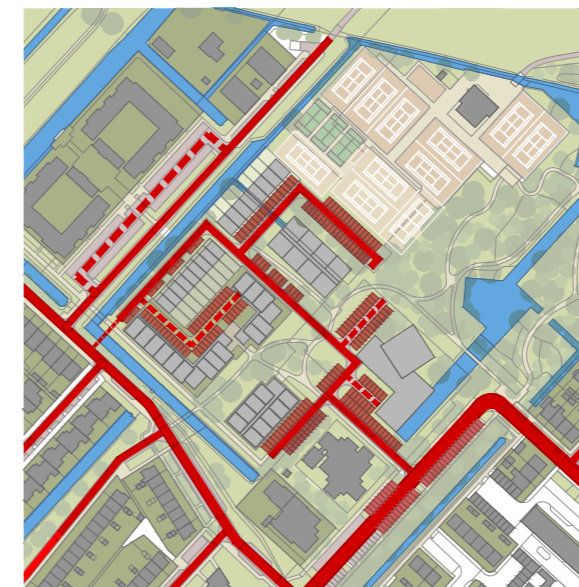




Modellen



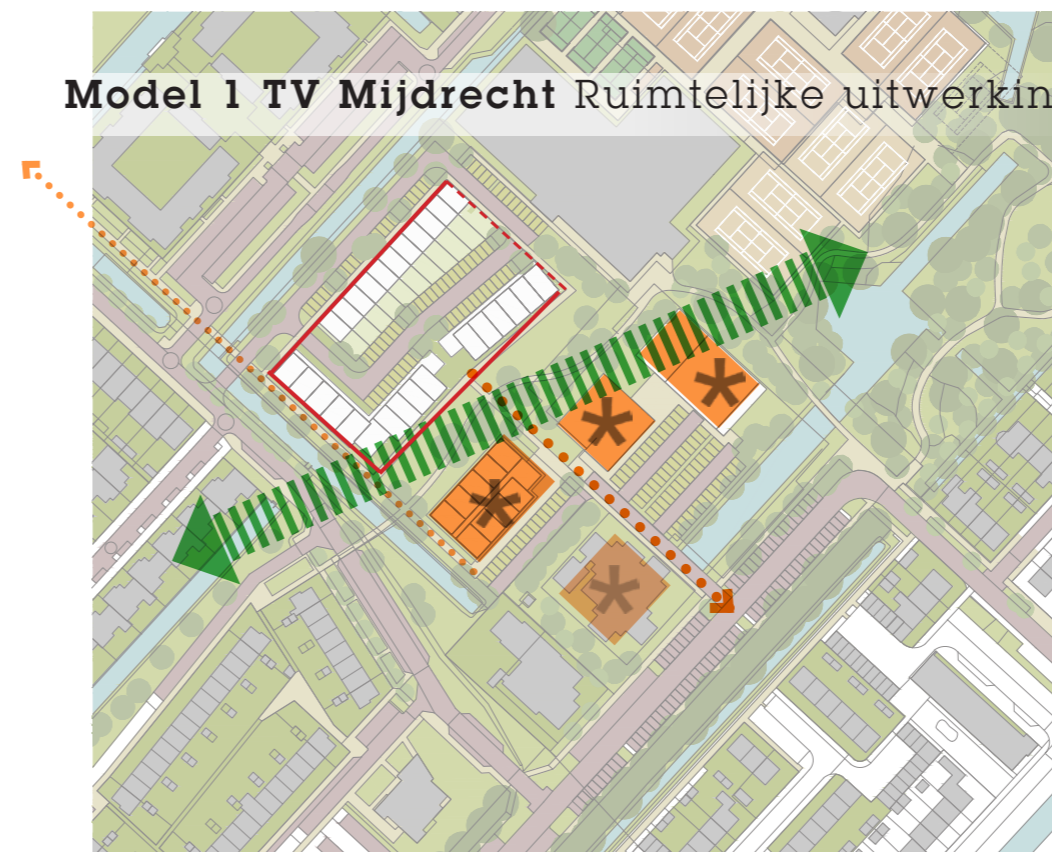
model 1 - TV Mijdrecht



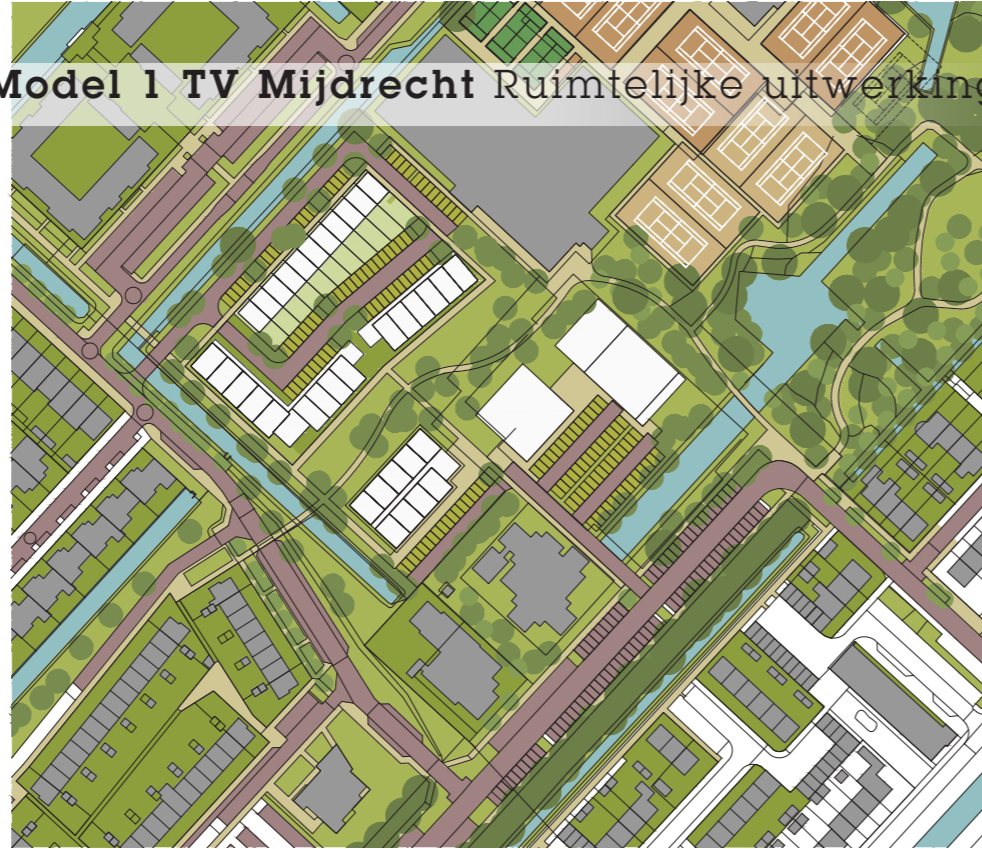
model 2 - incl. tennishal-locatie



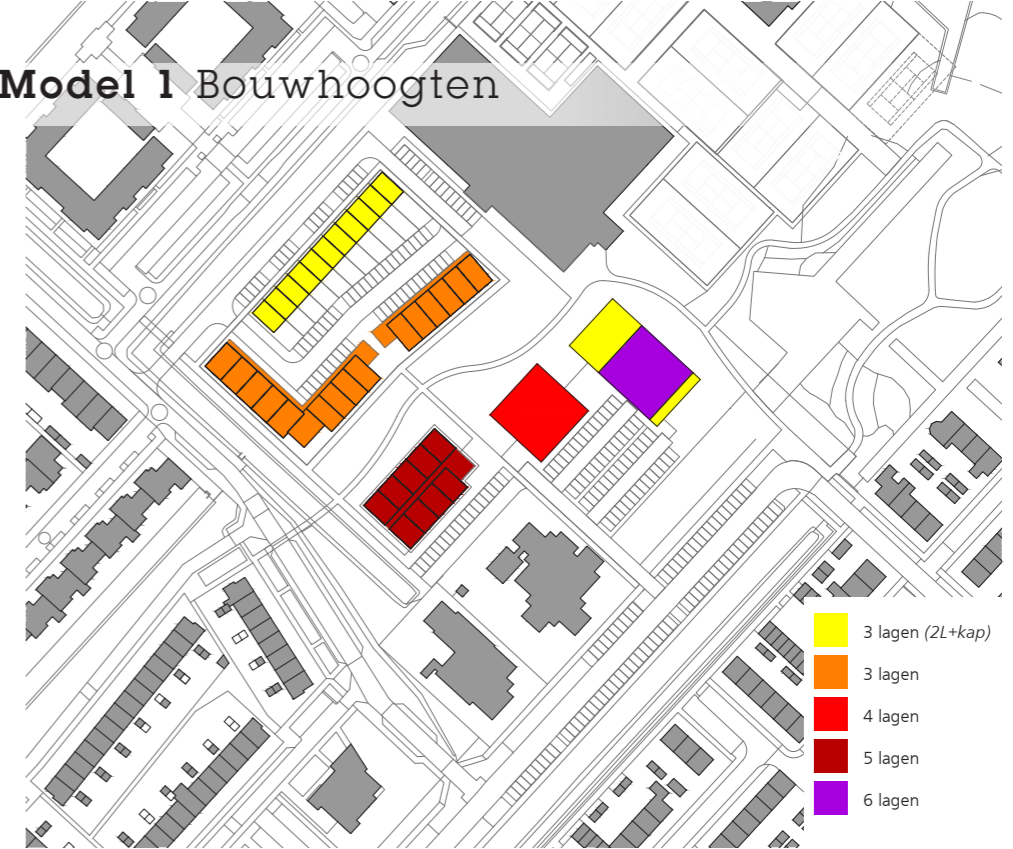
Model 1 TV Mijdrecht Ruimtelijke uitwerking



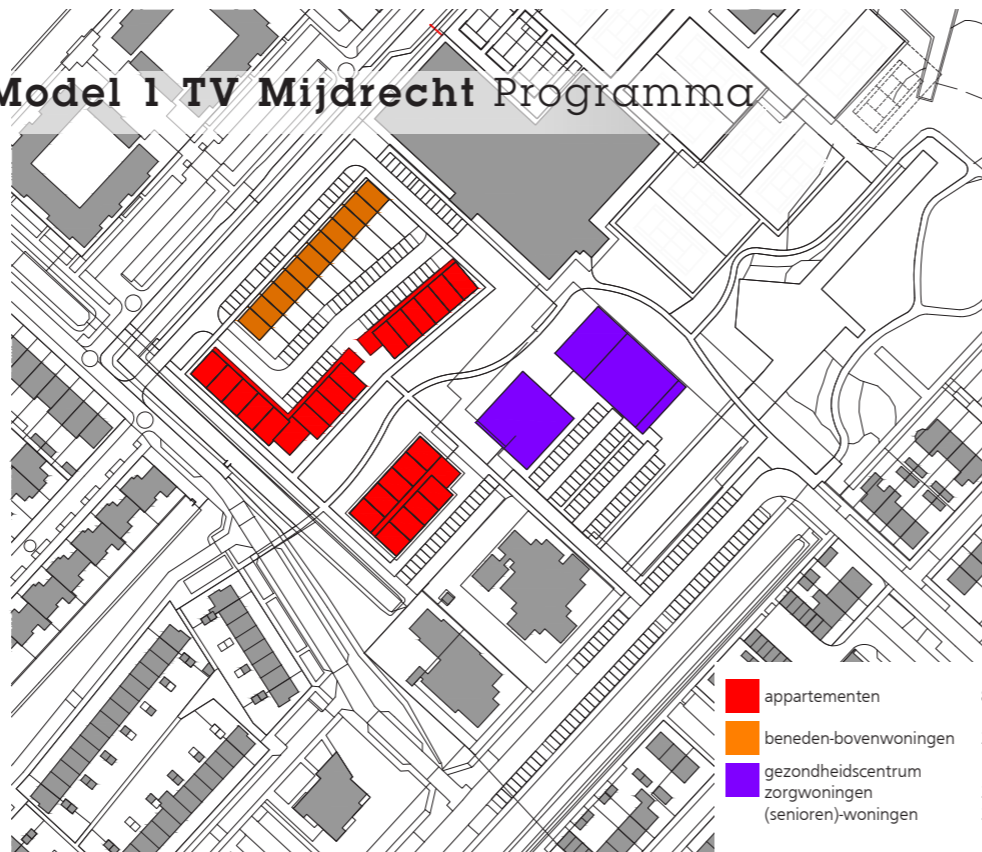
Model 1 TV Mijdrecht Ruimtelijke uitwerking



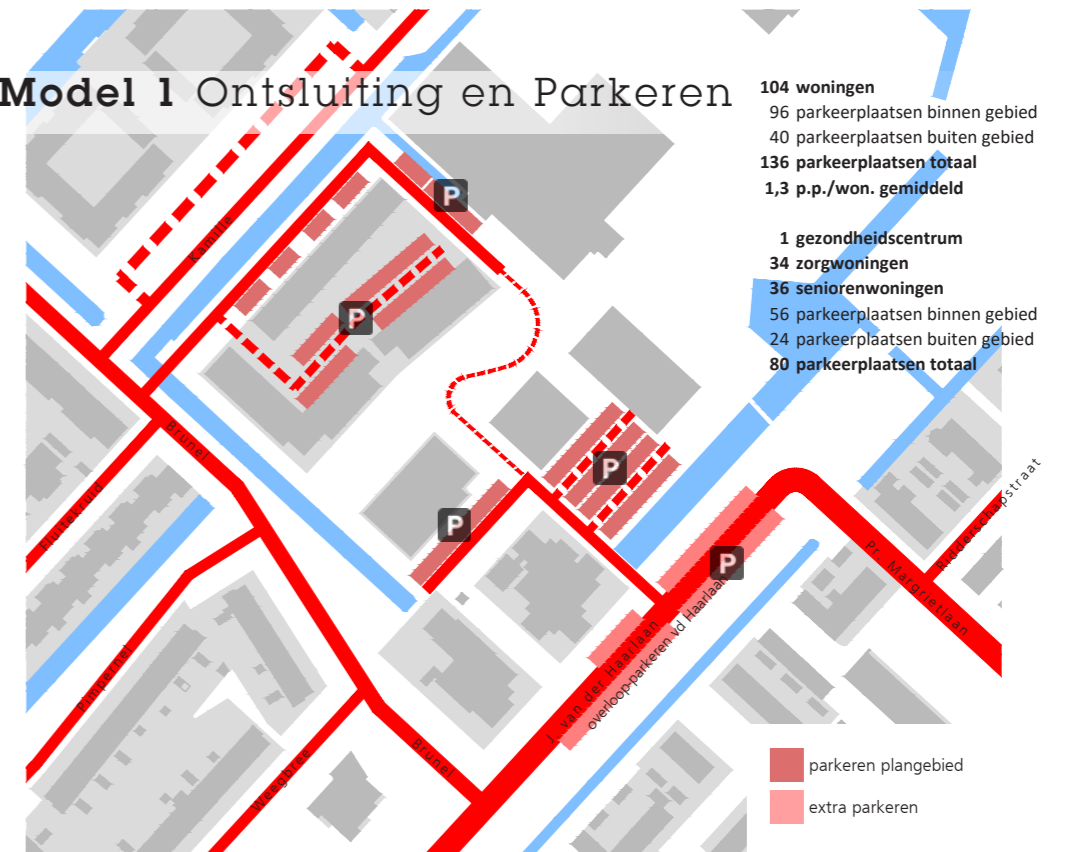
Model 1 Bouwhoogten



Model 1 TV Mijdrecht Programma



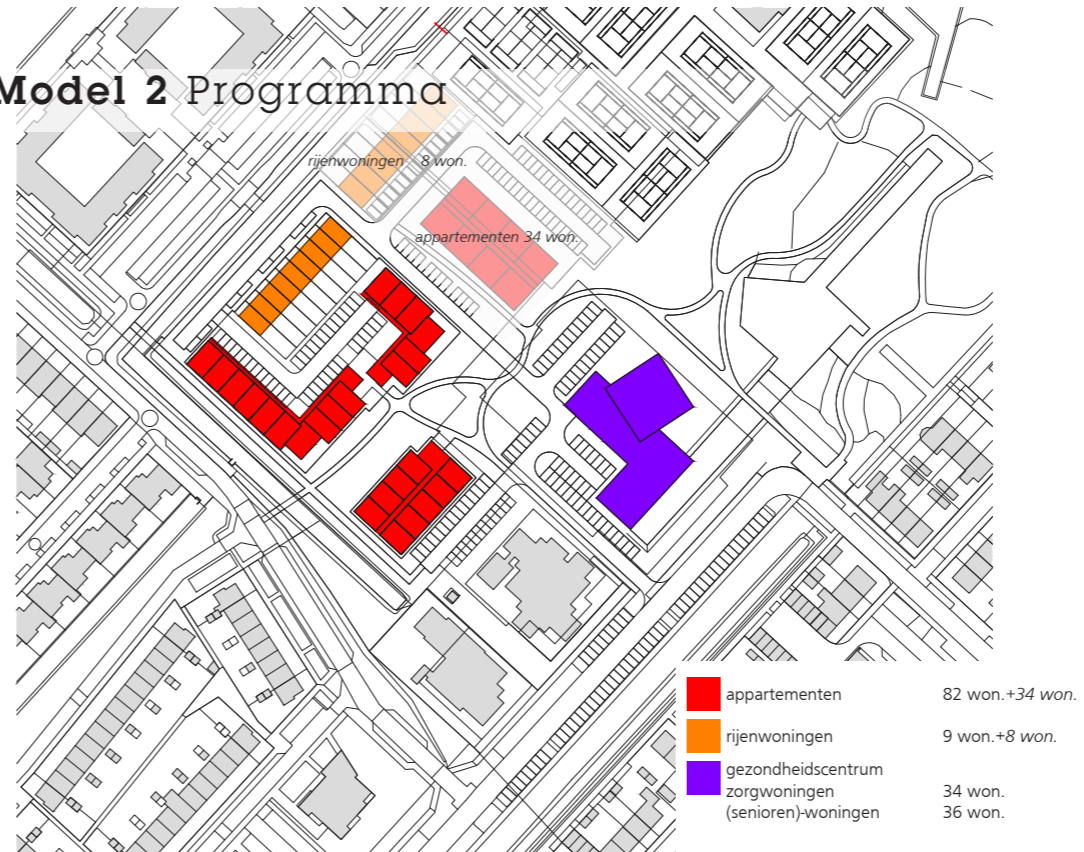
Model 1 Ontsluiting en Parkeren



Model 2 incl. tennishal-locatie
Ruimtelijke uitwerking



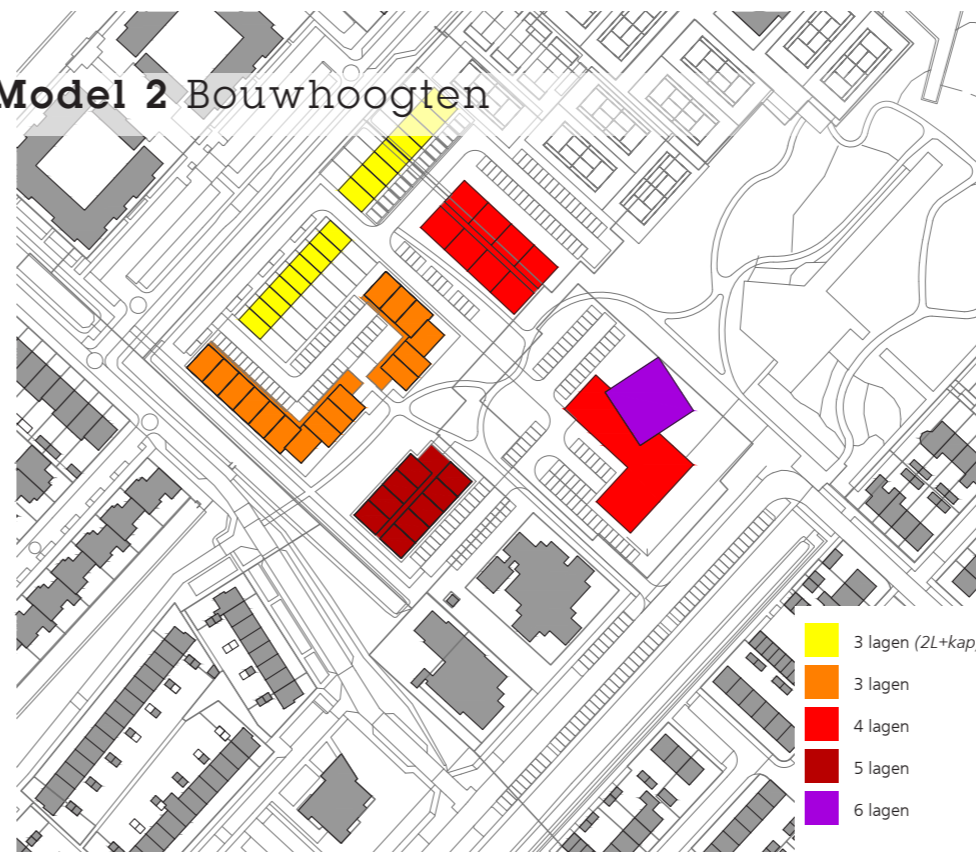
Model 2 Programma



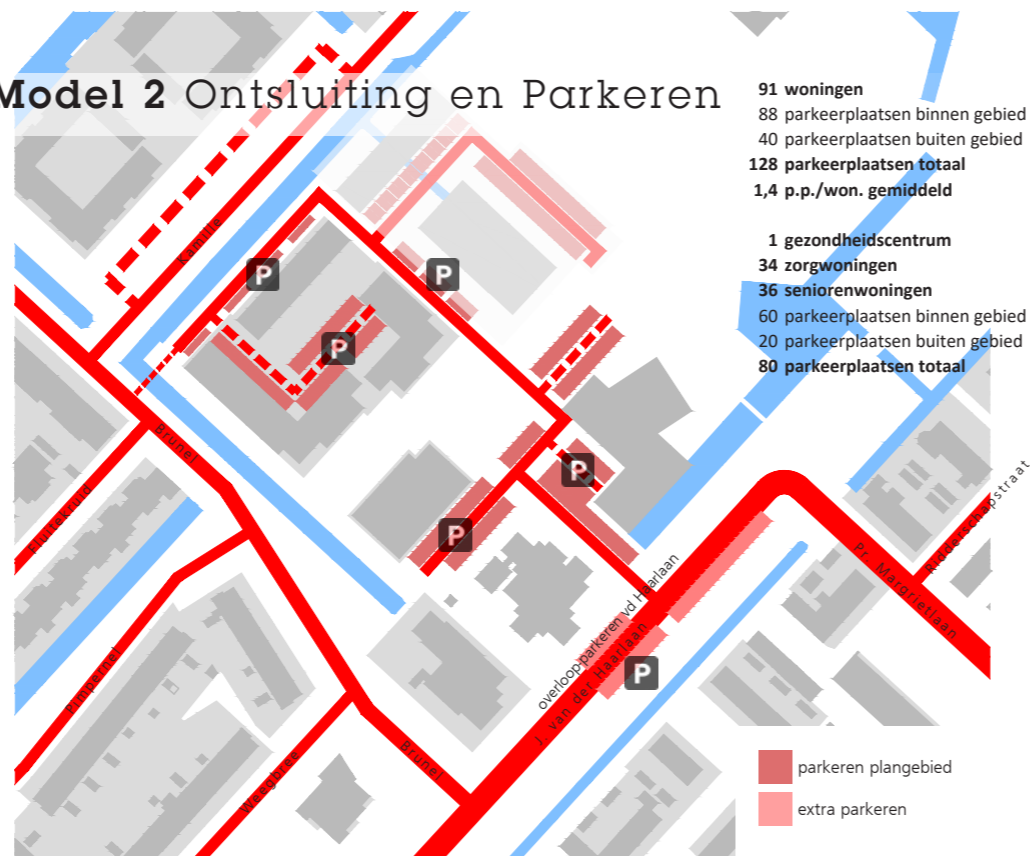
Model 2 incl. tennishal-locatie
Ruimtelijke uitwerking



Model 2 Bouwhoogten



Model 2 Ontsluiting en Parkeren



Vervolg

- Van 2 modellen naar 1 visie, op basis van:
 - deze *Klankbordgroep*: voorkeursmodel of combinatiemodel
 - gesprekken met andere grondeigenaren (Bolton, tennishal)
 - doorrekening: planeconomisch en verkeerskundig
 - afweging Gemeenteraad
- Inloopavond
- Daarna besluitvorming door de gemeenteraad

Modellen



model 1 - TV Mijdrecht



model 2 - incl. tennishal-locatie

Vragen?



Gemeente
De Ronde Venen



VIII Notulen 19 april 2022

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 Leperen	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 schaduw effect 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 aantakend 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.

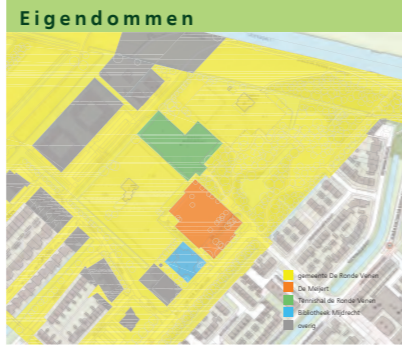
Wat	Wanneer
Inloopbijeenkomst buurt	16 mei 2022
Ruimtelijk kader opstellen	Mei – juli 2022
Ruimtelijk kader in de gemeenteraad	Oktober 2022
Overeenkomsten sluiten	Q4 2022- Q1 2023
Tender-procedure locatie Gemeente de Ronde Venen	Q4 2022 – Q2 2023

IX Panelen Bewonersavond 16 mei 2022

Mijdrecht De Meijert Huidige situatie

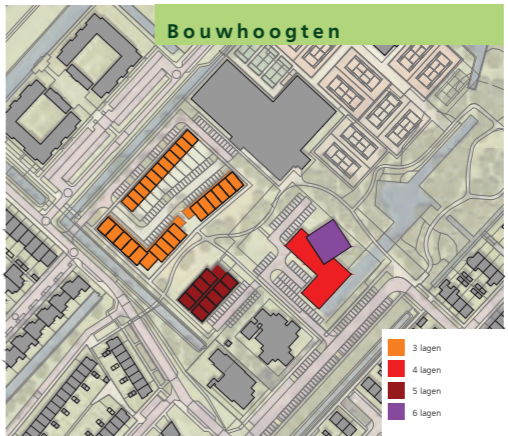
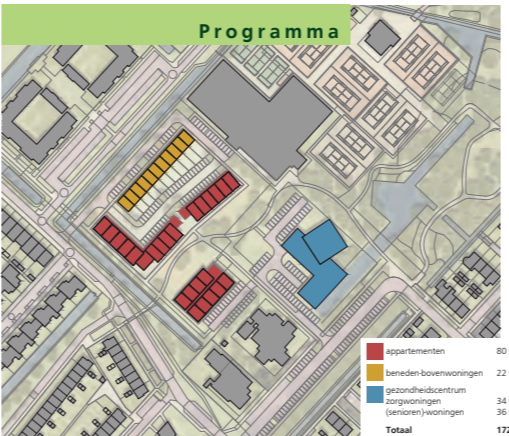
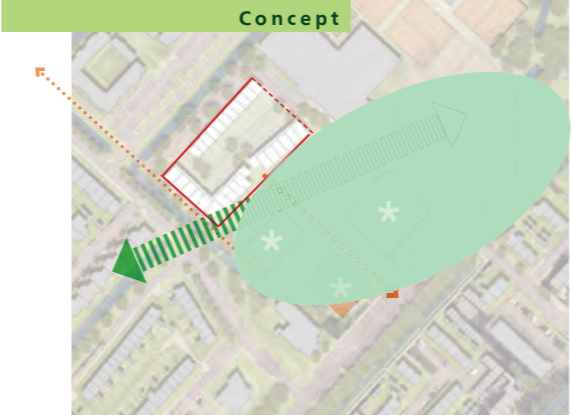
Nu:
2 tennisverenigingen
17 tennisbanen (7+10)

Straks:
1 tennisvereniging
11 tennisbanen
(7+4 in park of op tennishallocatie)
3 padelbanen



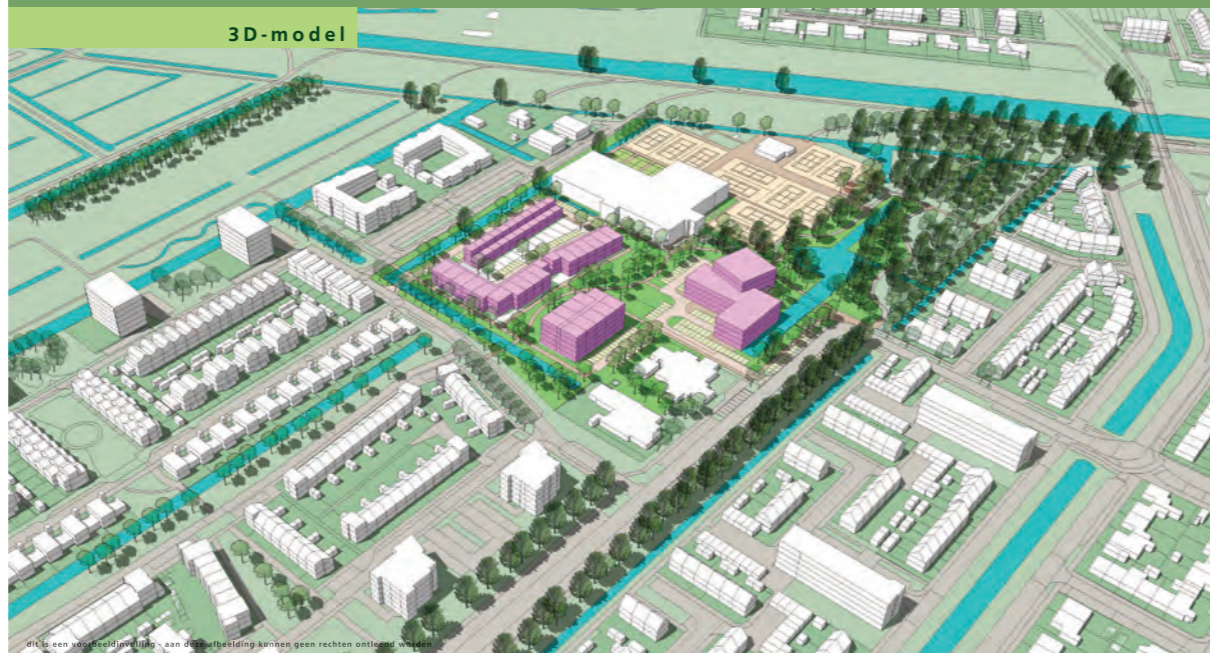
Huidige situatie

Mijdrecht De Meijert Model 1



aan tekeningen en getoonde afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden

Mijdrecht De Meijert Model 1

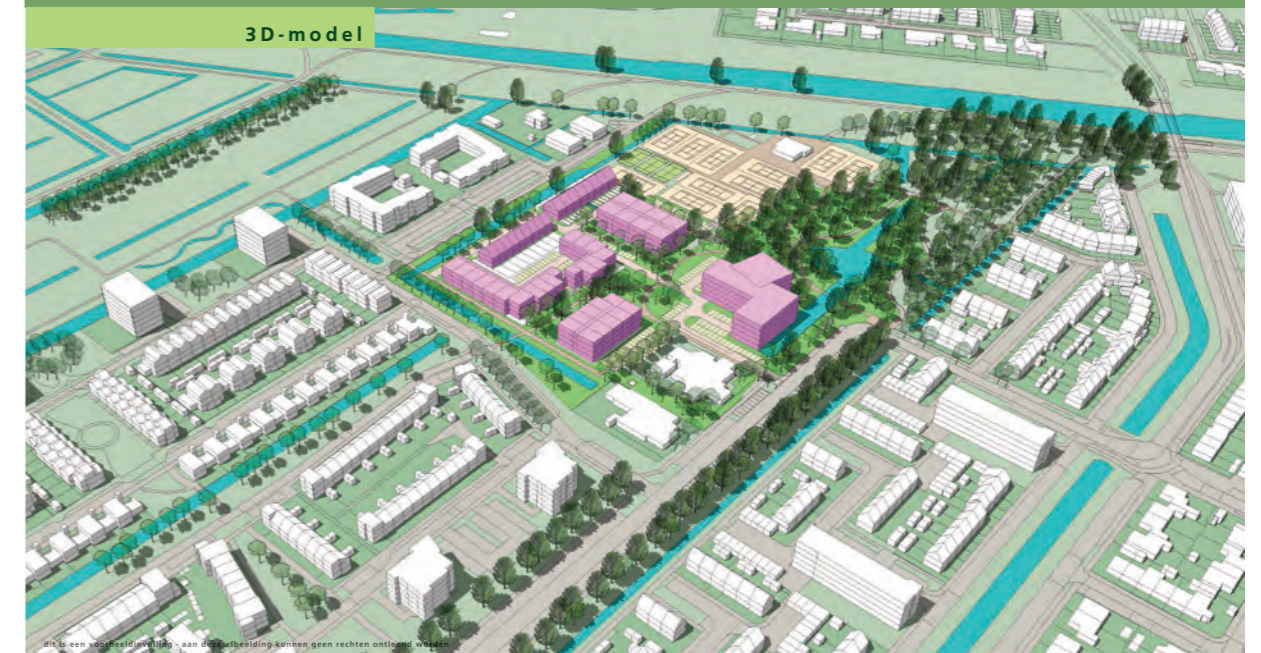


Concept

- Woningbouwontwikkeling op terrein TV Mijdrecht
- Twee ontsluitingen, vanaf Van der Haarlaan en Brunel
- Behoud tennishal
- 4 nieuwe tennisbanen in park
- Programma: appartementen, beneden-bovenwoningen en zorg-/seniorenwoningen
- Deels (bezoekers)-parkeren aan Van der Haarlaan
- Maximale bouwhoogte, 6 bouwlagen (aan park)



Mijdrecht De Meijert Model 2



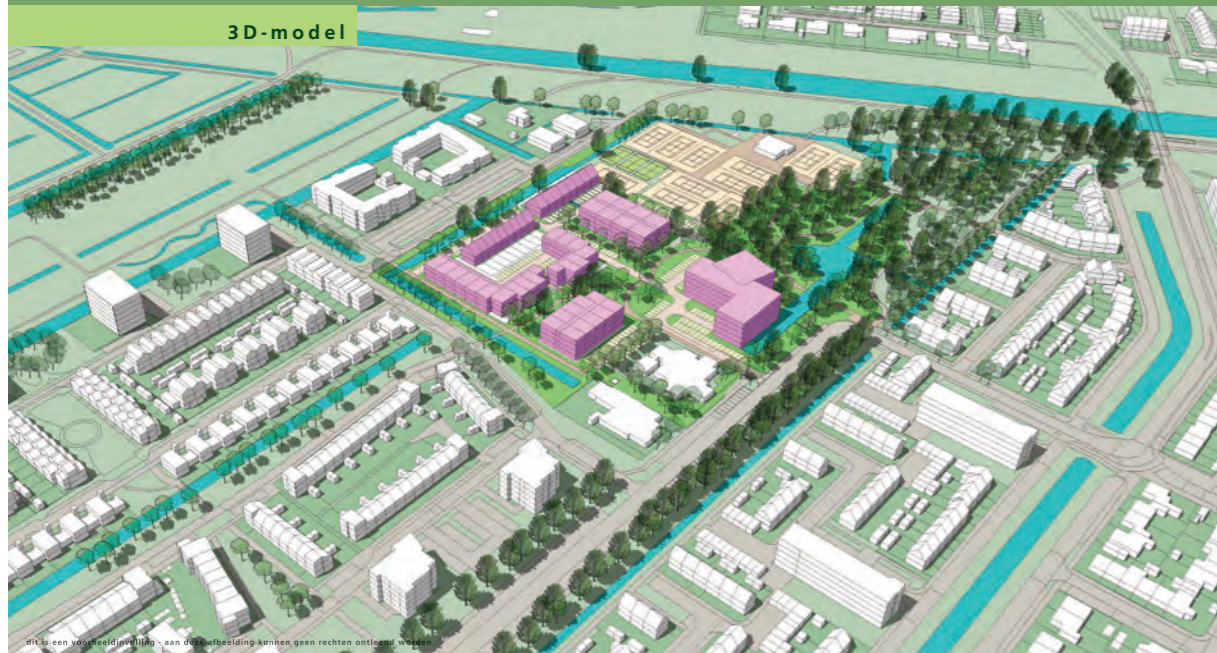
Concept

- Woningbouwontwikkeling op terrein TV Mijdrecht en op tennishallocatie
- Één ontsluiting vanaf Van der Haarlaan
- Sloop en herontwikkeling tennishal
- 4 nieuwe tennisbanen op tennishallocatie
- Programma: appartementen, rijenwoningen en zorg-/seniorenwoningen
- Deels (bezoekers)-parkeren aan Van der Haarlaan
- Maximale bouwhoogte, 5 bouwlagen (aan park)



Mijdrecht De Meijert Model 2

3D-model



Concept

- Woningbouwontwikkeling op terrein TV Mijdrecht en op tennishallocatie
- Één ontsluiting vanaf Van der Haarlaan
- Sloop en herontwikkeling tennishal
- 4 nieuwe tennisbanen op tennishallocatie
- Programma: appartementen, rijenwoningen en zorg/seniorenwoningen
- Deels (bezoekers)-parkeren aan Van der Haarlaan
- Maximale bouwhoogte, 5 bouwlagen (aan park)



Zicht vanuit het noord-oosten

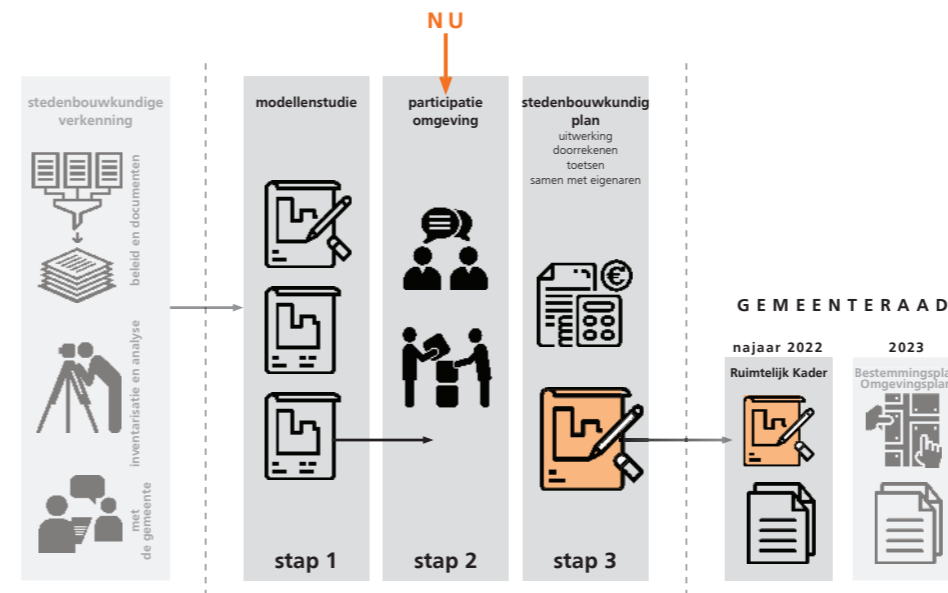


Zicht vanuit het westen



Mijdrecht De Meijert Proces & Planning

Proces



Planning

1. Zomer 2022 (Q2/Q3 2022): Voorbereiden ruimtelijke kader
2. Najaar 2022 (Q4 2022): Gemeenteraad stelt ruimtelijke kader vast
3. Begin 2023 (Q4 2022 – Q2 2023): Tenderprocedure locatie Tennisvereniging Mijdrecht
4. Begin 2023 (Q4 2022 – Q1 2023): Start procedure Bestemmingsplan / Omgevingsplan
5. Medio 2023/2024: Start bouw

In het tijdpad kunnen wijzigingen plaats vinden door ontwikkelingen die gedurende de tijd ontstaan.



X Samenvatting Inloopavond 16 mei 2022

Tijdens de inloop avond op 16 mei 2022 zijn door verschillende mensen reactieformulieren ingevuld en ingeleverd. In totaal hebben wij 46 reacties ontvangen. Hieronder treft u per thema de reacties aan.

Score wat betreft voorkeur model

Totaal aantal reacties: 46

Model	Aantal
1	0
2	33
Geen keuze	12
Beide	1

Woningbouw

Opmerking	Hoe vaak
Betaalbare koop- en huurwoningen voor starters	7
Zorgen om geluidsoverlast van de balkons	1
Aantal woningen aan de hoge kant voor het oppervlak	1
Woningen bouwen voor de toekomst	1
Woningen voor senioren gewenst met een gezamenlijke buitenplaats	1
Woningbouw enkel voor inwoners DRV	1
Mix van woningen voor starters, gezinnen en ouderen	1

Bouwhoogte

Opmerking	Hoe vaak
Niet te hoog t.o.v. Brunel	4
Bouwhoogte maximaal 4 laags / 4 laags is passend	3
Niet te veel hoogbouw	3
Geen hoogbouw	2
Niet hoger dan 5 bouwlagen	1
Niet hoger dan 3 laags	1

Tennis

Opmerking	Hoe vaak
Ingang/route naar tennis verduidelijken en verbeteren	3
Voorkeur om beide verenigingen en tennishal te verplaatsen buiten het plangebied	3
Onderbouwing aantal tennisbanen gewenst	2
Zorg voor voldoende parkeergelegenheid voor tennisleden	2
Zorgen om overlast padelbanen	1
Beperk het overlast van de tennisbanen (licht en geluid)	1

Verkeer/ parkeren

Opmerking	Hoe vaak
Zorg voor voldoende parkeergelegenheid / zorgen om parkeeroverlast	12
Zorgen om verkeersveiligheid	5
Zorgen om verkeersdruk	4
Zorgen om parkeergelegenheid op de Kamille	3
Kan de brug op Walstro worden opgezet?	2
Geen verkeer door bestaande wijk sturen	2
Fietsenstallingen gevraagd	1
Goede infrastructuur gewenst	1
Een reële parkeernorm toepassen	1
Ontsluiting via de v/d Haarlaan is een goede optie	1
Te hoge snelheid op de Margrietlaan en v.d. Haarlaan aanpakken	1

Groen

Opmerking	Hoe vaak
Behoud van het park/groen	13
Toevoegen nieuw groen	4
Zo min mogelijk aantasting van het park	2
Offeringen van het park zijn onvoorstelbaar	1
Toevoegen van wandel/fiets routes	1

Proces

Opmerking	Hoe vaak
De bouw afstemmen met de ontwikkelaars om overlast te beperken.	1
Graag transparantie gewenst naar de buurt in het verdere proces	1

Overig

Opmerking	Hoe vaak
Uitbreiding bibliotheek gewenst (culturele activiteiten)	2

Overige opmerkingen

- Dit model tast het park niet aan. Dit is het model waar de buurt aan heeft meegewerkt en dus breed steunt.
- Houd op met invullen van postzegels en pak het groots en efficiënt aan. Ga niet bouwen bij Argon en de Meijert maar op 1 locatie en dan goed.
- Eigenlijk absurd dat model 1 nog op tafel ligt. Buurt + klankbordgroep heeft zich luid en duidelijk tegen dit plan gekeerd.
- Waarom wordt project tuinderslaan niet meegenomen? Wat is in Mijdrecht nog betaalbaar? Waarom een 3e gezondheidscentrum. Weet u hoeveel gebruik hiervan wordt gemaakt? Is er onderzoek gedaan naar het leden aantal? Jaren geleden was er sprake dat de bibliotheek zou worden vernieuwd, waar is dat plan gebleven. Gebruik deze grond voor een multi-cultureel centrum. Als er zoveel woningen erbij worden gebouwd mag Mijdrecht wel iets meer de bieden hebben. Waar is het natuurbeleid, meer groen dan stenen!!
- Dat het hele gebied tegelijk optimaal harmonieus wordt ontwikkelt met behoud van bibliotheek binnen het plan en ook het crematorium aan tafel krijgen.



**Gemeente
De Ronde Venen**

atelier
DUTCH

**Architectuur
Stedenbouw
Landschap**

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-MIJ-2020016
18 augustus 2022

Rob van der Velden
Sharon Corten
Bhavya Bathena

© - **Atelier Dutch**

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch, tenzij anders vermeld.

De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van atelier Dutch is onrechtmatig.