



ruimtelijk kader **Mijdrecht | Argon-locatie**

17 augustus 2023



**Gemeente
De Ronde Venen**

Inleiding



1.1 Aanleiding

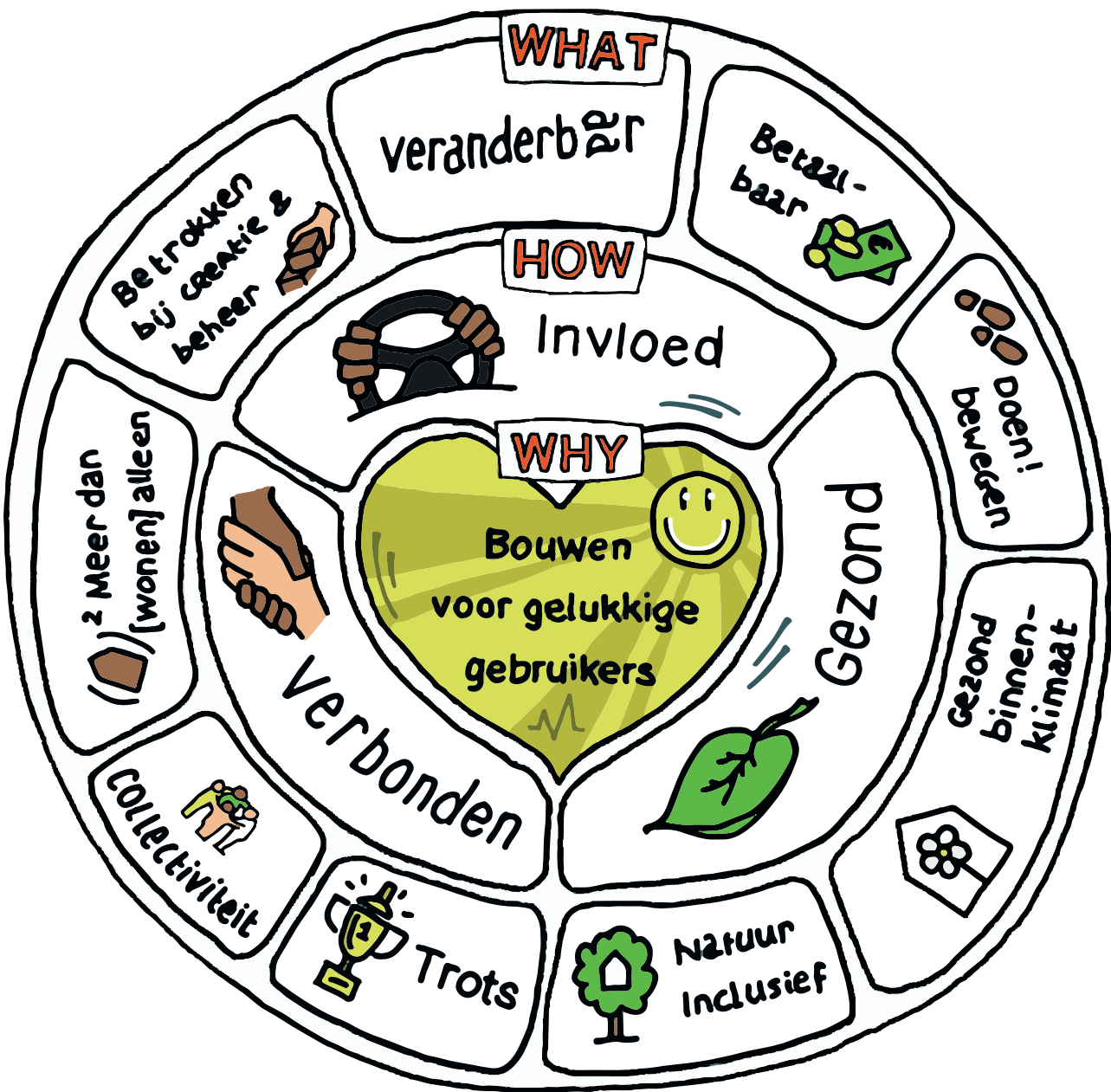
Voor en tijdens de Covid-19 pandemie liep het aantal leden van SV Argon terug. Hierdoor is een overcapaciteit in velden ontstaan. In 2019 kwam het woonbehoeftenrapport uit. Uit dit rapport blijkt dat er een woningtekort is in Mijdrecht voor met name starters en senioren.

In februari 2021 kwam sportpark Mijdrecht ter sprake als mogelijke woningbouwlocatie. Deze werd als kansrijk bestemd. Na verschillende vooroverleggen is er uiteindelijk in maart 2022 door de Gemeente en het bestuur van SV Argon een intentieovereenkomst ondertekend. Met deze overeenkomst is de intentie uitgesproken om verder te gaan met de woningbouwplannen op de velden 4, 5 en 6 en de investering in een kunstgrasveld natuurgrasveld en sportcomplex. Het voorliggende Ruimtelijk Kader is de uitkomst van dit traject.

Het ruimtelijk kader geeft de gemeentelijke ambities weer voor de ontwikkeling van toekomstige woningbouw op de velden 4,5 en 6.

1.2 Doelstelling

Het project heeft de volgende doelstelling: het bevorderen van de doorstroming op de lokale woningmarkt. Senioren moeten verleid worden om hun eengezinswoning te verlaten, waardoor deze woningen vrijkomen voor jonge gezinnen. De woonbehoeften van senioren en starters zijn geanalyseerd, en blijken tot op zekere hoogte vergelijkbaar. Belangrijke behoeften zijn: verbondenheid ervaren met je woonomgeving, invloed hebben op de woonomgeving en een woonomgeving hebben die helpt gezond te leven. Voorbeelden hiervan zijn relatief kleine grondgebonden woningen en (levensloopbestendige) appartementen te realiseren of het bevorderen van toevallige ontmoetingen door de bouw van hofjes.



1.3 Ligging

Het studiegebied ligt aan de zuidzijde van Mijdrecht, ten oosten van de wijk Twistvlied, in het Sportpark Mijdrecht. Het gebied wordt begrensd door de Hoofdweg, Oosterlandweg en de sportvelden van Sportvereniging Argon. Het studiegebied is ca. 2.8 hectare groot en faciliteert in de huidige situatie drie sportvelden van sportvereniging Argon.





- Gemeente de Ronde Venen
- Privaat
- Sportvereniging Argon

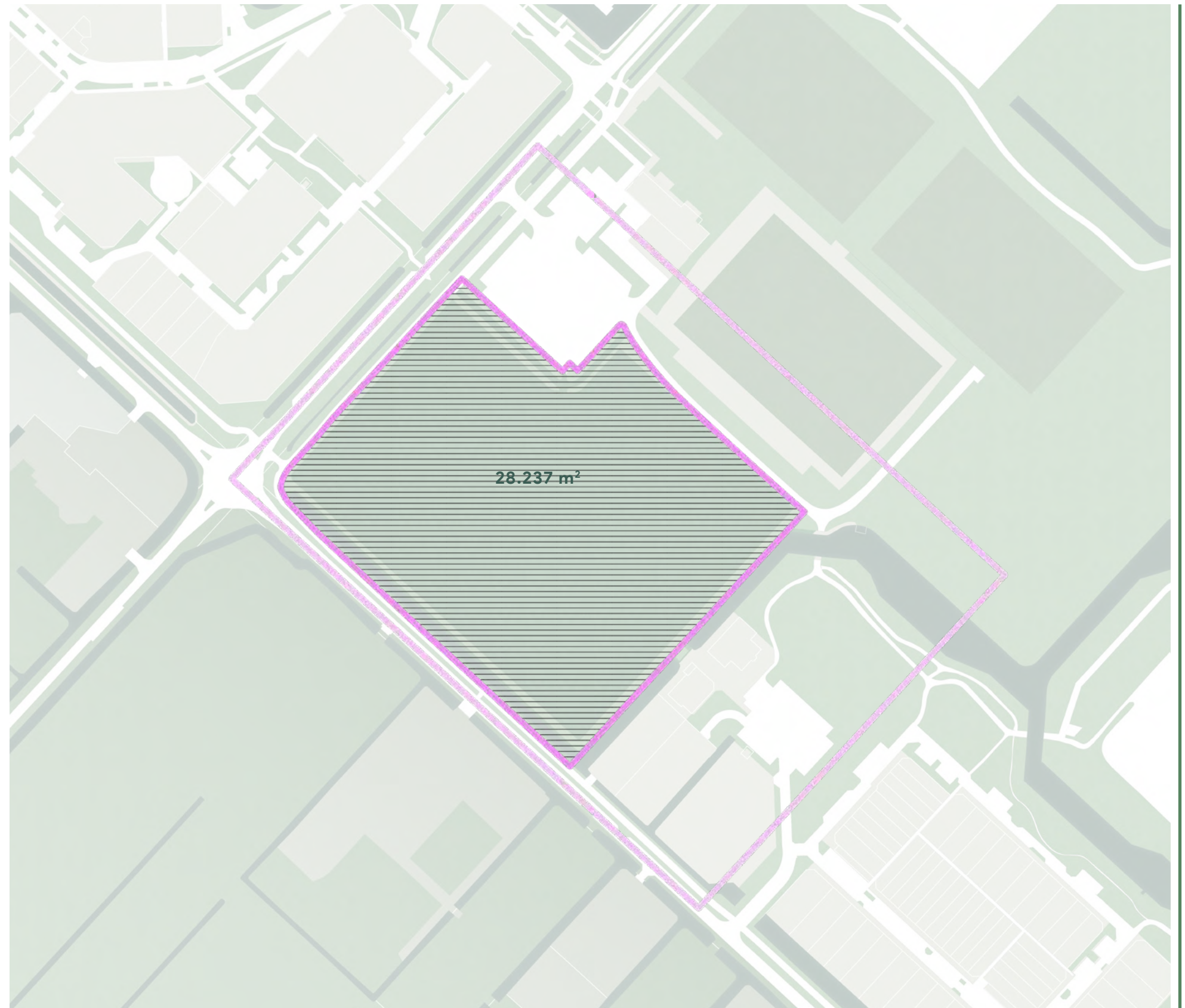
1.4 Eigendom

Gemeente de Ronde Venen heeft alle gronden in eigendom binnen het plangebied. Om het gebied liggen eigendommen van overige partijen (particulier eigendom, woningbouwvereniging, etc.).

1.5 Plangebied en studiegebied

Het plangebied volgt globaal de bestaande voetbalvelden. Om tot een integrale ruimtelijke verkenning te komen is er een ruimer studiegebied gehanteerd, waarbij ook de voetbalvelden en een deel van Molenland mee beschouwd worden. Het plangebied is 28.237 m² groot en faciliteert momenteel drie sportvelden van Sportvereniging Argon.

Onderzoeksthema's binnen het studiegebied zijn: sociale veiligheid, verkeersaansluiting op de bestaande omgeving, restcapaciteit parkeren en geluidsoverlast.





Kantine sportvereniging Argon



Sportvelden



Hoofdweg



Ronde Hoofdweg - Oosterlandweg



1.6 Huidige functies

In het gebied is momenteel Sportvereniging Argon actief. Het plan is om drie sportvelden te gebruiken als nieuwe ontwikkellocatie.



Ruimtelijke Visie

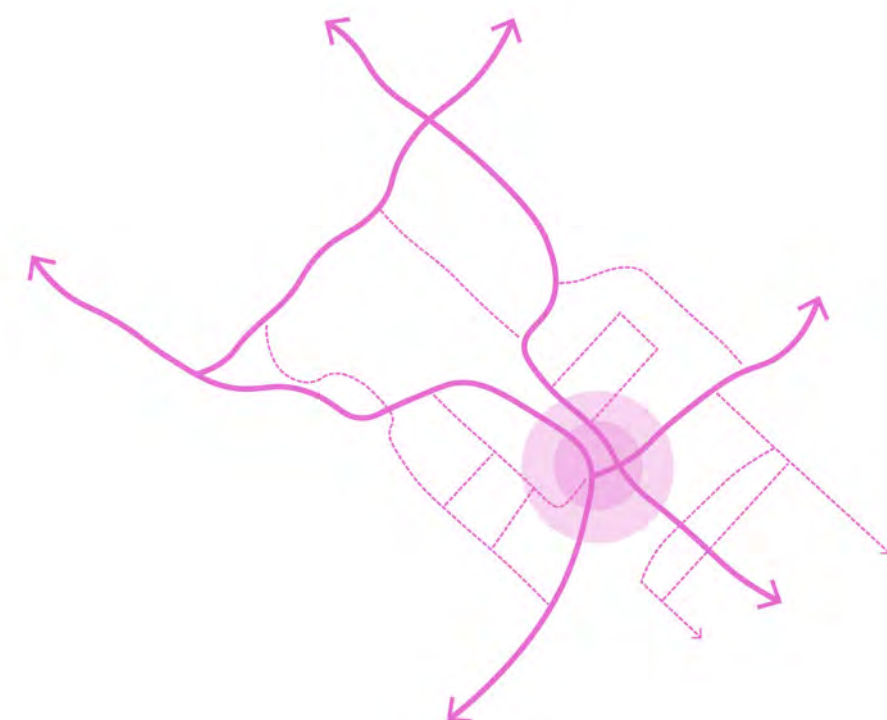
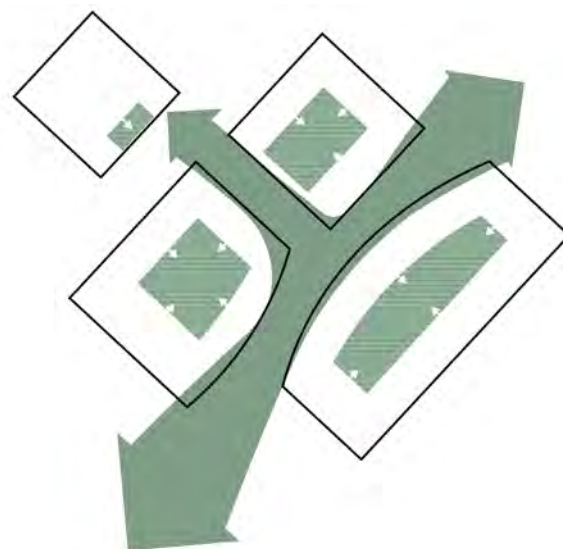
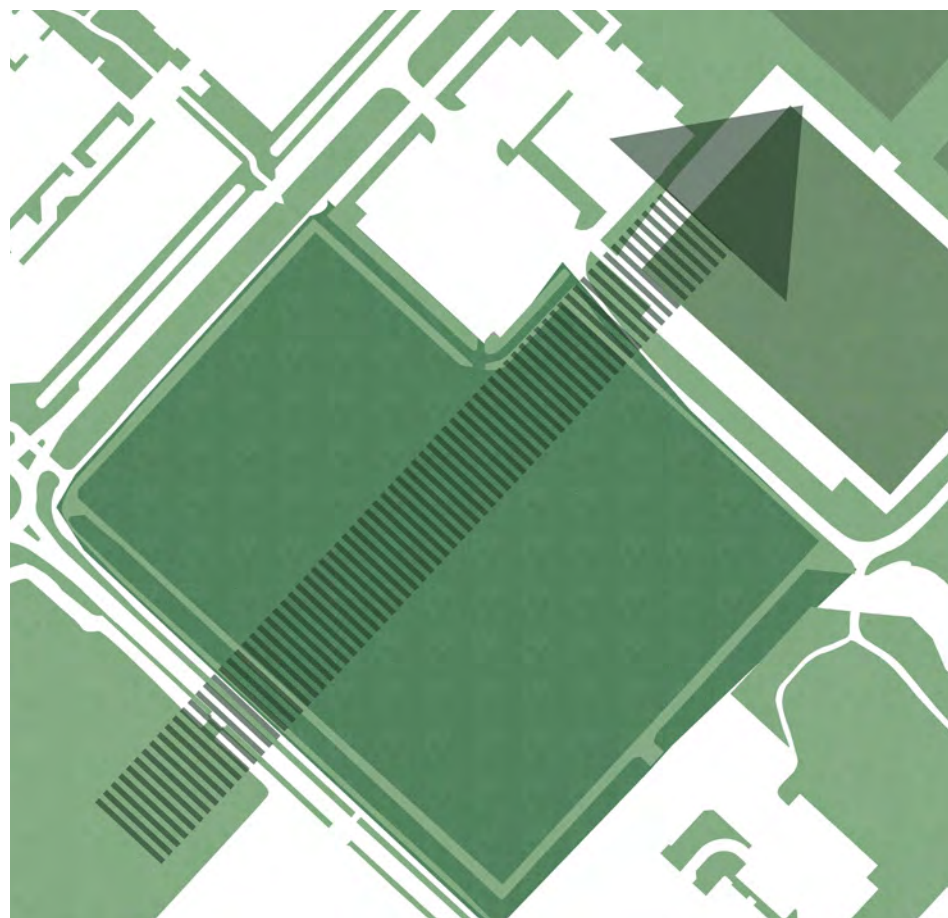
Verbinden polderlandschap en
sportlandschap

+

Op zichzelf staand woongebied met
eigen identiteit

+

Sterk wandel- en fietsnetwerk

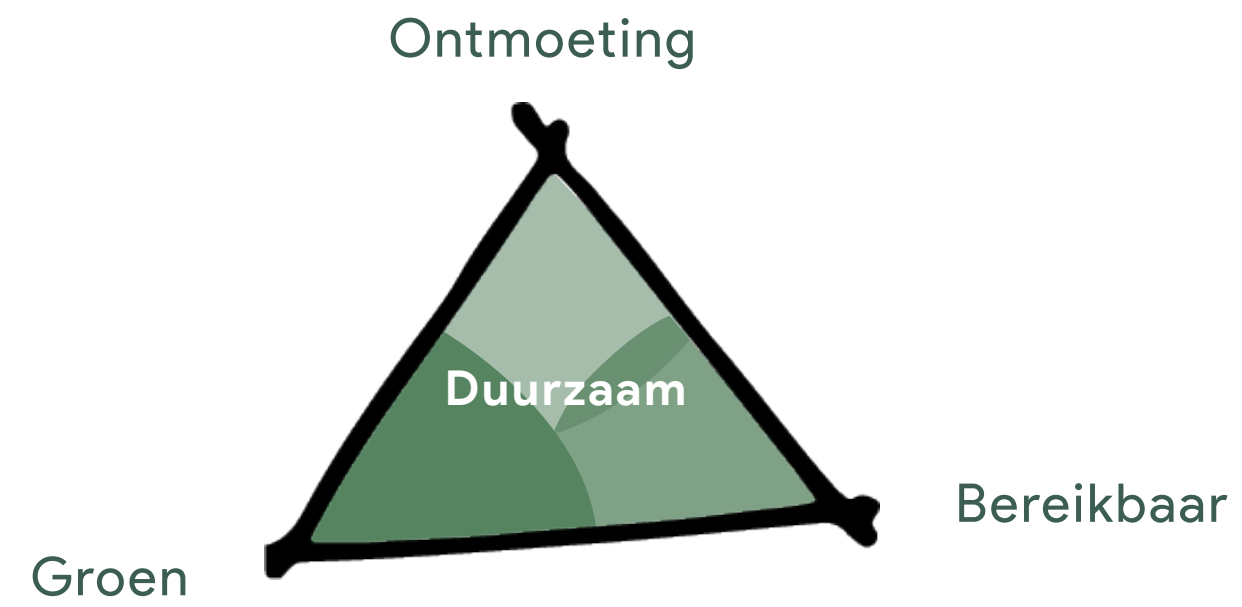


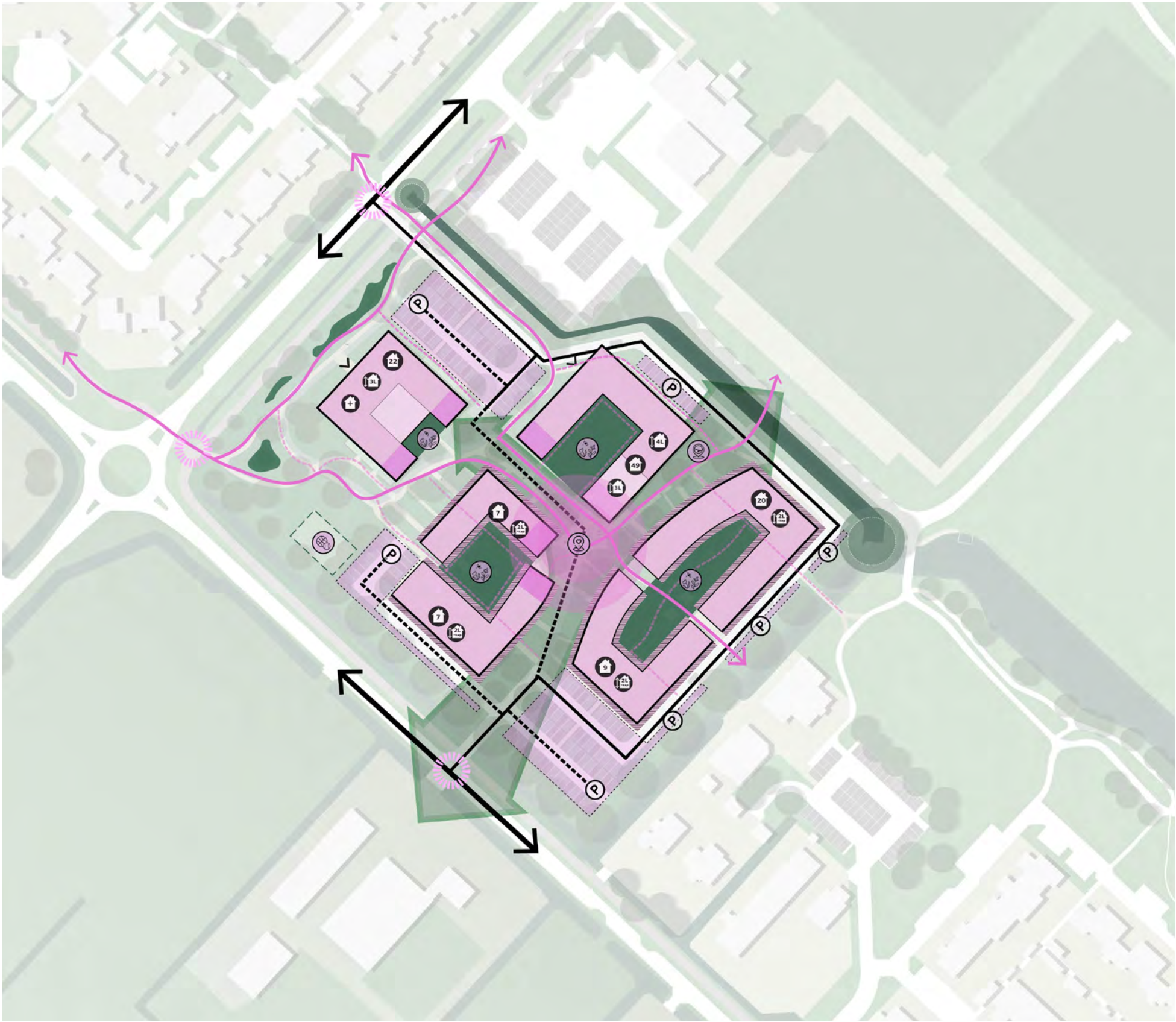
2.2 Plansuggestie





Ruimtelijk Kader





Openbare ruimte

- Plangrens
- Ontmoetingsplek
- Water
- Verbinden water
- Wandelpad
- Park entree
- Collectieve tuin
- Speelplek
- Sportveld

Bebouwing

- Bouwvlak
- Terraszone
- Extra aandacht kopgevel
- Oriëntatie (representatieve zijde)
- Entree appartementengebouw
- Maximaal aantal bouwlagen
- Maximaal aantal wooneenheden
- Plintvoorziening

Verkeer en parkeren

- Hoofdontsluiting
- Entree auto
- Parkeerzone
- Parkeren



3.2 Hoofdropzet

De essentie van het ruimtelijk kader is het creëren van een groene woonbuurt waar toevallige ontmoeting centraal staat. Door het groen centraal te stellen, ontstaat midden in het gebied een ontspannen en informele sfeer, met eromheen kleinschalige bebouwing. In plaats van diepe achtertuinen wordt er een terraszone geïntroduceerd waarmee er ruimte vrij komt voor grote collectieve tuinen. Twee parkeerterreinen liggen bij de entrees van de buurt, aan de Hoofdweg en Oosterlandweg. Hierdoor ontstaat er een semi-autoluwe buurt, met hier en daar parkeerplekken nabij de seniorenwoningen. Voor fietsers en voetgangers zijn er meerdere verbindingen naar de omgeving. De ambitie is om een betaalbare, veilige en vriendelijke buurt te creëren waar in de openbare ruimte informeel en natuurlijk groen te herkennen is.





- Privaat
- Collectief
- Openbaar

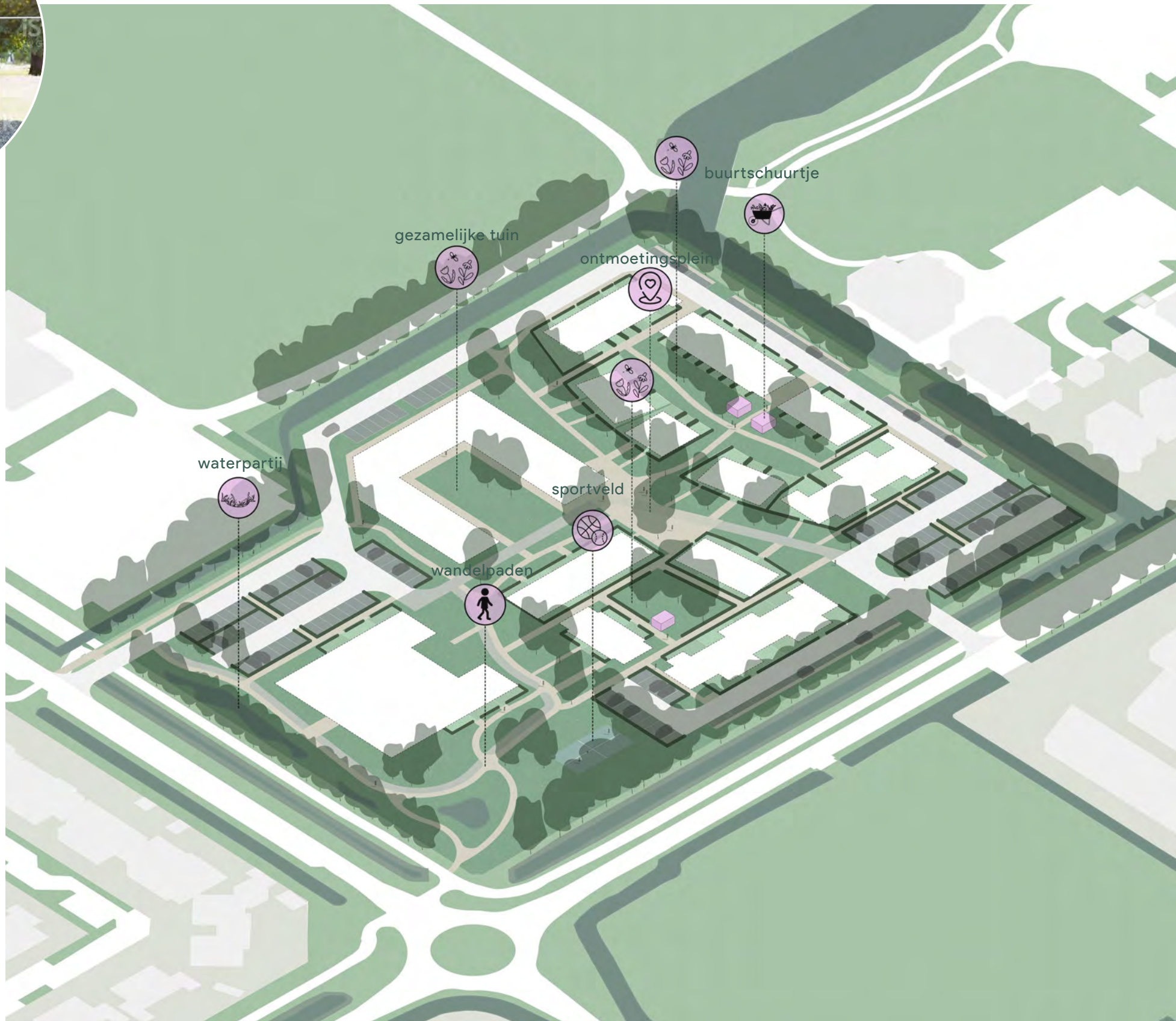
3.3 Openbare ruimte

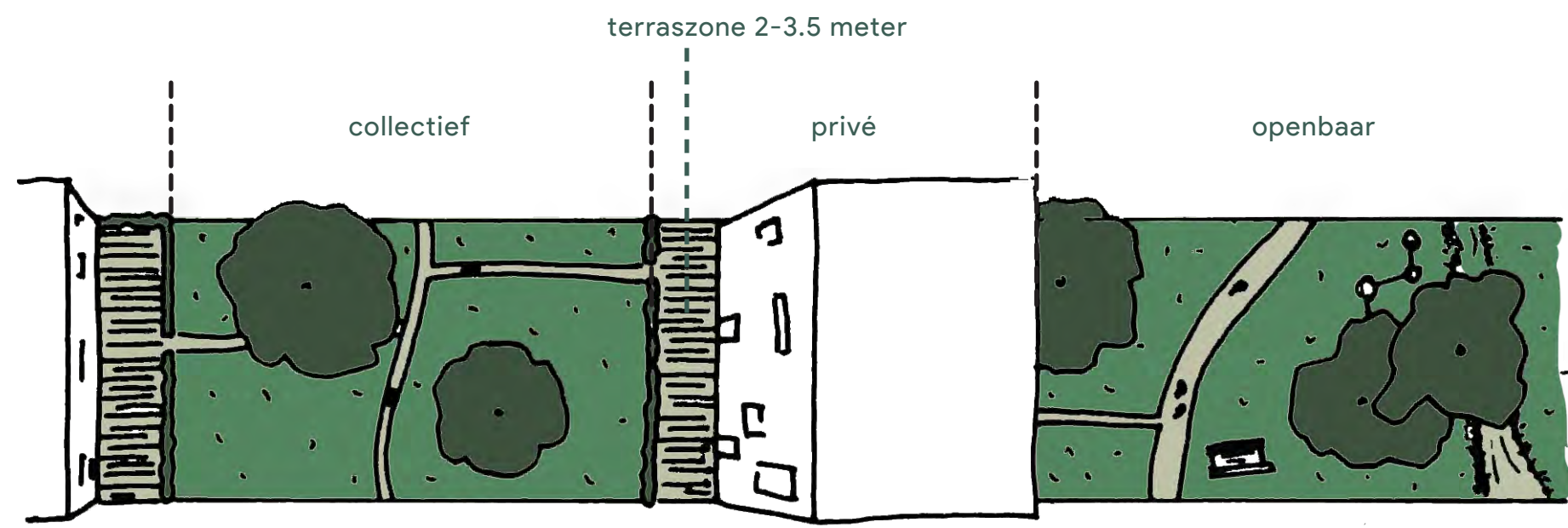
3.3.1 Privaat, collectief, openbaar

Met het verkleinen van de tuinen van de woningen ontstaan er intieme collectieve binnentuinen die toegankelijk zijn voor de bewoners van het hof. Daartegenover vormt het centrale openbaar groen midden in het gebied een ontspannen en informele sfeer, toegankelijk voor ieder. De collectieve tuinen hebben een buurtschuur waar de bewoners gebruik van kunnen maken. De buurtschuur kan multifunctioneel gebruikt worden, bijvoorbeeld als een thuiswerkplek of ruimte om te klussen.

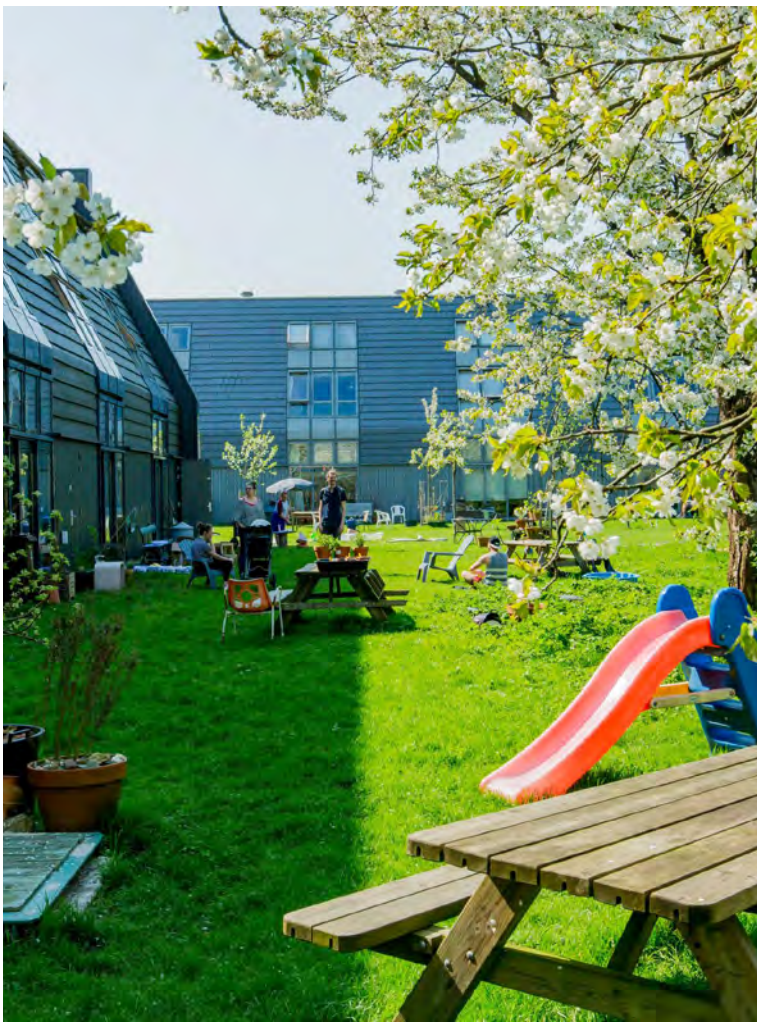


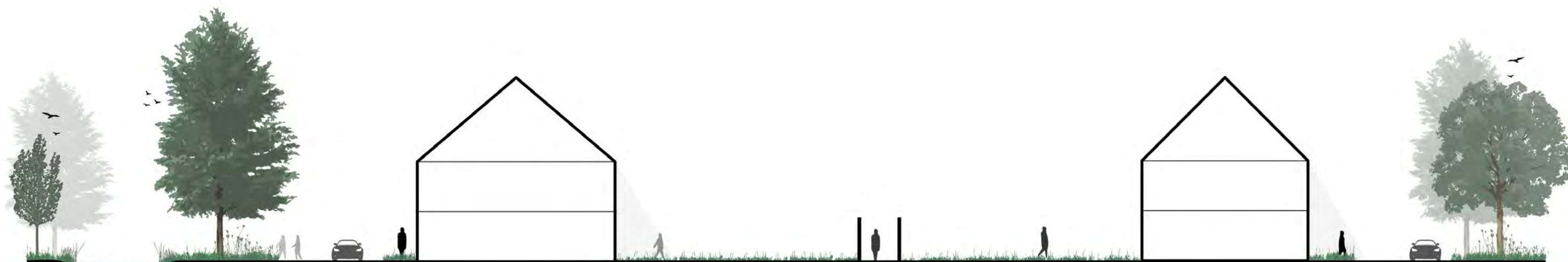
3.3.2 Programmering



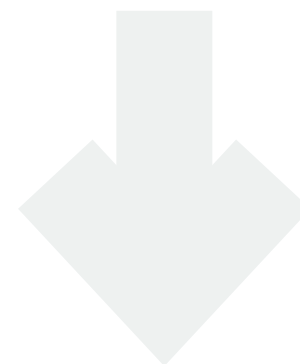


3.3.4 De deeltuin





van private tuinen...



... naar een natuurinclusieve deeltuin

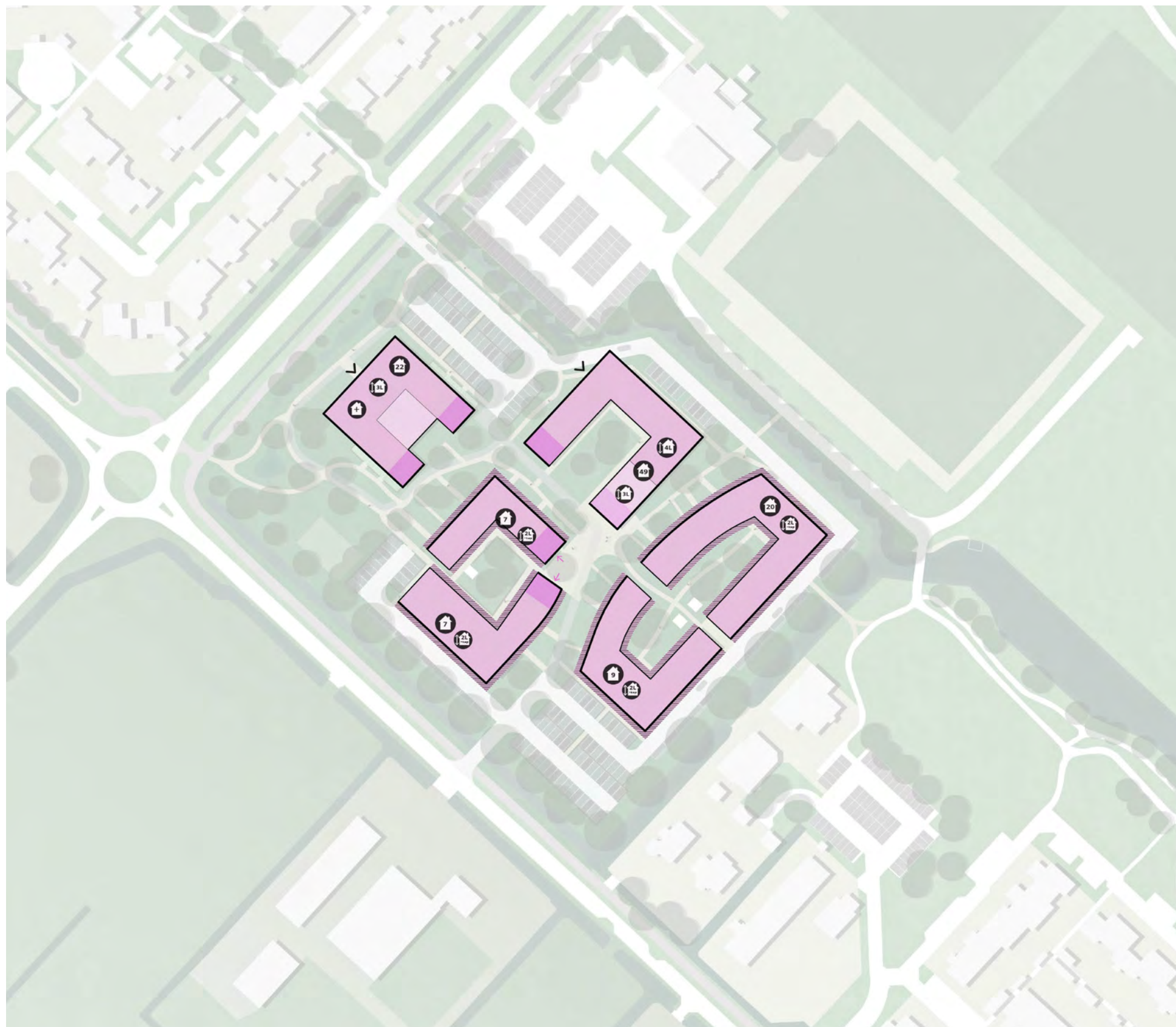




- Bestaand water
- Nieuw water
- Verbinden watergangen
- Oppervlakkig afvoeren hemelwater
- Duiker

3.3.3 Water

Ter compensatie van het toegevoegde verharde oppervlak wordt op de Argon locatie open water gerealiseerd die de bestaande waterstructuren verbindt en afwatering vanuit de wijk faciliteert. Het nieuwe wateroppervlak betreft minimaal 10% van het toegevoegd verhard oppervlak. Het afvoersysteem van het hemelwater wordt zo ingericht dat (zo mogelijk) al het water oppervlakkig wordt afgevoerd richting de groengoten of het open water. De parkeerkoffers worden uitgevoerd in een doorlatende verharding met een waterdoorlatende fundering. De platte daken van de appartementengebouwen en patiowoningen worden voorzien van een waterbufferende laag met groendak.



- Bouwvelden
- Terrassenzone
- 🏠 Maximaal aantal verdiepingen
- 🏠 Maximaal aantal woningen
- Entree appartementengebouw
- Entree grondgebonden woning
- Extra aandacht voor de kopgevel

3.4 Bebouwing

3.4.1 Bouwvelden

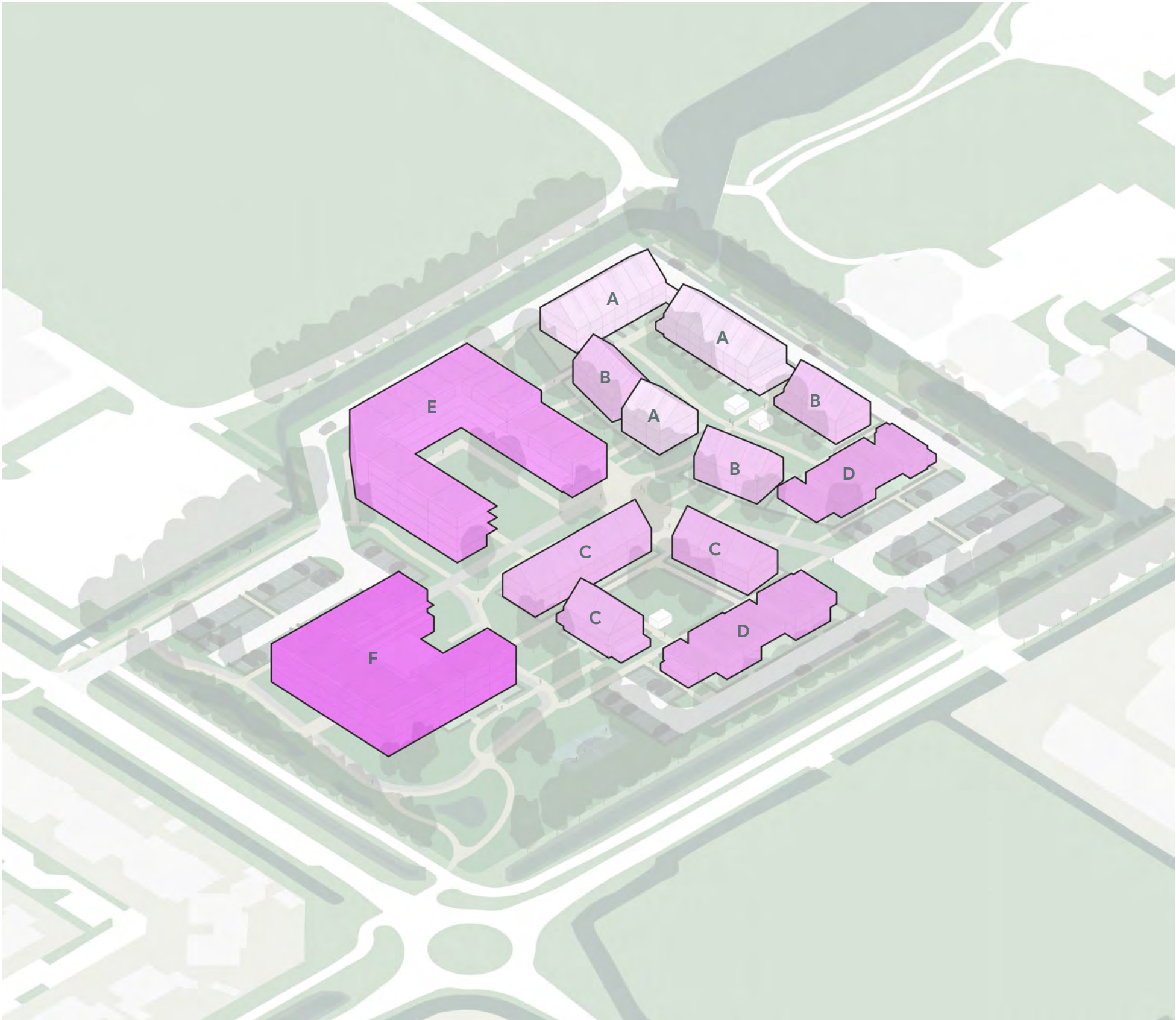
Het uitgangspunt is een woonprogramma dat aansluit op de woningbouwbehoefte van Mijdrecht. Het betreft een programma met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 38% middeldure huur of betaalbare koop (tot €355.000). Ander belangrijk uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie voor deze ontwikkeling. Als 'bouwstenen' voor deze ruimtelijke verkenning wordt uitgegaan van grondgebonden woningen (rijwoningen) en appartementen.



3.4.2 Programma

doelgroep		woningtype	aantal	stramien	bvo
starters	A	rijwoning S	17 won.	3,6m	100 m²
	B	rijwoning M	9 won.	5,1m	127,5 m²
senioren	C	rijwoning M	10 won.	6,6m	165 m²
	D	rijwoning S	7 won.	10,0m	114 m²
starters	E	appartementen	28 won.		55 m²
		appartementen	9 won.		72 m²
senioren	F	appartementen	24 won.		64,75 m²
		appartementen	10 won.		90 m²
Totaal			114 won.		

Dit programma is het vertrekpunt, maar het omgevingsplan zal ruimte bieden om enigszins af te wijken van de voorgestelde verdeling. De doelstelling zoals geformuleerd in paragraaf 1.2 blijft hierbij onverminderd van kracht: het bouwen voor starters en senioren. In de tender wordt ruimte gegeven om innovatieve ideeën vanuit de markt een kans te geven. In bijlage 1 worden voorbeelde gegeven van passende woning-plattegronden.



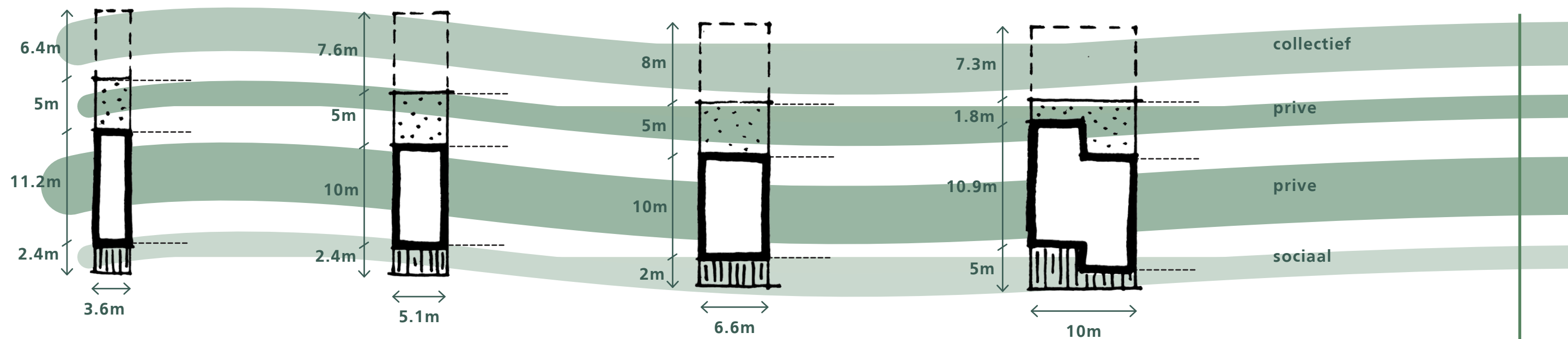
bouwstenen grondgebonden

A starters rijwoning S

B starters rijwoning M

C senioren rijwoning M

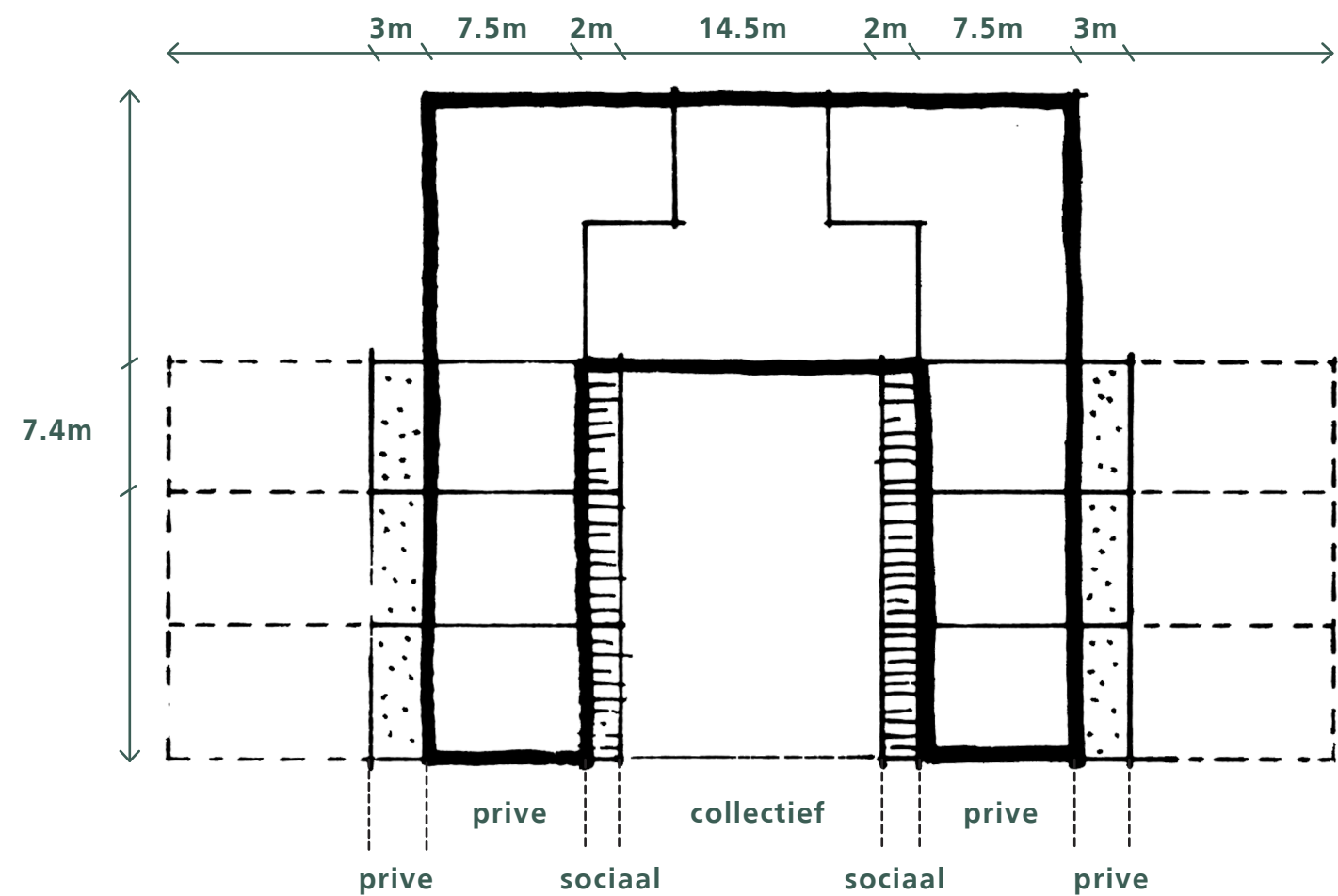
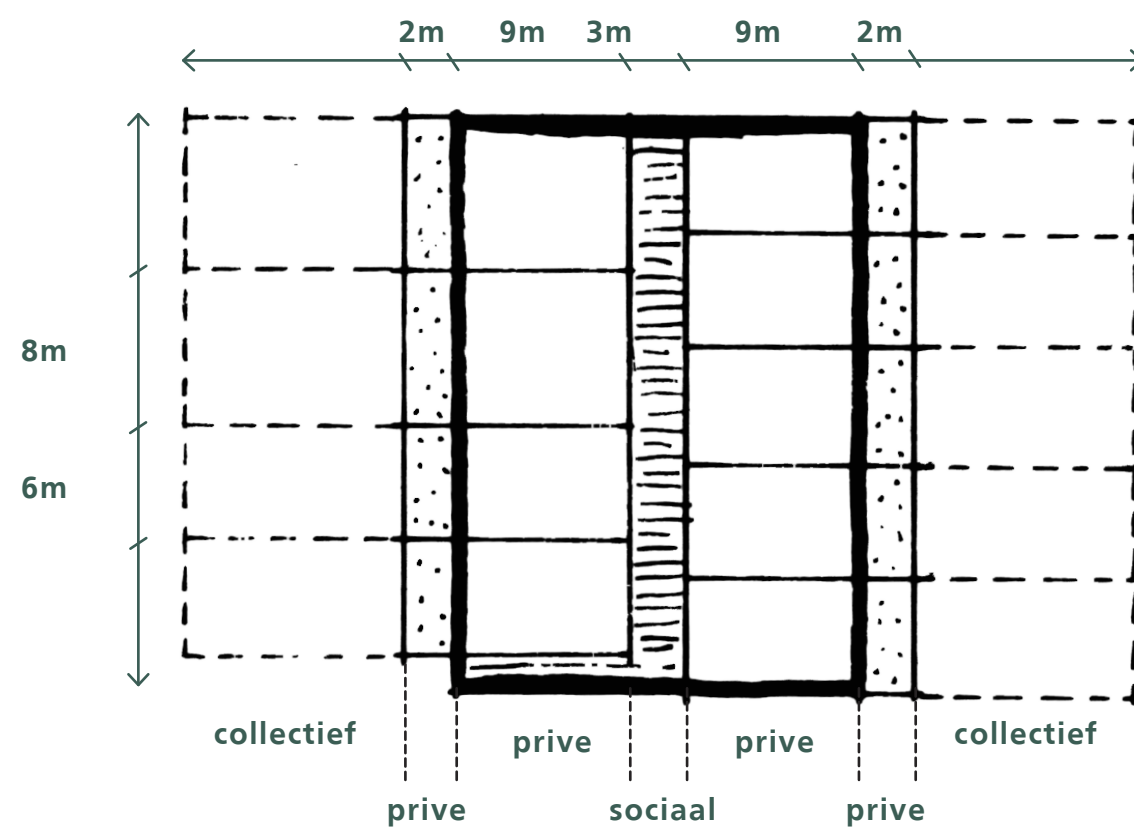
D senioren rijwoning S



bouwstenen appartementen

E appartementengebouw starters

F appartementengebouw senioren

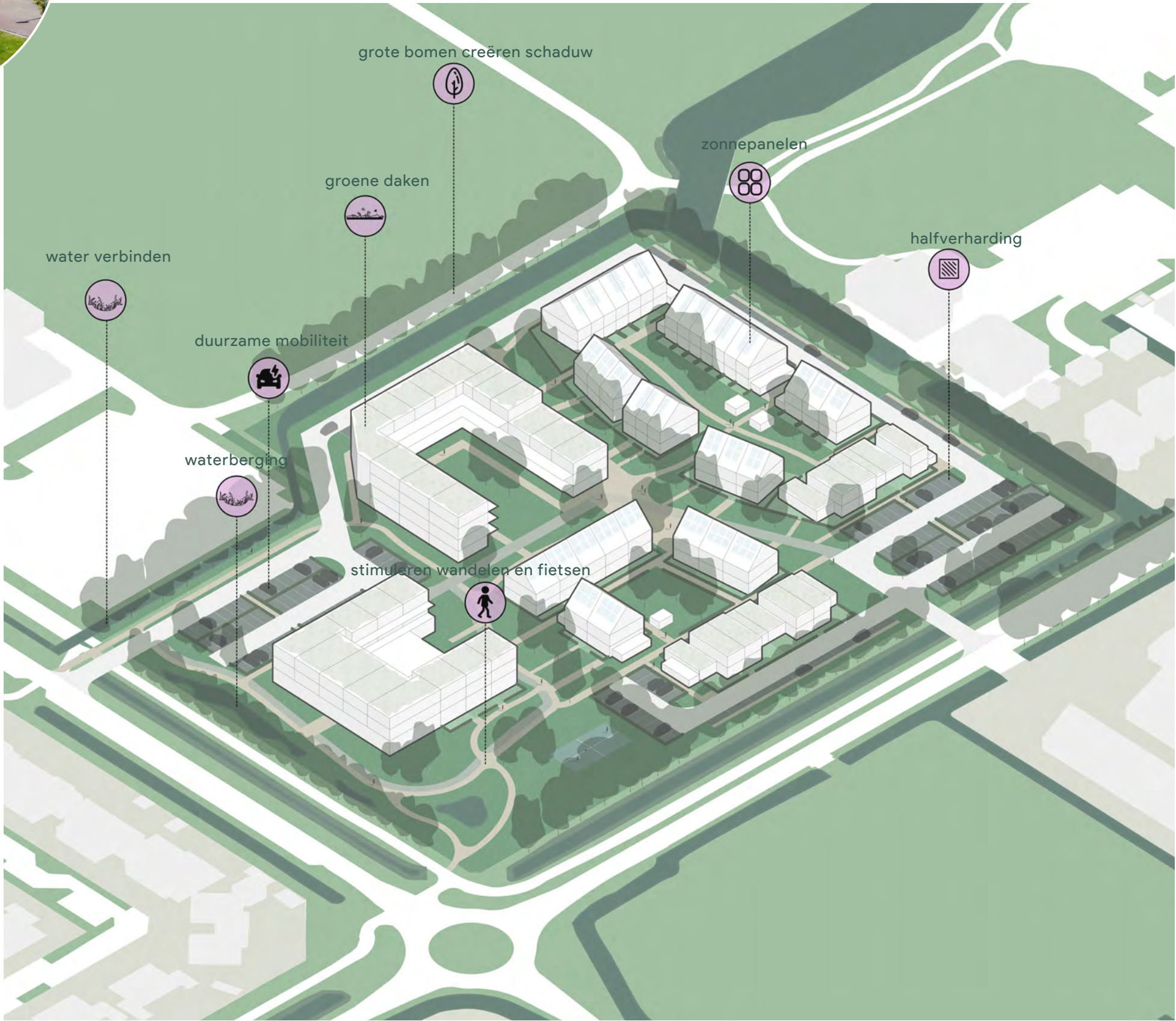


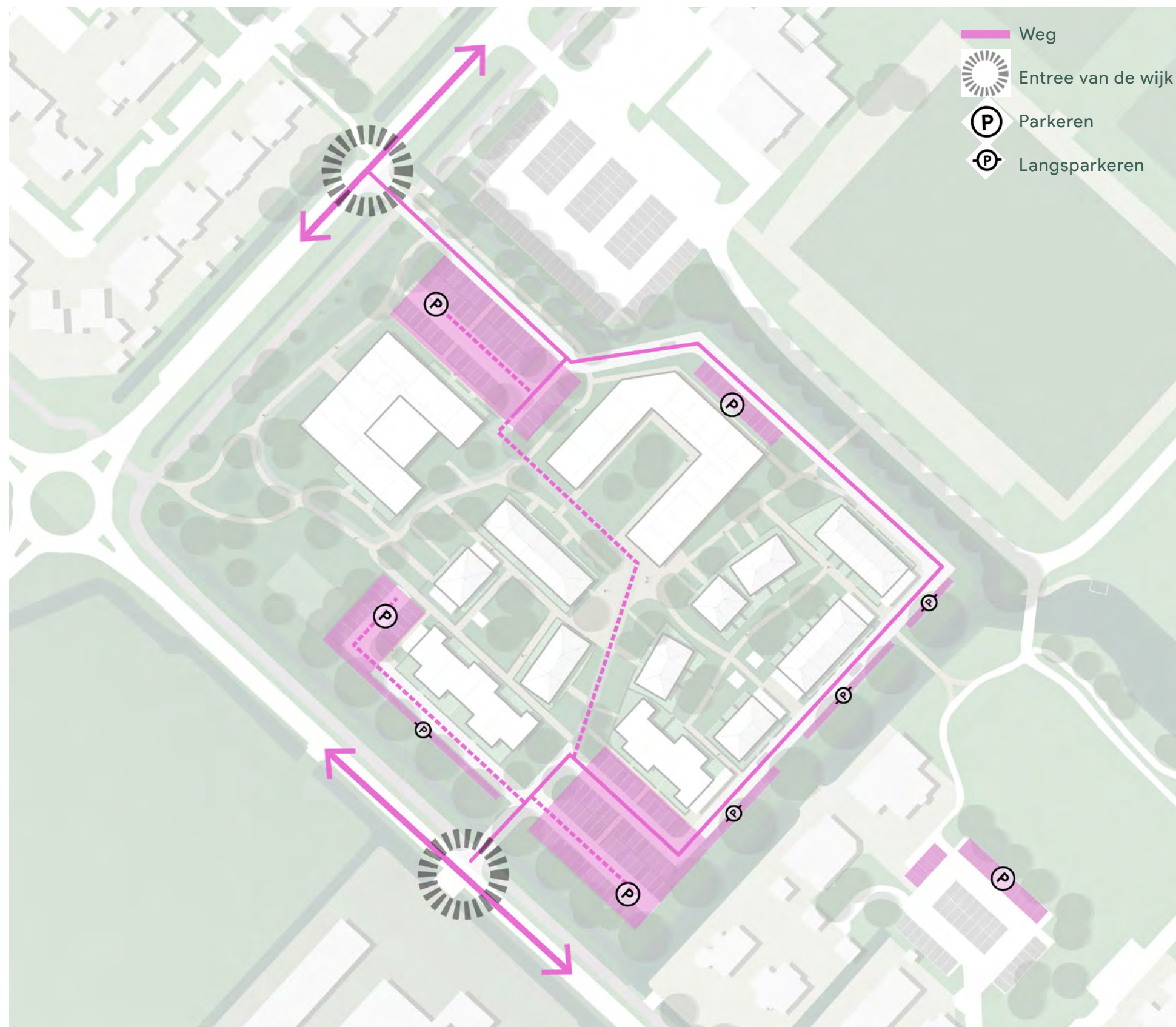


3.5 Duurzaamheid

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. Ook zijn er heviger 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 en/of halfopen verharding toegepast (parkeerplaatsen uit te voeren met halfopen verharding). Op de parkeerplaatsen worden, waar mogelijk, bomen ingepast. Het beperken van verharding, het groen (schaduw) en de waterstructuur (verkoeling) dragen bij aan het voorkomen van hittestress. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Duurzaam Bouwen. Hierbij wordt minimaal niveau Brons nagestreefd.

Onder een duurzame woonomgeving wordt ook een woonomgeving verstaan die welzijn, ongedwongen sociale interactie, gezondheid en vitaliteit bevordert. Dit zijn belangrijk thema's binnen het project.





3.6 Verkeer en parkeren

Voldoende parkeermogelijkheden bij een ruimtelijke ontwikkeling is een kwaliteit, zowel voor de bewoners als de bezoekers. Parkeervoorzieningen leggen echter ook beslag op de schaarse ruimte die daardoor niet voor andere doeleinden gebruikt kan worden. Binnen het plan voor de Argon-locatie is gezocht naar een evenwicht tussen deze tegenstrijdige belangen.

De gemeenteraad heeft in het kader van het Beleidsplan Verkeer 2017-2021 parkeernormen vastgesteld. Deze zijn nog steeds van toepassing. Voor de Argon-locatie is onderzocht hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor een goede parkeersituatie die zowel aansluit bij het beleidsplan als bij het beoogde woonprogramma.

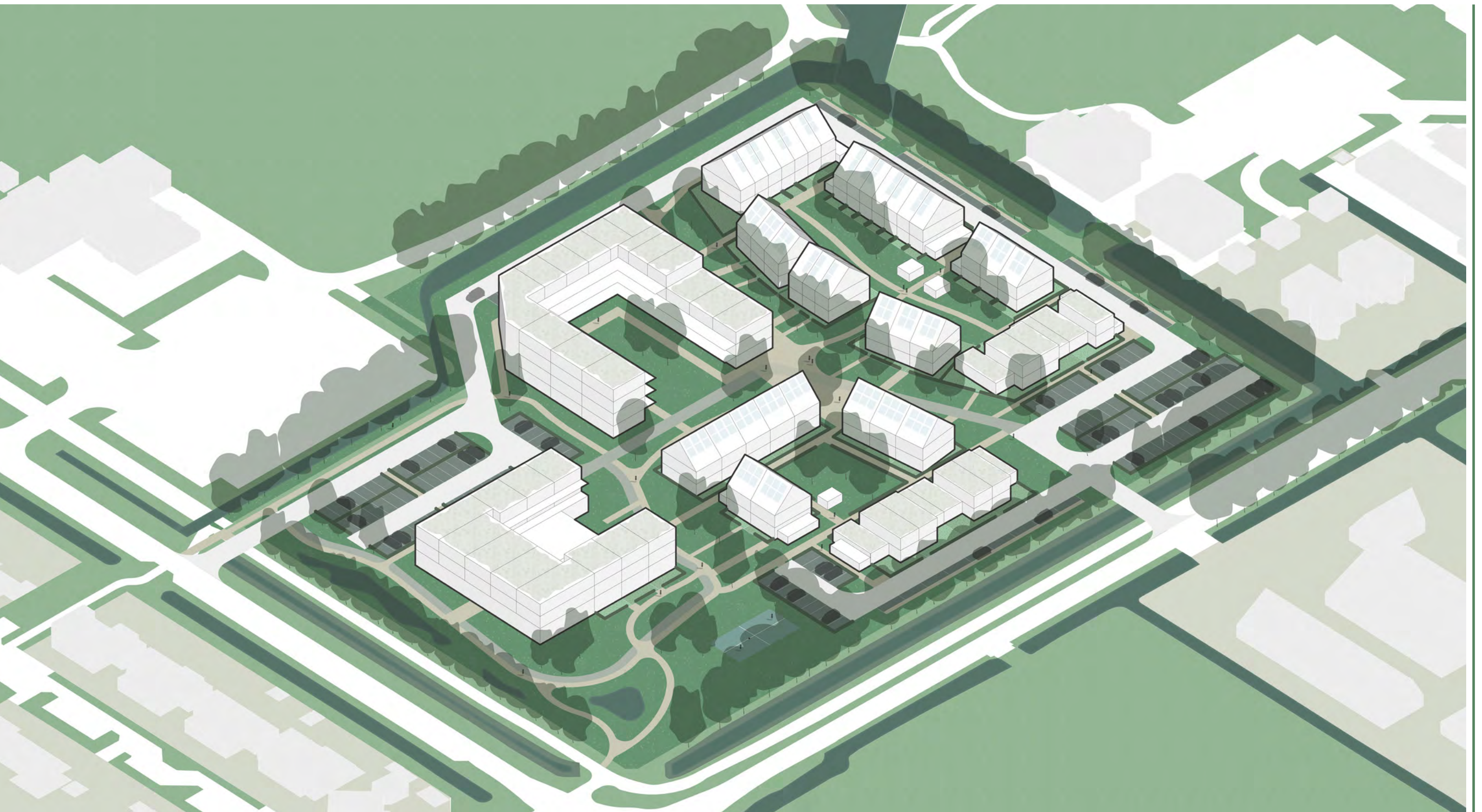
Aan de hand van de ligging ten opzichte van het centrum wordt de parkeernormen bepaald. De gemeente kent de volgende parkeerzones: centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. De Argon-locatie ligt in principe binnen de parkeerzone 'rest bebouwde kom'. Echter worden op deze locatie extra maatregelen genomen om de locatie goed aan te sluiten op het fietsnetwerk, is er extra aandacht voor het stallen van fietsen van bewoners en wordt de bereikbaarheid van de halte van het openbaarvervoer verder geoptimaliseerd. Daarbij komt dat binnen het plan woningen gerealiseerd worden voor starters en senioren. Deze doelgroepen hebben gemiddeld een lager auto bezit dan gezinnen. Daarom wordt voor de Argon locatie de parkeernormering van 'schil' aangehouden.

Het aantal parkeerplekken volgens de parkeernormering ‘schil’.

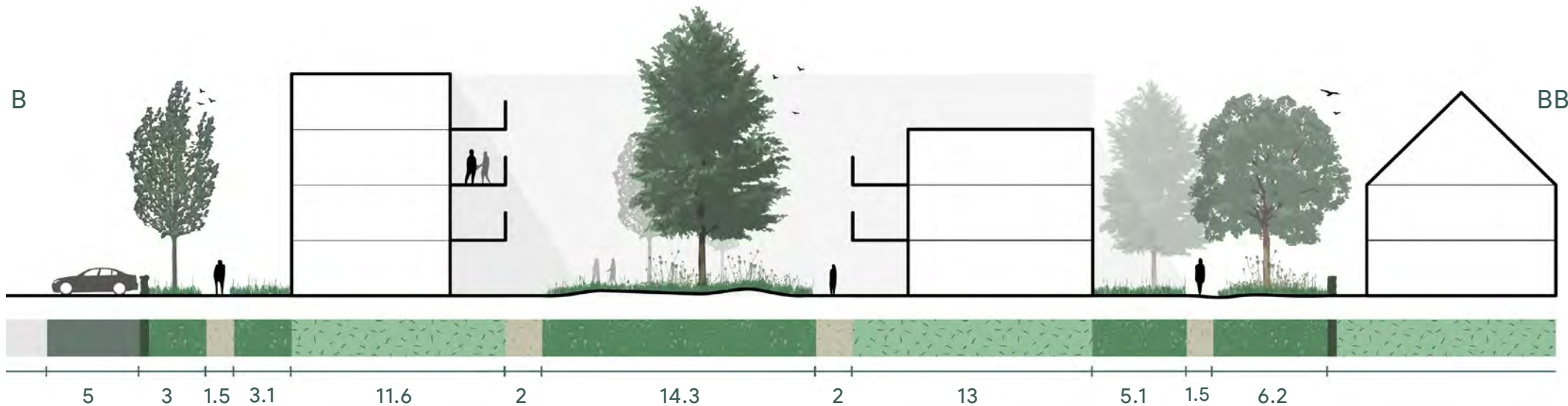
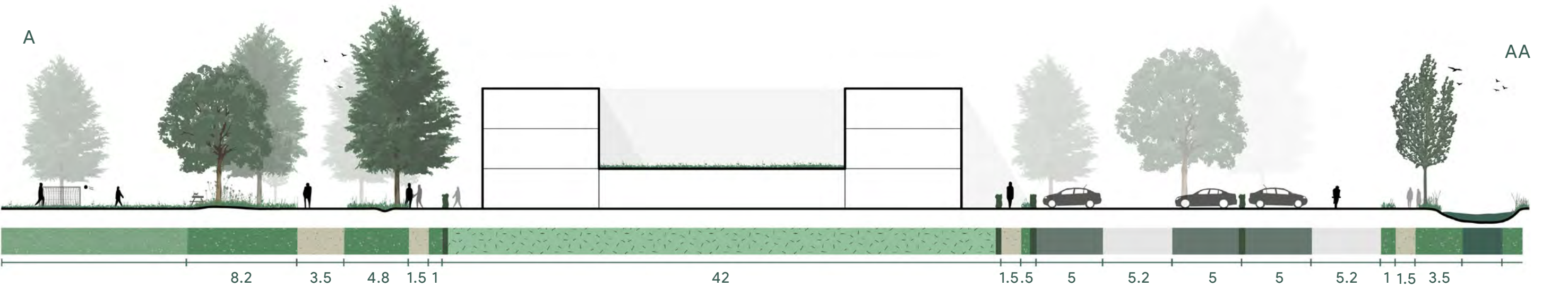
Woningtype	BVO	Aantal	Normering	Aantal parkeerplaatsen
Rijwoning S	100 m²	17 won.	1,7 p.p./won.	28,9
Rijwoning M	127,5 m²	9 won.	1,7 p.p./won.	15,3
Rijwoning M	165 m²	10 won.	1,7 p.p./won.	17
Rijwoning S	114 m²	7 won.	1,7 p.p./won.	11,9
Appartementen	55 m²	28 won.	1,2 p.p./won.	33,6
Appartementen	72 m²	9 won.	1,2 p.p./won.	10,8
Appartementen	64,75m²	24 won.	1,2 p.p./won.	28,8
Appartementen	90 m²	10 won.	1,2 p.p./won.	12
Totaal		114 won.		158,3 parkeerplaatsen

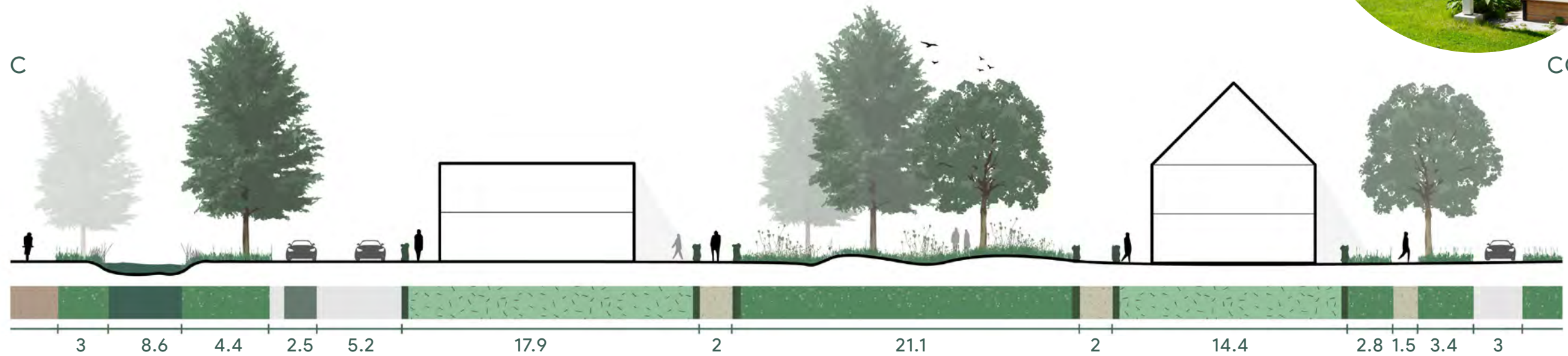
Volgens Lokale Regelgeving (2021)

Volgens de parkeernormering ‘schil’ zijn er 158,3 parkeerplekken nodig gezien het programma van 114 woningen. Binnen het plan worden 153 parkeerplekken gerealiseerd (zie bijlage 2). Voor de resterende 5,3 parkeerplekken is voldoende ruimte op de Windmolen. Uit parkeeronderzoek blijkt een ruime restcapaciteit op de Windmolen/ parkeerterrein scouting (zie bijlage 3 – parkeertelling De Verkeerstellers). Naast het spreiden van de parkeerdruk zorgt de toename van gebruik van de parkeerplekken op de Windmolen voor een sociaal veiligere situatie. Er zal tussen de 15 en 20% van de parkeerplaatsen van een laadpaal worden voorzien. Waar mogelijk worden de laadpalen verwerkt in de openbare verlichting.

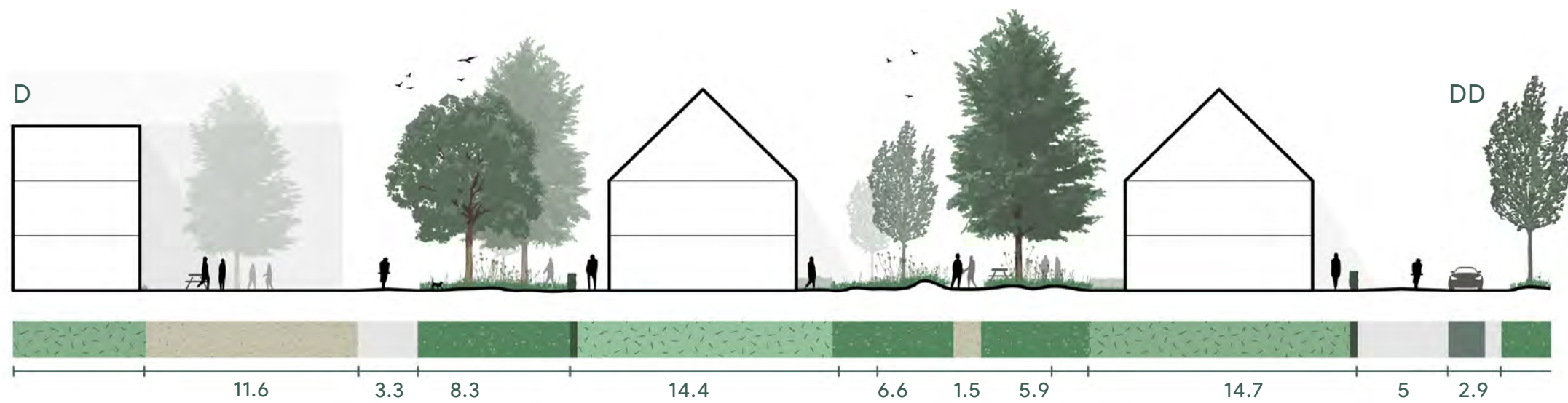


3.7 Principeprofielen





CC



DD



Beleidskader

4.1 Structuurvisie De Ronde Venen

4.1.1 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 nieuwbouwinitiatieven 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.

4.1.2 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 provinciaal 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, stedenbouwkundige structuur en groenstructuur.

4.1.3 Mijdrecht

Opvallend aan de woonwijken in Mijdrecht is dat er een beperkte variatie in woontypen is. Het type eengezins rijwoning is oververtegenwoordigd. De mogelijkheden voor een wooncarrière zijn daardoor beperkt. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen. Om de doorstroming op de (Mijdrechtse) woningmarkt te stimuleren, is er gekozen om in te zetten op starters en seniorenwoningen. 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.



4.2 Bestemmingsplan

Het gebied valt momenteel onder de enkelbestemming Sport. Bij de nieuwe ontwikkeling zal dus een wijziging in het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.



4.3 Woonvisie

4.3.1 Sociale woningbouw

De gemeente verwacht een toename van 730 huishoudens tot 2040 in Mijdrecht (woonbehoefteonderzoek, Stec 2019).

De grootste groei zit bij de 75+ers in Mijdrecht.

Het doel van project Argon is voorzien in de Mijdrechtse woningbehoefte en doorstroming op de lokale woonmarkt te versterken. We zetten daarbij in op woningen voor starters en senioren.

- **Betaalbare woningen voor starters**
De groep jonge stellen en alleenstaande starters is een groep die de gemeente graag wil behouden en het liefst zien groeien, zodat een gebalanceerde bevolkingsopbouw blijft bestaan die bijdraagt aan de economische en maatschappelijke vitaliteit van de kern Mijdrecht.
- **Betaalbare gelijkvloerse woningen voor fitte senioren**
Met name de aanliggende wijk Proostdijland kent veel ouderen die in een eengezinswoning wonen. Het doel is deze ouderen te laten doorstromen binnen een voor hen bekende woonomgeving. Zij hebben hun netwerk in de wijk en zijn gewend de voorzieningen op afstand te hebben. Het gaat dan vooral op de fitte senioren. Met deze doorstroming komen er woningen vrij voor jonge starters. Voor beide doelgroepen zetten we in op een vrijblijvende vorm van gemeenschappelijk wonen.

4.3.2 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. In het betaalbare segment zit sociale huur (30%), middeldure huur en goedkope koop (38%). 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 eengezinswoningen.

4.3.3 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.

4.3.4 Samen zelfstandig wonen

Het hofjes concept is geen woongroep. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis, kunde en gezelschap profiteert. Het hofjes concept gaat uit van het 'samenzelfstandig' principe: mensen die het leuk vinden om elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. De collectieve ruimtes bevorderen toevallige ontmoeting tussen de bewoners. Tegelijkertijd is er voldoende privacy. Het concept is praktisch van aard, heeft een sociale doelstelling, maar niet ideologisch gedreven.

4.4 Openbare inrichting

4.4.1 Groen

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. Dit vereist maatwerk met afdeling BOR. 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 worden ingepast in het nieuwe ontwerp. Dit conform de Boom Effect Analyse.

De volgende ingrepen zijn van belang:

- groenstrook (/heesters) aan Hoofdweg (aan de Scholekersterzijde/Noordwestzijde) aanbrengen of aanzetten tegen inschijnen van koplampen.
- groenstrook (/heester) aan Oosterlandweg (aan de boerderij/zuidwestzijde) ter hoogte van de boerderij om inschijnen van koplampen tegen te gaan.

Er dient voldaan te worden aan de groennorm, zoals gesteld in het LIOR.

4.4.2 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, collectieve tuinen en bebouwing). Ook deze omgeving moet klimaat-robuust worden uitgevoerd. Hiervoor maken we gebruik van het Convenant Duurzaam Bouwen. Het toepassen van vegetatiedaken of waterdaken wordt geprefereerd. Er wordt geen overbodige verhardingen toegevoegd.

4.4.3 Sport en bewegen

De wandelroutes in het plangebied sluiten aan op de wandelroutes uit de omgeving. Daarnaast wordt langzaam verkeer goed voorzien in het plan. Er komt een klein veldje voor sport en beweging gericht op starters en senioren.

4.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Ronde Venen heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Duurzaam Bouwen. Hierbij wordt minimaal niveau Brons nagestreefd. Hierbinnen wordt de markt uitgedaagd om met innovatieve inzichten te komen. Hierbij kan gedacht worden aan lucht-warmtepompen zonder buitenunit of de introductie van een buurtaccu in de openbare ruimte. Het koelen van woningen is tegenwoordig ook steeds meer een aandachtspunt. Ook hier dient in het ontwerp van de woningen rekening mee worden gehouden. Dit kan op mechanisch of op natuurlijke wijze. Ook heeft de gemeente 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 weggewerkt 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 zonnescherf functioneren.

4.6 Natuurinclusief bouwen

In Mijdrecht worden we omgeven door prachtige natuur. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. De gemeente streeft naar natuurinclusief en klimaat bestendig bouwen bij haar woningopgave en daarmee een bijdrage wil leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem.

De eerste bouwsteen van natuurinclusief bouwen is natuur in het gebouw: het inbouwen van verblijfsplaatsen in woningen, bijvoorbeeld via neststenen. Dit is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De tweede bouwsteen is natuur aan, op en om de

woning: groene daken en gevels en natuurlijke tuinen met egeldoorgangetjes en groene erfafscheidingen. De derde bouwsteen is natuur in de buurt: het toepassen van meer groen en blauw in de directe woonomgeving, zoals bomen en natuurvriendelijke oevers, en het aanleggen van groene en blauwe verbindingen met andere delen van Mijdrecht of het buitengebied. Alle drie de bouwstenen vergroten de biodiversiteit, leefbaarheid en natuurbeleving; de laatste twee bouwstenen vergroten ook de klimaatbestendigheid van het gebied.

Daarnaast worden de volgende afspraken gemaakt:

- Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving
- Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale en kwetsbare functies.
- Hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen; vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar
- Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidend principe in het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen dat natuurlijke oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'grijze' oplossingen ('groen, tenzij...').
- Eventuele bodemdaling van gebouwd gebied blijft beheersbaar en betaalbaar
- De gebouwde omgeving is via gevolgbeperving voorbereid op overstromingen door dijkdoorbraken

4.7 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 afvalbrengstations. 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

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.

4.8 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 standardeisen en materialen.

Naast de Argon-locatie zelf dient het pad richting de parkeerplaats aan de Windmolen verlicht te worden i.v.m. sociale veiligheid.



Participatie

Participatie en Communicatie

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel. In het coalitieakkoord heeft het dan ook een prominente plek gekregen. Er hebben meerdere communicatiemomenten plaatsgevonden. In september 2022 is het communicatieplan Argon doorgenomen met Wethouder Zevenhuizen. Deze is vervolgens door het projectteam uitgevoerd. Hierin zijn een aantal belangrijke instrumenten gebruikt.

Gemeentewebsite

De gemeentelijke webpagina wordt continu gemonitord door het projectteam. Eens in de zoveel tijd wordt deze geüpdatet als er nieuwe informatie is. De webpagina is te bereiken via volgende link:

https://gemeente.derondevenen.nl/Wonen_en_leven/Bouwplannen_en_projecten/Mijdrecht/Argon

Digitale nieuwsbrief

Eind 2021 konden geïnteresseerden zich inschrijven voor de digitale nieuwsbrief Argon. Hiervoor hebben meer dan 400 mensen zich ingeschreven. Er zijn in het afgelopen jaar drie nieuwsbrieven verstuurd. Deze op momenten dat er interessante informatie te melden was. In -Bijlage 2: nieuwsbrief- zijn de nieuwsbrieven te lezen.

Persoonlijke gesprekken

Er zijn een aantal bewoners geweest die contact hebben gezocht met de gemeente om de woningbouwplannen door te spreken. Deze keukentafelgesprekken hadden verschillende insteken en onderwerpen. De opmerkingen en verzoeken die tijdens deze gesprekken naar voren kwamen zijn genotuleerd. Schriftelijke opmerkingen en het gemeentelijke antwoord zijn toegevoegd aan het reactiedocument. Waar mogelijk is het plan aangepast.

Klankbordgroep-bijeenkomst

De gemeente heeft een klankbordgroep in het leven geroepen. In de klankbordgroep bestaat uit een representatieve groep bewoners van Mijdrecht met uiteenlopende belangen. Aanwezig waren starters, senioren, omwonenden, een afgevaardigde van Inwoners voor Inwoners en andere betrokkenen.

Te samen met deze klankbordgroep zijn woningbouwplannen doorgenomen zijn er aanpassingen gemaakt in het plan. De klankbordgroep geeft haar mening en deze wordt verwerkt in de plannen. De notulen zijn achteraf gedeeld met de klankbordgroepleden. Er zijn twee bijeenkomsten gehouden: 4 oktober 2022 en 18 april 2023.

Informatieavond

Er zijn twee informatieavonden georganiseerd: op 11 oktober 2022 en op 20 april 2023. Met ca. 150 bezoekers per avond zijn beide avonden goed bezocht. Tijdens deze informatieavonden was de gemeente met een aantal collega's aanwezig om de woningbouwplannen toe te lichten aan de bewoners en het gesprek aan te gaan. Er zijn verschillende panelen met informatie over: woningtypologieën, woonomgeving, proces en planning.

Ook konden geïnteresseerden tijdens de informatieavond hun reactie achterlaten door een reactieformulier in te vullen. Vervolgens zijn deze reacties verzameld en verwerkt in een reactiedocument. In het reactiedocument geeft de gemeente een reactie op de wens/vraag van de geïnteresseerde en staat er wat er gedaan wordt met de reactie – en hoe deze verwerkt wordt in de plannen. Uiteindelijk wordt dit reactiedocument samen met het Ruimtelijk Kader aangeboden aan de Gemeenteraad.



Vervolgproces

Planning

3e kwartaal 2023



Ruimtelijk Kader

1e kwartaal 2024



Aanleg kunstgrasveld

3e kwartaal 2024



Bestemmingsplan



Tenderprocedure

4e kwartaal 2025



Start bouw / verkoop

eind 2026



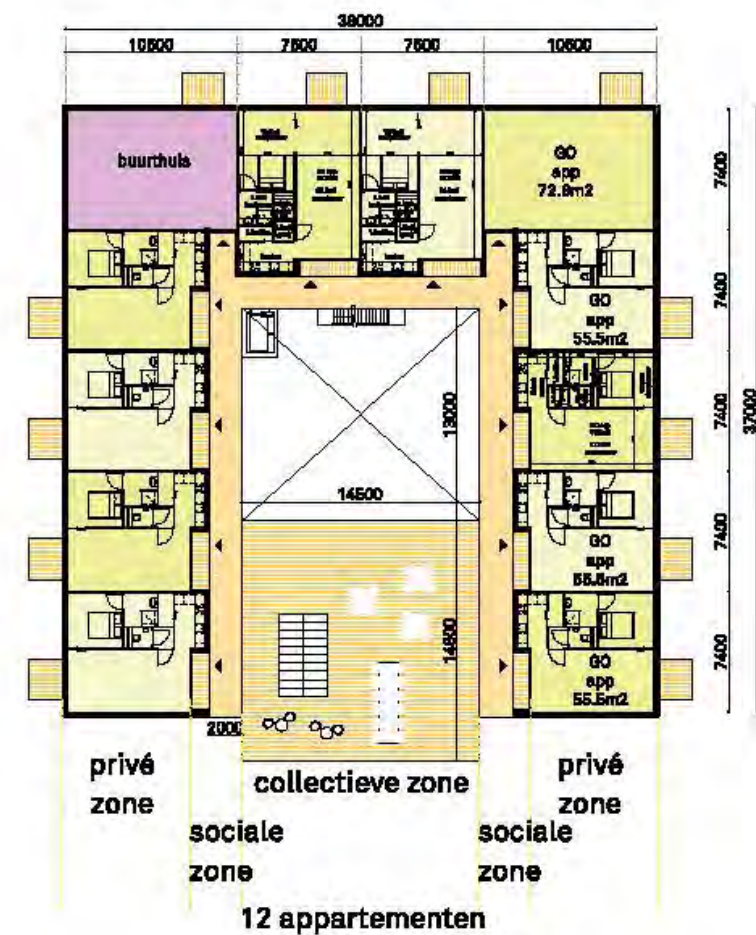
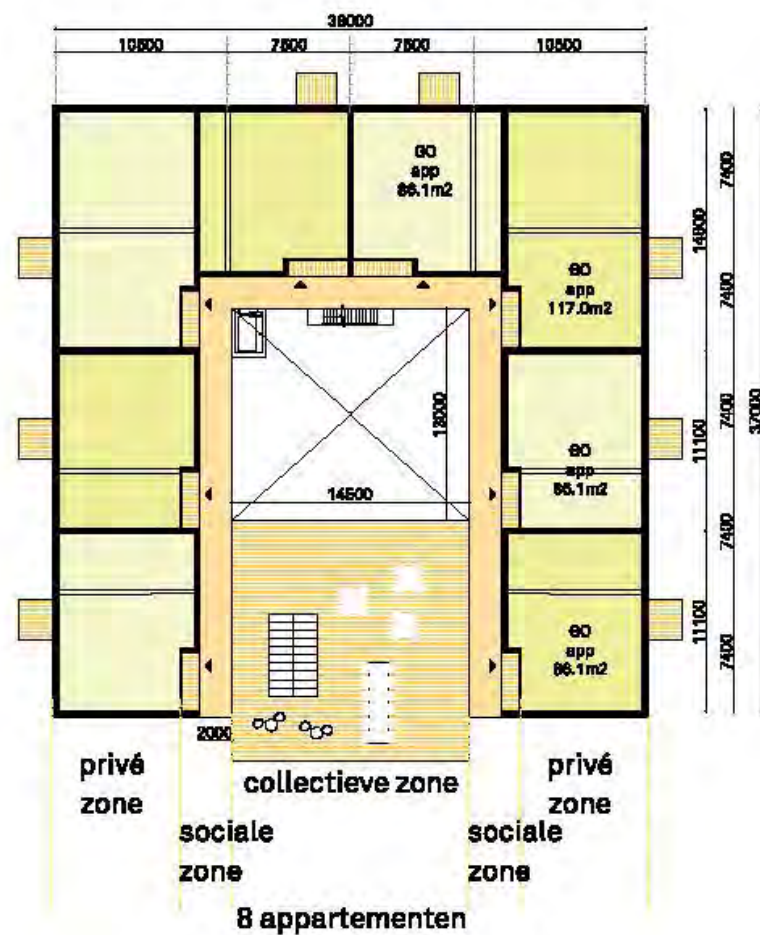
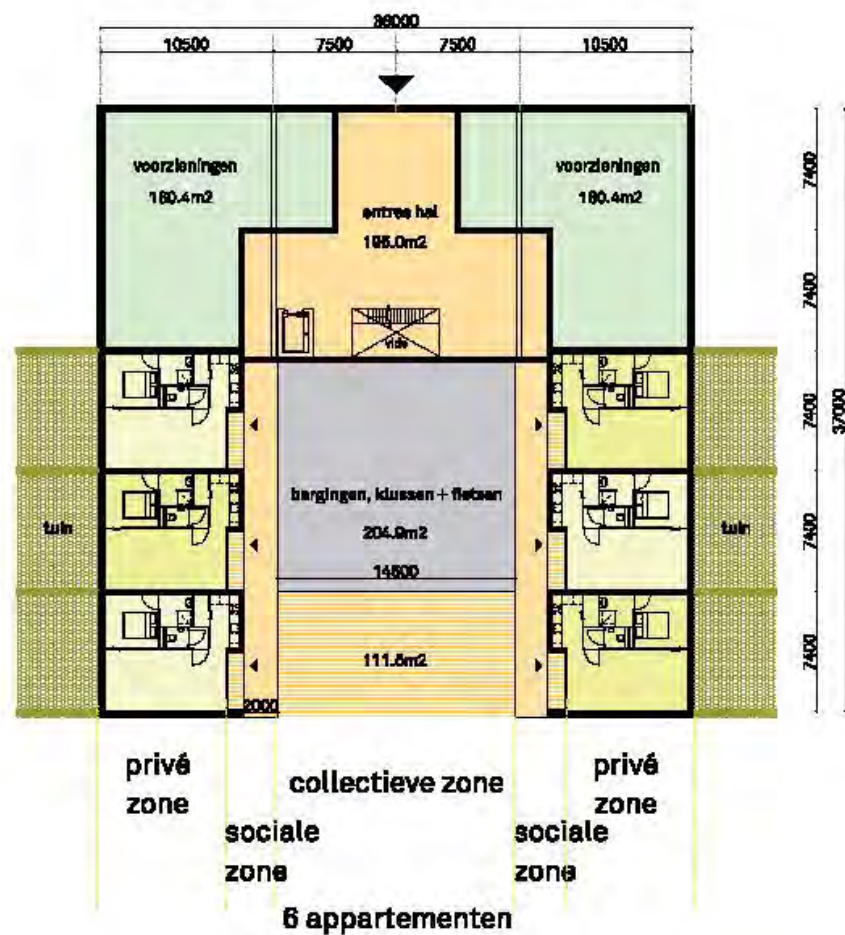
Verwachte oplevering

Na vaststelling van het Ruimtelijk Kader, door de Gemeenteraad, en het beschikbaar stellen van het benodigde budget wordt er gestart met de aanleg van de twee nieuwe voetbalvelden op het terrein van SV Argon. De aanleg van het kunstgrasveld en natuurgrasveld zullen plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2024.

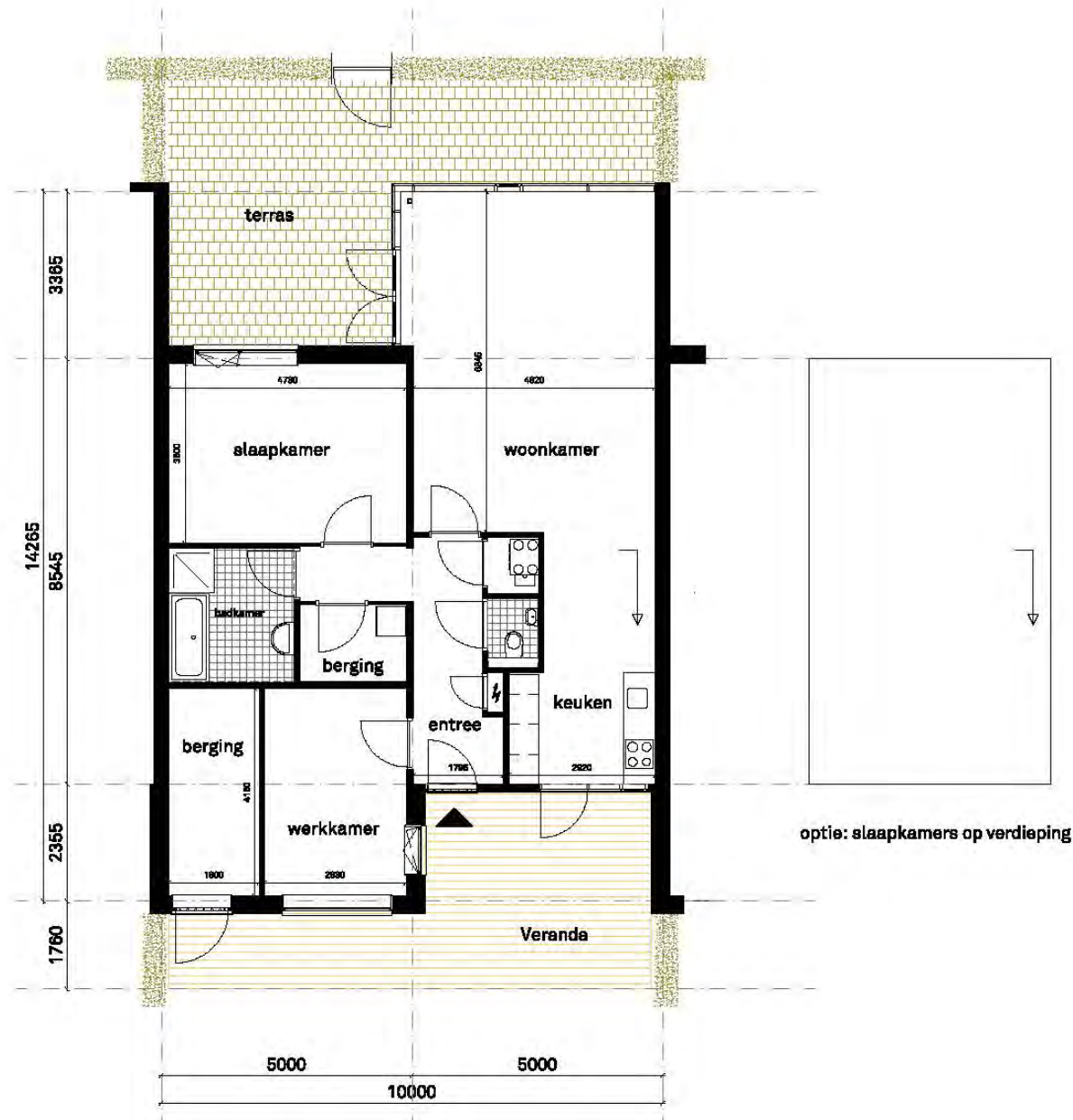
Parallel hieraan start de omgevingsplan- en tenderprocedure ter voorbereiding van planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling en verkoop van de gronden. Dit zal ongeveer een jaar duren. Waarna in het vierde kwartaal 2025 er gestart kan worden met de bouw en de verkoop van de woningen. De verwachte oplevering van de woningen vindt eind 2026 plaats.

Bijlage 1: Voorbeelde van woningplattegronden - Juli ontwerp

Senioren woning, model 'Samen Zelfstandig' Syntrus Achmea



Senioren woning, model ‘Bungalow’



Starters woning, model ‘Heijmans’



Bijlage 2: Parkeren telplaat

Totaal 153 parkeerplaatsen



Bijlage 3: Parkeertellingen De verkeertellers



ONDERZOEKSOPZET & CONCLUSIE

De Verkeerstellers heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd om de parkeerdruk op verschillende momenten vast te kunnen leggen.

UITVOERING

De onderzoeken zijn gehouden op drie dagen en verschillende tijdstippen:

- Dinsdag 5 april 2022: tussen 20:00-21:00 uur;
- Donderdag 7 april 2022: tussen 20:00-21:00 uur;
- Zaterdag 9 april 2022: tussen 10:00-11:00 uur, 14:00-15:00 uur en 20:00-21:00 uur.

CAPACITEIT

Om de bezettingsgraad te kunnen bepalen heeft De Verkeerstellers de capaciteit opgenomen.

Er is hierbij onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Vrij parkeren in vakken;
- Gehandicapten parkeerplaatsen.

Bij sectie 1 was er sprake van ongedefinieerd langsparkeren.
Daarbij hebben wij aangehouden: 6 meter is één parkeerplaats aan capaciteit.

Bij de secties 2 (deels) en 3 zijn er ongedefinieerde haakse parkeervakken.
Daarbij hebben wij aangehouden: 5 meter is twee parkeerplaatsen aan capaciteit.

Bij sectie 2 zijn er twee gescheiden parkeerplaatsen.
De capaciteit en de bezetting zijn hierbij samen geteld.

CONCLUSIE

De maximale bezetting wordt bereikt op zaterdag 9 april 2022 tussen 10:00-11:00 uur.
De bezetting is dan 151 en de bezettingsgraad 46%.

Er kunnen dan nog 127 voertuigen in de openbare ruimte worden geparkeerd, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt.

ONDERZOEKSRESULTATEN

Tabel 1: onderzoeksresultaten dinsdag 5 april 2022

ONDERZOEKSDATUM	CAPACITEIT		
	Reg.	Geh.	Totaal
1 - Hoofdweg	36	0	36
2 - P-terrein Phoenix	108	2	110
3 - P-terrein Argon	132	2	134
4 - P-terrein scouting	50	0	50
Totaal	326	4	330

Tabel 2: onderzoeksresultaten donderdag 7 april 2022

ONDERZOEKSDATUM	CAPACITEIT		
	Reg.	Geh.	Totaal
1 - Hoofdweg	36	0	36
2 - P-terrein Phoenix	108	2	110
3 - P-terrein Argon	132	2	134
4 - P-terrein scouting	50	0	50
Totaal	326	4	330

Tabel 3: onderzoeksresultaten zaterdag 9 april 2022

ONDERZOEKSDATUM	CAPACITEIT			BEZETTING 10:00-11:00 uur				BEZETTING 14:00-15:00 uur				BEZETTING 20:00-21:00 uur			
	Reg.	Geh.	Totaal	Reg.	Geh.	Totaal	Bez. %	Reg.	Geh.	Totaal	Bez. %	Reg.	Geh.	Totaal	Bez. %
1 - Hoofdweg	36	0	36	1	0	1	3%	5	0	5	14%	1	0	1	3%
2 - P-terrein Phoenix	108	2	110	25	1	26	24%	15	0	15	14%	101	2	103	94%
3 - P-terrein Argon	132	2	134	112	0	112	84%	108	0	108	81%	1	0	1	1%
4 - P-terrein scouting	50	0	50	12	0	12	24%	11	0	11	22%	5	0	5	10%
Totaal	326	4	330	150	1	151	46%	139	0	139	42%	108	2	110	33%



BEZETTING 20:00-21:00 uur			
Reg.	Geh.	Totaal	Bez. %
0	0	0	0%
14	0	14	13%
68	0	68	51%
11	0	11	22%
93	0	93	28%

BEZETTING 20:00-21:00 uur			
Reg.	Geh.	Totaal	Bez. %
0	0	0	0%
31	0	31	28%
22	0	22	16%
15	0	15	30%
68	0	68	21%

Bijlage 4: Bezonningsstudie

Maart



21 maart - 08:00



21 maart - 14:00



21 maart - 10:00



21 maart - 16:00



21 maart - 12:00

Juni



21 juni - 06:00



21 juni - 12:00



21 juni - 08:00



21 juni - 14:00



21 juni - 10:00

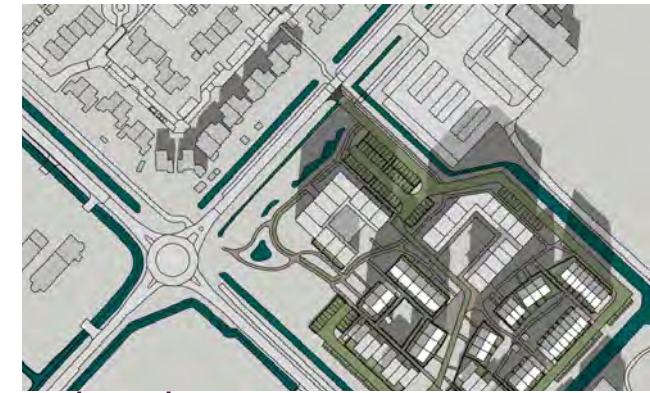


21 juni - 16:00

December



21 december - 10:00



21 december - 12:00



21 december - 14:00



**Gemeente
De Ronde Venen**

BUREAU
WAARDECREATIE



atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Antennestraat 86 | 1322 AS Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-MIJ-2021020
17 augustus 2023

Rob van der Velden
Nathalie Koren

© - 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.