

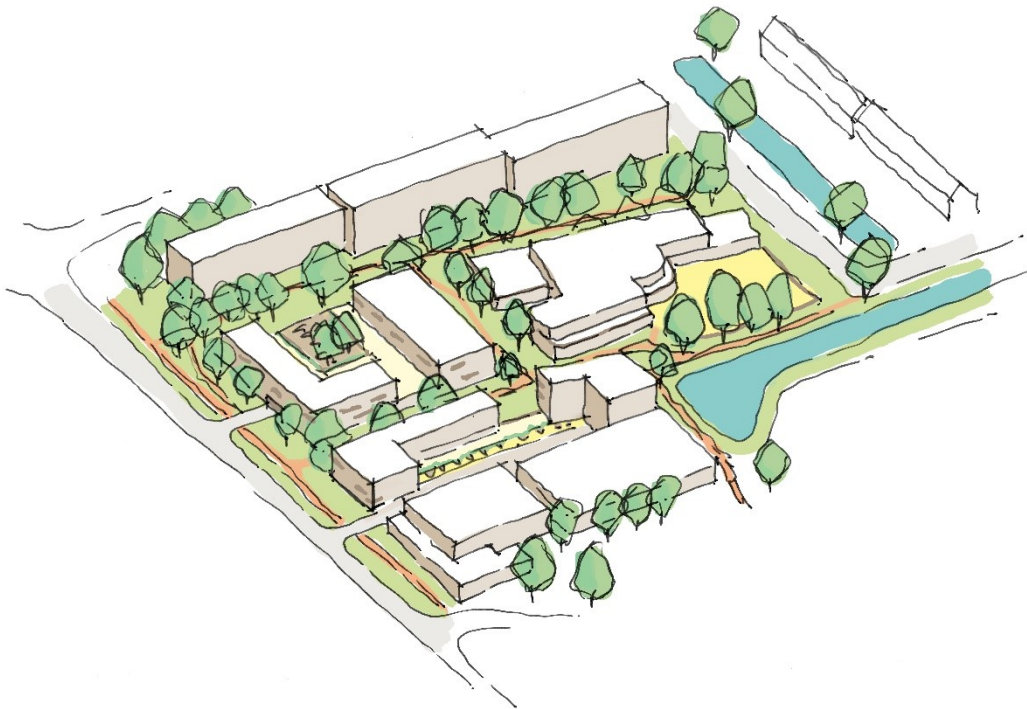


Gemeente
De Ronde Venen

Gemeente De Ronde Venen

Ruimtelijk Kader

Oude Hofland- en Wereldwijsschool



Peter Kerklaan en Kim van der Kroft
12-11-2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. De Wijk Hofland in vogelvlucht

2. DE ONTWIKKELINGSLOCATIE

- 2.1. De locatie van de oude Hoflandschool en de Wereldwijs
- 2.2. De eigendomsposities van de gronden

3. KORTE VOORGESCHIEDENIS

- 3.1. Voorgaande stedenbouwkundige verkenningen
- 3.2. Reacties op de plannen vanuit de klankborggroep en de inloopavond

4. BESTAANDE BELEIDSKADERS

- 4.1. Structuurvisie De Ronde Venen 2023
- 4.2. De woonvisie
 - 4.2.1. Sociale woningbouw en betaalbare koop
 - 4.2.2. Beschikbaarheid en diversiteit
 - 4.2.3. Wonen en Zorg
- 4.3. Duurzaamheid
 - 4.3.1. Circulariteit
 - 4.3.2. Energie
 - 4.3.3. Klimaatadaptatie
 - 4.3.4. Duurzame mobiliteit
 - 4.3.5. Natuurinclusiviteit
 - 4.3.6. Gezonde leefomgeving
- 4.4. Bestemmingsplan
- 4.5. Milieu planologische aspecten
- 4.6. Overige thema's met betrekking tot de ontwikkeling

5. HET RUIMTELIJK KADER

- 5.1. Het bouwplan van de school
- 5.2. Het ruimtelijk kader
- 5.3. Woningbouwprogramma
- 5.4. De Buurtkamer
- 5.5. Verkeer en parkeren
- 5.6. Openbare ruimte
- 5.7. Visie op de beeldkwaliteit

6. VERVOLGPROCES

- 6.1. Van Ruimtelijk kader naar een ontwerp

7. PARTICIPATIE EN AFSTEMMING

- 7.1. Participatieproces
- 7.2. Inloopavonden
- 7.3. Klankbordgroep bijeenkomsten

BIJLAGEN

Hofland – Eendracht Mijdrecht bouwvelop augustus 2024 SVP

Verslag klankbordgroep 6 december 2021

Verslag klankbordgroep dd. 31 januari 2022

Verslag van de klankbordgroep dd. 29 april 2024

Reacties van omwonenden tijdens de inloopavond van 24 september 2021

Reacties van omwonenden tijdens de inloopavond van 2 oktober 2024

Licht en zonnestudie SVP naar aanleiding van inspraak reacties bewoners Nobelflat

1. INLEIDING

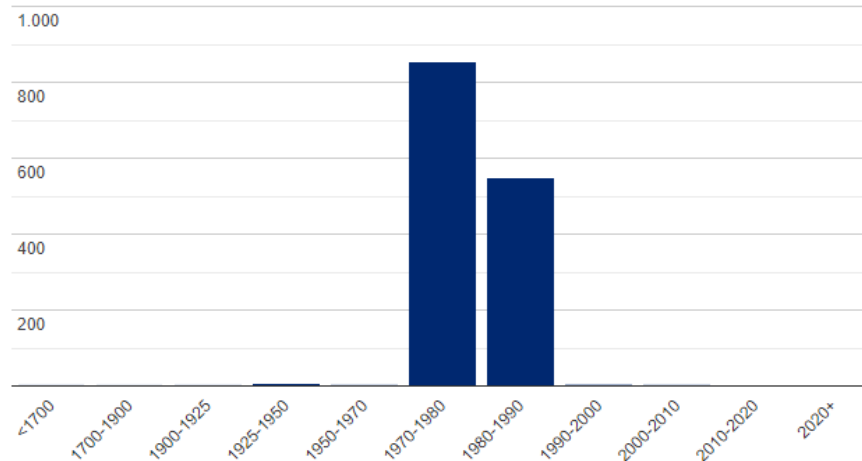
1.1. De wijk Hofland in vogelvlucht

De behoefte aan woningen in Nederland is groot. Het gaat dan met name om woningen in de sociale huur en middeldure huur of betaalbare koop. Met de vergrijzende bevolking, is er bovendien behoefte aan meer zorggeschikte woningen met 24 uren zorg. Dit kunnen grondgebonden woningen of appartementen zijn.

Om beter inzicht te krijgen in de bevolkingssamenstelling en woningvoorraad in de wijk Hofland is gekeken naar de huidige situatie.

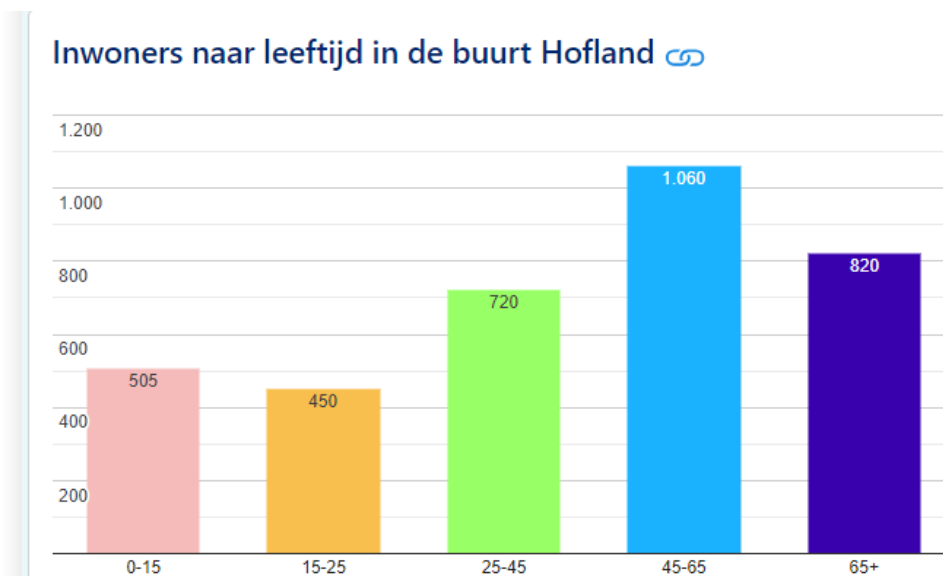
In de wijk Hofland zijn in de periode 1970 – 1990 1.488 woningen gerealiseerd. Het grootste gedeelte van de wijk is gerealiseerd in de periode 1970 – 1980. Daarmee is het merendeel van de woningvoorraad inmiddels ruim 40 jaar oud.

Bouwperiode van panden [↗](#)



Overzicht van het aantal panden naar bouwjaar voor de buurt Hofland. Merk op: deze gegevens betreffen het aantal panden. Het aantal adressen met panden in een gebied is bijna altijd hoger dan het aantal panden. Dit is omdat meerdere adressen in hetzelfde pand gehuisvest kunnen zijn, zoals bij appartementengebouwen. De gegevens over panden naar bouwjaar komen uit de BAG van 9 januari 2024.

Bron & definities

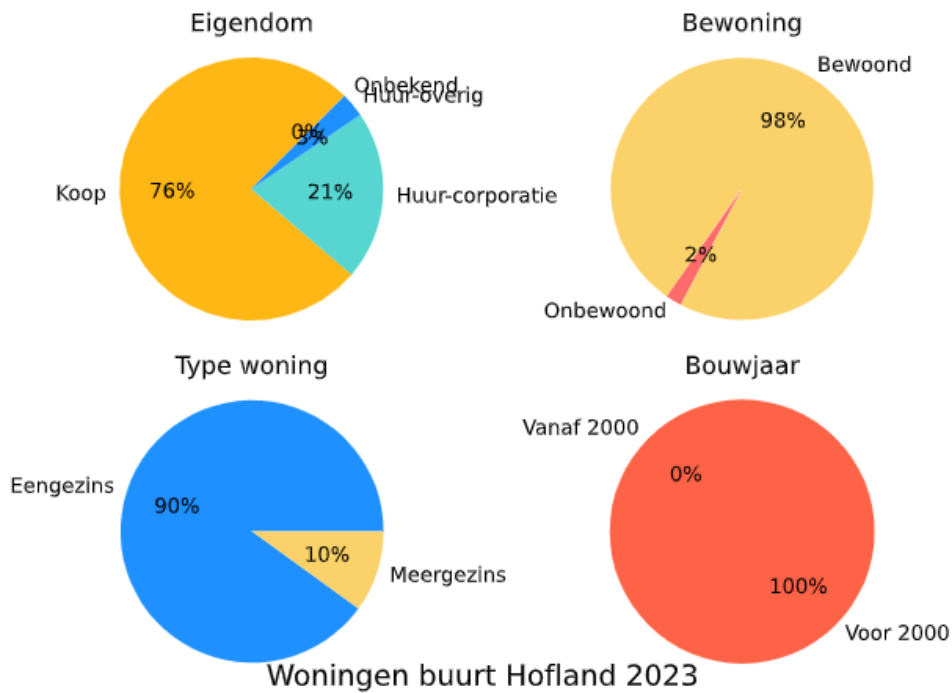


Tabel 1.2.

Uit tabel 1.2. met de leeftijdsopbouw van de wijk Hofland, wordt duidelijk dat het merendeel van de bewoners (53%) ouder is dan 45 jaar. Van het totaal aantal bewoners in de wijk Hofland is 23% ouder dan 65 jaar. De wijk telt dus relatief veel ouderen. Het aantal 65-plussers zal het komende decennium verder oplopen.

Woningkenmerken [↗](#)

Er zijn 1.488 woningen in de buurt Hofland.



De vier bovenstaande taartdiagrammen tonen het percentage woningen naar eigendom-, bewoning-, type- en bouwperiode.

Tabel 1.3.

Het grootste gedeelte van de woningen in de wijk Hofland behoort tot de koopsector (76%). Van de 24%, die behoort tot de huursector, valt 21% binnen de sociale huur. Het aandeel van vrije sector huurwoningen blijft beperkt tot slechts 45 woningen (3%). Verder valt op dat de wijk Hofland overwegend bestaat uit eengezinswoningen (90%). Slechts 10% van de woningvoorraad bestaat uit appartementen. Daarmee is het aantal appartementen in de wijk dus relatief laag. Gelet op de leeftijdsopbouw van de inwoners van de wijk Hofland is de verwachting dat de vraag naar woningen geschikt voor ouderen of zorggeschikte woningen in de toekomst zal toenemen.

2. DE ONTWIKKELINGSLOCATIE

2.1. De Locatie van de oude Hofland- en Wereldwijsschool

De locatie van oude Hofland- en Wereldwijsschool is gelegen in het centrum van de wijk Hofland in Mijdrecht in de nabijheid van voorzieningen. De locatie ligt centraal in de wijk. Met name de ligging naast de voorzieningen en de aanwezigheid van de volwassen groenstructuur vormen de kwaliteit van de locatie. Het is echter ook een locatie met een aantal uitdagingen. Een van de belangrijkste uitdagingen is de aanwezigheid van de gesloten “dozen” met gevels zonder openingen van de supermarkt en de sporthal midden in het gebied. Na de verplaatsing van de school is de kans aanwezig om de locatie tussen de sporthal, de supermarkt en de Nobel flat onderdeel te maken van de woonwijk en aan te laten sluiten op het bestaande stedelijk weefsel.



Achterzijde van de sporthal en de supermarkt.



Volwassen groen in de omgeving





De locatie wordt ontsloten via de twee hoofdontsluitingswegen van de wijk, de Dukaton en de Dokter Van den Berglaan. Het centrum van Mijdrecht ligt op een afstand van ca. 900 meter van de locatie af.



Het bestaande schoolgebouw was na 40 jaar aan vernieuwing toe. Voor de nieuwbouw van de school is gekozen voor een nieuw, duurzaam en energieneutraal gebouw bestaande uit twee bouwlagen. In de school wordt tevens kinderopvang gerealiseerd.

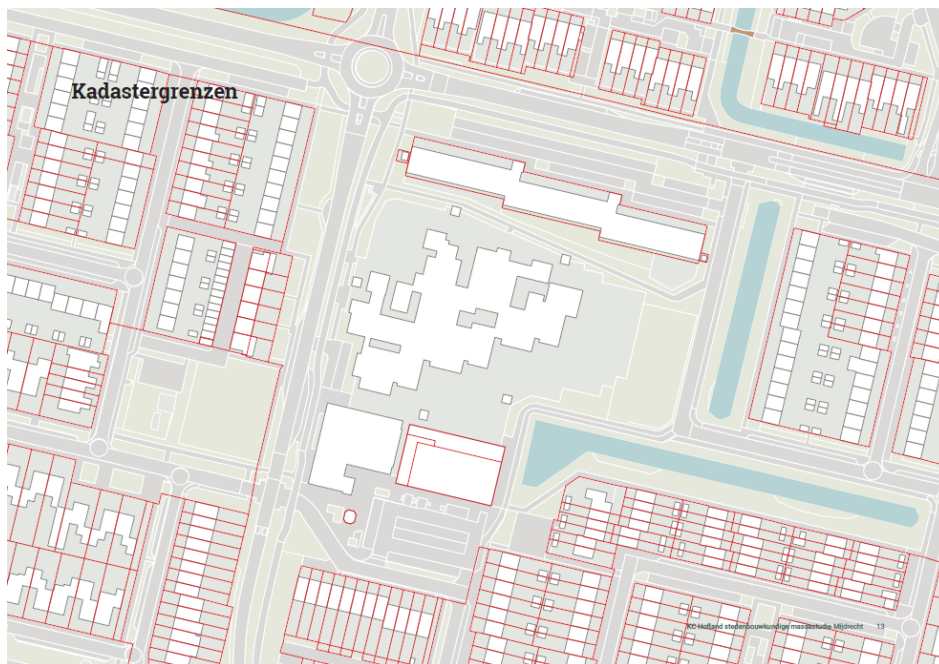
Het nieuwe schoolgebouw komt aan de zijde van de Kogger. De entree van de school ligt centraal. Het halen en brengen van de schoolgaande kinderen per auto vindt plaats vanaf het parkeerterrein van de Albert Heijn en sporthal. Fietsende kinderen en ouders kunnen gebruik maken van het fietspad tussen de Kogger en de Leicester.

Door de verplaatsing van de nieuwe school ontstaat op de locatie ruimte voor woningen aan de zijde van de Dokter van den Berglaan. In het voorjaar van 2025 verhuizen de scholen naar de nieuwbouw en komt de locatie van de bestaande school beschikbaar.

2.2. Eigendomsposities van de gronden

De gemeente De Ronde Venen heeft het volledige eigendomsrecht van de gronden binnen het plangebied. Om het plangebied ligt woonbebouwing in eigendom van particulieren en van de woningbouwstichting Cazas wonen. De supermarkt ten zuiden van de locatie is in eigendom van een beleggings- en financieringsmaatschappij. De sporthal die grenst aan de supermarkt is in eigendom van de gemeente. De hoofdinfrastructuur die om het plangebied ligt blijft in de plannen ongewijzigd en maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied.

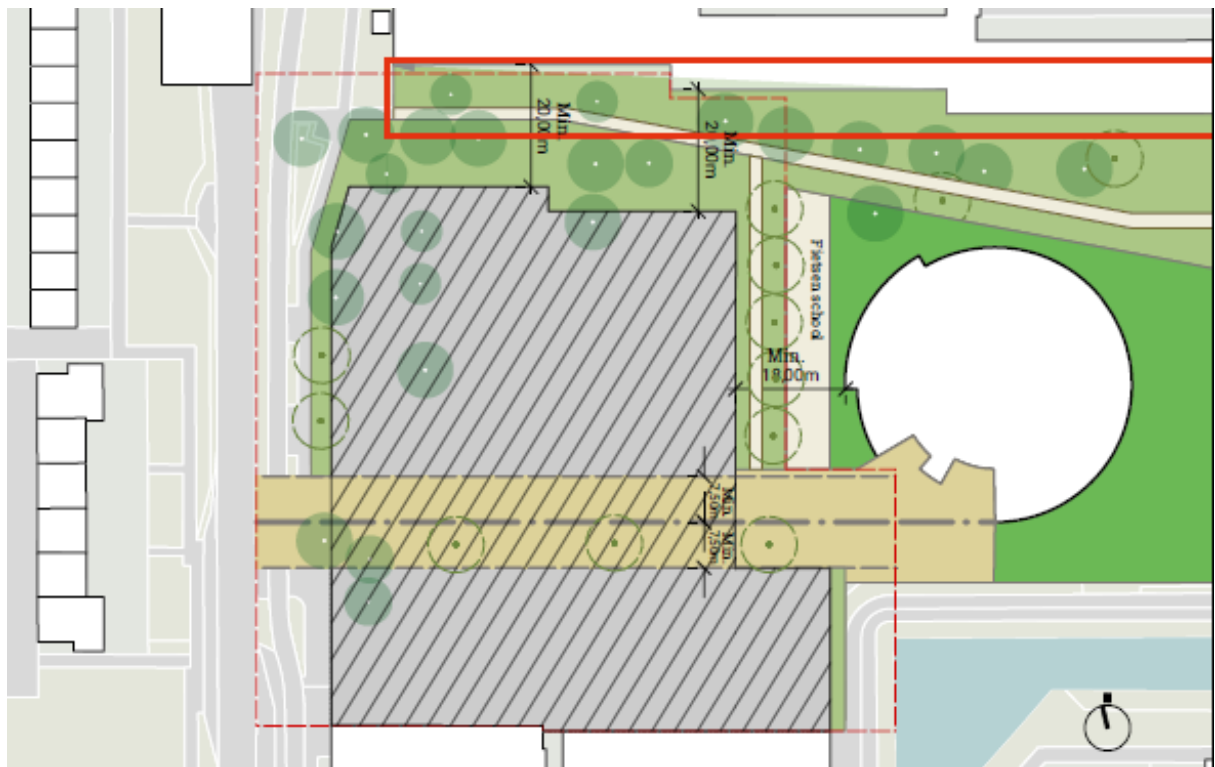
Er is een goede kans om voor voetgangers en fietsers een west- oost verbinding toe te passen naar de woningen en de school.



3. KORTE VOORGESCHIEDENIS

3.1. Voorgaande stedenbouwkundige verkenningen

In de periode 2020 – 2021 zijn door het stedenbouwkundig bureau SVP uit Amersfoort verschillende stedenbouwkundige invullingen onderzocht en uitgewerkt voor de vrijkomende locatie. De plannen zijn eind 2021 en begin 2022 afgestemd met de klankbordgroep. Tevens heeft in september 2021 bredere afstemming met de buurt plaatsgevonden middels een inloopavond. Het plan dat in 2021 is getoond aan de buurt en aan de klankbordgroep had een programma bestaande uit ca 80 – 100 appartementen met sociale huurappartementen en betaalbare koopappartementen geschikt voor starters. De bouwblokken beschikten over een hoogte van 3 / 4 bouwlagen aan de zijde van de Nobelflat en 4 bouwlagen met een accent tot 5 bouwlagen aan de zijde van de supermarkt en de sporthal.





In de plannen van 2020 en 2021 was er nog sprake van een klein compact schoolgebouw. De afstand tussen de ontwikkelingslocatie en de nieuwe school bedroeg destijds 18 meter, waarmee voldoende afstand bestond om een fors volume aan woningbouw toe te voegen.

3.2. Reacties op de plannen vanuit de klankbordgroep en de inloopavond

Vanuit de klankbordgroep en tijdens de inloopavond zijn op hoofdlijnen destijds de navolgende opmerkingen gemaakt op de plannen uit 2021.

- Houd massa in het ruimtelijke kader interessant voor de woningcorporatie, en daarmee voor huurwoningen.
- Zorg om extra druk op omringende wegen door toename aantal woningen
- Zorg om rotonde Dukaton/ Dokter van den Berglaan en fietsstroom scholen
- Overweeg wisselende starttijden scholen, voorkom fietsers piek.
- Overweeg stroom fietsers niet tweemaal rotonde te laten oversteken
- Een telling van het huidige parkeergebruik op piekmoment noodzakelijk
- Voorkom dat bezoekers parkeren bij woningen gebruikt wordt voor Kiss and Ride (K&R)
- School kan ook een rol vervullen op stimuleren minder K&R
- Bouwhoogte langs Nobelflat bij voorkeur max. 2 lagen zeker geen 3 / 4 lagen
- Neem mee dat zicht op lucht vanuit, en licht in flat nu al beperkt is door overstek balkons
- Zorg om inzicht van en naar nieuwe woningen en in tuinen: gebruik bv galerij en slaapkamers aan zijde van Nobelflat.

- Huidige bomen beperken het daglicht in woonkamers van de Nobelflat, maar beschermen ook tegen volle zon en zijn bij nieuwbouw goede buffer tegen inkijk.
- Hou zwaartepunt hoger bouwen aan AH-zijde.
- 4-5 lagen aan AH- zijde denkbaar omdat de klankbordgroep bewust is dat er woningen gebouwd moeten worden.

Vanuit omwonenden zijn tijdens de inloopavond soortgelijke reacties naar voren gekomen. Tevens waren er veel positieve reacties te horen over de planvoorstellen en is veel interesse getoond om in aanmerking te komen voor een appartement.

4. BESTAANDE BELEIDSKADERS

4.1. Structuur visie De Ronde Venen 2030

De gemeente heeft in 2013 de Structuurvisie voor de periode tot 2030 vastgesteld. Het beleid ten aanzien van wonen is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad, gelet op woonwensen, duurzaamheid en woningmarkt. Het beleid heeft oog voor de woningen en wijken die er al zijn, oog voor initiatieven naast de gemeentelijke projecten en oog voor de positie van de gemeente op de regionale woningmarkt. Woningen en woonomgeving sluiten aan op de woonwensen en woningbehoefte van inwoners. Hierbij worden verschillen tussen de kernen erkend. Doorstroming is essentieel om de aansluiting tussen woonwensen en woningbehoefte en het woningaanbod te bereiken. Dit wordt bereikt door: Focus op kwaliteit bij nieuwbouw en door de bestaande voorraad beter te benutten. Instroom van nieuwe inwoners door onderscheidende kwaliteit van de gemeente, 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.

Provinciale verordening

Bouwen binnen de rode contour, ofwel de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt van de provincie Utrecht: Verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, en meervoudig ruimtegebruik, ofwel het combineren van functies op één locatie. Transformeren en herstructureren van wijken en gebieden die niet meer goed aan de woonwensen voldoen (herontwikkeling van bestaande bebouwde ruimte) Het plan voor de Hoflandlocatie sluit aan op de structuurvisie van de gemeente en de provinciale verordening.

4.2 Woonvisie

In maart 2020 is de Woonvisie 2025 gewijzigd vastgesteld. In de Woonvisie 2025 wordt ingezet op een goed en gevarieerd woonaanbod. Kleinschalige projecten op verschillende plaatsen vormen het uitgangspunt. Door een goed woningaanbod te creëren voor de eigen bewoners en mensen die naar de Ronde Venen verhuizen wordt doorstromen bevorderd en eigen bewoners vastgehouden in de gemeente. De identiteit van de gemeente wordt gevormd door de verschillende kernen binnen de gemeente. Ruimtelijk is het ongewenst de kernen aan elkaar te laten groeien. De dorpen in het groen vormen de kracht van De Ronde Venen. Tegelijkertijd is uitbreiding van het woonaanbod nodig om te voldoen aan de verwachte groei van de bevolking. Inmiddels wordt de Woonvisie 2025-2030 aan de raad voorgelegd, welke in het verlengde van de Woonvisie 2025 ligt.

In Mijdrecht, en dat geldt zeker voor de wijk Hofland, is er een beperkte variatie aan woontypen aanwezig. De grondgebonden eengezinswoningen zijn in de wijk Hofland sterk oververtegenwoordigd. De mogelijkheden voor doorstroming naar een gelijkvloers appartement of een wooncarrière zijn daardoor beperkt. Dit is een aandachtspunt bij

nieuwe ontwikkelingen. Met het toevoegen van gestapelde woningbouw wordt ingespeeld op de vraag zodat in de toekomst beter voldaan kan worden aan de veranderende behoeften van inwoners.

4.2.1 Sociale woningbouw & betaalbare koop

Voor de sociale huurwoningen geldt dat in ieder project 30% van het programma sociaal moet zijn. Naast de sociale woningbouwopgave dient tevens betaalbare koop deel uit te maken van het programma. Bij elk nieuwbouwproject, geldt dat het aandeel sociale huur en betaalbare koop ten minste 66% bedraagt.

4.2.2. Beschikbaarheid en diversiteit

Om vraag en aanbod goed te matchen zal er ingespeeld moeten worden op de groeiende groep alleenstaanden in de huur- en koopmarkt. Bij de bouw van huur- en koopappartementen wordt gekozen voor inbreidingslocaties nabij voorzieningen. De Hofland locatie past naadloos op dit uitgangspunt.

4.2.3 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,
- Fysieke ruimte voor begeleiding en toezicht.

Veel ouderen hebben de wens om langer thuis te blijven wonen. De gemeente wil ervoor zorgen dat deze bewoners prettig en veilig thuis kunnen blijven wonen. Met deze ontwikkeling wordt dagbesteding steeds belangrijker. Voor ouderen, maar ook voor mensen in beschermd wonen, is dit van belang. Daarvoor zijn gebouwen nodig waar dit plaats kan vinden. Dit is een opgave voor gemeente en zorginstellingen. Binnen het Ruimtelijk Kader voor de Hofland wordt de mogelijkheid geboden hieraan tegemoet te komen.

4.3. Duurzaamheid

De Ronde Venen heeft de ambitie om in 2050 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Nieuwe energie neutrale woningen dragen bij aan de klimaat neutrale ambities van de gemeente. De gemeente heeft met de ondertekening van het duurzaam wonen convenant 2022 ingestemd minimaal uit te gaan van de ambitie brons. Het convenant brengt de meest belangrijke duurzaamheidsthema's samen. De thema van het convenant zijn circulariteit, energie, klimaatadaptie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezonde leefomgeving. Het convenant biedt een duidelijk kader voor de marktvraag waarbinnen partijen uitgedaagd worden de ambities hoger te stellen.

4.3.1. Circulariteit

De Rijksoverheid heeft zich het doel gesteld dat Nederland in 2050 volledig circulair is. Het subdoel is 50% minder primaire grondstoffen gebruiken in 2030 (mineralen, metalen en fossiel). Circulaire economie in de nieuwbouw moet leiden tot een CO2-reductie.

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG-score) is een indicator van de milieubelasting van de materialen in een gebouw. Een MPG-score is verplicht bij een omgevingsvergunning. Per 1 juli 2021 geldt een landelijke grenswaarde van maximaal 0,80 voor nieuwe woningen.

De MPG wordt de komende jaren stapsgewijs aangescherpt tot 0,50 in 2030. In de tender worden marktpartijen uitgedaagd een betere score te behalen dan brons. Hiervoor kunnen dan extra punten worden verdiend.

4.3.2. Energie

Aan het thema energie is de BENG norm gekoppeld. Bijna Energie Neutraal Gebouw. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

4.3.3. Klimaatadaptatie

Het uitgangspunt van het thema klimaatadaptatie is om de nieuwbouwprojecten zodanig te realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Om het hoofd te bieden aan het veranderende klimaat spelen de opvang en het vasthouden van water en het vergroenen van gebouwen en de openbare ruimte een voorname rol. In de uitwerking van de plannen zal de aandacht uitgaan naar het opvangen en vasthouden van regenwater.

4.3.4. Duurzame mobiliteit

Het hoofddoel is uiteraard om de uitstoot van CO₂ te reduceren. Dit wordt bereikt met het verminderen van het aantal reiskilometers, het overstappen naar elektrisch personenvervoer, het verminderen van het aantal gemotoriseerde voertuigen en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer.

In de tender zal als uitvraag worden meegegeven dat bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein de leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt meegenomen voor de aanleg van laadpunten.

De parkeernorm wordt, in tegenstelling tot het convenant aangeeft, niet aangepast naar een lagere parkeernorm. Kortom de parkeernorm centrum schil is uitgangspunt.

Dat laat onverlet dat de gemeente wel open staat voor deelmobiliteitsconcepten bij de ontwikkeling van de Hofland locatie.

4.3.5. Natuurinclusiviteit

Het uitgangspunt van natuur inclusief bouwen is dat er zodanig wordt gebouwd en ingericht dat een bouwwerk, en de omliggende openbare ruimte, bijdraagt aan de

lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. In de tender zullen marktpartijen worden uitgedaagd natuur inclusief te bouwen met het aanbrengen van zwaluwkasten, vleermuiskasten een groennorm en het maken van bloemrijke beplanting rondom de ontwikkeling. Een groene omgeving in of nabij een wijk, utiliteitsgebouw of werkplek draagt bij aan het welzijn en 'positieve gezond' van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen vanwege frisse lucht, maar ook door de positieve werking van natuur.

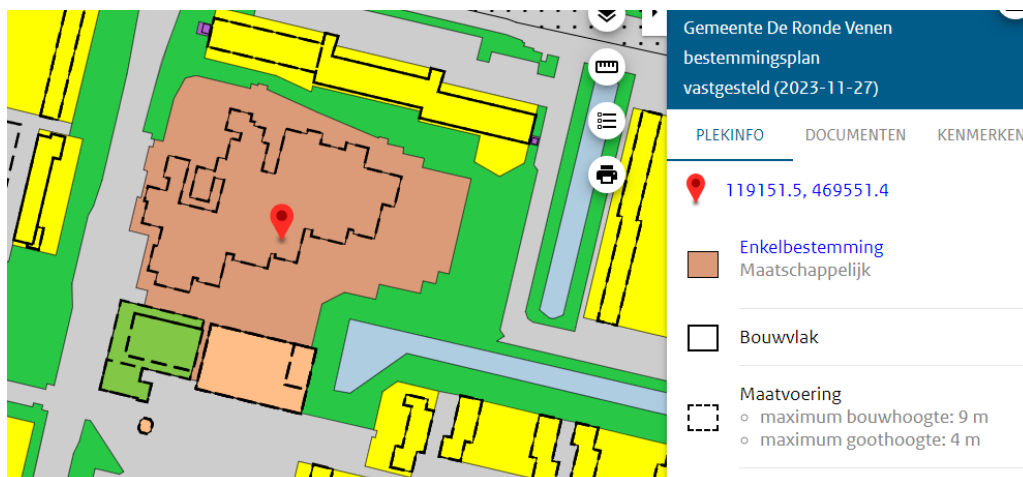
4.3.6. Gezonde leefomgeving

Het uitgangspunt van het thema gezonde leefomgeving is om gezonde woningen te realiseren met een prettig binnenklimaat en vrij van schadelijke stoffen. Het thema gezonde leefomgeving is nauw verbonden met andere thema's. Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De indicator hitte bij het thema klimaatadaptatie stelt ambities voor de hoeveelheid schaduw, het aantal koele plekken, en de binnentemperatuur. Het gebruik van biobased materialen als bouwmaterialen zorgt vanwege het vochtregulerende vermogen in veel gevallen voor een gezonder binnenklimaat. De indicator voor biobased materialen bij het thema circulaire economie draagt dus ook bij aan een gezonde woning.

4.4. Bestemminsplan

Het vigerende bestemmingsplan van de Hoflandlocatie heeft een enkelbestemming maatschappelijk en groen. De maximaal toegelaten goothoogte binnen het huidige bouwvlak bedraagt 4 meter.

Dit betekent dat, om de ontwikkeling mogelijk te maken, een planologische procedure onder de Omgevingswet gevoerd moet worden. De procedure die de gemeente hiervoor wil toepassen wordt naar alle waarschijnlijkheid een zogenaamde BOPA (BuitenPlanse Omgevingsplanactiviteit).



4.5. Milieu planologische aspecten

M.E.R.

Er is sprake van een ontwikkeling die onder de 100 woningen blijft. Daarmee blijft het project ruim beneden de wettelijke drempelwaarde voor een uitgebreide milieueffectrapportage. Wel moet in een latere fase een m.e.r. beoordelingsbesluit worden genomen. Daartoe moet een aanmeldnotitie worden ingediend.

Geur

In de omgeving van de locatie zijn geen bedrijven gevestigd die qua geur invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie.

Bodem

Het is geen verdacht gebied voor bodemverontreiniging. Er is ook geen historische toemaakdek aanwezig. In een latere fase zal wel een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd ten tijde van de uitvraag aan de markt.

Externe veiligheid

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen externe risicobronnen aanwezig met betrekking tot externe veiligheid.

Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de lucht voldoet aan de norm en de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit zal geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

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.

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 aeriusberekening worden uitgevoerd.

Waterparagraaf

Er moet voldaan worden aan de eisen voor alle waterbelangen. Het proces van wegen van waterbelangen draagt bij aan de realisatie van een klimaat adaptieve en waterrobuuste ruimtelijke ontwikkeling voor de toekomst. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om watercompensatie in verband met toenemende verharding.

De nieuwe inrichting dient tevens te voldoen aan de 'Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water' van het waterschap AGV.

Bodemgesteldheid

De ondergrond binnen De Ronde Venen is op vele locaties vanwege de bodemgesteldheid aan zettingen onderhevig. Voor de beoogde nieuwbouw op de Hofland locatie wordt de het huidige peil van de school als uitgangspunt genomen. Het terrein wordt dus niet opgehoogd.

4.6. Overige thema's met betrekking tot de ontwikkeling

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 een trafo ten behoeve van de nutsvoorzieningen. In de voorfase zal met de nutsbedrijven contact worden opgenomen om vooraf te verifiëren of het mogelijk is de te realiseren woningen aan te sluiten ten einde verrassingen in de toekomst te voorkomen.

Water en Rioleringsplan

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 zoveel mogelijk op het terrein worden vastgehouden. Dit door het aanbrengen van wadi's of andere bergende voorzieningen. Het water dat niet in het gebied kan worden opgevangen zal middels een apart stelsel worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. 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.

Afvalinzameling

In de gemeente wordt huishoudelijk afval gescheiden ingezameld in 4 groepen gft, papier, pmd en restafval. Binnen de gemeente de Ronde Venen zijn verder 2 afvalbrengrstations aanwezig voor het grove huishoudelijk afval. Bij appartementen heeft het de voorkeur om ondergrondse containers toe te passen met een passysteem voor de bewoners. Plaatsing van de ondergrondse containers moet zodanig zijn dat de loopafstand zo minimaal mogelijk is binnen 125 meter. Voor de inzameling van papier geldt dat dit binnen de gebouwen moet worden opgelost met rolcontainers. Nadere eisen over de afvalinzameling zijn opgenomen in de LIOR.

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 standardeisen en materialen.

Afstemmingspartners

Met de volgende partners dient door de marktpartij vervolgoverleg plaats te vinden. Het gaat daarbij om onder andere:

1. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
2. Welstand
3. Provincie Utrecht
4. VRU

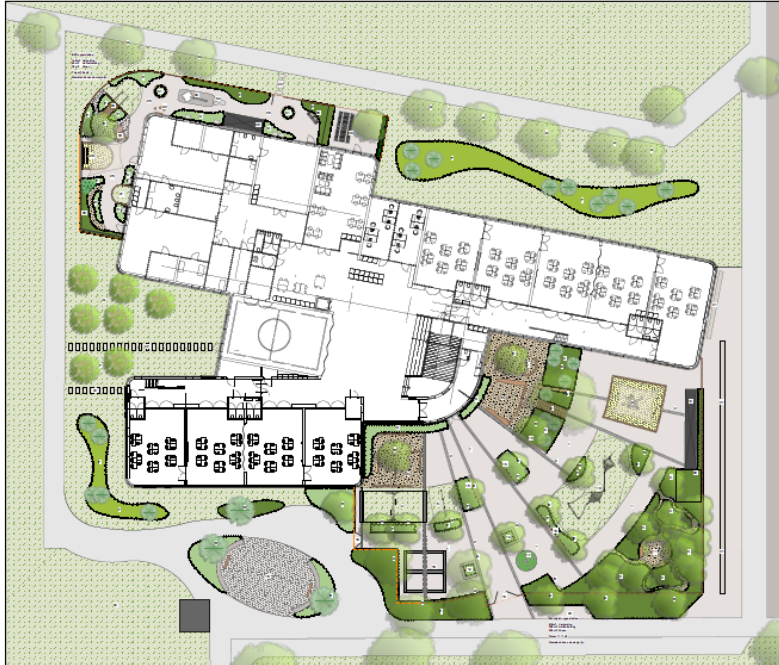
5. HET RUIMTELIJK KADER

5.1 Het bouwplan van de school

De uitgangspunten van de locatie zijn in de loop van 2022 gewijzigd. Het schoolgebouw is groter geworden, de vorm van het gebouw is veranderd en de bebouwing van de school is opgeschoven in de richting van de beoogde woningbouw ontwikkeling. Om deze reden zijn de mogelijkheden voor woningbouw op de Hofland locatie in 2024 opnieuw tegen het licht gehouden.

Het schoolplein en de entree van het nieuwe schoolgebouw liggen in de aangepaste plannen iets meer richting de Kogger. Aan de andere zijde van het gebouw wordt het kindercentrum gerealiseerd. Het kindcentrum is bereikbaar via de schoolentree of het voetpad aan de Eendracht.

Onderstaande de ontwerptekening van het nieuwe schoolgebouw en het kindcentrum.



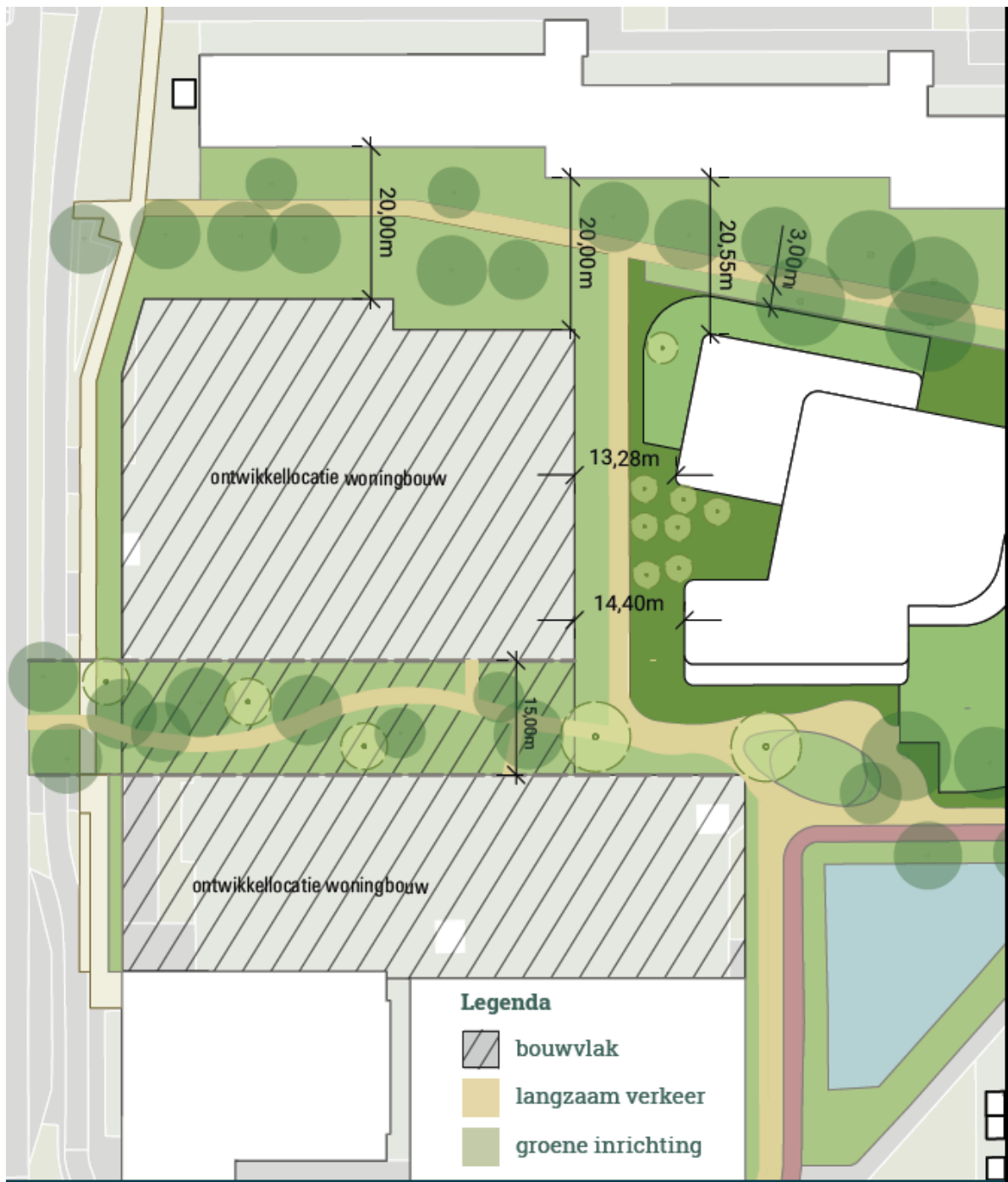
Het nieuwe schoolgebouw telt 18 lokalen. Op termijn bestaat de mogelijkheid het gebouw uit te breiden met nog eens 2 lokalen waarmee het totaal aantal lokalen uitkomt op 20.

Het halen en brengen voor de school is bedacht op het parkeerterrein van de Albert Heijn en de sporthal. Vanaf dit parkeerterrein kan de ingang van de school op een gemakkelijke wijze te voet worden bereikt.

Tussen de school en de woonblokken en tussen de woonblokken komen alleen fiets- en voetgangers verbindingen. Deze routes worden zo ingericht dat deze ook gebruikt kunnen worden door de nood- en hulpdiensten.

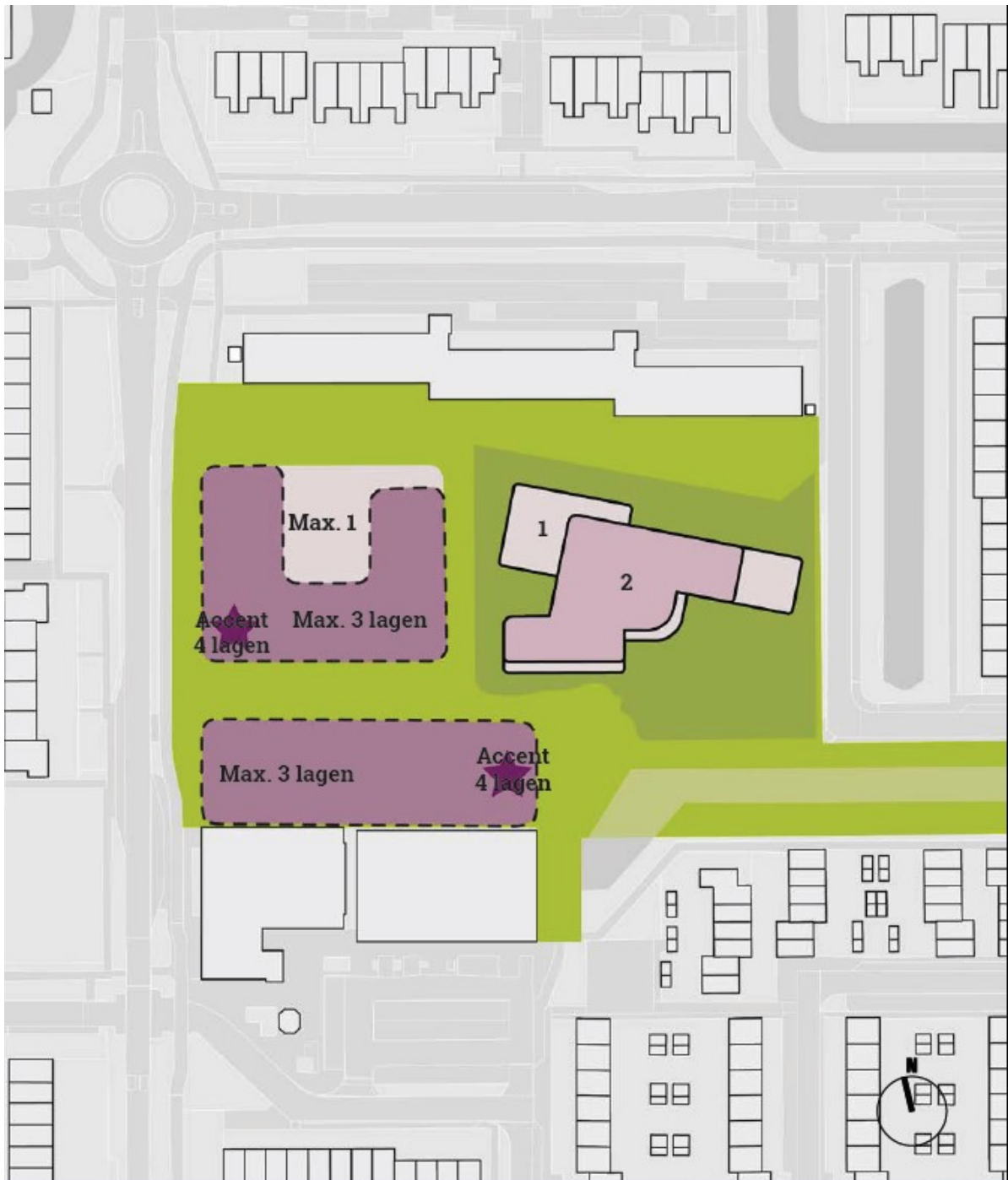
5.2. Het Ruimtelijk Kader

Het Ruimtelijk Kader geeft richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de Hofland locatie. Het ruimtelijk kader vormt tevens de basis voor de planologische procedure. In onderstaande kaart is de ontwikkelingsvlek weergegeven die resteert nadat de nieuwbouw van de school is opgeleverd.



De afstand tot de Nobelflat bedraagt gemeten vanaf de balkons 20 meter. De afstand tot de school bedraagt ruim 13 meter en is ten opzichte van het plan uit 2021 dus wel afgenomen. Bij het opstellen van het ruimtelijk kader voor de woonbebouwing zijn de kleinere afstanden in relatie tot de hoogte van de beoogde nieuwbouw in ogenschouw genomen.

De bebouwing blijft ook in het aangepaste ruimtelijk kader uit 2 bouwblokken bestaan.



Een groter bouwblok naast de school en de Nobelflat en een tweede bouwvolume die samen met de supermarkt en de sporthal een bouwblok vormt.

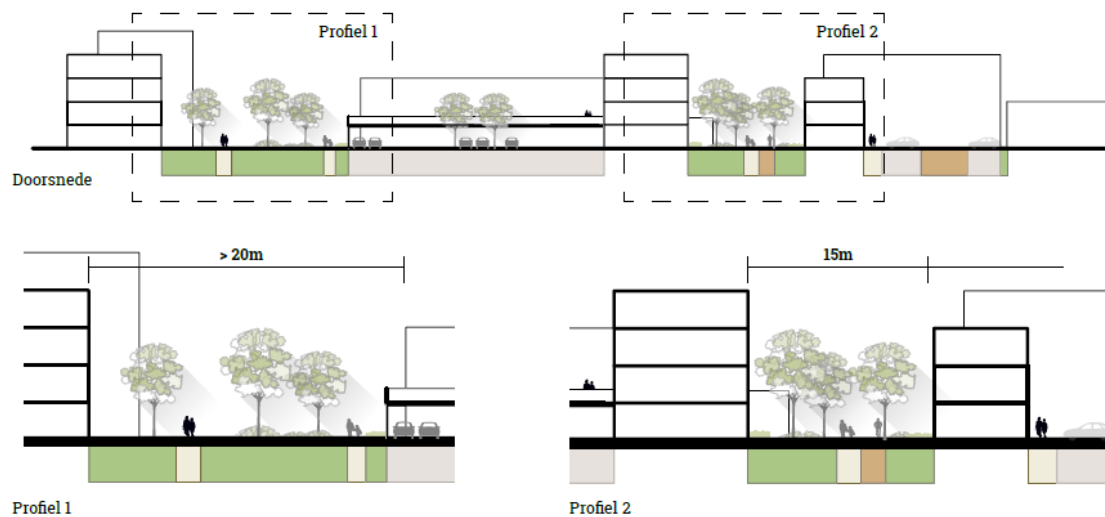
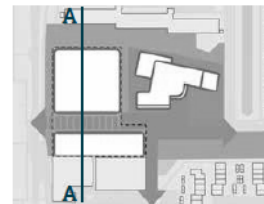
Het blok aan de zijde van de Nobelflat is voor een deel open met daartussen maximaal één bouwlaag. Deze bouwlaag biedt de mogelijkheid een parkeerdek aan te brengen waaronder op maaiveld geparkeerd kan worden. Het bouwvolume neemt daarmee af ten opzichte van de eerdere planvoorstellen van 2021 waar nog werd uitgegaan van 3 / 4 bouwlagen aan de zijde van de Nobelflat. In het huidige plan wordt het bouwblok maximaal 3 bouwlagen op de koppen. De kopgevels die zich richten naar de Nobelflat krijgen een gesloten gevel of worden uitgevoerd met kozijnen die zo gepositioneerd zijn dat de privacy van de bewoners van de Nobelflat en de beoogde nieuwbouw over en weer is

gewaarborgd. Met deze aanpassingen wordt ten dele tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners van de Nobelflat.

Het tweede woonblok heeft net als het grotere woonblok eigen parkeerplaatsen voor de woningen die op maaiveld worden opgelost binnen het bouwblok. Deze parkeerplaatsen zijn eveneens bereikbaar via de Dokter van den Berglaan. Met de beoogde ontwikkeling wordt de blinde wand van de supermarkt en de sporthal ingepakt met woningen en aan het zicht onttrokken.

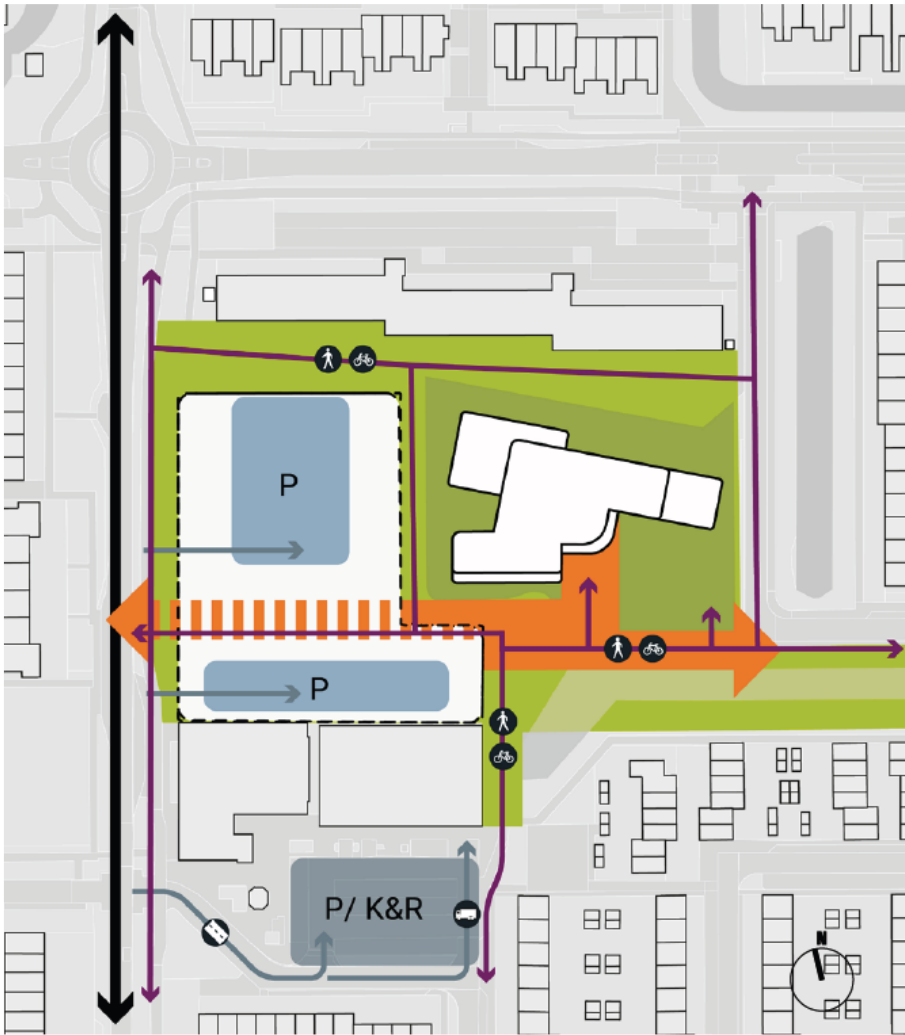
De profielen

5. Profielen



Verkeersontsluiting van de ontwikkellocatie

De locaties worden voor de auto ontsloten vanaf de Dokter Van den Berglaan. Het is hiervoor nodig om het fietspad langs de Dokter Van den Berglaan te kruisen. In de nadere uitwerking wordt extra aandacht besteed dat dit op een verkeersveilige manier plaatsvinden.



Beide woonblokken beschikken over eigen parkeervoorzieningen. De routes in het gebied tussen de Kogger en de Dokter Van den Berglaan zijn langzaam verkeerroutes voor zowel fietser als voetgangers. Hiermee komen er aantrekkelijke routes naar de school.

Resume uitgangspunten

- De bouwhoogte voor de appartementengebouwen varieert van maximaal 1 tot 3 bouwlagen met een accent van 4 lagen.
- Parkeren vindt plaats op maaiveld aan de binnenzijde van de bouwblokken
- Duurzaamheid; de nieuwe appartementen dienen te voldoen aan het convenant duurzame woningbouw.
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waarmee een nagenoeg alzijdig blok wordt gerealiseerd.
- De ruimte tussen de woongebouwen wordt groen ingericht met als doel het groen in de wijk met elkaar te verbinden en de woonkwaliteit van de nieuwe woningen te verhogen.

5.3. Het woningbouwprogramma

De gemeente heeft zoals gemeld het eigendomsrecht van de beoogde ontwikkelingslocatie. De gemeente heeft als grondeigenaar daarmee de regie over de invulling van deze locatie. Het college is zich hiervan bewust en heeft om deze reden ervoor gekozen de locatie in te zetten voor huisvesting van de meest kwetsbare inwoners van de gemeente. Het programma zal voor het overgrote gedeelte bestaan uit zorggeschikte appartementen in de sociale huur. Deze appartementen zijn bedoeld voor de inwoners die 24 uren zorg nodig hebben. Het college wil tevens een beperkt aantal appartementen reserveren voor een specifieke doelgroep bestaande uit jongeren die dreigen dakloos te worden. Het gaat hier om jongeren die de leeftijd van 18 jaar bereiken en daardoor niet meer in aanmerking komen voor de reguliere opvang. Het woonprogramma wordt aangevuld met betaalbare koop en / of vrije sector appartementen.

Binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk kader worden in het grote woonblok de zorggeschikte appartementen ontwikkeld. Het aantal zorggeschikte appartementen dat daadwerkelijk wordt ontwikkeld is afhankelijk van de zorgaanbieder en de financier van het vastgoed. Er is fysieke ruimte voor ten minste 50 - 60 zorggeschikte appartementen. Indien de raad instemt met het ruimtelijk kader voor de Hofland locatie zullen zorgaanbieders en financiers worden benaderd met de vraag of zij kansen zien de zorg leveren aan de toekomstige bewoners en of een financier bereid is te investeren in de ontwikkeling van zorgwoningen.

In het kleinere woonblok (het blok tegen de sporthal en de supermarkt) kunnen vrije sector appartementen en of betaalbare koopappartementen worden ontwikkeld. Deze appartementen zijn nodig om voldoende opbrengsten te genereren teneinde te voorkomen dat de ontwikkeling van de Hofland locatie wordt afgesloten met een financieel verlies. De locatiekosten zijn best hoog om te ontwikkeling mogelijk te maken. Zo rust er nog een boekwaarde op de gronden van € 742.000,-, moet het schoolgebouw worden gesloopt en moet de locatie bouwrijp worden gemaakt waarvoor onder andere het bestaande riool moet worden ingepast.

Bovendien is een gemengd programma goed voor de sociale structuur van de buurt en biedt het de mogelijkheid aan inwoners door te stromen vanuit een bestaande eengezinswoning naar een appartement.

5.4. Buurtkamer

Aan het groen dat beide woonblokken van elkaar scheidt bestaat de mogelijkheid een gemeenschappelijke sociale voorziening op te nemen. Vanuit de wijk Hofland bestaat behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Een dergelijke buurtkamer kan mogelijk dienstdoen als recreatieve ruimte voor de bewoners van het complex en voor de omwonenden uit de wijk

Uit enkele gesprekken met de bewoners uit de wijk Hofland is gebleken dat hier wel een grote behoefte aan is. Ook uit de reacties vanuit de inloopavond van 4 oktober is dit een veel gehoorde wens. Met de realisatie van een buurtkamer wordt een plek gecreëerd waar bewoners elkaar kunnen treffen. Een dergelijke ruimte is alleen verantwoord te realiseren en te exploiteren wanneer deze ruimte gekoppeld kan worden aan appartementen in het

complex. Wanneer een marktpartij erin slaagt een zorgaanbieder aan zich te binden die het mogelijk maakt appartementen met 24 uren zorg te realiseren is de komst van een gemeenschappelijke ruimte, die ook door de buurt gebruikt kan worden kansrijk. Indien het niet lukt zorgappartementen te ontwikkelen is de komst van een buurtkamer, die alleen als wijkvoorziening geëxploiteerd moet worden, zonder een structurele subsidiebijdrage vanuit de gemeente niet mogelijk.

5.5. Verkeer en Parkeren

Verkeer

De gemeenteraad heeft op 27 november 2023 het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030 vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor het gemeentelijk beleid op het gebied van mobiliteit, verkeer en parkeren. Een belangrijk principe daarbij is STOMP: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Deelmobiliteit en Personenauto.

Voor de Hoflandlocatie betekent dit dat er goede en aantrekkelijke voetgangersvoorzieningen in het plan moeten komen, maar ook naar de directe omgeving. Er ligt een aantal voorzieningen op korte afstand. De routes moeten via aantrekkelijke paden en trottoirs bereikbaar zijn.

Wat betreft de fiets is het belangrijk om goede aansluitingen op het reeds aanwezige fietsnetwerk langs de Dokter Van den Berglaan en Dukaton te maken. Ook is het belangrijk om goede fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers te bieden. Voor bewoners zijn dit eenvoudig te bereiken fietsenbergingen en voor bezoekers veilige en voldoende fietsenstallingen bij de ingang van de woningen/appartementencomplexen. Extra aandacht wordt besteed aan een verkeersveilige oversteek van het fietspad langs de Dokter Van den Berglaan.

Op het gebied van het openbaar vervoer gaat het om een aantrekkelijke (loop)route naar de bushalte bij de rotonde Hofland/Dukaton. De reconstructie van de Dukaton biedt de mogelijkheid om zo'n looproute te realiseren.

Het appartementencomplex biedt de kansen voor deelmobiliteit. Eén of meerdere deelauto's kan de behoefte aan een tweede auto verminderen. Dit moet in overleg met de nieuwe bewoners worden onderzocht. Het toenemende aantal verkeersbewegingen is inpasbaar in het verkeersbeeld van de Dokter Van den Berglaan.

Parkeren

Het is belangrijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren, conform de parkeernormen uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Dit zorgt voor zowel bewoners als bezoekers voor een aantrekkelijke locatie en het voorkomt overlast binnen en buiten de locatie.

Het uitgangspunt is dat al het parkeren op maaiveld op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het Ruimtelijk Kader biedt ruimte aan maximaal 75 parkeerplaatsen op maaiveld. Voor het parkeren is als uitgangspunt genomen dat het parkeren voor bewoners en bezoekers volledig wordt opgelost binnen de te ontwikkelen bouwblokken. Er wordt dus

geen gebruik gemaakt van de eventueel aanwezige parkeercapaciteit in de omgeving (de Nobelflat en het parkeerterrein ter hoogte van de sporthal en de supermarkt).

De parkeernormen zijn afkomstig uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Daarbij is uitgegaan van de normen van schil centrum, gelet op de aanwezigheid van voorzieningen op korte afstand en de aanwezigheid van goede alternatieven. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de aansluiting op het fietsnetwerk, de fietsvoorzieningen en de (loop)route naar de halte Hofland.

Woningtype	Parkeernorm schil
Zorggeschikte appartementen	0,6
Huisvesting voor jongeren die dakloos dreigen te worden	1,0
Vrije sector appartementen / betaalbare koop	1,7 / 1,4

Afhankelijk van de onderverdeling naar zorggeschikte appartementen en betaalbare koopappartementen of vrije sector appartementen kunnen op de Hofland locatie circa 75 - 85 appartementen worden ontwikkeld.

PARKEERVRAAG PER FUNCTIE NORMERING GEMEENTE DE RONDE VENEN				
	AANTAL*	SCHIL	PARKEREN	%
Zorggeschikte appartementen 24 uren zorg	54	0,6	32	62,1%
Huisvesting voor jongeren die dakloos dreigen te worden	9	1,0	9	10,3%
Vrije sector appartementen	20	1,7	34	27,6%
AANTAL APPARTEMENTEN & PARKEREN	83		75	100,0%

*Indicatief woonprogramma

5.6 Openbare Ruimte

Groen wordt een dragende factor binnen het plangebied. De woonblokken zijn van elkaar gescheiden door groene buffers. Dit wordt een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het creëren van een prettige, groene en informele sfeer is van groot belang voor de ontwikkeling. Het binnen gebied is alleen toegankelijk voor het langzaam verkeer.

5.7. Visie op de beeldkwaliteit

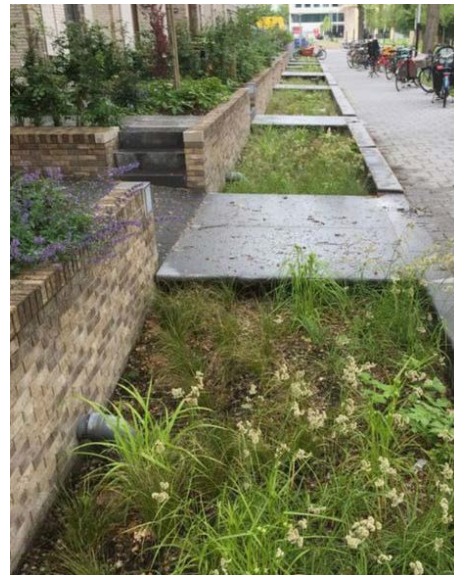
Het uitgangspunt is dat de te ontwikkelen woningbouw een ensemble vormt met de school. De bouwblokken worden als een geheel ontworpen waarbij de openbare ruimte tussen de bouwblokken wordt ingericht als voetgangersgebied met groen. Aan de groene ruimte moeten de plinten nadrukkelijk de relatie met het groen zoeken met zorgvuldig ontworpen overgangen en met bij voorkeur een actieve plint met functies.

De gevels van de woningen bestaan uit metselwerk: gele baksteen die aansluit op school en buurt. De materiaalkeuze voor de binnenzijde van de bouwblokken is vrijer. De entrees en hoeken mogen met andere materialen worden geaccentueerd. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk groen op de daken in te passen en tegen de gevels (klimplanten) op te nemen.

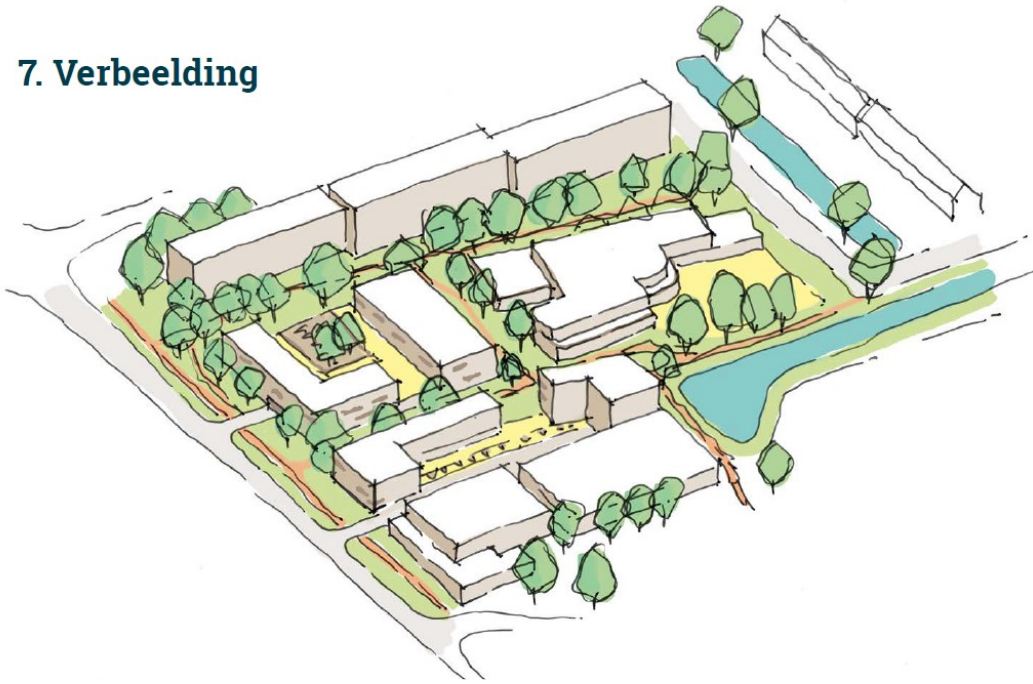


De gevels aan de noordkant (richting de Nobelflat) moet goed mee-ontworpen worden, maar zo dat er geen privacy problemen ontstaan met de Nobelflat.

De erfafscheidingen moeten worden meegenomen worden in het ontwerp. Het parkeren dat binnen de bouwblokken op maaiveld wordt opgelost dient bij voorkeur uit het zicht te worden onttrokken door bouwkundige voorzieningen of door een pergola en groen. De installaties en hemelwaterafvoeren worden geïntegreerd in het ontwerp waarbij de installaties op het dak niet zichtbaar zijn vanaf de straat



7. Verbeelding



6. VERVOLGPROCES

6.1. Van Ruimtelijk Kader naar een ontwerp

Voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de zorggeschikte appartementen waar 24 uren zorg wordt verleend zijn zowel een zorgaanbieder als een organisatie nodig die de vastgoedfinanciering en het dagelijks beheer van het onroerende goed op zich neemt.

Bij de zorgaanbieders zijn er tal van kleinschalige initiatieven van private partijen die voor 20 - 25 zorgwoningen de zorg kunnen verlenen. Voor Mijdrecht wordt ingezet op 50 – 60 zorggeschikte appartementen. Hiervoor is een grotere (landelijke) organisatie nodig als Careyn of Reinaarde. Met de grotere aanbieders zullen gesprekken worden aangegaan om te onderzoeken of er interesse is in zorggeschikte woningen op de Hofland locatie.

Voordat een zorgverlener en financier zich contractueel binden zal er een business moeten worden uitgewerkt. Dit betekent dat er met de initiatienemers een vrij concreet plan moet worden uitgewerkt op basis waarvan een investeringsbesluit genomen kan worden. Pas wanneer er een uitgewerkt plan ligt met solide financiële onderleggers, worden voorstellen voorgelegd aan de betreffende raden van bestuur en kan een contractuele verplichting worden aangegaan. Ondanks dat de vraag naar zorggeschikte appartementen groot is en de komende decennia sterk zal toenemen blijft er een risico aanwezig dat het niet lukt partijen te binden.

Voor de zorggeschikte woningen in de sociale sector hoeft geen openbare verkoop of aanbestedingsprocedure doorlopen te worden. Tussen de gemeente, de zorginstelling en de financier kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

De grond voor de overige woningen zal wel openbaar moeten worden aanbesteed. De Didam uitspraak van 26 november 2021 heeft overheden immers verplicht gronden, waar naar verwachting meer gegadigden voor zijn, openbaar aan te besteden. Het is dus onvermijdelijk dat het woonblok met de betaalbare koop en of vrije sector appartementen moet worden aanbesteed.

De overheid moet bij een tender vooraf selectiecriteria opstellen die duidelijk maken aan welke eisen een koper van gemeentelijke gronden moet voldoen. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en proportioneel zijn.

Uit het arrest van de Hoge Raad valt af te leiden dat er, bij een rechtmatige verkoop van gronden, sprake moet zijn van *twee rechtmatige fases*.

De eerste fase betreft de **openbaarmaking** van het voornemen om de grond te verkopen. De Hoge Raad maakt duidelijk dat het **gelijkheidsbeginsel** met zich brengt dat een overheid, vóór de verkoop, aan mogelijk geïnteresseerden gelijke kansen moet bieden. Dit houdt in dat voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijk moet zijn voor de mogelijk geïnteresseerden en gegadigden dát er een onroerende zaak te koop zal komen, wanneer deze te koop zal komen, hoe de uiteindelijke koper door de overheid zal worden geselecteerd, en wat het tijdschema van deze verkoop zal zijn.

De tweede fase betreft de daadwerkelijke selectie. Nadat de overheid in de eerste fase het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak openbaar heeft bekendgemaakt, moet de selectie van de uiteindelijke koper/verkrijger plaatsvinden. Dit dient volgens de Hoge Raad te gebeuren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Deze criteria

moeten dan weer, vanwege de passende mate van openbaarheid, voorafgaand aan de selectieprocedure zijn bekendgemaakt in de fase van openbaarmaking.

Wanneer deze beide stappen zijn gevolgd, en de openbaarmaking afdoende heeft plaatsgevonden en de selectie is verricht op basis van rechtmatige (objectieve, toetsbare en redelijke) criteria, dan kan de uitgifte van de grond als rechtmatig worden geoordeeld. Deze procedure voldoet aan de eisen die vanuit het gelijkheidsbeginsel, en het daaruit voortvloeiende beginsel van gelijke kansen, worden gesteld.

De tenderprocedure zal gelijktijdig verlopen met de gesprekken en de uitwerking van de plannen met een zorginstelling en financier.

In het Ruimtelijk Kader zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen weergegeven. Het gaat dan o.a. om de kaders ten aanzien van het bouwvolume, de parkeernormering, de maatvoering en de woningbouwcategorieën alsmede de beeldkwaliteit en architectuursignatuur voor de nieuwe bebouwing. Uitgangspunt bij de uitwerking van de zorggeschikte woningen en de tender is dat de architectuur moet aansluiten op de omgeving. Naast materiaal- en kleurstelling, architectuursignatuur en detaillering dient er aandacht te zijn voor de buitenruimten.

De marktpartijen die zich aanmelden voor deelname aan de tender zullen voornoemde randvoorwaarden meekrijgen waarop wordt getoetst.

7. PARTICIPATIE EN AFSTEMMING

7.1 participatieproces

Voor het project Hofland is in een vroegtijdig stadium met de buurt en belangstellende gecommuniceerd. Tussen de verschillende communicatiemomenten heeft echter veel tijd gezeten.

Juni 2021

In juni 2021 is door de gemeente een oproep gedaan, middels een persbericht aan omwonenden, zich op te geven voor een op te richten klankbordgroep. Naast het persbericht is er een brief uitgegaan naar de omwonenden met hetzelfde verzoek.

Juli 2021

In juli 2021 zijn de omwonenden met een brief geïnformeerd over de voorgenomen sloop van een gedeelte van het schoolgebouw Hoeksteen Eendracht 6. Ook heeft de gemeente een informatieve film online gezet waarin melding werd gemaakt van de sloop van het schoolgebouw, de nieuwbouw van de school en de nieuwbouw van woningbouw op de vrijkomende locatie.

7.2 Inloopavonden

Inloopavond september 2021

Op 24 september 2021 heeft er een inloopavond plaats gevonden in de Hoflandschool voor omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze inloopavond konden de bezoekers hun ideeën kenbaar maken door middel van een reactieformulier en konden zij vragen stellen aan de gemeente, de scholen en kinderopvang. Tijdens de informatieavond werden verschillende zorgen geuit over de bouwhoogte, het handhaven van de bomen, verlies van uitzicht, bezonning, privacy en verkeersoverlast. De reacties van de inloopavond zijn als bijlagen toegevoegd.

Inloopavond 2 oktober 2024

Op 2 oktober 2024 heeft er een tweede inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden en belangstellenden.

De direct omwonenden zijn rechtstreeks uitgenodigd door middel van een brief. De overige inwoners zijn op de hoogte gesteld via de website en de lokale huis aan huis bladen. Tijdens de informatieavond zijn bewoners geïnformeerd over de voorgenomen plannen, hebben de bewoners vragen kunnen stellen en hebben bewoners via een reactieformulier hun standpunt kenbaar kunnen maken. Vanuit de bewoners van de Nobelflat is met name de afstand en hoogte tussen de Nobelflat en de beoogde bebouwing aan de kaak gesteld. Vanuit de bewoners van de Nobelflat bestaat de angst dat er verlies is aan lichtinval als gevolg van de nieuwbouw. Naar aanleiding van de vragen over lichtinval door de bewoners van de Nobelflat is een aanvullende studie gedaan naar de effecten van de bouw van woningen op de Hofland locatie. De studie toont aan dat de situatie ten aanzien van lichtinval en bezonning met de nieuwbouw niet

zodanig wordt dat de mensen geen zon meer hebben of onvoldoende daglicht hebben. Er is daarnaast tijdens de inloopavond meerdere keren verzocht om een buurtkamer voor de wijk te realiseren.

De reacties van de tweede inloopavond zijn eveneens als bijlagen toegevoegd.

7.3. Klankbordgroep bijeenkomsten

December 2021

In december heeft de eerste bijeenkomst van de klankbordgroep plaatsgevonden. Uit de verslaglegging valt op te maken dat de aandacht vooral uitging naar de verkeersveiligheid, leefbaarheid en de mogelijke gevolgen voor bestaande bouw.

Januari 2022

Eind januari 2022 is de klankbordgroep voor de tweede keer bijeengekomen. Uit het verslag van deze klankbordavond zijn de navolgende onderwerpen te destilleren. Daarbij zijn alleen de opmerkingen weergegeven die te maken hebben met de woningbouw.

- Houdt de massa in het Ruimtelijk kader voldoende interessant voor de woningbouwcoöperatie
- Zorgen om toenemende verkeersdruk met een uitbreiding van het aantal woningen
- Wens voor een parkeertelling van het huidige gebruik op piekmomenten
- Hoogte aan de zijde van de Nobelflat bij voorkeur maximaal 2 lagen dit mede omdat de lichtinval al beperkt is door de overstekende balkons
- Zorg over inkijk vanuit de nieuwbouw
- Huidige bomen bereken de daglicht toetreding maar geven ook schaduwwerking conclusie beperk het kappen van woningen
- Het zwaartepunt van de woningen neerleggen aan de zijde van de Albert Heijn en de sporthal. Aan deze zijde zijn 4 – 5 lagen voor de klankbordgroep acceptabel

De derde geplande klankbordgroep van 7 maart 2022 is opgeschort omdat de gemeente eerst een verdiepingsslag wilde maken om tot een breed gedragen en haalbaar realistisch ruimtelijk kader te komen. Deze derde bijeenkomst heeft niet meer plaatsgevonden.

29 april 2024

De klankbordgroep is in 2024 opnieuw bijeengeroepen. Tijdens de bijeenkomst met de klankbordgroep op 29 april 2024 is het proces tot op heden geschetst, is het gewijzigde ruimtelijke kader besproken en is een doorkijk gegeven op de nog te doorlopen processtappen.

De klankbordgroep was positief over de gepresenteerde aanpassingen. Uit de klankbordgroep van 29 april 2024 zijn de navolgende vragen en opmerkingen gekomen:

- Wat is de exacte afstand tussen de gevel van de Nobelflat en de beoogde woonbebouwing

- Checken of de balkons zijn meegenomen in de afstandsbe­paling tussen de Nobelflat en de woonbebouwing
- Graag in de koppen van de beoogde bebouwing aan de zijde van de Nobelflat geen ramen opnemen die de privacy van de Nobelflat aantasten
- Is het met de bebouwing en de aanwezig balkons nog mogelijk de lucht te zijn te zien vanuit de zitkamer
- Hoe is het met de bezonning gesteld uitgaande van de beoogde nieuwbouw

BIJLAGEN

Verslagen klankbordgroep (6 december 2021, 31 januari 2022 en 29 april 2024)

Klankbordgroep – Hofland Locatie 6 december 2021

Notulen

Aanwezig:

Klankbordgroep

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Gemeente de Ronde Venen

[Redacted] *Wethouder*
[Redacted] *Projectleider*
[Redacted] *Stedenbouw*
[Redacted] *Stedenbouw*
[Redacted] *Ondersteuning*
(notulen)

Afwezig:

Naam

Opening

Wethouder [Redacted] opent de vergadering. De leden van de klankbordgroep stellen zich voor en vertellen waarom zij zich hebben opgegeven. Aandachtspunten die tijdens de voorstelronde naar voren komen zijn gericht op de verkeersveiligheid, leefbaarheid en de mogelijke gevolgen voor de bestaande bouw.

Projectleider [Redacted] neemt het programma door en staat stil bij de rol van de klankbordgroep. Van de klankbordgroep wordt verwacht dat zij een adviserende en meedenkende rol hebben. Uiteindelijk wil de gemeente samen met de klankbordgroep komen tot een ruimtelijk kader/ ruimtelijke verbeelding voor het plangebied.

De beoogde doelgroep bestaat uit starters en senioren. Hiervoor moet ook een passende parkeeroplossing voor worden gezocht.

Input vanuit de klankbordgroep: huidige situatie

Parkeren

- Ouders van schoolgaande kinderen parkeren vaak bij de Albert Heijn of de bushalte naast de scholenlocatie of bij de ingang van de Kogger naar de Nobelflat.
- De Dukaton wordt als gevaarlijk ervaren.
- De verkeerssituatie rondom de scholenlocatie is onduidelijk en zorgt soms voor gevaarlijke situaties.

Input vanuit de klankbordgroep: algemene aandachtspunten

- Stedenbouw
- Aan de zijde van de sportzaal hogere bebouwing omdat daar geen woningen rondom zitten.
 - Mogelijkheid om vanaf de sportzaal richting de Nobelflat de bebouwing af te laten lopen qua bouwhoogte.
 - Voorkomen inkijk tussen de woningen van de Nobelflat en nieuwbouw.
 - Zorgen om verdwijnen lichtinval en zon in de Nobelflat.
 - Niet hoger dan de Nobel bouwen.
- Verkeer
- Zorg over het feit dat er nog meer verkeersdruk op de Kogger komt.
 - Zorgen over het extra verkeer dat komt na de oplevering van de nieuwbouw.
 - Aandacht voor veilige routes van en naar het kindcentrum.
- Kindcentrum
- Het schoolplein moet goed afsluitbaar zijn d.m.v. hekken.
- Openbare ruimte
- Mogelijkheid voor speelgelegenheid voor kinderen.
 - Aandacht voor de steeg tussen de nieuwbouw en de Nobel, dit moet veilig zijn met sociaal zicht.

Actiepunten	Wie	Wanneer
Inplannen volgende klankbordgroep	Gemeente	Datum wordt in week 49/50 gecommuniceerd
Schetsen delen met klankbordgroep en een legenda toevoegen aan de schetsen	Gemeente / SVP	Voor volgende bijeenkomst
Ontwerp kindcentrum delen met klankbordgroep	Gemeente	Voor volgende bijeenkomst
Parkeernorm delen	Gemeente	Voor volgende bijeenkomst
Prijzen betaalbare woningen delen	Gemeente	Voor volgende bijeenkomst
VVE van de Nobel wil de aannemer van het kindcentrum weten voor een nulmeting	Projectleider Kindcentrum	Wanneer bekend

31 januari 2022

Aanwezig:

Klankbordgroep

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gedeeltelijk

Gemeente de Ronde Venen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Projectleider

Stedenbouw

Stedenbouw

Afwezig:

[REDACTED]

*Heeft zich teruggetrokken
als lid van de klankbord-
groep*

Actie punten vorige klankbordgroep

De volgende zaken zijn gedeeld met de klankbordgroep:

- Presentatie en met toegevoegde legenda aan de schetsen
- Ontwerp kindcentrum
- Gemeentelijke parkeernorm
- Prijzen betaalbare woningen

Presentatie eerste aanzet tot ruimtelijke kader

Proces

De aandachtspunten uit de bijeenkomsten met de klankbordgroep worden meegenomen. Uiteindelijke resultaat is een ruimtelijk kader/ "kavelpaspoort" dat omschrijft en inzichtelijk maakt wat er gebouwd kan worden op de locatie. Voordat dit kader ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd, wordt een concept kader met de omgeving besproken en is er voor iedereen ruimte voor reactie.

De eerste aanzet voor een kader wordt gepresenteerd door Martijn Eefting van bureau SVP. Hierin zijn de opgehaalde punten uit de vorige bijeenkomst met de klankbordgroep zo veel als mogelijk verwerkt.

Hieronder de hoofdpunten en aandachtspunten uit de klankbordgroep.

Programma

- Uitgangspunten:*
- 80 tot 100 woningen voor starters en doorstromers
 - Buurtkamer

- Gedeeld wonen voor senioren
- Klankbordgroep:* - Houd massa in het ruimtelijke kader interessant voor de woningcorporatie, en daarmee voor huurwoningen.

Langzaam verkeer en auto ontsluiting

- Uitgangspunten:* - Een goede oost-west verbinding voor voetgangers (en fietsers)
- Parkeren en wegbrengen voor school op parkeerterrein Albert Heijn (AH), over stoep aan oostzijde AH. Bij de inrichting nadrukkelijk aandacht voor veiligheid
- Parkeren voor nieuwe woningen volledig op de eigen locatie, parkeren opgenomen in het woonblok. Deel bezoekers parkeren op maaiveld bij de nieuwbouw

- Klankbordgroep:* - Zorg om extra druk op omringende wegen door toename aantal woningen
- Zorg om rotonde Dukaton/V.d. Berglaan en fietsstroom scholen
- Overweeg wisselende starttijden scholen, voorkom fietsers piek.
- Overweeg stroom fietsers niet tweemaal rotonde te laten oversteken
- Een telling van het huidige parkeergebruik op piekmoment noodzakelijk
- Voorkom dat bezoekers parkeren bij woningen gebruikt wordt voor Kiss and Ride (K&R)
- School kan ook een rol vervullen op stimuleren minder K&R

- Actie:* - Gemeente voornemens inhuur gespecialiseerd bureau voor overall veiligheid rond de school.
- In het kader voor een parallel project voor herinrichting Dukaton zal de gemeente de buurt betrekken, verbeterpunten ook in dat traject inbrengen. Punten reeds bekend bij beleidsmedewerkers Verkeer.

Bouwmassa en -hoogten

- Uitgangspunten:* - Hoogte kaart: 3 lagen langs Nobelflat; 4 lagen langs Dr. v.d. Berglaan, 4 lagen aan AH-zijde met accent van 5 lagen

- Doorsnede afstand Nobelflat- nieuwbouw ca 20 m. Huidige afstand school op kortste afstand: ca. 23 m.
- Klankbordgroep:*
 - Bouwhoogte langs Nobelflat bij voorkeur max. 2 lagen
 - Neem mee dat zicht op lucht vanuit, en licht in flat nu al beperkt is door overstek balkons
 - Zorg om inkijk van en naar nieuwe woningen en in tuinen: gebruik bv galerij en slaapkamers aan zijde van Nobelflat.
 - Huidige bomen veroorzaken weinig daglicht in woonkamers Nobelflat, maar beschermen ook tegen volle zon en zijn bij nieuwbouw goede buffer tegen inkijk.
 - Hou zwaartepunt hoger bouwen aan AH-zijde.
 - 4-5 lagen aan AH- zijde denkbaar omdat de klankbordgroep bewust is dat er woningen gebouwd moeten worden.
- Actie:*
 - Studie van schaduwwerking wordt meegenomen in de uitwerking om een realistisch beeld te krijgen op het effect van nieuwbouw.
 - Huidige bomen worden daarin meegenomen.

Overig	
<i>Klankbordgroep:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Zorg om laag aantal speelplekken voor diverse leeftijden in de buurt - Bij voorkeur lage hekwerken om school - Zorg om trillingen tijdens bouw school en woningen - Voorkom (nog) hogere parkeerdruk op de Nobel - Niet onnodig bomen kappen, overweeg herplanting elders
<i>Actie:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Terugleggen aan schoolbesturen medegebruik schoolplein - Inzicht in speelplekken in de buurt en beleid - Opvragen voorziene hoogte hekwerken om de school.

Actiepunten	Wie	Wanneer
Inplannen volgende klankbordgroep	Gemeente	7 maart 20u

Presentatie delen met klankbordgroep	Gemeente / SVP	Tezamen met verspreiden verslag 31 januari
VVE van de Nobel wil de aannemer van het kindcentrum weten voor een nulmeting	Projectleider Kindcentrum	Wanneer bekend
Inzicht in schaduwwerking nieuwbouw	Gemeente / SVP	Volgende bijeenkomst
Informatie over medegebruik en hekwerken om schoolplein	Gemeente	Voor volgende bijeenkomst
Parkeertelling	Gemeente	Volgende bijeenkomst
Inzicht in speelbeleid en plekken	Gemeente	Voor volgende bijeenkomst

<i>Aanwezig:</i>			
Klankbordgroep	Gemeente de Ronde Venen		
	<i>Woonadviescommissie</i>		<i>Projectleider</i>
			<i>Stedenbouw</i>
	<i>Heeft zich afgemeld</i>		

Terugblik op het proces

De laatste klankbordgroep is gehouden op 31 januari 2022. De daaropvolgende klankbordgroep op 7 maart 2022 is door de gemeente opgeschort. Het proces is na de laatste bijeenkomst van 31 januari vanuit de gemeente, voor wat betreft de woningbouw, stilgevallen. Dit mede door het ontbreken van een projectleider.

Begin 2024 is het project Hofland weer opgepakt. Om het geheugen op te frissen zijn de punten uit het verslag van 31 januari 2022 besproken en is een terugblik gegeven op het plan zoals dit destijds is gepresenteerd aan de klankbordgroep.

Verslag 31 januari 2022

Op basis van het destijds getoonde plan zijn door de klankbordgroep de navolgende opmerkingen gemaakt op hoofdlijnen

Programma

- Houd massa in het ruimtelijke kader interessant voor de woningcorporatie, en daarmee voor huurwoningen.

Langzaam verkeer en auto ontsluiting

Klankbordgroep:

- Zorg om extra druk op omringende wegen & rotonde Dukaton/V.d. Berglaan en fietsstroom scholen
- Voorkom dat bezoekers parkeren bij woningen gebruikt wordt voor Kiss and Ride (K&R)

Bouwmassa en -hoogten

Klankbordgroep:

- Bouwhoogte langs Nobelflat bij voorkeur max. 2 lagen

- Neem mee dat zicht op lucht vanuit, en licht in flat nu al beperkt is door overstek balkons
- Zorg om inkijk van en naar nieuwe woningen en in tuinen: gebruik bv galerij en slaapkamers aan zijde van Nobelflat.
- Huidige bomen veroorzaken weinig daglicht in woonkamers Nobelflat, maar beschermen ook tegen volle zon en zijn bij nieuwbouw goede buffer tegen inkijk.
- Hou zwaartepunt hoger bouwen aan AH-zijde.
- 4-5 lagen aan AH- zijde denkbaar omdat de klankbordgroep bewust is dat er woningen gebouwd moeten worden.

Het gepresenteerde aan de klankbordgroep op 31 januari 2022

In het planvoorstel van 2022 werd uitgegaan van een kleiner schoolgebouw. Het destijds getoonde plan ging uit van een bebouwing aan de zijde van de Nobelflat van 3 lagen en aan de zijde van de Albert Heijn en de sporthal uit van 4 lagen met een accent van 5 lagen.

Er werd destijds uitgegaan van een programma bestaande uit 80 – 100 woningen en een buurtkamer. De woningen zijn vooral bedoeld zijn voor starters, en doorstromers (ouderen).

Ruimtelijke kader

Door SVP wordt het aangepast planvoorstel dd. 29 april 2024 toegelicht.

Het betreft een geabstraheerd planvoorstel waar de bouwhoogten, parkeeroplossingen en volumes zijn opgenomen. (het concept ruimtelijk kader van 29 april 2024 is toegevoegd aan het verslag).

De ontwikkeling gaat nu uit van een beperktere bouwmassa. Aan de zijde van de Nobelflat is de hoogte bouwlaag een één bouwlaag met uitzondering van de koppen met 3 lagen. Het blok komt daarmee veel minder massaal over en zal minder impact hebben op het uitzicht en zonlicht in de Nobelflat. Tegen de bestaande supermarkt en de sporthal is een massa ingetekend bestaande uit 3lagen met een accent van 4lagen.

Het aantal te realiseren woningen zal uiteindelijk moeten passen binnen het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Programmatisch wordt uitgegaan van seniorenappartementen waarvan een gedeelte met 24 uren zorg, startersappartementen en vrije sector koopappartementen.

Het plan van 29 april 2024 zoals door SVP toegelicht wordt over het algemeen positief beoordeeld door de klankbordgroep. De klankbordgroep heeft nog de navolgende vragen en opmerkingen op het planvoorstel.

- Wat is de exacte afstand tussen de gevel van de Nobelflat en de beoogde woonbebouwing
- Checken of de balkons zijn meegenomen in de afstandsbepaling tussen de Nobelflat en de woonbebouwing

- Graag in de koppen van de beoogde bebouwing aan de zijde van de Nobelflat geen kozijnen ramen opnemen die de privacy van de Nobelflat beperken /aantasten
 - Wat is de exacte afstand tussen de gevel van de Nobelflat en de beoogde woonbebouwing
 - Is het met de bebouwing en de aanwezig balkons nog mogelijk de lucht te zijn te zien vanuit de zitkamer
 - Hoe is het met de bezonning gesteld uitgaande van de beoogde nieuwbouw
- Om een antwoord te kunnen geven op de gestelde vraag over de zichtbaarheid vanuit de woonkamer precieze afstanden en impact op de Nobelflat worden tekeningen toegezonden van de Nobelflat. **Actie:** XXXXXXXXXX

Inloopavond

Voordat het ruimtelijk kader aan de gemeenteraad wordt voorgelegd wordt een inloopavond georganiseerd voor de wijk Hofland. Tijdens deze inloopavond kunnen mensen kennis nemen van het planvoorstel en hier een reactie opgeven.

De aandachtspunten uit de bijeenkomsten met de klankbordgroep worden meegenomen in het voorstel dat naar de raad gaat. Aan de raad wordt het definitieve ruimtelijk kader voorgelegd tezamen met de reacties van de klankbordgroep en de inloopavond. Het resultaat is een door de raad vastgesteld ruimtelijk kader/ "kavelpaspoort" dat omschrijft en inzichtelijk maakt wat er gebouwd kan worden op de locatie.

Overige vragen die vanuit de klankbordgroep bijeenkomst van 29 april zijn gesteld zijn:

- Hoe is de ontsluiting van het verkeer naar de school geregeld
- Komt er een kiss en ride strook voor de school
- Hoe is de vuilafvoer vanuit de school geregeld
- Is het mogelijk de oversteek plek voor fietsers en voetganger te verplaatsen richting te school ter hoogte van de Dokter van den Berglaan
- Er zijn bomen weggehaald ten behoeve van de bouw van de school. Komen er nog bomen terug voor de bomen die zijn verwijderd

Inspraakreacties inloopavonden van 24 september 2021 en 4 oktober 2024

Reacties van omwonenden tijdens de inloopavond van 24 september 2021

<p>Als de school maar 2 etages heeft dan vind ik het niet meer dan normaal dat de appartementengebouwen ook maar 2 etages mag hebben. Ik vind het niet goed dat er 100 appartementen gaan komen. Ik ben tegen. Ik zie niets terugkomen van alle input die er bijna 3 jaar geleden is gegeven bij de inloopavond voor buurtbewoners. Jammer dat er niets mee gedaan wordt. Jullie willen de school "groen" maken, maar willen wel 100 appartementen op een klein stukje grond waardoor veel groen (bomen die er al bijna 50 jaar staan) verloren gaat. Ik snap de behoefte aan woningen maar ga die niet hier allemaal op een klein stukje grond proppen. Wat ook een idee kan zijn is een kind/ouder centrum, met verloskundigenpraktijk, logopedie, (kinder) fysio, maar ook iets als stamtafel voor ouderen, bibliotheek, cursusruimten ook met interessante projecten voor jongeren. Enz enzo.</p>
<p>Ben blij dat in elk geval de groenstrook achter de Nobel behouden blijft. De bomen blijven toch ook hopelijk staan? Hoeveel lagen krijgen de flats? Er is toch wel voldoende afstand? Het leidt toch hopelijk niet dat je makkelijke inkijk hebt?</p>
<p>Hoe hoog wordt de nieuwbouw voor de woningen? Met andere woorden; ik woon op de begane grond op de Nobel met een klein tuintje, gaat de nieuwbouw alle zon tegenhouden en komen er bijvoorbeeld balkons aan de kant van de Nobel waardoor mijn privacy dus verdwijnt?</p>
<p>Ik heb net het filmpje over het nieuw Hoflandcomplex gezien. Diverse speerpunten uitgelegd door Rijn Groen en Verkeersveiligheid waarvan het groen moet blijven ja maar dan wel goed onderhouden groenvoorziening. Rondom vanaf de AH ingang t/m de nobel is een onderbroken verkeerszone. Doordat het onderbroken is 30 en 50 KM wordt verschillend en veel te hard gereden. Tevens hebben de drempels de langste tijd gehad 05.30 tot 9 uur is het een F1 circuit en dat begint in de middag opnieuw. ik zou dat graag anders willen. Ik ben zelf werkzaam binnen de KLM als veiligheidsonderzoeken dan wel op vliegtuig gebied. Afgelopen maand zijn er snelheidsmetingen gedaan, wat door de korte onderbreking van snelheid niet handig is. Mocht er interesse zijn kan ik het nader toelichten. Met vriendelijke groet, Jos Feddema</p>
<p>Vanuit mijn tuin Nobel 4 kijk ik al ruim 40 jaar uit op mijn eigen prachtige bos. Links een plataan en rechts een tweelingboom. Er tussen in staan nog twee bomen die waarschijnlijk zullen verdwijnen omdat ze iets verder naar het grasveld staan. Ik wil mij graag sterk maken om die twee bomen ook te laten staan zodat ik niet uitkijk op de nieuw te bouwen twee verdiepingen school. Volgens het filmpje lijken deze twee bomen te verdwijnen voor kleinere boompjes maar ik wil graag dat het groen wat ik nu zie vanuit de bovenkant van mijn schutting groen blijft en niet uitkijkt op het nieuw te bouwen gebouw. Hopelijk kunt u aan mijn wensen voldoen. Ik hoor graag van u.</p>
<p>Als voorzitter van Huurdersvereniging Weidelanden heb bij een eerdere gelegenheid aangegeven deel te willen nemen in de klankbordgroep.</p>
<p>Geen commentaar</p>
<p>Ben heel blij met plannen i.v.m betaalbare appartementen. Het zou ook een prioriteit moeten zijn om jongeren in de gemeente te "houden". Zij zijn de toekomst op heel veel vlakken. Maar ouderen hebben ook recht op fijn wonen. Ben zelf ook op zoek over ongeveer 1 tot 2 jaar naar een betaalbare appartement. Ik hou van deze gemeente en wil hier blijven, dichtbij mijn dochter en kleinzoon. We wonen allemaal in Wilnis.</p>
<p>Bij dezen zou ik graag willen wonen wat de plannen voor de appartementen zijn, met name hoe hoog deze gebouwd gaan worden. Een belangrijke reden waarom ik voor mijn huidige woning heb gekozen is omdat ik een tuin met de zon erop en licht in mijn woonkamer erg belangrijk vind en ook gesteld ben op mijn privacy. Ik zou het erg vervelend vinden als door hoogbouw achter mijn woning zon en licht uit mijn tuin en woning worden weggevangen en er woningen direct achter mijn achtertuin gebouwd worden.</p>
<p>Ik ben bewoner van de nobel en woon op de eerste verdieping, ik vind het ontwerp van de nieuwe school mooi en stoor mij daar niet aan... het enige waar ik wel veel last van heb zijn de mega hoge bomen achter mijn flat die nu het schoolplein en de flat scheiden...ik zou graag zien dat deze groenstrook een stuk lager word of verdwijnt dit omdat het ontzettend veel licht uit mijn</p>

<p>huis haalt en dat het woonplezier minder maakt. Nu alles zo grondig word aangepakt zou dit mooi meegenomen kunnen worden.....zulke gigantische bomen zijn ook niet echt handig voor een woonwijk</p>
<p>Het ziet er goed uit. Het zou fijn zijn voor mensen uit nobel als de nieuwbouw huizen niet direct naar binnen kijken via ramen als ze aan deze kant zitten, misschien is hier rekening mee te houden tijdens het bouwen. Verder zag ik niet duidelijk waar de kinderen kunnen spelen, de beste locatie is aan de albert heijn zijde i.v.m. het echt extreme geluid wat de kinderen veroorzaken. Ik ben vooral blij met het groen behoud en de locatie v.d. school en ben zeer tevreden dat er geen weg gelegd wordt achter de nobel, dit zou het beetje rust wat we hier krijgen verwijderen.</p>
<p>Geachte Meneer ,mevrouw Wij zijn een bewoner van de Mouton aan de overkant van de school wij wonen nu ruim 30 jaar in ons huis en hebben nagenoeg geen overlast van de school dat verwachten we eigenlijk ook niet van de nieuwbouw huizen Waar we wel mee zitten en de weg toch open moet voor het woon verkeer (,wat in het filmpje is te zien is),is de enorme verkeersdrukte en snelheid waarmee er op de Dokter van den Berglaan word gescheurd door de zogenaamde verkeershufters dus, wil ik voorstellen maak bij deze in/uitgang een hele lange/grootte verkeersheuvel o.i.d. zodat het geen zin meer heeft om hier in te halen laat staan snel te rijden !!!!! Voor de rest maakt het ons niet zoveel uit wat er word gebouwd als het maar niet zo hoog word als de Nobel flat. Wij hopen dat onze kinderen van (25 en 24) en wijzelf er misschien ook een plaatsje kunnen krijgen in het nieuwe wijkje, dus bouwen maar !!!!!Voor nadere info mag U ons gewoon bellen op nr [REDACTED]</p>
<p>Geïnteresseerd in de woonmogelijkheden</p>
<p>Ik ontvang graag het filmpje. Wil WAC-DRV ook aanmelden voor de Klankbordgroep. Groet,Ria Visser Voorzitter Woonadviescommissie De Ronde Venen (WAC-DRV)</p>
<p>Ik vind 100 appartementen veel te veel. 2 etages vind ik hoog genoeg. Graag appartementen zoals in de dorpsstraat naast de brug schuin tegenover de helmstraat. (Morpheus)Zowel voor starters als senioren.</p>
<p>Het zou mooi zijn als het dak van de school bedekt wordt met vetplanten zodat we ook in de winter tegen mooi groen aankijken.</p>
<p>Geen commentaar</p>
<p>Schoolcomplex is helemaal top. Maar nu er een nieuw complex komt met de ingang aan de Kogger moet er echt iets veranderen aan de oversteekplaats/(toegangs-)wegen. Fietsoversteek Aquamarijn is heel gevaarlijk - de oude oversteek was veel beter, nu zien auto's vanaf dukaton je vaak niet (goed). Ook de oversteekplaats op de dukaton is door de hekken heel onoverzichtelijk, bovendien is het vreemd dat de voetgangers voorrang hebben en de fietsers niet. Dit geeft vaak onduidelijke rare situaties. Zeker nu bijna alle kinderen uit de wijk Hofland daar gaan oversteken zou er over de verkeerssituatie nagedacht moeten worden om dit zo veilig mogelijk te maken. Misschien een rotonde of een schoolzone maken. Met duidelijke borden dat er kinderen naar school gaan. Een ander punt is de snelheid waarmee gereden wordt door auto's op de Aquamarijn, 30 wordt er zelden gereden ze rijden veel harder. En oversteekplaatsen zijn onduidelijk (schuin oversteken hij chicanes) een paar zebra's op deze weg zou niet overbodig zijn. Hopelijk hebben jullie iets aan deze opbouwende kritiek. Groetjes Bianca</p>
<p>Herplaatsing van de bestaande kunstwerken Op enkele plaatsen zijn op de muren van het huidige Hofland scholencomplex kunstwerken aangebracht bij de nieuwbouw in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Heel toepasselijke kunst omdat het het onderwijsvakken zo prachtig in het keramiekwerk is verbeeld. Er is al veel kunst verloren gegaan in onze gemeente en er komt bijna niets bij door de gewijzigde prioriteiten van onze gemeente ten aanzien van kunst in de openbare ruimte. Daarom is behoud van de reeds bestaande kunst een absolute noodzaak. Inpassing in de nieuwbouw heeft mijn voorkeur.Met belangstelling wacht ik uw reactie af. Bij voorbaat dank Henk Butink, documentalist van de Kunstgalerij. .</p>
<p>Beste lezer, Graag zou ik mijzelf even kort voorstellen. Mijn naam is Robin Nijhuis, 27 jaar jong, werkzaam en woonachtig in Mijdrecht. Wonend bij mijn ouders thuis aan de Bozenhoven en werkzaam bij Aquafix Milieu als projectcoördinator. Momenteel ben ik opzoek naar een betaalbare koopwoning in De Ronde Venen, met als voorkeur in Mijdrecht. Op 1 september 2020 heb ik al eens samen met Rein Kroon en de initiatiefnemers van 'Inwoners Voor Inwoners' aan tafel gezeten. Dat gesprek ging met name over wonen voor starters in De Ronde Venen. Echter kwam uit dat gesprek helaas naar voren, dat de gemeente op dat moment geen ruimte had om zich voor dat specifieke initiatief in te zetten. Juist dat zo'n initiatief nu vanuit de</p>

<p>gemeente naar voren komt trekt mij erg aan! Wat ik zo fijn vind aan dit initiatief is dat toekomstige enthousiaste bewoners een klankbordgroep kunnen gaan vormen en dus mee mogen denken aan een optimaal plan. Het samen mooier maken van de omgeving waar ik als klein kind ben opgegroeid vind ik een geweldige uitdaging. Buiten dit bericht heb ik ook nog een aantal vragen/uitdagingen, bijvoorbeeld hoe wordt er gezorgd voor een goede mix tussen starters en senioren? Hoe gaat er vorm worden gegeven aan duurzaamheid? Hoe gaat de parkeergelegenheid vorm worden gegeven, zonder dat de huidige omgeving daar (veel) hinder aan ondervindt? Graag zou ik uitdagingen als deze in een persoonlijk gesprek toelichten. Ik zie uit naar jullie reactie en kan niet wachten om dit samen tot een succes te maken! Met vriendelijke groet, Robin Nijhuis</p>
<p>Gefeliciteerd dat u alvast groen, duurzaam en sociale woningbouw meeneemt. Dat zijn de eerste "buzz"-woorden die absoluut voorrang moeten krijgen. Omdat ik me al jaren actief bezighoud met duurzame bouwvormen, gedachtegoed gebaseerd op permacultuur, tiny forests en lokale betrokkenheid met inwoners opzoek o.a. met IVI in deze gemeente en als oprichtster van Ecobarrio non profit waar ik woonde voordat ik naar deze gemeente kwam enkele jaren geleden, meen ik een van de enthousiaste inwoners te willen zijn op uw klankbordenpanel. Ik woon om de hoek. Mijn kleindochter zit op de Eendracht. Mijn tiener zit op het VLC. Ik ben met meerdere vrijwillige organisaties bezig, o.a. Groen aan de Buurt, Klimaat Gesprekken via de Energieke Ronde Veners en Vluchtelingen Werk en heb grote passie voor onze natuur, sociale en ecologische gerechtigheid en bouwvormen. Ik heb zelf een ondergronds huis ontworpen en gebouwd en ben sinds ik in 2001 in Findhorn Schotland de 10 daagse Eco-village Training deed een groot voorstander van perma-cultuur. Met de ronde organische vorm en het maximaal gebruik maken van randen, vloeiende natuurlijke paden en gebruiks-zones in het ontwerp van dit toekomstige complex, kan hier een voorbeeld voor de hele wereld worden neergezet! Ik zou mij hier ook graag over buigen en een nederige bijdrage willen leveren. Er zijn interessante rijkdommen verscholen in deze gelegenheid... Door op te letten op mensen in onze gemeenschap die kwetsbaar zijn voor eenzaamheid en isolement (o.a. senioren) kunnen we samen -onder begeleiding en met creatieve welwillendheid- meerdere facetten van welzijn, gezondheid en groei rondom een educatief centrum laten inspelen. Ik vind het veelbelovend.</p>
<p>Onze zoon Roland is bij dit ontwerp heel nou betrokken en heb het zien groeien waar het ontwerp op uit kwam</p>
<p>Ik wil graag op de hoogte blijven van alle vragen. Tevens hopen we in aanmerking te komen voor een koopappartement voor onze kinderen.</p>
<p>Zorg voor voldoende parkeergelegenheid c.q. doorstroming van het verkeer. Ik heb in Nieuwkoop gezien hoe je t niet moet doen. Maar 125 p-plaatsen met 1000 leerlingen en leraren van 3 scholen. gemiddeld 2 kinderen per gezin..... een drama als het regende en met Kerstvieringen. En ga ervan uit dat elke ouder die werkt met de auto komt en niet eerst de kinderen op de fiets brengt. Want men wil meteen door naar het werk. En aparte p-plaatsen voor bewoners, onder het gebouw.</p>
<p>Als bewoner vind ik het jammer dat deze wijk nauwelijks speelruimte heeft. Oude speeltuintjes worden vaker geruimd dan vernieuwd. Ik wil helpen deze wijk aantrekkelijker te maken voor gezinnen</p>
<p>Komt er een kiss & ride plek bij de nieuwe school?</p>
<p>Waar kan ik me inschrijven voor de appartementen die in de verhuur/verkoop gaan?</p>
<p>Ik vraag me af hoever de hoogbouw v mijn balkon komt. Ik ben hier absoluut niet blij mee...mijn vrijheid is weg</p>
<p>Op de concept tekening ziet het er helemaal niet slecht uit. Lijkt het nieuwe wooncomplex op de appartementen gebouwd tegenover Argon op de plaats van de voormalige sporthal? Dat is een fraai stukje architectuur. Mijn aandachtspunten:- het behoud van de groenstrook tussen het nieuwe complex en de Nobelflat is een absolute must, deze hoge bomen mogen niet door een fout van de aannemer per ongeluk gerooid worden- het nieuwe complex mag geen hoge torenflat worden, de appartementen in de Nobel zijn geen doorzon vangen hun licht aan de kant waar het nieuwe complex komt- 80 tot 100 appartementen lijkt erg ambitieus al het nieuwe complex ongeveer tweehoog wordt, zelfs de grote Nobelflat heeft niet zoveel woningen- een inpandig parkeerdek of -garage lijkt een must voor het nieuwe complex, anders kun je de auto's niet kwijt in de omgeving- probeer in kijik van het nieuwe complex en de Nobelflat (en vice versa) te voorkomen</p>
<p>Hoe kan ik me inschrijven. En wanneer word duidelijk of deze plannen definitief zijn Mvg patrick</p>

Graag zie ik dat de bomen parallel van het hele flatgebouw aan de Nobel blijven staan. De bomen nodigen veel vogelsoorten uit. Los daarvan is dit groene uitzicht belangrijk voor het behoud van de natuur. Het is een broedplaats voor vogels. Met het bouwen van zoveel woningen ben ik het oneens. Enige tijd geleden, aan jullie beginfase van dit project, konden wij bewoners ook al onze mening geven. Het lijkt erop dat daar niet naar is geluisterd daar ik weet dat het merendeel toen (al) tegen was. Maar daarom een heel vriendelijk verzoek om de bouw even hoog te houden, te weten twee verdiepingen hoog, even hoog als de nieuw te bouwen school. Mijn voorkeur gaat uit naar seniorenwoningen, zodat de rust en stilte behouden kan blijven. Met 80-100 woningen ben ik het daarom ook oneens! Graag zie ik het behoud van een grasveld, zodat de kinderen en jongeren daar kunnen blijven spelen. Als het seniorenwoningen worden zou ik daar graag een hangplek en een jeux des boules-plek voor deze doelgroep willen zien. Zodat zij niet ver van huis van rust, natuur en stilte mogen en kunnen genieten. Alsook sociaal contact kunnen maken met hun doelgroep. Dit om eenzaamheid tegen te gaan. Maar ook dat ze aanspraak behouden in deze drukke maatschappij waar kinderen en kleinkinderen te kampen hebben met het drukke (werk)leven.

Ik woon op de 1ste etage op de Nobel. Is er ook over nagedacht hoeveel daglicht mij ontnomen wordt met de bouw van de nieuwe huizen. Mijn appartement is nu al erg donker binnen, als het kleine beetje zon ook al niet meer binnen komt zal ik hier niet meer met plezier wonen!

Inspraakreacties van omwonenden tijdens de inloopavond van 2 oktober 2024

INSPRAAKREACTIES INLOOPAVOND HOFLAND 2 OKTOBER 2024
Reeds in 2021 heb ik gevraagd in een buurtkamer te voorzien. Ik hoop dat deze er gaat komen
Lees ook de positieve opmerkingen van de bezoekers van deze inloopavond
Versterk het hart van de wijk verbindende schakel namens de initiatiefgroep buurtkamer
Plan ziet er goed uit maar wij zouden graag een gemeenteschappelijke ruimte zien waar bewoners jong en oud naar binnen kunnen lopen of meedoen aan activiteiten buurtkamer
De toelichting voldoende. Mooi kleinschalig project. Waar komt het buurthuis.
Veel zorgappartementen. Wanneer kom je hiervoor in aanmerking. Buurthuis is zeer nodig.
Het ziet er goed uit. De school is prachtig. Compliment voor de ontwerper. Wel veel huizen op een kleine ruimte
Het ziet er fraai uit. Ik woon op de Nobelflat voor de bewoners van beide complexen. Zorg voor voldoende afstand tussen de 2 complexen. Probeer zoveel mogelijk van de enorme bomen te behouden. Denk aan de lichtinval voor de Nobelflat het is daar al donker in de winter.
Wordt hier niet veel wijzer van. Het enige wat duidelijk is dat er 2 ontwikkellocaties zijn waar de projectontwikkelaars hun plannen op los kunnen laten. Jammer dat er zo weinig concreet is en dat wij als bewoners toch zo weinig geïnformeerd worden.
Plannen komen onsamenhangend over. Nadere informatie is zeker gewenst.
Kwamen voor dochter, maar is niet gelukt voorlopig.
Ziet er heel mooi uit jammer dat er geen gewone sociale huurwoningen komen zoals prinsenhuis of kostverlorenhof. Bang dat de zorgwoningen veel te duur worden. Maar verder top ook dat het geen extra parkeerdruk geeft.
Eigenlijk weet ik niks alleen dat er wat gebouwd gaat worden. Ik wil graag in DRV blijven, Zou graag wat kleinere willen. Wonen met plezier!
Eerste indruk is goed. De plaatsing en materiaalkeuze is naar mijn idee in orde. Dat er veel groen en voldoende parkeergelegenheid is vind ik een pre. Ook hoop ik dat er genoeg rekening wordt gehouden met de visie van de Nobel
Jammer dat er niet aan starters is gedacht. Er worden geen starters koopwoningen gebouwd. Jammer als je in de regio wilt blijven en je te veel verdiend voor sociale huur. Ook bij het Meijert project en bij Maricken.
De uitleg was heel goed. Het ziet er mooi uit. Bewoners van de Nobelflat.
Is er in het plan rekening gehouden met de lichtinval voor de onderste flats van de Nobel. Die appartementen zijn nu al donker. Bomen zijn ook mooi maar te hoog houdt ook de zon tegen.
In april is er een klankbordgroep geweest. We zijn toen gehoord. De punten zouden meegenomen worden. Er zou nog een vervolg komen en dus nog een klankbordgroep alvorens het plan definitief zou worden. Nu lijkt het erop dat de plannen wederom definitief zijn geworden zonder de erkenning van de klankbordgroep. Nog steeds is de wens dat de woningen laagbouw blijven en dat het daglicht behouden blijft voor de bewoners voor dat gedeelte van de flat.
De Kogger een stop en parkeerverbod!! Ze staan nu al aan 2 kanten op de stoep. Ambu, brandweer en politie kunnen er nu al niet door als de school aan en uit gaat. En BOA's die zich opstellen om er wat aan te doen.
We wensen ook graag een buurtgebouw waar iedereen welkom is. Er is nog niet veel duidelijk. Als er weer een bijeenkomst is komen we zeker terug voor verdere informatie. Worden de koopwoningen via de gemeente verkocht. Is het verstandig om van te voren ergens ingeschreven te staan.
Het ziet er netjes uit mooie stenen verder nog wat onduidelijk wat afstanden betreft.
Mooie plannen maar ik maak mij veel zorgen over dat er geen rekening wordt gehouden met de kijkhoek vanuit de Nobelflat icm het balkon. Ik woon op de 1e verdieping en ben bang dat ik straks geen lucht meer kan zien.

Het viel mij op dat een ieder van de aanwezige gemeente-contactpersonen een ander verhaal vertelde. Er was totaal geen eenduidig verhaal. Wat wij als zeer onbetrouwbaar ervaarde. Wij zijn in februari op de nobel (2 hoog) komen wonen. Wij wisten over de nieuwbouw plannen, ons werd door meerdere partijen verteld (ook mensen uit het klankbord en de makelaar) dat er bij de bouw rekening wordt gehouden met de bewoners van de Nobel. Het eerste aangezicht zou beginnen met laagbouw en daarachter hoogbouw. Hier zagen wij daar destijds geen bezwaar in. Echter wat schetst onze verbazing afgelopen woensdag bij het zien van de tekeningen, wij komen te kijken op 2 hoge muren van ruim 10 meter hoog met allemaal zijramen op een afstand van 20 meter vanaf ons balkon, waardoor ons zicht en woongenot totaal wegvalt en dat de bewoners van het nieuwe complex zo ons appartement in kunnen kijken. Om het voor een ieder zo fijn mogelijk te houden om te wonen eisen wij dat de eerste rij van beide appartementenrijen verlaagd wordt tot 1 hoog (zoals in eerste instantie vermeld) en dat er aan de zijkant van complex geen zijramen komen (zodat wij ook onze privacy houden). Ook vinden wij het zeer belangrijk dat er voldoende groen tussen de Nobel en het nieuwe complex komt. (zoals ze dat vermelden). Bij de nieuwe school zijn ze het groen al aan het verwijderen. Ook is er gesproken dat er woningen zouden komen voor 24uurs ouderenzorg en dementerende ouderen. Persoonlijk vind ik een heel slecht plan om dit soort woningen pal naast een basisschool te plaatsen, maar vond dat er een beetje luchtig over gesproken werd. Ik hoop dat er wat met mijn punten gedaan wordt.

Opvallend was dat geen van de aanwezige personen van de gemeente de antwoorden wist op de vragen die tijdens de bijeenkomst van de klankbordgroep 29 april j.l. kon beantwoorden. Allemaal hadden ze een ander antwoord of wisten het gewoon niet. Geen van de aanwezigen konden mij vertellen of er al een lichtval onderzoek heeft plaatsgevonden. Ik en mijn burens hebben niemand over de vloer gehad om te komen kijken hoe licht/donker dat het is in onze woningen.

Niemand kon antwoord geven of de 20 meter vanaf de buitenkant van het balkon is opgemeten, vanaf de flat of vanaf de tuinen op de begane grond.

Bij de bijeenkomst werd er gesproken over nu maximaal 65 woningen. Op de inloopavond werd dat opeens 85 woningen. De school is na vele klachten van de eigenaren van de Nobel ongeveer 3 meter naar achter geschoven vanaf onze flat gezien. Dan zou dat sowieso ook moeten kunnen met de woningen/parkeergarage die volgens jullie tekeningen er zouden moeten komen. Ook kregen wij te horen dat 29 april 2024 blijkbaar de laatste klankbord bijeenkomst is geweest want ze hadden gedaan wat de mensen van de Nobel hadden aangegeven dus dat was klaar. Ik was erg verbaasd hierover want zoals je merkt zijn de punten/vragen nog steeds niet beantwoordt of onderzocht. Worden er dingen gemeld van wat de gemeente voor ogen heeft en wordt er niets met de eigenaren besproken. Dus dit lijkt me nog steeds verre van een gesloten hoofdstuk. Ik nodig jullie van harte uit om in mijn woning te komen kijken wat een 9 meter hoge blinde muur gaat betekenen voor het daglicht in mijn en die van mijn beneden burens gaat betekenen.

