



Seniorenhof Trekvogel

Ruimtelijk Kader



Gemeente
De Ronde Venen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel van dit ruimtelijk kader.....	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2. Locatie en omgeving.....	6
2.1 Ligging en context.....	6
2.2 Bestaande situatie.....	8
3. Kaders.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Woonprogramma.....	11
3.3 Stedenbouwkundige opzet.....	12
3.3.1 De bouwmassa.....	12
3.3.2 De situering.....	14
3.3.3 Inrichting openbare ruimte.....	15
3.3.4 Afvalinzameling.....	17
3.3.5 Parkeren.....	17
3.4 Mobiliteit.....	18
3.5 Duurzaamheid.....	19
4. Beeldkwaliteit.....	21
4.1 Uitgangspunten welstand/ Beeldkwaliteitsplan.....	21
4.2 Architectuur.....	22
4.2.1 Aansluiten op bebouwingsbeeld.....	22
4.2.2 Onderdeel van groene raamwerk.....	23
4.3 Buitenruimte privé en erfscheiding.....	25
4.4 Openbaar gebied.....	26
5 Participatie.....	27
5.1 Inloopavond.....	27
5.1.1 Variant Compact.....	27
5.1.2 Variant Seniorenhof.....	27
5.1.3 Resultaten inloopavond.....	28
6 Randvoorwaarden bij herontwikkeling.....	29
6.1 Provinciaal beleid.....	29

6.1.1	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	29
6.1.2	Toetsing aan Omgevingsverordening Provincie Utrecht.....	30
6.2	Gemeentelijk beleid	31
6.2.1	Woonzorgvisie De Ronde Venen 2024-2030.....	31
6.2.2	Woonvisie De Ronde Venen 2025-2030.....	31
6.2.3	Omgevingsvisie De Ronde Venen 2040.....	32
6.2.4	Convenant Toekomstbestendig Bouwen	32
6.2.5	Milieu	32
6.2.6	Mobiliteit en verkeersveiligheid	34
6.2.7	Groenbeleidsplan 2017 -2040.....	35
6.2.8	Water- en Rioleringsplan De Ronde Venen 2023-2027	35
6.3	Planologie	35
7	Planning.....	37
7.1	Planproces en rolverdeling.....	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

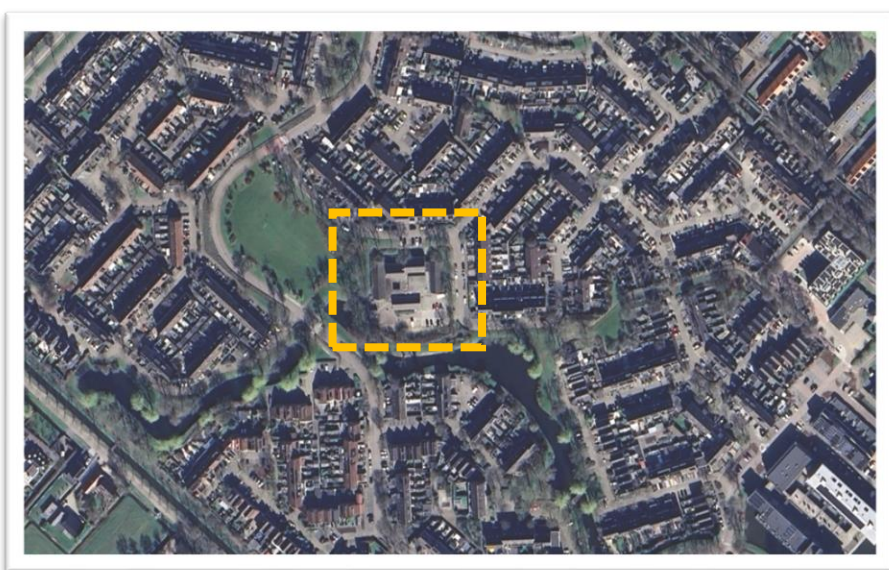
Aan de Taling en de Karekiet in de wijk Twistvlied bevindt zich het gebouw van De Trekvogel (Karekiet 49 in Mijdrecht) en bijbehorende grotendeels verharde buitenruimte. Het gebouw is al enige tijd niet meer in gebruik als schoolgebouw maar biedt (tijdelijke) huisvesting aan verschillende maatschappelijke organisaties. Het gebouw is verouderd en niet geschikt voor een nieuwe toekomstbestendige invulling. De locatie ligt midden in een woonbuurt, in een prachtige groene omgeving. Het is gelegen aan een groot speelveld, een brede waterpartij en omgeven door grote, volwassen bomen. Deze ruim opgezette omgeving met veel kwaliteit maakt het gebied aantrekkelijk als woonlocatie. De transformatie van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie is daarom logisch.

1.2 Doel van dit ruimtelijk kader

Dit ruimtelijk kader heeft als doel om de ruimtelijke randvoorwaarden voor de beoogde transformatie van deze locatie op hoofdlijnen vast te leggen. Deze voorwaarden dienen vervolgens als basis voor een uit te werken bouwplan en inrichtingsplan. Ook dient het ruimtelijk kader als basis voor de nadere planologische procedure om de functie van het perceel te veranderen van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit ruimtelijk kader gaat in op de locatie en omgeving. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op de beoogde ontwikkeling en de daarbij te hanteren kaders en randvoorwaarden. Hoofdstuk 4 behandelt de gewenste beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt het participatieproces toegelicht. Hoofdstuk 6 behandelt de haalbaarheid op basis van relevant beleid en relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt de planning toegelicht. Als laatste zijn de bijlagen opgenomen.



Luchtfoto van de planlocatie (globaal omkaderd) en directe omgeving

2. Locatie en omgeving

2.1 Ligging en context



Ligging en context, plangebied globaal gemarkeerd met rode ster.

2.1.1 Ligging

De locatie betreft het perceel waarop de school staat, het verharde voormalige schoolplein tussen gebouw en de openbare oever en de grasstroken tussen gebouw en omliggende trottoirs. De locatie ligt midden in de wijk Twistvlied aan de ruim opgezette groene ader. De wijk kent een opzet kenmerkend voor de uitleg gebieden van eind jaren '70/begin '80 van de vorige eeuw met een meanderend stratenpatroon. De groene ader bestaat uit een watergang en een ruim speelveld naast de ontwikkellocatie. Het speelveld is ingericht met een kleine speelplek en als trapveld. De wijk Twistvlied bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met een kap geschakeld in rijen. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de naastgelegen wijk op ca 900 meter (loop) afstand.

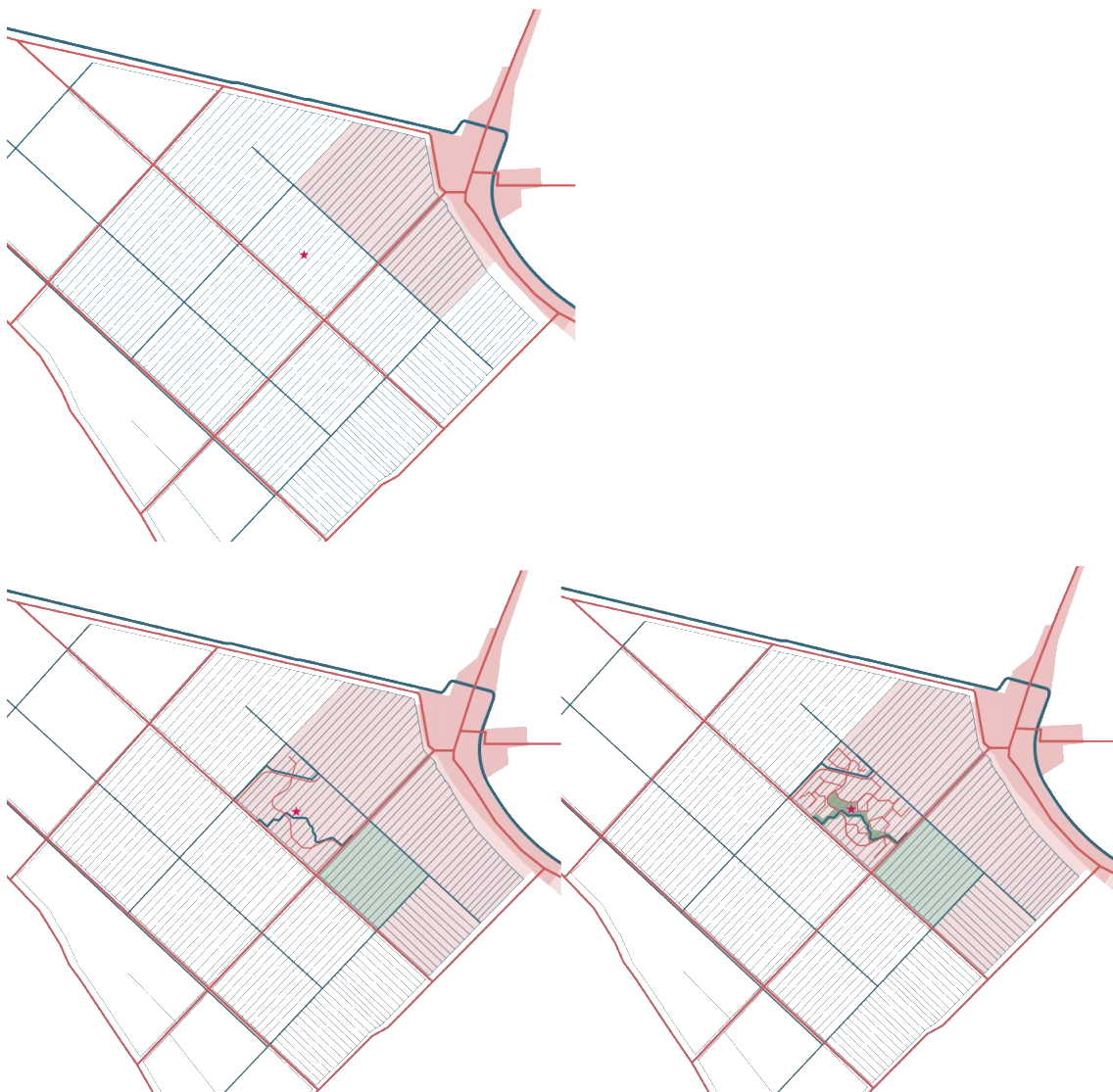
De locatie ligt aan twee zijden langs een doorgaande buurtweg waaraan woningen gelegen zijn die met hun voorkant zijn georiënteerd op de straat. Aan de twee groene zijden van de locatie liggen openbare voetpaden en staan vele volwassen bomen.

2.1.2 Historische ontwikkeling

Tot halverwege de vorige eeuw beperkte de bebouwing van Mijdrecht zich tot deze lintbebouwing aan de dijk. In de tweede helft van de vorige eeuw groeide het dorp en ontstond er ook bebouwing achter het lint. Het eerste wijkje, Proostdijland, kwam daarbij direct ten noordwesten van het plangebied te liggen en volgde de verkavelingsrichting van het landschap.

In de loop van de tijd groeide Mijdrecht verder en verschenen er meerdere woongebieden, allemaal ten westen van het dijklint en veelal met een stratenpatroon dat de onderliggende polderstructuur volgt. De oostzijde van het dorp ontwikkelde zich met een groot bedrijventerrein.

Met de groei van het dorp kwam er ook een rondweg en veranderde de functie van het lint Bozenhoven. Wel bleef de 'voeg' tussen van lint en de woonwijken zichtbaar door de aanwezigheid van een hoogteverschil, een watergang, een deels groene invulling en een beperkt aantal doorsnijdingen. Na de eerste orthogonaal opgezette woonwijken aansluitend op het lint, ontstonden na verloop van tijd in de verder van het lint afgelegen polderkamers met een eigen ruimtelijke opzet. Eén van de polderkamers kreeg een invulling met sport en groenvoorzieningen.



Historische ontwikkeling polderkamers.

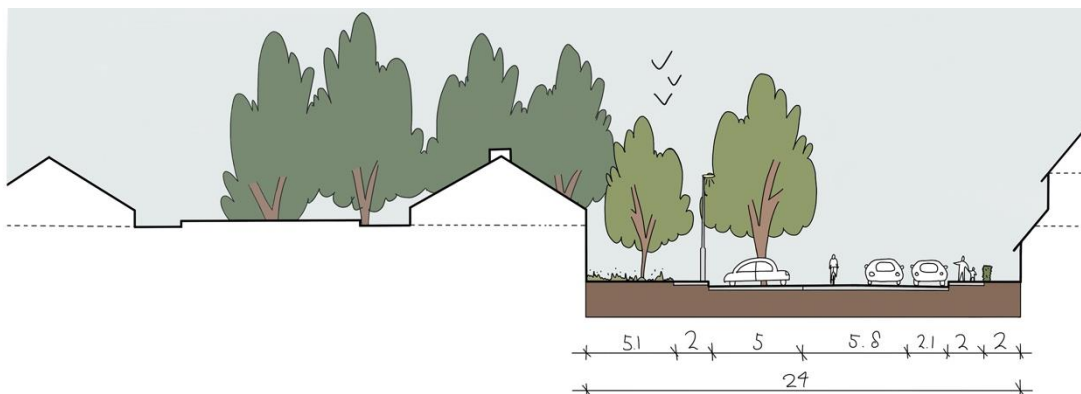
2.1.3 Twistvlied

De wijk bestaat voornamelijk uit laagbouw gelegen aan meanderende wegen. Daarbij is er sprake van een hoofdontsluitingsroute in asfalt, buurtwegen en woonerven met klinkerverharding. Zowel de hoofdontsluiting als de buurtwegen kennen een 30 km regime met verhoogde trottoirs en parkeren in parkeervakken langs of haaks op de straat. De aaneengeschakelde woningen hebben overal voortuinen. Met name aan de woonerven wordt naast parkeren op het erf ook veel in de voortuin geparkeerd. Daardoor ontstaat een rommelig en vrij stenig beeld, maar een ook zekere informele sfeer. Grote en volwassen bomen bevinden zich soms op straathoeken, maar het meeste groen bevindt zich in de groene ader langs het water en de hoofdontsluiting. Dit groen is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De bebouwing, in rijen en aaneengeschakeld is overal voorzien van kappen. Op de hoofdbouwmassa maar ook veelal op garages, op bergingen of een uitbouw of erker. Door de wisselende rooilijnen en langs de meanderende wegen ontstaat zo een bebouwingsbeeld waarbij de kappen in verschillende richtingen en hoogten een belangrijke rol spelen. Het bestaande gebouw de Trekvogel sluit hier met zijn samengestelde bouwvorm en kappen goed op aan.

2.2 Bestaande situatie



Tekening bestaande situatie



Doorsnede bestaande situatie

Het plangebied is in zijn geheel gemeentelijk eigendom en is ca 3700m² groot. Op het perceel staat een 1 laags voormalig schoolgebouw met een footprint van 1355m² en binnen de hekken een verhard terrein van ca 1500 m². Het ontwikkelgebied is in de huidige situatie voor ca 75% verhard. De entree van de school bevond zich aan de pleinzijde, dus afgekeerd van de omliggende straten. Aan de zijde van de Taling ligt tussen het gebouw en het trottoir gras en tussen het trottoir en de rijbaan zijn een aantal parkeerplekken gesitueerd. Deze parkeerplekken moeten bij de ontwikkeling worden gehandhaafd. Aan de zijde van de Karekiet bevinden de parkeerplaatsen zich aan de zijde van de woningbouw. De bestaande omliggende rijbanen kunnen gebruikt worden voor het ontsluiten van een parkeerterrein voor de ontwikkeling. Langs de bestaande straten parkeervakken toevoegen is niet mogelijk.



Impressie planlocatie zijde Karekiet (boven) en Taling (onder)

3. Kaders

3.1 Inleiding

Dit Ruimtelijk Kader geeft een invulling van de locatie met een seniorenhof. De woningen worden immers levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee specifiek geschikt voor senioren.

Het volledige woonprogramma van deze woningen is gelijkvloers. Er is niet expliciet zorg aanwezig, maar de woningen zijn wel zorgvoorbereid. In het gebouw wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het creëren van ruimte voor ontmoeten en het gezamenlijk ondernemen van activiteiten. Het gebouw én de bij het gebouw behorende buitenruimte dragen bij aan het creëren van een gemeenschap. Dit is de combinatie van de hofjes van vroeger, met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Deze woonvorm is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert.

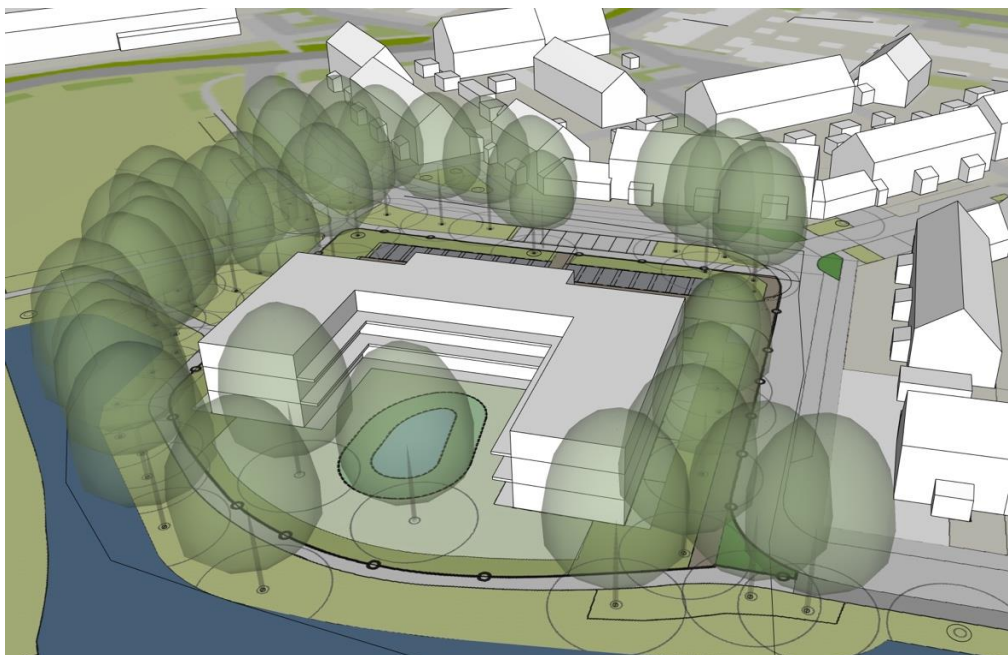


Ruimtelijke situatie voorbeelduitwerking op het plangebied en ten opzichte van bestaande bouwvlak

3.2 Woonprogramma

- Het plangebied krijgt een invulling als woongebied met 24 appartementen.

- De woningen worden gerealiseerd in één gebouw in de vorm van een halfopen bouwblok met appartementen. De woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijke binnentuin.
- De 24 levensloopbestendige appartementen vormen een seniorenhof. De appartementen zijn levensloopbestendig en specifiek geschikt voor senioren.
- In het gebouw wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het creëren van ruimte voor ontmoeten en het gezamenlijk ondernemen van activiteiten. Het gebouw én de bij het gebouw behorende buitenruimte dragen bij aan het creëren van een gemeenschap.
- Er worden 8 sociale huurwoningen gerealiseerd. In overleg met een corporatie, de ontwikkelende partij en de gemeente.
- 8 Appartementen worden uitgegeven als koopappartementen volgens het betaalbare koopwoningen met een maximale koopsom van €420.000,- (prijspeil 2026).
- De overige 8 appartementen vallen in de categorie vrije sector.
- Op de begane grond komt een gezamenlijke ruimte waar activiteiten georganiseerd kunnen worden door en voor de bewoners van het complex.
- De woningen krijgen individuele bergingen op de begane grond.
- De appartementen op de begane grond hebben een tuin. De appartementen op de verdiepingen kunnen voorzien worden van een balkon aan de buitenzijde en een galerij met ruimte voor een bankje aan de hof zijde.



Bouwmassa

3.3 Stedenbouwkundige opzet

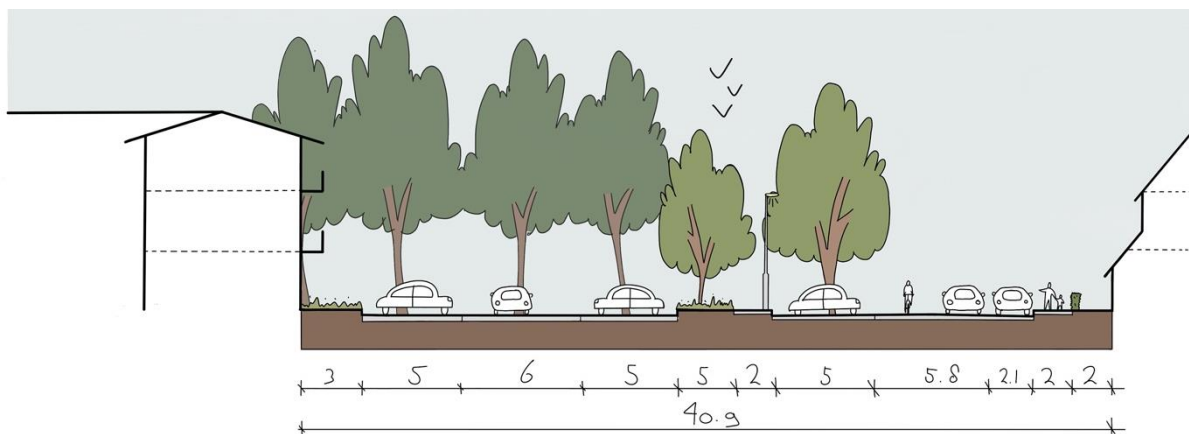
3.3.1 De bouwmassa

- De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bebouwing heeft in het bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter. De omringende bebouwing heeft een bouwhoogte van 11 meter en een goot op 3 of 6 meter.

- Het nieuwe gebouw heeft een U-vorm met een hof/binnentuin. De binnentuin is gericht in zuidelijke richting naar de bestaande vijver.
- Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen waarvan de bovenste laag een flauwe kap mag hebben. De maximale bouwhoogte is 11 meter, de goothoogte maximaal 10 m.
- De bouwhoogte neemt bij de nieuwbouw toe. De afstand tot de aanliggende bebouwing aan de Taling (noordzijde) wordt vergroot van 24 meter naar ca. 40 meter. Doordat de bouwmassa naar het zuiden schuift ligt deze niet meer recht tegenover de voorzijde van de bestaande bebouwing aan de Karekiet, maar ligt zij ter hoogte van de hoekwoning. De bebouwing komt niet dichtter naar de straat te liggen.
- De maximale bebouwingsoppervlakte van alle bebouwing gezamenlijk (woningen en bergingen) bedraagt circa 1000 m².
- Op de begane grond bevinden zich de hoofdentree, woningen en de individuele bergingen. De bergingen zijn zo ingepast dat er in de plint zoveel mogelijk verblijfsruimten op de omliggende voetpaden in het openbaar gebied zijn georiënteerd. Gesloten geveldelen worden zoveel als mogelijk voorkomen aan de zijde van het openbaar gebied. Waar de gevel wel gesloten is wordt is er aandacht voor een aantrekkelijke beeldkwaliteit.
- De galerijen die de toegang vormen naar de appartementen, is gesitueerd aan de binnenzijde van het gebouw en grenzen aan de binnentuin.
- Aan de buitenzijde is het mogelijk om balkons te realiseren de appartementen beschikken over een privé buitenruimte. De situering en afmetingen zijn beperkt, zie *situering*.
- De bebouwing heeft aan drie zijden een representatieve zijde. Aan de zuidkant, naar het water toe, bevindt zich de binnentuin. De kopgevels aan deze zijde hebben eveneens een representatieve uitstraling met gevelopeningen.
- Bij de nadere uitwerking wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur.
- De gemeentelijke welstandsnota en de in dit kader genoemde beeldkwaliteitseisen vormen hiervoor het beoordelingskader.



Maximaal bouwvlak (oranje) op maximaal uitgeefbaar terrein en positie doorsnede



Doorsnede over de Taling: nieuwe situatie

3.3.2 De situering

- Op de locatie wordt een woongebouw gerealiseerd met een tuin. Het gebouw, de tuin en een privacy strook/tuinenzone zijn privaat eigendom. Dit uitgeefbaar terrein is maximaal 2000 m² groot.
- De rest van de ontwikkellocatie wordt openbaar terrein.
- De positionering van het gebouw houdt rekening met de bestaande bomen zodat deze behouden blijven. De bebouwing komt niet dichterbij dan in de huidige situatie het gebouw of het verharde terrein. Daarnaast wordt rekening gehouden met de kroonprojectie.
- De tuin is de ontmoetingsruimte voor de woongemeenschap. De tuin kan afgescheiden worden van de openbare zone aan de zuidzijde met beplanting en eventueel een laag hek. Tussen het bestaande pad en de grens van het uitgeefbaar gebied wordt een groenstrook van 2 meter aan het openbaar gebied toegevoegd.

- Aan de buitenzijde van de twee woonvleugels kunnen over een diepte van maximaal 2 meter buitenruimten worden gerealiseerd in de vorm van een tuin. Deze zone wordt afgescheiden door groen als onderdeel van de privétuin (haag of hek met heesterzone). Daarbij wordt rekening gehouden met de kroonprojectie/wortelgroei van de bestaande bomen, waardoor een tuin (plaatselijk) niet mogelijk is. De tuin mag over maximaal de breedte van 2 meter verhard zijn. Zie ook duurzaamheid.
- Aan alle drie de buitenzijden en de kopgevels van het gebouw is het mogelijk om uitkragende of inpandige balkons te realiseren met een maximale maximale 2 meter. Daarbij wordt rekening gehouden met de boomkronen van de bestaande bomen, waardoor een uitstekend balkon (plaatselijk) niet mogelijk is.
- In de binnentuin moet de waterbergingsopgave van het gebouw worden ingepast. Dit is minimaal 50 mm van het verhard oppervlak infiltreren/ opvangen op grond van het convenant.
- De exacte begrenzing van collectieve tuin en openbaar gebied ter plaatse van de kopgevels kan als gevolg van de nadere uitwerking van het gebouw, positionering van vluchtwegen en tuininrichting worden aangepast ten opzichte van de voorbeeld uitwerking. Deze valt op of binnen het aangegeven uitgeefbaar gebied.
- Bij de entree wordt rekening gehouden met voldoende fietsparkeren voor bezoekers. De fietsberging voor bewoners is makkelijk bereikbaar vanaf het openbaargebied waardoor het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt.



Nieuwe situatie met 2 te kappen bomen en 2 nieuwe bomen.

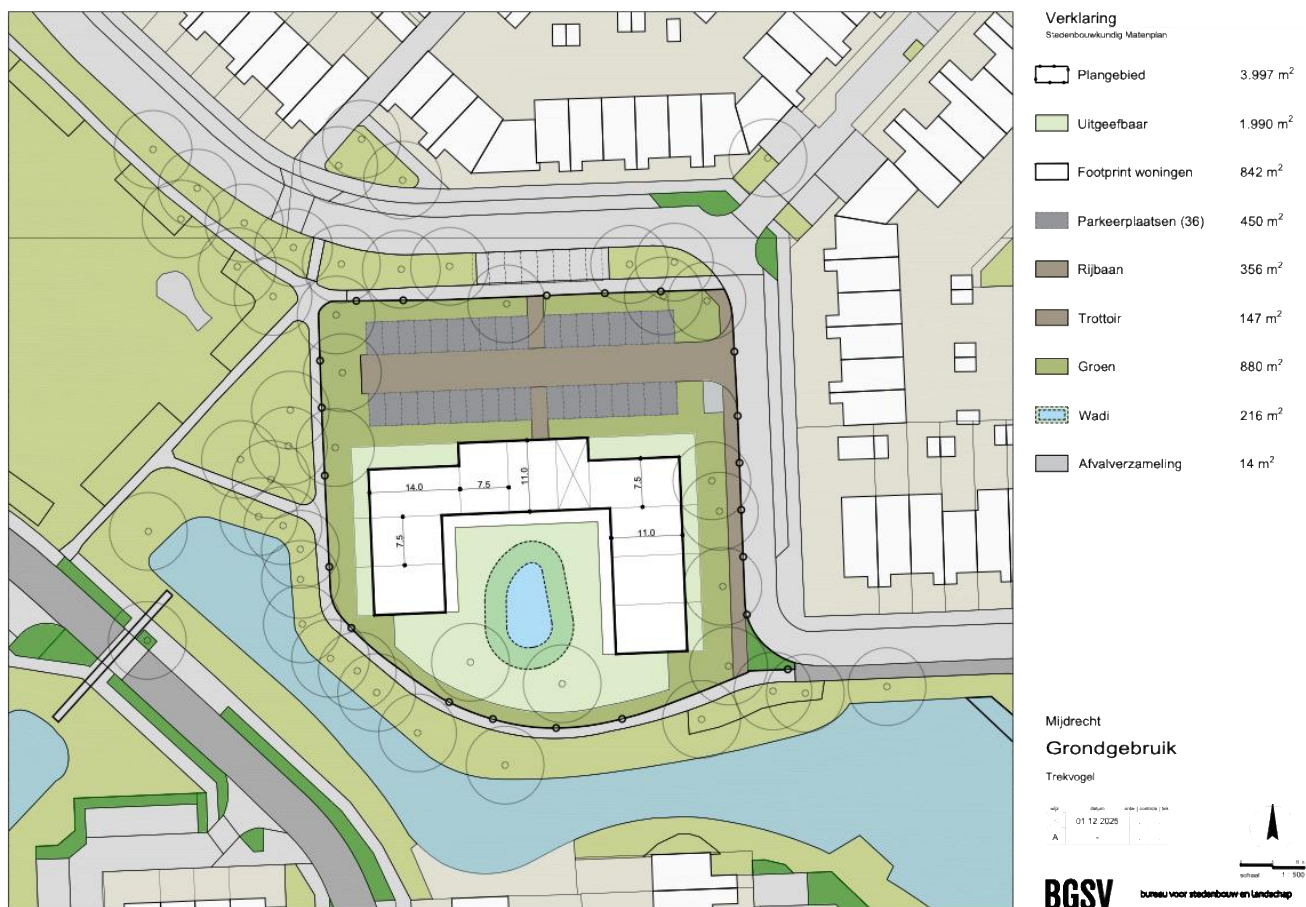


Volume binnen de bestaande bomen

3.3.3 Inrichting openbare ruimte

- Op de inrichting van de openbare ruimte is Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente De Ronde Venen versie 1.4 (*hierna: LIOR*) van toepassing.
- Het uitgangspunt is dat de bestaande bomen behouden blijven. Voor de ontwikkeling moeten waarschijnlijk twee bomen worden gekapt. Voor alle te kappen bomen dient op basis van het groenbeleid dient voor elke te kappen boom een nieuwe boom geplant te worden. Voor de plantplaats is de LIOR van toepassing. De eisen aan de plantplaats zijn opgenomen onder 7.2 punt 19 en 20.

- Mocht dit niet haalbaar blijken dat wordt een compensatievergoeding van 700 euro per boom in rekening gebracht.
- Het bestaande wandelpad rond de locatie blijft behouden. Het plantsoen ten westen van het plangebied blijft ongewijzigd.
- Het parkeren is gesitueerd ten noorden van het gebouw. Met de inpassing van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de bestaande bomen.
- Geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken door een groene inpassing.
- Bij de inrichting van de openbare en collectieve ruimte worden maatregelen genomen ten behoeve van klimaatadaptie: vasthouden van water, zoveel mogelijk groen en creëren van schaduw. De bestaande bomen dragen hieraan bij.
- Vanaf de woningen dient een gescheiden DWA- en RWA-afvoer aan de gemeente aangeboden te worden. De aansluiting van de DWA-afvoer vindt plaats op het bestaande vuilwaterriool in de Taling. Het regenwater eerst vast te houden op het groen waterbergingsdak vermindert de overbelasting op het watersysteem. Het overtollige regenwater via een bodempassage afvoeren naar het nabijgelegen oppervlaktewater.
- In overleg met de gemeente wordt er bij de nadere uitwerking een plan gemaakt voor de beplanting en wordt een inrichtingsplan opgesteld.



Situatietekening met maatvoering en oppervlakten

3.3.4 Afvalinzameling

- Restafval: ondergrondse restafvalcontainer. Deze containers worden 1x per week of op vulgraad geledigd. Voor een ondergrondse container is ruimte gereserveerd aan de Karekiet naast de inrit van het parkeerhof.
- GFT: bovengrondse GFTE behuizing. Deze plaatsen in de buitenruimte met een containerbehuizing Antwerpen in de kleur grijs, RAL 7016 van fabrikant Kliko, te Veenendaal.
- Papier: oud papier en karton dient met een kunststof 600 liter rolcontainer verzameld te worden voor de 24 woningen. Deze container dient bij voorkeur binnen een gezamenlijke ruimte in het gebouw opgesteld te worden
- PMD: dit wordt in zakken aangeboden op de inzameldagen.

3.3.5 Parkeren

Landelijk zijn er de afgelopen jaren in verschillende gemeentes dergelijke seniorenhofjes gerealiseerd. Hierbij zijn lagere parkeernormen gehanteerd ten opzichte van woningen die qua omvang vergelijkbaar zijn. Vanwege de specifieke doelgroep – senioren in levensloopbestendige woningen – is het autobezit lager. Veel bewoners hebben zelfs helemaal geen auto en zijn niet meer afhankelijk van woon-werkverkeer. Het autobezit ligt in enigszins vergelijkbare (niet stedelijke) gebieden tussen de 0,8 en 0,9 per woning, zie onderstaande afbeelding.

Plaats Knarrenhof	Gemeente	Mate van stedelijkheid	Ligging	(geplande) oplevering	Gemiddelde parkeernorm 'Koop, huis, tussen hoek' CROW excl. bezoekersparkeren	Gemiddelde parkeernorm excl. bezoekers parkeren afgesproken met gemeente	Geinventarise erd autobezit in relatie tot aantal woningen
Zeewolde	Zeewolde	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2024	1,7	1	0,8
Ridderkerk	Ridderkerk	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2024	1,2	1	0,8
Hasselt	Zwarte waterland	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2022	1,7	0,9	0,9
Surhuisterveen	Acht karspelen	Niet stedelijk	Schil centrum	2024	1,5	1	0,9
Gouda	Gouda	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2021	1,2	0,9	0,8
Zwolle	Zwolle	Sterk stedelijk	Rest bebouwde kom	2026	1,2	1	
Peize	Noorden veld	Weinig stedelijk	Rest bebouwde kom	2027	1,7	1	
Winsum	Het Hogeland	Niet stedelijk	Rest bebouwde kom	2027	1,7	1	

De gemiddelde norm in dit soort projecten ligt dus rond 0,9 per woning (exclusief bezoekersparkeren). Dit is lager dan het gemiddeld autobezit in De Ronde Venen van 1,2 (*bron CBS per januari 2023*). Dus een reductie van 0,3 is passend voor een dergelijke ontwikkeling en komt overeen met het verschil tussen “rest bebouwde kom” en “schil centrum”. Het voorstel is dan ook om “schil centrum” als maatwerkoplossing toe te passen voor deze specifieke vorm van wonen.

In de totale parkeerbehoefte betekent dit een reductie van 42 naar 36 parkeerplaatsen. Mocht dit in de praktijk niet voldoende blijken te zijn, dan zijn er in het naastgelegen plantsoen uitbreidingsmogelijkheden. Dit betekent wel een inbreuk op de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn in de huidige situatie 7 openbare parkeerplaatsen aanwezig aan de noordzijde van het plangebied, deze blijven behouden.

In de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan goede fietsvoorzieningen op het terrein en onderzoeken we de mogelijkheden voor een deelauto voor de bewoners van het seniorenhof.

type woning	aansluiting parkeernorm	aantal woningen	parkeernorm per woning	parkeernorm
Sociale huurwoning	Huur etage goedkoop	8	1,2 (1,4)	9,6 (11,2)
Koopappartement betaalbaar	Koop, etage, betaalbaar	8	1,6 (1,8)	12,8 (14,4)
Koopappartement vrije sector	Koop etage, duur	8	1,7 (2,0)	13,6 (16)
Totaal				36 (42,4)

Bepaling aantal parkeerplaatsen conform schil centrum de Nota Parkeernormen (tussen haakjes rest bebouwde kom)

- De aan te leggen parkeerplaatsen zijn openbaar.
- De bestaande 7 parkeerplaatsen langs de Taling blijven behouden.

3.4 Mobiliteit

De planontwikkeling valt volledig binnen het bestaande stratenpatroon. Op basis van de kencijfers van het CROW kan een inschatting worden gemaakt van het te verwachten aantal gegenereerde verkeersbewegingen van deze ontwikkeling. Op een werkdag wordt op basis van deze kencijfers ingeschat dat de woningen tussen de 130 en 150 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren, zie onderstaande afbeelding.

Onderdeel	aantal	e.h.	verkeersgeneratie (motorvoertuigen per etmaal)			
			minimaal		maximaal	
			per e.h.	mvt	per e.h.	mvt
appartementen sociale huur < 75 m2	8	st	2,3	18	3,0	24
koop appartementen 75 -100 m2	8	st	5,2	42	6,0	48
appartementen vrije sector > 100 m2	8	st	6,7	54	7,5	60
		totaal		114		132
totaal: (inclusief factor 1,1 i.v.m. omrekening naar een werkdag)				126		147
Totaal afgerond:				130		150

Inschatting aantal verkeersbewegingen

In vergelijking met de oude situatie van een basisschool wordt globaal ingeschat dat het maximum aantal verkeersbewegingen per etmaal op een werkdag in de buurt komt bij die van een basisschool. In tegenstelling tot een basisschool waar meer sprake is van piekmomenten zal de verkeersafwikkeling van woningen meer verspreid over de dag plaatsvinden en ook buiten de reguliere spitsperiodes. Dit is niet de toename van het aantal verkeersbewegingen: de maatschappelijke functie (school) verdwijnt namelijk en daarmee ook de bijbehorende verkeersbewegingen.

Ingeschat wordt dat het aantal verkeersbewegingen dat deze herontwikkeling relatief beperkt is en dat dit geen negatieve invloed heeft op zowel de verkeersveiligheid als de verkeersafwikkeling.

3.5 Duurzaamheid

- De gebouwen moeten voldoen aan de BENG-eisen.
- Netcongestie: voor de realisatie van de woningbouw wordt netbewust gebouwd. Hiervoor dient bij de vergunningsaanvraag een berekening van het netbudget te worden aangeleverd conform Bijlage XXIII Netbewuste nieuwbouw. De woningen moeten voldoen aan het maximale vermogen in Watt Elektrisch (We) per m2 GBO in deze bijlage. Dit kan bereikt worden door te bouwen volgens de ontwerpprincipes van netbewuste nieuwbouw. Deze zijn te vinden via:
<https://www.bouwendnederland.nl/nieuws/algemeen/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-beschikbaar>
- Met de gebouwen moet worden aangesloten op het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en ten minste voldoen aan 'niveau brons'.
- In de gebouwen moet ruimte worden geboden voor nestkasten voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis.
- Platte daken moeten worden voorzien van waterretentie na regenval. Op de daken kan een groen waterbergingsdak met een bergingscapaciteit van tenminste 50 mm toegepast waarbij de waterberging plaatsvindt onder een sedumbegroeiing.
- Om verstening te voorkomen is op de begane grond van het gebouw een terras met een breedte van maximaal 2 meter toegestaan en maximaal 50 % van het private terrein. Het resterende deel dient aangevuld te worden met grond met een minimale dikte van 50 cm.
- In de huidige situatie is oppervlakte verharding:

- Footprint schoolgebouw: 1355 m2
- Parkeren en verharding: 1500 m2
- Totaal 2855 m2

In de nieuwe situatie:

- Footprint woongebouw 842 m2
- Parkeerplaatsen 450 m2
- Rijbaan 356 m2
- Trottoir 147 m2
- Behuizing afvalcontainers 20 m2
- Totaal 1815 m2

De afname van het verhardingsoppervlak in de toekomstige situatie is 1040 m2.

4. Beeldkwaliteit

4.1 Uitgangspunten welstand/ Beeldkwaliteitsplan

Binnen de gemeente geldt op het gebied van welstand het beleidsdocument ‘Welstand De Ronde Venen’ uit 2023. De planlocatie is gelegen in de wijk Twistvlied te Mijdrecht en maakt onderdeel uit van ‘gebied 17’; de woongebieden uit de jaren ‘80 bestaan uit in buurtjes geclusterde rijen, geschakelde of vrijstaande woningen langs meanderende straten of woonerven. Het zijn stedenbouwkundige eenheden met heldere randen, gevormd door een dijk, tocht of ontsluitingsweg.

Kenmerkend aan de bebouwing in de omgeving is de toepassing van kappen en pannendaken, zowel rood als grijs. Deze zijn niet alleen aanwezig op de zolderverdieping, maar ook op bergingen, garages, erkers en uitbouwen aan zowel voor- als achterzijde. Aan en uitbouwen maken daardoor onderdeel uit van de bouwmassa en zijn niet als losse toevoeging afleesbaar. De goothoogte ligt daarbij afwisselend op 3 en 6 meter. Alle bebouwing is opgetrokken uit rode baksteen, soms met een ondergeschikte toevoeging van hout. Dit samen zorgt voor een zeer samenhangend bebouwingsbeeld. Het voormalige schoolgebouw paste hierbinnen. Voor een goede inpassing is het wenselijk dat de nieuwbouw zich voegt in dit bebouwingsbeeld; zowel qua materialisatie als in behandeling van het volume.



Omliggende bebouwing met daken en wisselende goothoogte en waar bergingen en garages onderdeel zijn van het volume

De groenstructuur van de wijk is van hoge kwaliteit en bepaald mede de uitstraling van de locatie. De ontwikkeling kan worden opgevat als bebouwing in de groenstructuur. Zeker als de bouwmassa meer richting het water schuift en er openbare ruimte wordt toegevoegd aan de zijde van de Taling. Door de bebouwing juist afwijkend vorm te geven van de omliggende bebouwing en een groene, duurzame en natuur inclusieve uitstraling te geven, kan deze positie in de groenstructuur zichtbaar gemaakt worden.



Bestaand ruim opgezet groen midden met landschappelijke inrichting

Voor de uitwerkingen zijn dus twee denkrichtingen mogelijk. Geadviseerd wordt een duidelijke keuze te maken voor één van beide en dit zo consequent mogelijk uit te werken. Voor beide wordt hieronder aangegeven welke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit bij beide worden meegegeven. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit zal een advies uit moeten brengen in hoeverre dit geslaagd is.

4.2 Architectuur

4.2.1 Aansluiten op bebouwingsbeeld

De nieuwbouw zich voegt in het kenmerkende en samenhangende bebouwingsbeeld van de wijk.

- Één volume; geen losse bijgebouwen.
- Baksteen in een rode of rood-bruine kleur.
- Een kap met pannen op het gehele volume met twee verschillende nokrichtingen en klein overstek.
- Grijs pannen met geïntegreerde zonnepanelen (geen opleg).
- Buitenruimten op de verdieping onderdeel maken van het volume: als loggia's of half inpandig of met gemetselde borstwering.
- Aandacht voor plastic in het volume waarbij individuele woningen ondergeschikt zijn aan het geheel.
- Open kopgevels.
- Accentueren entree met dubbel hoog element; kader, luifel, bijzonder metselwerk.
- Beperk blinde gevel als gevolg van bergingen; aan de binnenzijde situeren of met gevelopeningen en/of bijzondere gevelbehandeling.
- In de gevel een duidelijk zichtbare ritmiek van gevelopeningen met zowel grote puien als kleinere ramen en een zichtbare negge.
- Witte kozijnen in traditionele Hollandse houten profileringen.
- Galerij vormgeven als leef galerij.

- Een contrast tussen een stenige buitenzijde en een meer zachte en natuurlijke binnenzijde is denkbaar.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde uitstraling. Dit kan als uitgangspunt voor de nadere uitwerking fungeren.



Hoofdmateriaal baksteen



kappen



Inpandige buitenruimte



Half inpandige loggia en plint



accentueren entree

4.2.2 Onderdeel van groene raamwerk

De bebouwing afwijkend vormgeven ten opzichte van de omliggende bebouwing met een groene, duurzame en natuur inclusieve uitstraling.

- Één volume; geen losse bijgebouwen.
- Een open en transparante uitstraling die contrasteert met de omliggende bebouwing. Geen robuust volume met een opgetrokken gevel met gaten, maar een gebouw waarin

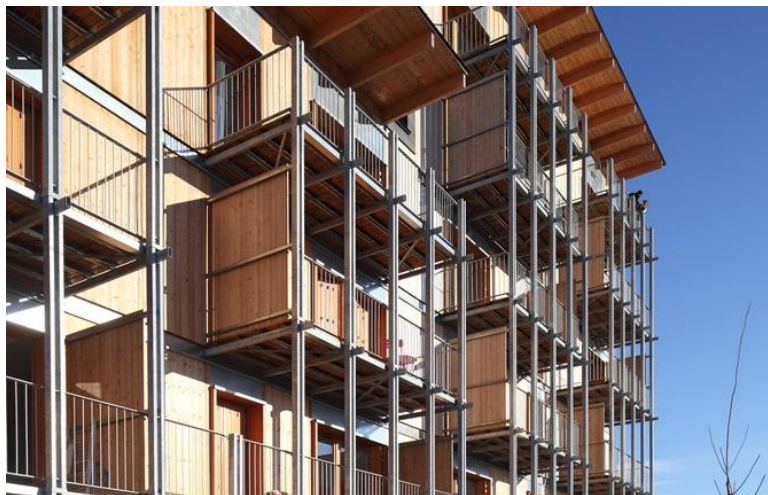
woningen en verdiepingen telbaar zijn. Bijvoorbeeld door een rastergevel of accentueren van vloeren en dak.

- Maximaal contact tussen binnenkant gebouw en de omgeving (buiten) mogelijk maken.
- Tuinzijde van het gebouw en buitenzijde van het gebouw zijn familie van elkaar.
- Galerij vormgeven als leefgalerij met ruimte voor ontmoeting en verblijf bij de voordeur.
- Accentueren van de entree met dubbel hoog element; kader, luifel, gevelbehandeling of groen.
- Buitenruimten op de verdieping maximaal 2 meter uitstekend met een ranke en transparante uitstraling, waarbij voorzieningen voor groen zijn mee ontworpen (bijvoorbeeld klimmers, planten bakken onderdeel maken van het volume: als loggia's of half inpandig of met gemetselde borstwering.
- Een zachte en aantrekkelijke plint en beperk blinde gevel als gevolg van bergingen; aan de binnen zijde situeren of met gevelopeningen bijzondere gevelbehandeling.
- Kopgevels vormgeven met gevelopeningen.
- Toepassen van duurzame materialen in natuurlijke tinten die zich bescheiden opstellen ten opzichte van de groene omgeving.
- Toepassen van verdiepingshoge gevelinvullingen; glas, hout, baksteen, biobased materiaal.
- Terughoudend, ton sur ton kleurgebruik
- Ranke, moderne detaillering.
- Een plat dak met opstaande rand waarachter technische voorzieningen kunnen worden opgenomen.
- Een groen dak.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde uitstraling. Dit kan als uitgangspunt voor de nadere uitwerking fungeren.



Gelaagd gebouw met verschillende gevelinvullingen



Ranke uitstraling, biobased materiaal



Zachte / groene plint



Leefgalerij



Accentueren entree

4.3 Buitenruimte privé en erfscheiding

- Binnentuin hoofdzakelijk groen vormgeven (ca 75%) met paden van toegankelijke maar wel doorlatende verharding
- Al het water dat op het dak van het gebouw valt, bergen in de binnentuin.
- Aandacht voor inheemse beplanting en stimuleren biodiversiteit
- Erfscheiding tuinen begane grond: een haag of laag hekwerk (max 80 cm) in beheer bij de bewoners.
- Collectieve strook tegen het gebouw aan waar geen individuele tuin zit; vaste planten of heesterstrook met gevarieerde biodiverse beplanting.
- Erfscheiding gezamenlijke tuin is een fraai vormgegeven hekwerk van maximaal 1,20 meter, met groen of heesterstrook aan de tuin- en openbare zijde in beheer bij de bewoners.
- Creëer voldoende schaduw in de binnentuin: aanplanten minimaal 2 bomen.



Heesters of vaste planten tegen gevel



Mooi hekwerk voor de collectieve tuin



Hagen bij individuele tuinen

4.4 Openbaar gebied

Zowel het parkeerterrein als de groenstroken rondom het gebouw tegen de tuinen worden openbaar gebied. De omliggende padenstructuur blijft gehouden. Afhankelijk van de uitwerking van het gebouw wordt een voetpad bij de entreezijde van het gebouw toegevoegd. Ook kan bij de uitwerking de inrit van het parkeerterrein verplaatst, mits dit inpasbaar is met de bestaande bomen.

Voor het parkeerterrein:

- Parkeren omgeven door hagen.
- Toepassen open verharding in NCB-klinkers voor de parkeervakken met gesloten delen daartussen; aandacht voor toegankelijkheid.
- Rijbaan en voetpaden in straatsteen en stoeptegels.

Voor de groenstroken:

- Tegen individuele tuinen aan vaste planten (onderhoudsvrije bodembedekkers) of heesters.
- Aan de zuidzijde tussen pad en collectieve tuin; bloemenmengsel aansluitend op de oevervegetatie.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde uitstraling. Dit kan als uitgangspunt voor de nadere uitwerking fungeren.



Doorlatende verharding NCB-steen



Kruidenruigte

5 Participatie

5.1 Inloopavond

Op 8 juli 2025 is door de gemeente een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Op deze avond is een tweetal varianten gepresenteerd voor invulling van deze locatie, de varianten "Compact" en "Seniorenhof". Het doel van deze avond was om inzicht te krijgen welke variant het beste aansluit bij de omgeving en wensen van aanwonenden.

5.1.1 Variant Compact

Een woongebouw met daar in 24 koopwoningen, met 4 bouwlagen en een flauwe kap. Dit woongebouw bestaat uit een compact volume en westelijk op de kavel. Het programma bestaat uit 8 goedkope koop, 8 betaalbare en 8 vrije sector- woningen.

Het parkeren is aan de oostzijde van het gebouw gesitueerd.



Ruimtelijke vertaling variant Compact.

5.1.2 Variant Seniorenhof

Het seniorenhof heeft een U-vormige plattengrond, waardoor een besloten hof ontstaat met een binnentuin. Het programma bestond ook uit 24 woningen en wijkt daarmee qua programma niet af van de variant "Compact".

Het parkeren is aan de noordzijde van het woongebouw geplaatst, waarbij er rekening was gehouden met 38 parkeerplaatsen en behoud van de 7 parkeerplaatsen aan de noordzijde



Ruimtelijke vertaling variant Seniorenhof.

5.1.3 Resultaten inloopavond

De avond verliep in een positieve sfeer, met een goede opkomst. Er was begrip dat de locatie ingezet voor woningbouw, tegelijkertijd waren er ook zorgen bij de direct aanwonenden over de inpassing. De inloopavond heeft de volgende inzichten opgeleverd:

- Op basis van de ingediende schriftelijke reacties is er een voorkeur voor de variant "Seniorenhof".
- Veel omwonenden wonen al langere tijd met plezier in de wijk (sommigen 45 jaar), maar hebben behoefte aan seniorenhuisvesting.
- Verzoek om kleine woningen, zonder voor-en achtertuin.
- Er waren zorgen over de hoogte van de bebouwing en mogelijke schaduwwerking. Vier bouwlagen wordt als te hoog ervaren, aansluiten bij de hoogte van de omliggende woningen heeft de voorkeur.
- Een aantal bewoners van de Taling en Karekiet zien graag de afstand tot het woongebouw zo groot mogelijk.
- Veel belangstellenden vonden het jammer dat er geen (sociale) huurwoningen waren opgenomen.
- Naast woningen voor senioren, was er ook vraag naar starterswoningen.
- Bewoners zouden graag voorrang krijgen bij de verkoop van de woningen.
- In de verdere planvorming rekening houden met het bestaande groen.

De inloopavond heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het plan naar aanleiding van de inloopavond:

- De goedkope koopwoningen zijn vervangen door sociale huurwoningen. Cazas Wonen voert overleg met de gemeente over de inpassing van deze woningen in dit seniorenhof.
- De hoogte van het complex is beperkt tot maximaal 3 bouwlagen, waarbij er de mogelijkheid is voor een flauw hellend dak.

6 Randvoorwaarden bij herontwikkeling

6.1 Provinciaal beleid

6.1.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 1 januari 2024 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We moeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Voorliggend plan raakt aan de pijler van de Omgevingsvisie die betrekking heeft op het stedelijk gebied. De provincie Utrecht geeft aan dat er zoveel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten gebouwd moet worden. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 24 woningen gebouwd.

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Convenant Toekomst Bestendig Bouwen.

In het voorstel wordt een schoolgebouw, een verhard speelterrein en groen vervangen door woningen parkeren en groen. De hoeveelheid verharding neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de huidige situatie.

Hitte

In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig en is het plangebied grotendeels verhard. De hitte ter hoogte van het plangebied is gemiddeld ten opzichte van de omgeving. Het behoud van de bomen beperkt de hitte. Een positief effect wordt bereikt door een groen dak aan te leggen. Dit voorkomt het opwarmen van de omgeving. De bestaande bomen behouden is het beste middel om hitte tegen te gaan.

Droogte

De verwachting is dat de verharding in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk zal blijven. Er wordt een groen waterbergingsdak toegepast en wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding voor de parkeerplaatsen, die het water tijdelijk kunnen bufferen. De verwachting is dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Overstroming

Het plangebied wordt in de LIWO aangeduid met een kleine kans (1x1000 jaar) op overstroming. Door het gebouw minimaal 20 cm boven het straatpeil te plaatsen wordt de kans op overlast verkleind. Of deze 20cm op deze specifieke plek noodzakelijk is en of het niet tot een belemmering voor de ontwikkeling leid, zal bij de nadere uitwerking van bouwplannen en peilplannen moeten blijken.

6.1.2 Toetsing aan Omgevingsverordening Provincie Utrecht

De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden en bevat de juridische uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd en bundelt circa twintig eerdere regelingen en besluiten; de laatste technische wijzigingen zijn per 1 september 2025 doorgevoerd. De Omgevingsverordening stelt algemene regels op voor gemeenten om provinciale belangen in ruimtelijke plannen te borgen. Dit draagt bij aan een evenwichtige afstemming tussen lokaal beleid en provinciale kaders, en voorkomt

dat gemeentelijke plannen strijdig zijn met de provinciale uitgangspunten. Naast algemene toetsingscriteria zoals genoemd in de hoofdstukken die handelen over het watersysteem, ondergrond en bodem, bereikbaarheid en mobiliteit, energie, natuur, cultuurhistorie en landschap (H1-H7) zijn vooral de in Hoofdstuk 9 “wonen, werken, recreëren” beschreven kaders relevant.

Voor deze locatie is artikel 9.17 relevant. Hierin staan de volgende regels voor verstedelijking opgenomen:

1. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
2. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;

Dit ruimtelijk kader bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Het plan past binnen het programma Wonen en Werken (*basisprincipes voor verstedelijking volgen, te weten zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps binnen het stedelijk gebied nabij knooppunten*). De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

6.2 Gemeentelijk beleid

6.2.1 Woonzorgvisie De Ronde Venen 2024-2030

De gemeente staat voor een flinke woningbouwopgave. Er worden volgens de gemeentelijke planning 4.800 nieuwe woningen gebouwd. Deze woningbouw geeft ons de mogelijkheid om inwoners een plek te geven die passend is. Zorg kan daarbij horen. We zorgen ervoor dat iedereen, met of zonder zorgvraag, zich in De Ronde Venen thuis kan voelen.

De woonzorgvisie biedt inspiratie en houvast bij de maatschappelijke uitdagingen waar de gemeente voor staat. Het doel is ervoor te zorgen dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Het maakt daarbij niet uit of iemand in een eigen woning, in een collectieve woonvorm of in een intramurale omgeving woont: in alle situaties gaat het om het thuis.

6.2.2 Woonvisie De Ronde Venen 2025-2030

Met de Woonvisie geeft de gemeente invulling aan de woningbehoefte van haar inwoners. Deze woningbehoefte is groot en dat vraagt om veel nieuwbouw. Het is voor de gemeente belangrijk welk type woningen dat moeten zijn, nieuwbouw is immers geen doel op zich.

De woningbehoefte is groot en dat vraagt om veel nieuwbouw:

- We ontwikkelen daarom ca. 3.000 woningen tot en met 2030 en nog eens 1.800 in de periode tot 2040.

We willen dat de nieuwbouw woningzoekenden uit De Ronde Venen helpt, onder meer door voorrangsregels en de Starterslening.

- Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn: 30% is sociale huur en 36% is betaalbare koop of middeldure huur.
- We bouwen vooral woningen die doorstroming opleveren. Er wonen veel kleine huishoudens in ruime woningen en dat wordt door vergrijzing de komende jaren alleen

maar meer. Door aantrekkelijke doorstroomwoningen toe te voegen kunnen we lange verhuisketens realiseren, waar ook gezinnen en starters van profiteren. Dit zijn voornamelijk 3- en 4 kamer appartementen, geschikt voor verschillende type huishoudens.

- We bouwen evenwichtige wijken die ook op langere termijn aantrekkelijk zijn, met een mix van woningtypen, prijsklassen en doelgroepen.

Het blijkt dat veel jongeren (nog) bij hun ouders wonen in Mijdrecht, opzoek naar betaalbare woningen. Daarnaast is er behoefte aan woningen (voor ouderen) om door te stromen of te starten. Mijdrecht heeft veel (zorg)voorzieningen. De gemeente geeft aan vrij zeker te weten dat de bevolking gaat bestaan uit kleinere en oudere huishoudens.

6.2.3 Omgevingsvisie De Ronde Venen 2040

De belangrijkste punten uit deze visie voor de locatie Pothuizen zijn gegroepeerd rond de thema's nieuwbouw en wonen met zorg. In de 4 grote dorpen kiezen we voor een divers woningbouwprogramma dat aansluit op de wensen en behoeften van verschillende doelgroepen: gezinnen, starters en ouderen. In het bijzonder gaat aandacht uit naar de realisatie van betaalbare woningen, het faciliteren van doorstroming voor ouderen en het ruimte bieden aan nieuwe gezinnen. Daarnaast laten we de opgave om zorggeschikte woningen toe te voegen in De Ronde Venen landen in de 4 grote dorpen, vanwege het aanwezige voorzieningenniveau. Zo faciliteren we dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. We werken hieraan door in te zetten op voldoende passende en toegankelijke woningen en geclusterde woonvormen voor senioren en mensen met een zorgvraag, waarbij de nodige zorg- en ondersteuningsdiensten lokaal beschikbaar zijn. Hierbij benutten we ook kansen voor nieuwe (collectieve) woonconcepten voor ouderen.

6.2.4 Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen [Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0](#). Daarmee spreekt de gemeente de intentie uit om strengere duurzaamheidseisen te stellen aan woningbouwprojecten. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan geldt daarom de eis dat het moet voldoen aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hierbij is het uitgangspunt om minimaal te voldoen aan niveau brons uit het bijbehorende toetsingskader.

De nadere netcongestie kleinverbruik zorgt mogelijk voor een grote uitdaging in de projectrealisatie. Het vergroot de urgentie tot netbewust bouwen. Een samenwerkingsverband tussen overheden, netbeheerders en marktpartijen heeft uitgangspunten en ontwerpprincipes ontwikkeld, welke goed zijn om te hanteren bij nieuwbouw. Zie hiervoor <https://www.bouwendnederland.nl/nieuws/algemeen/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-beschikbaar>

6.2.5 Milieu

M.e.r.-beoordeling

Als sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan moet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd worden.

Milieuzonering

Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen' en andere bestemmingsplannen in de omgeving gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is gelegen in de woonwijk en er bevinden zich geen milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Er kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de beoogde woningen kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat.

Omgevingsveiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Bodem

Met de beoogde ontwikkeling worden bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie gerealiseerd. Er zijn nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zullen worden uitgevoerd als onderdeel van de BOPA-procedure.

Luchtkwaliteit

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van

Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het woongebouw ligt binnen een zone 30 km/u, onderdeel van de te volgen BOPA-procedure is een beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Natuur

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bestaande bebouwing gesloopt en het plangebied opnieuw ingericht. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna (soortenbescherming), beschermde natuurgebieden (gebiedsbescherming) en/of beschermde houtopstanden. Ten behoeve van de beoogde ruimtelijke ingreep zal ieder geval een quickscan natuur uitgevoerd moeten worden.

Archeologie

Volgens de Archeologische beleidskaart De Ronde Venen 2017 geldt ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachting (categorie vrij).

6.2.6 Mobiliteit en verkeersveiligheid

De gemeenteraad heeft op 27 november 2023 het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030 vastgesteld. Een belangrijk principe van dit plan is dat de gemeente het STOMP-principe hanteert: de gemeente geeft prioriteit aan actieve vormen van mobiliteit, zoals wandelen en fietsen.

De toepassing van dit principe zorgt ervoor dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling aandacht moet zijn voor wandelen (stappen) en vervolgens (fietsen). Het gaat dan om aantrekkelijke wandelroutes van en naar het plan (breedte, directheid, toegankelijk). Wat betreft fietsen moeten de woningen een aantrekkelijke stalling hebben, waardoor het eenvoudig is om de fiets te pakken en snel en eenvoudig richting het fietsnetwerk te gaan. En voor bezoekers moet er een goede en veilige mogelijkheid zijn om de fiets te stallen, waardoor er meer bezoekers op de fiets komen. Bij de O gaat het om openbaar vervoer met routes richting een bushalte. De M van STOMP staat voor Maas, oftewel deelmobiliteit: er zijn vooralsnog geen deelauto's in het project voorzien. Tenslotte de personenauto (P). Daarover gaat het met voldoende parkeergelegenheid.

Stappen

Het plan ligt op een zodanige locatie in Mijdrecht dat de actieve vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. De voorzieningen in het centrum van Mijdrecht zijn namelijk op fietsafstand. De loop- en fietsvoorzieningen zijn ook goed; deze hoeven geen verdere verbetering in het kader van dit plan.

Trappen

Er zijn in het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030 fietsparkeernormen opgenomen. Het gaat daarbij om 3 stallingsmogelijkheden per appartement, exclusief de stallingsmogelijkheden voor bezoekers.

Openbaar Vervoer

De locatie ligt op korte afstand van de halte aan de Roerdomp richting Mijdrecht-Centrum. Vanaf daar kan men reizen naar Breukelen (Utrecht), Amsterdam Bijlmer Arena. De locatie ligt daarmee gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer.

Parkeren en ontsluiting

Deelmobiliteit is geen onderdeel van het plan. De parkeernormering vanuit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan is uitgangspunt.

Het gemeentelijk parkeerbeleid heeft als uitgangspunt dat de extra parkeerbehoefte van een ruimtelijke ontwikkeling op eigen terrein wordt gerealiseerd. Om dit te kunnen bepalen is er een vergelijking nodig van de huidige en nieuwe situatie aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Vervolgens moet worden gekeken of er voldoende parkeerplaatsen in de nieuwe situatie zijn om deze parkeerbehoefte te faciliteren. De berekening van de parkeerbehoefte en het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is opgenomen in paragraaf 3.2.5. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2.7 Groenbeleidsplan 2017 -2040

Het groenbeleidsplan is een leidraad bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden, de herinrichting van bestaand gebied en het beheer van het bestaande groen. Groen is beeldbepalend en belangrijk voor de beleving en de identiteit van de openbare ruimte. Groen draagt onder andere bij aan woongenot, gezondheid, de economische waarde van de woonomgeving, spelen en ontspanning.

De locatie De Trekvogel is gelegen in een “hoofdstructuur groen”. Hiervoor geldt dat deze structuur beschermt en versterkt moet worden. Voor de beoogde invulling van de locatie is dan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande bomen- en groenstructuur. Twee bomen kunnen niet behouden worden, hiervoor vindt herplant plaats.

6.2.8 Water- en Rioleringsplan De Ronde Venen 2023-2027

Het waterhuishoudingsplan richt zich op het goed beheer van waterstromen, riolering, en het voorkomen van wateroverlast en droogte, met aandacht voor volksgezondheid en milieu.

- Gezondheid & Milieu: Bescherming van volksgezondheid en het milieu tegen watergerelateerde problemen
- Wateroverlast & Droogte: Maatregelen tegen schade door hevige regenval en extreme droogte.
- Waterkwaliteit: Verbetering van de waterkwaliteit, bijvoorbeeld in de Vinkeveense Plassen, conform de Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Regelgeving: Regels voor het aanvragen van watervergunningen, met focus op ecologie, grondwaterstanden en vaarverkeer.

Binnen de gemeente wordt afvalwater gescheiden ingezameld, wat betekent dat een gescheiden rioolstelsel noodzakelijk is. Het huishoudelijk afvalwater moet via een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Hemelwater van daken en wegen moet afzonderlijk worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij voorkeur wordt regenwater bovengronds afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen, mogen er geen uitlopende stoffen (zoals koper, zink, lood, etc.) worden gebruikt in materialen zoals dak- en gevelbedekking, dakgoten, enzovoort. De kosten voor de aanleg van de riolering en eventuele bijkomende kosten komen voor rekening van het woningbouwproject.

6.3 Planologie

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. Voor de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Dorpskernen’. In dit plan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen Maatschappelijk. De bestaande bebouwing heeft in het bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter. De omringende bebouwing heeft een bouwhoogte van 11 meter en een goot op 3 of 6 meter.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan ‘Dorpskernen’.



Uitsnede planlocatie uit bestemmingsplan 'Dorpskernen'.

Het realiseren van de 24 appartementen is in strijd met het omgevingsplan, waardoor buitenplans afgeweken dient te worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen waarvan de bovenste laag een flauwe kap mag hebben. De maximale bouwhoogte is 11 meter, de maximale goothoogte 10 m.

7 Planning

7.1 Planproces en rolverdeling

Dit ruimtelijk kader zal door de gemeenteraad van De Ronde Venen worden vastgesteld. De volgende stap is om met het seniorenhof met een tenderprocedure aan te besteden. Daarbij gaat het niet alleen om de realisatie van het complex, maar ook over een rol van de te selecteren partij in de exploitatiefase van het seniorenhof.

Het ruimtelijk kader vormt vervolgens de basis voor de te doorlopen procedure om de beoogde ontwikkeling hier mogelijk te maken. Dit is verantwoordelijkheid van de te ontwikkelende partij. Dit vindt plaats met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). De in dit ruimtelijk kader aangegeven noodzakelijke milieuonderzoeken zullen tijdens die procedure uitgevoerd worden. Daarbij horen uitgewerkte bouwtekeningen van de woningen die door welstand worden getoetst. De marktpartij verzorgt het opstellen van de benodigde stukken en onderzoeken bij de te doorlopen procedure. De gemeente heeft hierin een toetsende rol. Ook het vervolg van het zorgvuldig participatietraject wordt door de marktpartij verder verzorgd.

De gemeente draagt zorg voor het opleveren van een bouwrijp terrein. Dit houdt dat het huidige schoolgebouw wordt gesloopt en de bestaande verhardingen worden verwijderd.

De start van de bouw is gepland medio 2027.