

Polderbloesem

Ontwikkelperspectief

Gemeente
De Ronde Venen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3
1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel van dit ontwikkelperspectief 4
1.3 Leeswijzer 4
2. Locatie en omgeving 5
2.1 Ligging en context 5
2.2 Bestaande situatie 7
3. Kaders 9
3.1 Woonprogramma 9
3.2 Stedenbouwkundige opzet 10
3.2.1 Bouwlagen 10
3.2.2 Inrichting openbare ruimte 11
3.2.3 Parkeren 13
3.3 Mobiliteit 14
3.4 Duurzaamheid 14
4. Beeldkwaliteit 15
4.1 Uitgangspunten welstand/ Beeldkwaliteitsplan 15
4.2 Architectuur 15
4.3 Beeldkwaliteit buitenruimte/ openbaar gebied 15
5. Participatie 17
6. Randvoorwaarden bij herontwikkeling 19
6.1 Geldend beleid 19
6.1.1 Rijksbeleid 19
6.1.2 Provinciaal beleid 20
6.1.3 Gemeentelijk beleid 22
6.1.5 Milieu 24
7. Planning 28
7.1 Planproces en rolverdeling 28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Jacob van Lichtenbergstraat en de Baljuwstraat bevinden zich het schoolgebouw de Polderbloesem en een verhard speelveld. De school is verouderd en niet meer als school in gebruik. De locatie ligt midden in een woonbuurt, omgeven door smalle woonstraten en woningen en ligt in de nabijheid van het centrum van Mijdrecht en bijbehorende voorzieningen. De transformatie naar een woonfunctie, met deels behoud van de functie voor spelen en groen, is daarom logisch.

1.2 Doel van dit ontwikkelperspectief

Dit ontwikkelperspectief 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 ontwikkelperspectief als basis voor de nadere planologische procedure om de functie van het perceel te veranderen van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie en naar groen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit ontwikkelperspectief 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.

Ligging

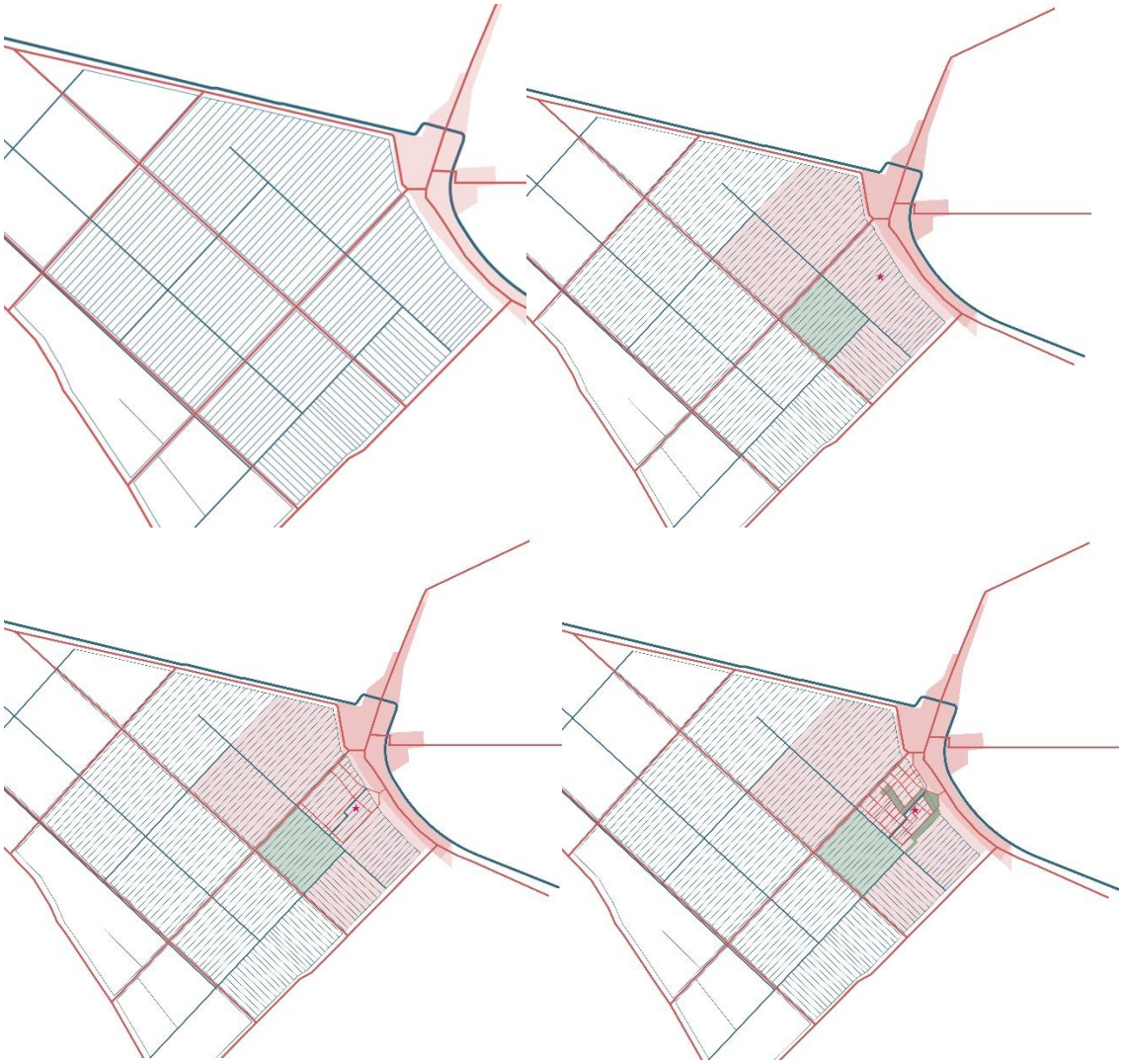
De locatie betreft de percelen waarop de school staat en het naastgelegen openbaar gebied, zowel het verharde speelveld, de gras en heester vakken als de aanliggende parkeervakken. De locatie ligt aan de oostzijde van de wijk Proostdijland en ten zuiden van het centrum. De wijk kent een opzet met een aantal lange lijnen en singels die verbonden zijn met het oude bebouwingslint waaraan het centrum gelegen is. De locatie zelf ligt wat afzijdig van deze hoofdstructuur van de wijk. De omliggende straten zijn smal (deels eenrichtingsverkeer) en sluiten met bochten aan op de lange doorgaande wegen. Omringende bebouwing is deels met voorkanten maar ook deels met achterkanten naar de locatie gekeerd.

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. 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.



Zuidelijk deel Proostdijland

Het zuidelijk deel van de wijk Proostdijland bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. De woningen zijn grotendeels 2 lagen en een kap hoog en veelal geschakeld in rijtjes van 4 tot 8 woningen. Centraal in de wijk lag een zone met een groot schoolgebouw (de LTS) en een aantal diagonaal, afwijkend van de onderliggende polderstructuur, geplaatste rijwoningen in een stroken verkaveling en op de kop een plint met voorzieningen. Na de sloop van de LTS zijn hier woningen en een appartementenblok toegevoegd. Ter plaatse van de ontwikkellocatie zijn op het perceel van de school (die vroeger tot aan de Bisschop Koenraadstraat liep) een aantal geschakelde woningen toegevoegd.

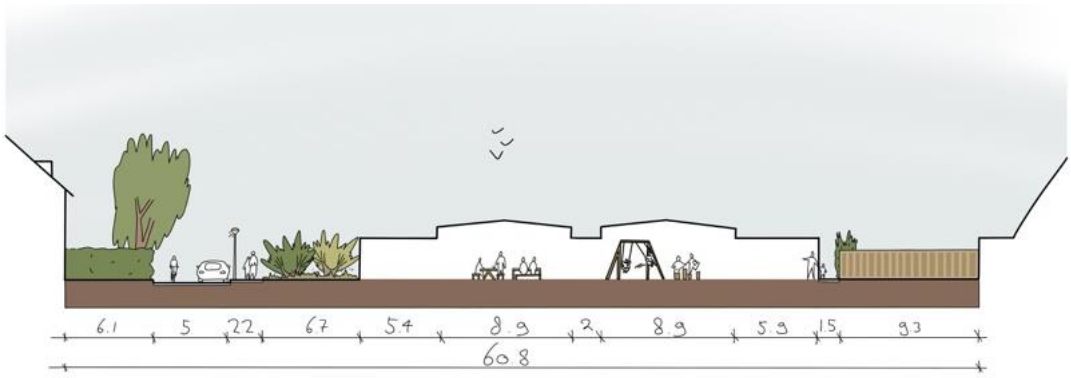
De wijk is gebouwd in een tijd dat er grote behoefte was aan woningen en het autobezit laag was. De opzet is zeer efficiënt met ondiepe kavels en weinig openbaar gebied. Uitgezonderd de paar singels wat groen in de centrale zone, ogen de straten in de huidige situatie stenig en vol

met auto's. De aanwezige volwassen bomen en (voor) tuinen zijn van groot belang voor de leefbaarheid in de buurt.

2.2 Bestaande situatie

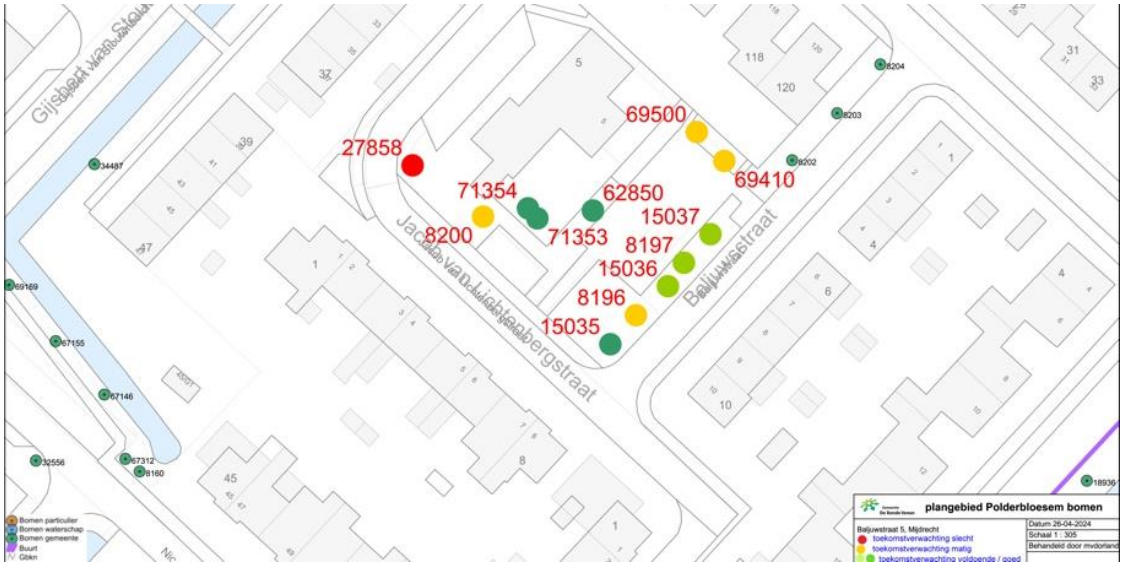


Situatietekening bestaand



Doorsnede bestaande situatie

Het plangebied is in zijn geheel gemeentelijk eigendom en is ca 2000m^2 groot. Op het perceel staat een 1 laags voormalig schoolgebouw met een footprint van 287m^2. Naast de verharding van het schoolplein ligt er een verhard openbaar speelplein met een glijbaantoren en een basketbalpaal. Langs de straten aan twee zijden liggen samen 12 parkeerplaatsen. Van het perceel is momenteel 35% groen (gras, heesters en bomen) en 65% verhard. De aanwezige bomen zijn matig tot goed van kwaliteit, maar geen van allen erg groot. Aan de noordzijde van grenst de locatie aan achtertuinen van geschakelde woningen, die in afwijking van de omgeving slecht 1 laag en een kap hoog zijn.



Bestaande situatie met aanwezige bomen. Beoordeling op kwaliteit (rood en geel zijn slecht/matig- 5 stuks, groen is toekomstbestendig – 7 stuks)

In de omliggende straten wordt aan 1 zijde op de rijbaan geparkeerd. Gezien de rijbaanbreedte van 5 meter blijft daardoor beperkt ruimte over voor het overige verkeer. Aan de Jacob van Lichtenbergstraat aan de westzijde grenzen achtertuinen van woningen (eigendom van de woningcorporatie) met achtertuinen, schuttingen, afvalcontainers en bijgebouwen aan het openbaar gebied. Dit zorgt voor een onaantrekkelijk en rommelig beeld.



Impressie planlocatie zijde Baljuwstraat



Impressie planlocatie zijde Jacob van Lichtenbergstraat oost



Impressie planlocatie zijde Baljuwstraat



Impressie planlocatie zijde Jacob van Lichtenbergstraat zuid

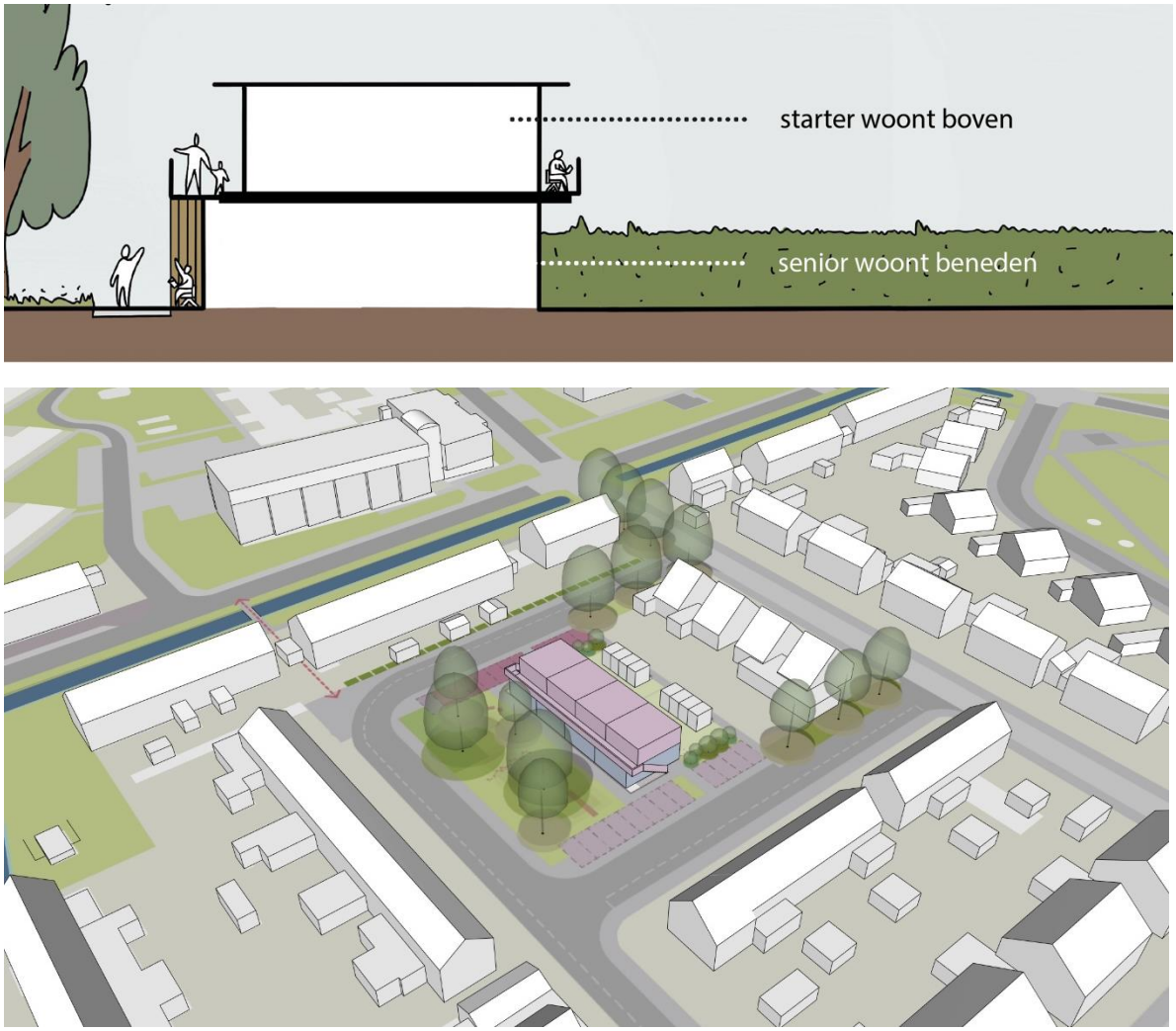
3. Kaders



Ruimtelijke situatie op het plangebied, inclusief beoogde maatregelen omgeving

3.1 Woonprogramma

- Het plangebied krijgt een invulling als woongebied met een rijtje beneden-boven woningen
- Er is ruimte voor maximaal 8 twee- of driekamerappartementen.
- De 4 appartementen op de begane grond zijn met name geschikt voor senioren. De 4 appartementen op de verdieping zijn met een trap ontsloten en geschikt voor starters.
- De woningen op de begane grond hebben een tuin. De bovenwoningen hebben een balkon aan de noordoostzijde en een galerij met ruimte voor een bankje aan de zuidwestzijde.
- Alle 8 appartementen worden uitgegeven als koopappartementen volgens het prijspeil 2025 betaalbare koopwoningen met een maximale koopsom van €405.000,-.



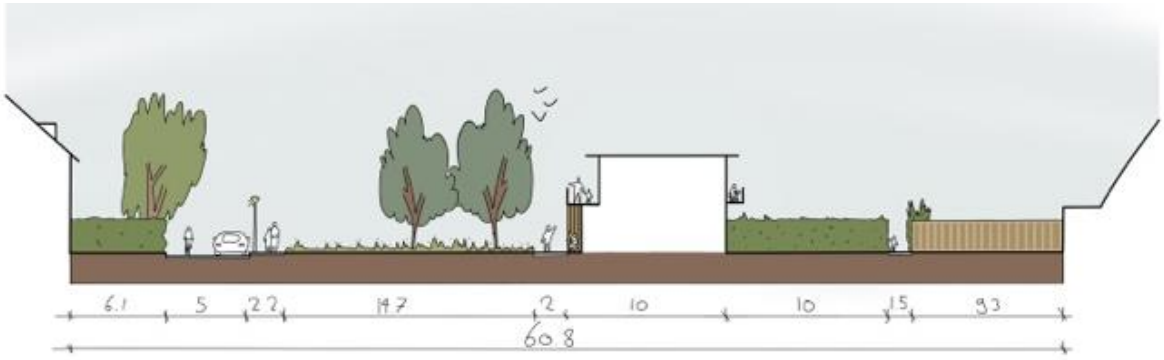
Situatietekening met bouwmassa

3.2 Stedenbouwkundige opzet

3.2.1 Bouwlagen

- Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bebouwing heeft in het bestemmingsplan een goothoogte van 4 en maximum bouwhoogte van 9.
- De nieuwe gebouwen hebben een maximale hoogte van 7 meter.
- Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen waarvan de bovenste laag een flauwe kap mag hebben.
- In de achtertuinen tegen de erfgrens van de aanliggende bestaande bebouwing krijgen alle woningen een individuele berging.
- De maximale bebouwingsoppervlakte van alle bebouwing gezamenlijk (woningen en bergingen) bedraagt circa 350 m².
- De bebouwing heeft zijn voorkant en representatieve zijde aan de zijde van het plantsoentje.
- De appartementen krijgen een externe individuele berging op de begane grond.

- Bij de nadere uitwerking wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur. Daarbij is extra aandacht voor de vormgeving van de kopgevels, geen gesloten gevels.
- De gemeentelijke welstandsnota vormt hiervoor het beoordelingskader.
- Buitenruimten in vorm van balkons en een leefgalerij bevinden zich aan voor- en achterzijde van de bebouwing. Rekening houdend met de privacy in naastgelegen bebouwing.



Doorsnede nieuwe situatie



Nieuwe situatie met 10 te kappen bomen (7 met de waardering toekomstbestendig zie pag 7) en 5 nieuwe bomen

3.2.2 Inrichting openbare ruimte

- Op de inrichting van de openbare ruimte is Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente De Ronde Venen (hierna: LIOR) van toepassing.

- De buitenruimte wordt blijft een openbaar plantsoen met een speelaanleiding en ruimte om te ontmoeten. Het plantsoen ligt met zijn brede zijde direct aan de straat; zichtbaar en veilig bereikbaar vanuit de buurt.
- Het parkeren is gesitueerd tegen de zijtuinen van de nieuwe woningen en de kopse kanten van het plantsoen.
- Als gevolg van de inpassing van de woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen is nodig om 10 bestaande bomen te kappen. Van deze 10 bomen zijn er 7 met een waardering 'toekomstbestendig' en 3 'matig/slecht'. In het openbaar plantsoen worden 5 bomen en meerdere heesters toegevoegd. Deze bomen hebben voldoende groeiruimte om volwassen te kunnen worden. Voor de plantplaats is de LIOR van toepassing. De eisen aan de plantplaats zijn opgenomen onder 7.2 punt 19 en 20.
- Op basis van het groenbeleid dient voor elke te kappen boom een nieuwe boom geplant te worden. De 5 te compenseren bomen worden aangeplant op het speelterrein aan de Gijsbrecht van Stoutenburglaan. Mocht dit niet haalbaar blijken dat wordt een compensatievergoeding van 700 euro per boom in rekening gebracht.
- Bij de inrichting worden maatregelen genomen worden ten behoeve van klimaat adaptie: vasthouden van water, zoveel mogelijk groen en creëren van schaduw.
- De zij erfgrenzen van de tuinen worden groen aangelegd: minimaal een met Hedra begroeid hekwerk. Tegen de erfgrens bevindt zich in het openbaar gebied een heesterstrook.
- De begane grond woningen staan met hun voordeur aan het openbaar gebied. Er is geen sprake van een voortuin. Zo kan het groengebied zo groot als mogelijk worden gemaakt en maximaal contact tussen de woning en het plantsoen als speel- en verblijfsruimte uitgelokt.
- Om voldoende ruimte te creëren voor parkeren wordt het parkeren aan de Jacob van Lichtenbergstraat van schuinparkeren omgevormd naar haaksparkeren en wordt aan de Baljuwstraat haaksparkeren toegevoegd. Vanwege de beperkte breedte van de rijbaan wordt deze ter plaatse van het parkeren verbreed en wordt een schrikstrook toegevoegd. Zo ontstaat 2,5 meter extra ruimte om in te draaien.
- Vanaf de woningen dient een gescheiden DWA- en RWA-afvoer aan de gemeente aangeboden te worden. De aansluiting vindt plaats via op een nieuw te plaatsen put op de kruising van de Baljuwstraat en Jacob van Lichtenbergstraat. Door het regenwater eerst vast te houden op het groen waterbergingsdak, verminderen we de overbelasting op het watersysteem.
- In overleg met de gemeente wordt er bij de nadere uitwerking een plan gemaakt voor de beplanting en wordt een inrichtingsplan opgesteld.
- Restafval en GFT-afval wordt ingezameld met minicontainers. Voor het opstellen van de containers moet ruimte worden gereserveerd naast de berging. Bij plaatsing in de buitenruimte dient een containerbehuizing Antwerpen in de kleur grijs, RAL 7016 van fabrikant Kliko, te Veenendaal te worden toegepast.
- Oud papier en karton dient met een kunststof 600 liter rolcontainer verzameld te worden voor de 8 woningen. Ook hiervoor dient een containerbehuizing Antwerpen in de kleur grijs, RAL 7016 van fabrikant Kliko, te Veenendaal te worden toegepast.
- PMD wordt in zakken aangeboden op de inzameldagen.



plangebied	2.005 m^2	schrikstrook	160 m^2
uitgeefbaar	569 m^2	parkeerplaatsen (24)	300 m^2
footprint woningen	293 m^2	trottoir	400 m^2
groen	576 m^2		

Situatietekening met maatvoering en oppervlakten

3.2.3 Parkeren

- Voor de nieuwe ontwikkeling worden volgens de vigerende parkeernormen 12 parkeerplaatsen toegevoegd, waarvan 1 minder-valide (MiVa)-parkeerplaats.
- De bestaande 11 parkeerplaatsen blijven behouden en worden in de ontwikkeling opgenomen.
- Vanwege de krapte aan parkeerplaatsen wordt 1 parkeerplaats voor de omgeving toegevoegd.
- De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels (waterdoorlatend) conform de LIOR van de gemeente De Ronde Venen. De MiVa-parkeerplaats in reguliere betonsteen.

type woning	aansluiting parkeernorm	aantal woningen	parkeernorm per woning	parkeernorm
Boven: koop, appartement (55 m² BVO)	Koop, etage, betaalbaar	4	1,4	5,6
Beneden koop, appartement (65 m² BVO)	Koop, etage, betaalbaar	4	1,6	6,4

Bepaling aantal parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen

3.3 Mobiliteit

- De planontwikkeling valt volledig binnen het bestaande stratenpatroon.
- In de uitgangspunten van de realisatiefase worden voorwaarden opgenomen voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel, gelet op de beperkte ruimte in de aanliggende straten.

3.4 Duurzaamheid

- De gebouwen moeten voldoen aan de BENG-eisen.
- 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 wordt een groen waterbergingsdak met een bergingscapaciteit van tenminste 50 mm toegepast waarbij de waterberging plaatsvindt onder een sedumbegroeiing.
- Om verstening te voorkomen is in de achtertuin een terras met een breedte van maximaal 3 meter is toegestaan. Het resterende deel dient aangevuld te worden met grond met een minimale dikte van 50 cm.
- Het openbaar gebied aan de voorkant van de woningen wordt biodivers en natuurvriendelijk ingericht met deels behoud van bestaande bosschage en bomen. Er wordt inheemse beplanting toegevoegd.

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 het zuidelijk deel van de wijk Proostdijland in Mijdrecht en maakt onderdeel uit van ‘gebied 15’; woongebied wederopbouw, met een welstandsregime ‘regulier’. Wederopbouwgebieden bestaan grotendeels uit rijenwoningen met herhaling van hetzelfde woningtype als basis. Een open verkaveling met voor- en achtertuinen zorgen mede voor het open, groene karakter van de woongebieden. Woningen zijn in het algemeen met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De woningen zijn eenvoudig van opbouw met een onderbouw van meestal twee bouwlagen en een zadeldak. De wederopbouw-uitbreidingen kenmerken zich door hun heldere opzet en samenhangende, verzorgde bouw. Herontwikkelingen en transformaties moeten zich voegen binnen deze structuur; bij voorkeur in een open verkaveling en eenvoudige volumes. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit zal in dit kader een advies uit moeten brengen.

4.2 Architectuur

Hoewel de omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door rijtjes met zadeldaken wordt voor de nieuwbouw op de Polderbloesem een woongebouw met een plat dak nagestreefd, met een, als gevolg van de aanwezigheid van een galerij, een sterkere horizontale belijning. In volume blijft het daarmee, net als het huidige schoolgebouw, een licht afwijkend volume ten opzichte van de omgeving. De hoofdvorm is, aansluitend op het karakter van de wederopbouwwijken, eenvoudig, waarbij de individuele woningen ondergeschikt zijn aan het geheel.

In de architectonische vormgeving en materialisering wordt samenhang gezocht met de omliggende bebouwing. Baksteen, licht rood tot beige, als hoofdmateriaal met kozijnen in traditionele Hollandse houten profileringen en een terughoudend kleurgebruik. In de gevel een duidelijk zichtbare ritmiek van gevelopeningen met zowel grote puien als kleinere ramen. Buitenruimten als half verdiepte loggia’s geïnspireerd op de in de omgeving voorkomende typologie. Galerij en loggia met een eenvoudig spijlen hekwerk. Slanke beëindiging van de dakrand maar als verbijzondering of accent vormgegeven.

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

4.3 Beeldkwaliteit buitenruimte/ openbaar gebied

Het plantsoen is een groene ontmoetingsruimte voor de buurt en ligt goed toegankelijk en zichtbaar aan de Jacob van Lichtenbergstraat. Het bied een schaduwrijke plek om te verblijven en te ontmoeten.

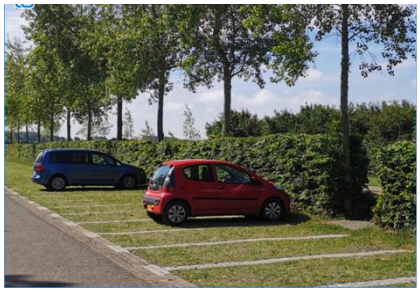
Het plantsoen krijgt een natuurlijke uitstraling waarin verschillende functies worden geïntegreerd. Het aan te leggen groen wordt lager aangelegd om wateroverlast te beperken. De laagtes dienen tegelijkertijd als speelaanleiding door het opnemen van keien,

boomstammen of ander (natuurlijk) materiaal. Waar mogelijk worden bestaande bosschage behouden. Als dat niet haalbaar is, dienen deze stroken opnieuw aangeplant te worden. Daarnaast worden heesterstroken toegevoegd tegen de erfscheidingen aan de zijkant aan. Deze stroken bieden bescherming aan kleine zoogdieren en vogels.

Niet alle te kappen bomen kunnen op de locatie worden gecompenseerd. In het plantsoen worden 5 nieuwe bomen toegevoegd. Door hun plaatsing in het plantsoen hebben de nieuwe bomen een goede groeiplaats en kunnen ze goed uitgroeien tot volwassen bomen. Minimaal 2 nieuwe bomen zijn van de 1e orde. Dit dienen inheemse soorten te zijn, uitgezonderd populier of wilg. Daarnaast worden meerdere heesters/boomvormende heesters toegevoegd tegen de zijerfgrens. De heesters zijn inheems en deels wintergroen.

Het trottoir voor de woningen langs en rondom de trappen van het woongebouw worden uitgevoerd in 30x30 tegels. Zo ook de stroken tussen rijbaan en de nieuwe haaksparkeervakken. Deze loopzones zijn overrijdbaar om het indraaien mogelijk te maken. De parkeervakken worden uitgevoerd in een open bestrating van grasstenen.

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



graskeien onder parkeren



heesterzone tegen zijerfgrens



bloemrijk gras







5. Participatie

Op 24 juni 2025 is door de gemeente een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Op deze avond zijn een tweetal varianten voor de inpassing van de woningen en de openbare ruimte gepresenteerd. Het doel van deze avond was om inzicht te krijgen welke variant het beste aansluit bij de omgeving en wensen van aanwonenden.

De varianten onderscheiden zich in de wijze waarop het parkeren ingepast wordt. In variant 1 zijn de parkeerplaatsen aan de zijkanten van het nieuwe woonblok weergegeven. Variant 2 ging uit van het parkeren deels aan de zijkant en deels voor het woonblok. Deze beide varianten zijn hieronder weergegeven:



Variant 1 Parkeren aan de zijkanten



Variant 2 Parkeren aan de voorkant

Naast de inpassing van de 8 woningen, was er ook aandacht voor de speelvoorzieningen. Dit is geen onderdeel van dit ontwikkelperspectief, maar was wel onderdeel van de participatie en daarom hierna beschreven. Omdat het basketbal-terrein en de glijbaan aan de Baljuwstraat vervallen, is een uitbreiding en opwaardering voorzien van het terrein aan Gijsbert van Stoutenborchstraat. Voor dit terrein konden de omwonenden hun voorkeuren kenbaar maken.

De inloopavond heeft de volgende inzichten opgeleverd:

Inpassing van de 8 woningen:

- Op basis van de ingediende schriftelijke reacties is een duidelijke voorkeur voor variant 1.
- Er zijn zorgen over het parkeren. Er is al een grote parkeerdruk in de directe omgeving. Met extra woningen verwachten een aantal bewoners dat parkeren nog lastiger wordt.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de bouw. Een aantal bewoners vrezen schade als gevolg van heien. Daarnaast is er geen ruimte voor bouwverkeer in de smalle straten.
- De bewoners van de achterliggende woningen aan de Bischop Koenraadstraat maken zich zorgen over de inkijk in de tuin, vanuit de starterswoningen.
- De wens is om een verbinding te maken met de brug richting de Gijsbert van Stoutenborchstraat.

Speelterrein:

- De Van Stoutenborchstraat wordt als drukke straat ervaren, waar hard wordt gereden.
- Om het speelterrein veilig te maken voor (kleine) kinderen, is een hek een belangrijke voorwaarde.
- De bestaande bomen behouden.
- Er zijn in de afgelopen periode veel wisselingen geweest in de huurwoningen. Nu vooral jonge gezinnen met kleine kinderen.

Aanpassingen in het plan naar aanleiding van de inloopavond:

- De beukmaat van de woningen is verkleind. Dit biedt de ruimte om parkeerplaatsen ter hoogte van de kopgevels te situeren.
- Er is 1 extra parkeerplaats toegevoegd.
- De verbinding naar de brug kan niet op korte termijn worden gerealiseerd. De onderliggende grond wordt door Cazas verhuurd aan de bewoner. Het verzoek is gedaan om bij wisseling van de huurder de benodigde ruimte in te zetten voor de verbinding.

6. Randvoorwaarden bij herontwikkeling

6.1 Geldend beleid

6.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

.1 de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
.2 als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de

mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden er 8 woningen gerealiseerd. Derhalve is een toets aan de ladder niet nodig.

6.1.2 Provinciaal beleid

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 móeten 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.

Planspecifiek

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 8 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 is in de nieuwe situatie gelijk aan de bestaande verharding. Wel komen in de nieuwe situatie privé tuinen in de plaats van het groen binnen de hekken van het schoolterrein en kunnen niet alle te kappen bomen worden gecompenseerd.

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. Door het afnemen van schaduw kan mogelijk de hitte beperkt toenemen. Dit effect wordt zoveel mogelijk tegengegaan door groen in de vorm van heesters toe te voegen, een groen dak aan te leggen en nieuwe bomen te planten die groot kunnen worden. Dit voorkomt het opwarmen van de omgeving. Bomen zijn de beste middelen 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.

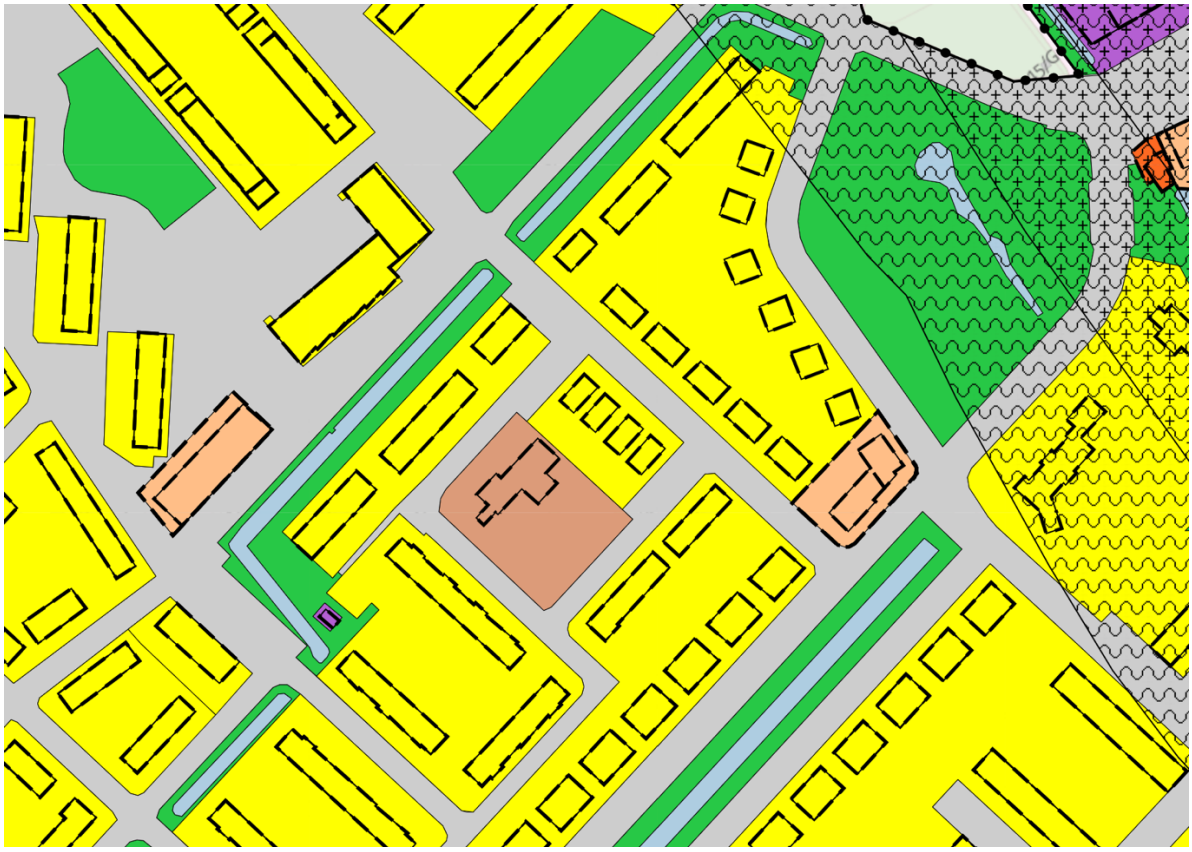
Overstroming

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. Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering voor de ontwikkeling.

Omgevingsplan 'Dorpskernen'

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente De Ronde Venen. Voor de locatie gold het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. In dit plan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen Maatschappelijk. Het beoogde voornemen past niet binnen deze bestemmingen, waardoor buitenplans afgeweken dient te worden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

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



Het realiseren van de 8 appartementen is in strijd met het omgevingsplan.

6.1.3 Gemeentelijk beleid

6.1.4.1 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.

Het is een middel dat moet bijdragen aan de onderstaande doelen:

- Het woningtekort terugdringen
- Nieuwbouw helpt woningzoekenden uit De Ronde Venen
- Twee derde moet betaalbaar zijn
- Woningen moeten doorstroming opleveren
- Bouwen van evenwichtige wijken

De gemeente wil scheefwonen tegengaan en inzetten op vraaggericht bouwen. Ook wil de gemeente inspelen op de groeiende groep alleenstaanden in huur- en koopmarkt. Tot slot kiest de gemeente in de Woonvisie bij de bouw van huur- en koopappartementen voor inbreidingslocaties nabij voorzieningen.

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.

Planspecifiek

6.1.4.2 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 is op 17 oktober 2013 vastgesteld. Op 29 september 2021 is de Aanvulling Structuurvisie De Ronde Venen 2030 vastgesteld. De structuurvisie gaat ervan uit dat in het jaar 2030 De Ronde Venen een herkenbare uitstraling heeft met een eigen karakter. Inwoners en bezoekers weten wat de gemeente te bieden heeft met haar landschap, dorpen, recreatiegebieden en natuurschoon. Initiatieven worden ondersteund.

Bij de locatiekeuze van nieuwbouw is het bouwen binnen de rode contour, dus binnen de grenzen van de kernen het uitgangspunt.

Planspecifiek

6.1.4.3 Experimentenregeling

De komende tijd wordt de experimentenregeling voorrang betaalbare nieuwbouw koopwoningen de Ronde Venen uitgewerkt. Met de experimentenregeling wordt beoogd om woningzoekenden met een binding aan De Ronde Venen voorrang te geven bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen wordt ten hoogste 50% voorrang gegeven aan woningzoekenden die maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente De Ronde Venen. Dit betekent dat er een vergunningsplicht komt voor betaalbare nieuwbouw koopwoningen.

Planspecifiek

6.1.4.4 Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De gemeente heeft zich aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. 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.

6.1.4.5 Netcongestie

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.

6.1.5 Milieu

6.1.5.1 M.e.r.-beoordeling

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

6.1.5.2 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.

6.1.5.3 Omgevingsveiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart is te zien dat zich ten zuidwesten van de planlocatie een particuliere opslagtank voor propaan/propeenopslagtank bevindt. De afstand van de risicovolle inrichting tot aan de planlocatie bedraagt ongeveer 30 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen de PR10-6 risicocontour of de aandachtsgebieden. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

6.1.5.4 Bodem

Met de beoogde ontwikkeling worden bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie gerealiseerd. Er zijn nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zullen in ieder geval uitgevoerd worden voor het opstarten van de ruimtelijke procedure.

6.1.5.5 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 het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

6.1.5.6 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de beoogde ontwikkeling zal in het kader van de ruimtelijke procedure een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd worden. Daaruit zal volgen of maatregelen benodigd zijn.

6.1.5.7 Verkeer

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 loop- en 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 haltes Bozenhoven en 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 pakeerbehoefte en het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt aangesloten op de bestaande aansluitende wegen. Er is onderzocht wat de invloed van het plan op de structuur is. Er is hiervoor gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744, waarin kencijfers staan voor de verkeersaantrekkende werking van diverse functies, waaronder woningen. Er is uitgegaan van de categorieën ‘schil centrum’ en ‘matig stedelijk’. De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer.

type woning	**CROW categorie**	**aantal woningen**	**gemiddelde verkeerssituatie per woning**	**verkeers-generatie**
appartementen (60-69 m^2)	Koop, appartement <75 m^2	8	4,6	36,8

Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie bedraagt 37 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is niet de toename van het aantal verkeersbewegingen: de maatschappelijke functie (school) verdwijnt namelijk en daarmee ook de verkeersbewegingen.
Dit aantal verkeersbewegingen is relatief beperkt en ingeschat wordt dat dit geen negatieve invloed heeft op zowel de verkeersveiligheid als de verkeersafwikkeling rondom deze ontwikkellocatie.

6.1.5.8 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.

6.1.5.9 Archeologie

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

7. Planning

7.1 Planproces en rolverdeling

Dit ontwikkelperspectief zal door het college van B&W van De Ronde Venen worden vastgesteld. De volgende stap is dat een tender-procedure om een geschikte marktpartij te contracteren voor de voorbereidings- en realisatiefase. Gelet op het beperkt aantal woningen zal dit naar verwachting een lokaal bouwbedrijf zijn. Het ontwikkelperspectief is een belangrijk onderdeel om de gewenste kwaliteit te waarborgen en een passend grondbod.

Het ontwikkelperspectief vormt vervolgens de basis voor de te doorlopen procedure om de beoogde ontwikkeling hier mogelijk te maken. Dit is verantwoordelijkheid van de te contracteren marktpartij. Dit vindt plaatsmet een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). De in dit ontwikkelperspectief 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 start van de bouw is gepland begin 2027.