Hier kan een foto geplaatst worden. Deze foto moet vierkant zijn en is 21cm x 21cm.

Klik met de rechtermuisknop op deze tekst en kies Afbeelding Wijzigen.

# Herontwikkeling Polderbloesem

## Functioneel Programma van Eisen

22 september 2026

Gemeente De Ronde Venen

# Inleiding

Voor u ligt het Functioneel Programma van Eisen (FPvE) voor de herontwikkeling van de van de voormalige peuterspeelzaal De Polderbloesem tot totaal 8 beneden-boven-woningen (BeBo's). Dit document maakt onderdeel van de aanbestedingsdocumenten.

Voor de herontwikkeling is het Ontwikkelperspectief Polderbloesem opgesteld en vastgesteld door het college van B&W. Daarin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven voor de herontwikkeling van de locatie en vormt daarmee de basis voor het volgen van de ruimtelijke procedure om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit FPvE is een verdere uitwerking van Ontwikkelperspectief, waarmee de Gegadigde inzicht kan krijgen welke eisen en randvoorwaarden gesteld worden aan de realisatie van de woningen en de bijbehorende openbare ruimte.

Voor zover er in dit document sprake is van strijdigheid is met het eveneens bijgevoegde Ontwikkelperspectief de Polderbloesem, dan prevaleert dit document. Doel van dit FPvE is de kaders en randvoorwaarden te beschrijven voor de herontwikkeling van de locatie tot 8 woningen inclusief de bijbehorende openbare ruimte.

# Locatie en doel project

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige peuterspeelzaal De Polderbloesem, gelegen aan de Baljuwstraat in de wijk Proosdijlanden in Mijdrecht. Het doel van het project is het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen op de begane grond en 4 starterswoningen op de verdieping.

Naast de realisatie van de woningen dient ook de bijbehorende openbare ruimte ingericht te worden.

## Plangebied




| | | | |
|---|---|---|---|
| plangebied | 2.005 m² | schrikstrook | 160 m² |
| uitgeefbaar | 569 m² | parkeerplaatsen (24) | 300 m² |
| footprint woningen | 293 m² | trottoir | 400 m² |
| groen | 576 m² | | |

## Verkoop plangebied

De Gegadigde met het de hoogste grondbod wordt in gelegenheid gesteld de locatie aan te kopen, (*hierna te noemen: de Koper*). De economische en juridische overdracht van de locatie van de gemeente naar de Koper dient plaats vinden voordat de Koper de werkzaamheden kan starten.

## Uit te voeren werkzaamheden

De gemeente is voornemens de locatie te verkopen aan een partij die de locatie kan ontwikkelen en realiseren. Dit houdt in dat de koper van de locatie verantwoordelijk is voor de gehele projectontwikkeling tot en met realisatie. Deze (financiële) verantwoordelijkheid voor de Koper strekt zich uit over de volgende fasen:

1. Het volgen van een planologische procedure om de bouw van de woningen mogelijk te maken.
2. Opruimwerkzaamheden.
3. Het ontwerp van de woningen
4. De bijbehorende openbare ruimte.
5. Het voorbereiden en aanvragen van de benodigde vergunningen incl voldoen leges.
6. De realisatie van de woningen, parkeervoorzieningen en groeninrichting binnen het plangebied.

## Planologische procedure

In het Ontwikkelperspectief is de huidige bestemming van het plangebied opgenomen. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden. De Koper dient hiervoor een planologische procedure te volgen om de bouw van de 8 woningen mogelijk te maken.

Onderdeel van de planologische procedure is de communicatie met de omwonenden/directe omgeving voorafgaand en tijdens de bouw.

## Opruimwerkzaamheden

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal objecten. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken dient de koper onderstaande onderdelen op te ruimen c.q te slopen. In het Ontwikkelperspectief is de huidige invulling van het plangebied weergegeven.

- Het bestaande schoolgebouw is gesloopt. De bestaande paalfunderingen zijn ruim beneden het bestaande maaiveld verwijderd.
- Een deel van het terrein was in gebruik als speelplaats. Eventuele verhardingen dienen verwijderd te worden.
- De bestaande bomen dienen waar mogelijk behouden te worden. In het Ontwikkelperspectief is aangegeven welke bomen behouden moeten worden en hoe de herplant is voorzien.
- De bestaande parkeervakken dienen gedurende de bouwwerkzaamheden behouden te blijven. Voorafgaand aan het woonrijp maken dienen deze verhardingen verwijderd te worden.

## Ontwerp van de woningen

De volgende functionele doelstellingen zijn van toepassing op de woningen:

- Levensloopbestendig wonen: toegankelijk, gelijkvloers en zorggeschikt.
- Starterswoningen: compact, betaalbaar en efficiënt.
- Duurzaam en energiezuinig: aardgasvrij, BENG-conform.
- Inpassing in de wijk: kleinschalig en passend bij de omgeving.
- Alle 8 woningen in de categorie "Betaalbaar", maximale V.O.N. prijs 420.000 euro, prijspeil 2026.

### Levensloopbestendige woningen (4 stuks – BG)

- BVO: 69 m²
- GBO-woonkamer + keuken ≥ 32 m²
- GBO-slaapkamer ≥ 12 m²
- Badkamer: drempelvrij, inloopdouche, wastafel, toilet toegestaan.
- Drempelvrij, draaicirkels rolstoel, deurbreedte ≥ 90 cm.
- Tuin achter de woningen.
- Per woning een externe berging, achterop perceel.
- De woningen dienen opgeleverd te worden inclusief verwarmingsinstallatie, alsmede (stelposten voor) een keuken en minimaal benodigde sanitaire voorzieningen.

### Starterswoningen (4 stuks – verdieping)

- BVO: 55 m²
- GBO-woonkamer + keuken ≥ 26 m²
- GBO-slaapkamer ≥ 10 m²;
- Badkamer met douche, toilet, wastafel
- Per woning een externe berging, achterop perceel
- De woningen dienen opgeleverd te worden inclusief verwarmingsinstallatie, alsmede (stelposten voor) een keuken en minimaal benodigde sanitaire voorzieningen.

## Openbare ruimte

### Algemeen

- Voor inrichten van de openbare ruimte binnen het plangebied en de noodzakelijke aanpassing in de directe omgeving van het plangebied is de LIOR 1.4 van de gemeente De Ronde Venen van toepassing.
- De kwaliteit en de aard van de aan te leggen openbare voorzieningen en het openbaar gebied zijn respectievelijk worden door de exploitant en de gemeente in nauw overleg bepaald en vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en het door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. De exploitant is verantwoordelijk voor de uitwerking in bestekken en bestekstekeningen en/of werkomschrijvingen met bijbehorende (technische) tekeningen.

### Parkeren

- Totaal 24 parkeerplaatsen, 23 reguliere parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats voor MIVA
- De reguliere parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden met een waterdoorlatende verharding conform de LIOR.

### Riolering

- De 8 woningen dienen aangesloten te worden op de het bestaande gemengde rioleringsstelsel.
- Tot aan de erfgrens die het DWA en RWA-aansluitingen gescheiden aangeleverd te worden.
- De Koper dient een aansluiting te realiseren vanuit de woningen naar een door de Koper nieuw te plaatsen rioleringsput ten zuidoosten van het plangebied op de kruising van de Jacob van Lichtenbergstraat en de Baljuwstraat.

**Groen**

- De Koper dient de in het Ontwikkelperspectief beschreven groen- en speelvoorzieningen te realiseren binnen het plangebied.

## Duurzaamheid

De Koper dient bij de realisatie van het project minimaal te voldoen aan het ambitieniveau ‘brons’ in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen versie 2.0, 4 oktober 2024 (bijlage)

## Veiligheid

- Om de impact en overlast van het project te minimaliseren, dient de exploitant voor aanvang bouw een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op te (laten) stellen.
- De bestaande openbare parkeerplaatsen aan de noordwestzijde van het plangebied dienen gedurende de bouw beschikbaar te blijven voor aanwonenden.
- De opslag van de materialen en parkeren van bedrijfsvoertuigen dient binnen de plangrenzen plaats te vinden, met uitzondering van de in het vorige punt benoemde openbare parkeerplaatsen.

## Oplevering & nazorg

- Opleverdossier met revisietekeningen van de openbare ruimte conform de LIOR.
- De woningen dienen geleverd te worden onder de Standaard aannemersgarantie.