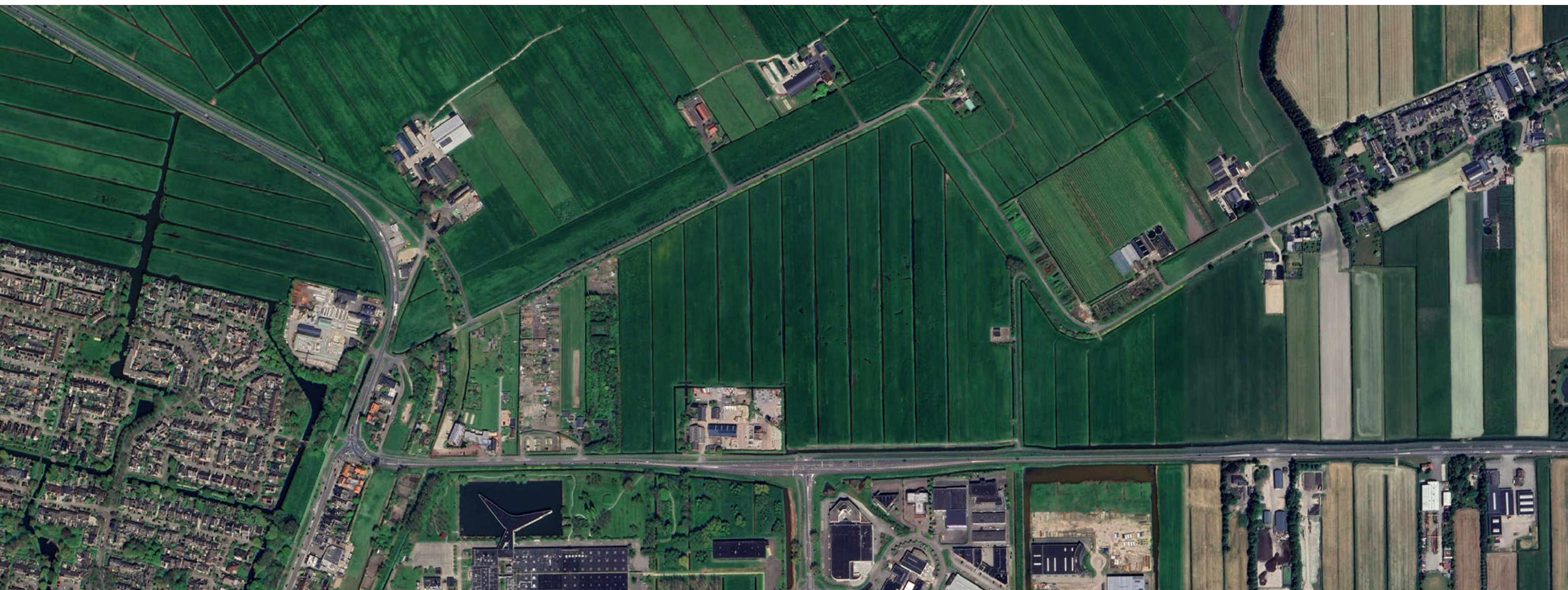


BEDRIJVENTERREIN DE BOCHT

Ruimtelijk Kader



Gemeente
De Ronde Venen



Ruimtelijk Kader
Bedrijventerrein De Bocht Mijdrecht

Opgesteld door:



Kenmerk:
623.124.01
12 februari 2025

Inhoudsopgave

1. INLEIDING

1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Afbakening plangebied Ruimtelijk Kader	4
1.3.	Doel van het Ruimtelijk Kader	4
1.4.	Leeswijzer	4

2. LOCATIE EN OMGEVING

2.1.	Ligging en context	5
2.2.	Bestaande situatie	6

3. KADERS

3.1.	Het beoogde programma voor het bedrijventerrein De Bocht	7
3.2.	Stedenbouwkundige opzet	11
3.2.1.	Landschappelijke context	11
3.2.2.	Het plangebied	12
3.2.3.	De N201	12
3.2.4.	De nieuwe waterstructuur	12
3.2.5.	De groenstructuur	13
3.3.	De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein	13
3.3.1.	De ontsluiting van het bedrijventerrein	14
3.3.2.	Uitgeefbaar terrein	15
3.3.3.	Indeelbaarheid van de uit te geven kavels	15
3.3.4.	Toegestane bouwhoogten	15
3.3.5.	Milieucategorieën	16
3.3.6.	Hoogspanningsstation Stedin	17
3.3.7.	Fasering	18
3.4.	Duurzaamheid	18

4. BEELDKWALITEIT

4.1.	Uitgangspunten beeldkwaliteit	20
4.2.	Architectuur	22
4.3.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	24

5. PARTICIPATIE EN AFSTEMMING

5.1.	Participatie en afstemming	25
5.2.	Gesprekken met de VIB	26

6. RANDVOORWAARDEN BIJ DE ONTWIKKELING

6.1.	Geldend beleid	27
6.1.1.	Rijksbeleid	27
6.1.2.	Provinciaal beleid	27
6.1.3.	Beleid gemeente De Ronde Venen	27
6.2.	Omgevingsplan	28
6.2.1.	Planologische onderwerpen in de BOPA	28
6.3.	Overige thema's met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein	32

7. VERVOLGPROCES

7.1.	Stappen na het vaststellen van het Ruimtelijk Kader	34
7.1.1.	Onderzoeken fysieke leefomgeving ten behoeve van de BOPA	34
7.1.2.	Planologische procedure bedrijventerrein - omgevingsvergunning	34
7.1.3.	Voorbelasten	34
7.1.4.	Bouwrijp maken	34
7.1.5.	De realisatie van de bedrijfspanden	34
7.2.	Procedure gronduitgifte	34
7.3.	De uitgiftevoorwaarden	35
7.4.	Verkoop en levering van de bedrijfskavels	35
7.5.	De bouwenvelophe	35
7.6.	Parkmanagement	

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Bedrijventerreinen strategie gemeente De Ronde Venen dd. 31 oktober 2024.
Bijlage 2.	Profiel uitbreiding bedrijventerrein Mijdrecht de Bocht 24.027.
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan Januari 2025
Bijlage 4.	Participatie met omwonenden 2023 - 2024 en 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente De Ronde Venen heeft de wens het bedrijventerrein in Mijdrecht uit te breiden gelet op de grote vraag naar bedrijfskavels door het bedrijfsleven.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het besluit genomen in te zetten op het faciliteren van ondernemers in de ruimtebehoefte door een combinatie van:

- Kwaliteitsverbetering en intensivering van ruimtegebruik op de bestaande terreinen;
- De aanleg van circa 12 hectare netto nieuw bedrijventerreinareaal grenzend aan de noord- en/of de oostzijde van Bedrijventerrein Mijdrecht.

Het ruimtebehoefte-onderzoek naar werklocaties van september 2019 toonde destijds aan dat er een totale ruimtebehoefte is van 13,5 hectare tot en met 2030 (Inzicht in de ruimtebehoefte van bedrijven in de Ronde Venen bureau Sted dd. 20 augustus 2020). Deze vraag is inclusief de vervangingsvraag die ontstaat door verplaatsing van bedrijven binnen de gemeente, waarbij de oude locatie een andere functie krijgt. Van de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte van 13,5 hectare was in 2020 de verwachting dat 1,5 hectare kon worden opgevangen door intensivering op het huidige bedrijventerrein Mijdrecht (Voorstel Raad 24/20 “Pilot Omgevingsvisie Bedrijventerreinen Mijdrecht/Voorbancken en uitbreiding bedrijventerrein Mijdrecht” dd. 1 juli 2020). De behoefte aan nieuw terrein is destijds bepaald op 12 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

Coalitieakkoord “In het hart”

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen ruimte te bieden aan ondernemers om succesvol te kunnen ondernemen, innoveren en gezond te kunnen groeien. Ondernemers binnen de gemeente dragen in belangrijk mate bij aan een vitale en levendige gemeente. In het coalitieakkoord wordt ingezet op de uitbreiding van de bedrijventerreinen met 13 hectare en deze uitbreiding officieel toegekend te krijgen vanuit de provincie Utrecht.

Grondaankopen

De gemeenteraad heeft in 2017 en 2022 ingestemd met de aankoop van de percelen grond die nodig zijn voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het in 2017 aangekochte grote perceel heeft een oppervlak van 228.125 m². Tijdens de raadsvergadering van 31 januari 2022 is besloten tot de aankoop van het perceel Provinciale weg 7A. Het argument voor de aankoop van het perceel aan de Provinciale weg 7A betrof de strategische stap richting de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. Naast de uitbreiding van het bedrijventerrein is de aankoop tevens gedaan om de tracéomlegging van de N201 mogelijk te maken.

De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt ondernemers de mogelijkheid te vernieuwen en/of uit te breiden en biedt nieuwe ondernemers de kans een bedrijf op te starten op het bestaande of nieuwe bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt perspectief geboden aan lokale ondernemers en ontstaat er de wenselijke dynamiek die nodig is om ondernemers te laten floreren.

1.2 Afbakening plangebied Ruimtelijk Kader

Het Ruimtelijk Kader heeft betrekking tot het gebied zoals hieronder aangegeven. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de huidige Provincialeweg de N201, aan de noordzijde door het Waverveensepad en aan de oostzijde door de Poeldijk.

1.3 Doel van het Ruimtelijk Kader

Het Ruimtelijk Kader geeft op hoofdlijnen de beoogde ontwikkeling weer. In het Ruimtelijk Kader zijn de programmatische, de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitgangspunten opgenomen waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden.

In het Ruimtelijk Kader kan op dit moment nog niet bepaald worden welke bedrijven zich waar bevestigen, hoe groot de uitgeefbare kavels worden, hoe de panden eruit komen te zien, waar op de kavel de gebouwen worden gerealiseerd en hoe de definitieve invulling van de waterstructuur wordt.



Eigendomsgrens bedrijventerrein de Bocht

Het ruimtebeslag van de N201 ligt vast. De provincie heeft daarbinnen nog niet definitief bepaald of zij een VRI (verkeer-Regel Installatie “stoplichten” of een turbo ronde wil aanleggen als ontsluiting naar het bedrijventerrein en Mijdrecht.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de locatie en de omgeving. De kaders zijn het onderwerp van hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt in de eerste paragraaf ingegaan op het programma waartoe onder andere het netto uitgeefbaar terrein, het parkeren en het type bedrijf dat zich waarschijnlijk vestigt op het bedrijventerrein. In paragraaf 3.2. van hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opzet weergegeven. Het gaat daarbij om de ontsluitingsstructuur, de ligging van de kavels, de waterstructuur en de groenstructuur. Hoofdstuk 4 betreft het beeldkwaliteitsplan. In het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de gewenste architectonische verschijningsvorm, materialisatie en kleurstelling van de bedrijfsruimten en openbare ruimte.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de participatie en de wijze waarop omwonenden zijn betrokken bij de planontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het beleid en op de juridisch planologische onderzoeken die noodzakelijk zijn om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

In hoofdstuk 7 wordt ten slotte een doorkijk gegeven van het proces in de vorm van de vervolgstappen die nodig zijn om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken.

2. Locatie en Omgeving

2.1. Ligging en context

Het gebied waarover dit Ruimtelijk Kader zich uitsprekt ligt binnen het rood omlijnde gebied. Dit gebied ligt ten noorden van het bestaande bedrijventerrein en de huidige N201.

Het gebied wordt begrensd door twee dijklichamen het Waverveensepad aan de noordzijde en de Poeldijk aan de oostzijde. Aan de westzijde liggen enkele percelen die in eigendom zijn van particulieren en de gemeente. Het perceel dat direct grenst aan het eigendom van de gemeente, aan de westzijde, betreft het eigendom van de private organisatie: Ontwikkelingsmaatschappij Mijdrecht. Deze locatie is op dit moment deels ingevuld met volkstuinen. Daarnaast ligt het eigendom van hotel Marickenland en het restaurant Meesters en direct daaraan grenzend liggen enkele percelen van de gemeente, onder andere gelegen op de Oude Spoordijk. Aan de huidige N201 liggen tenslotte enkele eigendommen van particulieren.

Het perceel ligt ten opzichte van de omliggende dijken een stuk lager. In het perceel is een karakteristiek patroon aanwezig bestaande uit smalle watergangen die zorgdragen voor een goede waterhuishouding en afwatering van de percelen. Het patroon van de aanwezige watergangen hebben een noord – zuid ligging. De onderlinge afstand tussen de watergangen is ritmisch en bedraagt tussen iedere watergang 50 meter.



De uitbreiding in relatie tot het bestaande bedrijventerrein



Slotenpatroon perceel bedrijventerrein

2.2. Bestaande situatie

Huidige gebruik

Het grootste gedeelte van het gebied is door de gemeente in bruikleen gegeven aan een agrariër die het land in gebruik heeft als grasland voor vee.

Het perceel direct grenzend aan het open terrein met gras, gesitueerd aan de westzijde, betreft de Provinciale weg 7A. Dit perceel is sinds 2022 niet meer in gebruik. Het aanwezige woonhuis en de schuren zijn dusdanig verwaarloosd dat hergebruik niet meer aan de orde is. De laatste periode is er nauwelijks nog onderhoud gepleegd. Het gevolg hiervan is dat het perceel is verwilderd en begroeid is met bomen en struiken en dat zich hier diverse pluimage aan uilen, padden, vleermuizen hebben gevestigd.

Aanwezige leidingen in het gebied

In het gebied liggen ook een aantal leidingen die bereikbaar moeten blijven en dus niet bebouwd mogen worden. Het gaat onder andere om de WRK-leiding (Watertransportmaatschappij Rijn Kennemerland) waarboven geen inrichting of bebouwing mogelijk is. Voor deze leiding is een opstalrecht gevestigd voor een strook ter breedte van 20 meter. Deze strook moet dus vrij blijven van bebouwing. In overleg met de Waternet wordt wel onderzocht is het mogelijk is, zoals op het werkeiland, bestrating aan te brengen boven de leiding.

Ten westen van de Poeldijk ligt een effluentleiding van Waternet voor de afvoer van (on)gezuiverd rioolwater. Ook hiervoor is een opstalrecht gevestigd voor een strook met een breedte van 4 meter. Op deze leiding kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. De leidingen zijn niet onderheid en kunnen dus niet voorbelast worden of worden bestraat. De aanwezigheid van de effluentleiding maakt het onmogelijk deze strook grond te benutten.

Aan de westzijde, tegen de Poeldijk ligt nog een gasleiding met het gasstation dat vrij moet blijven van bebouwing.



De plaatsing van het laatste stuk van de buisleiding IN 1957 bij het Noordzeekanaal.



Huidige leidingen



Te compenseren wateroppervlak

De huidige waterstructuur

In het gebied is, zoals vermeld een slotenpatroon aanwezig. Bij elkaar opgeteld is in het gebied van 24 hectare, 12.046 m² aanwezig aan bestaand oppervlakte water. Deze ruim 1,2 hectare aan bestaand oppervlakte water moet in te toekomst gehandhaafd blijven of elders worden gecompenseerd.

3. Kaders

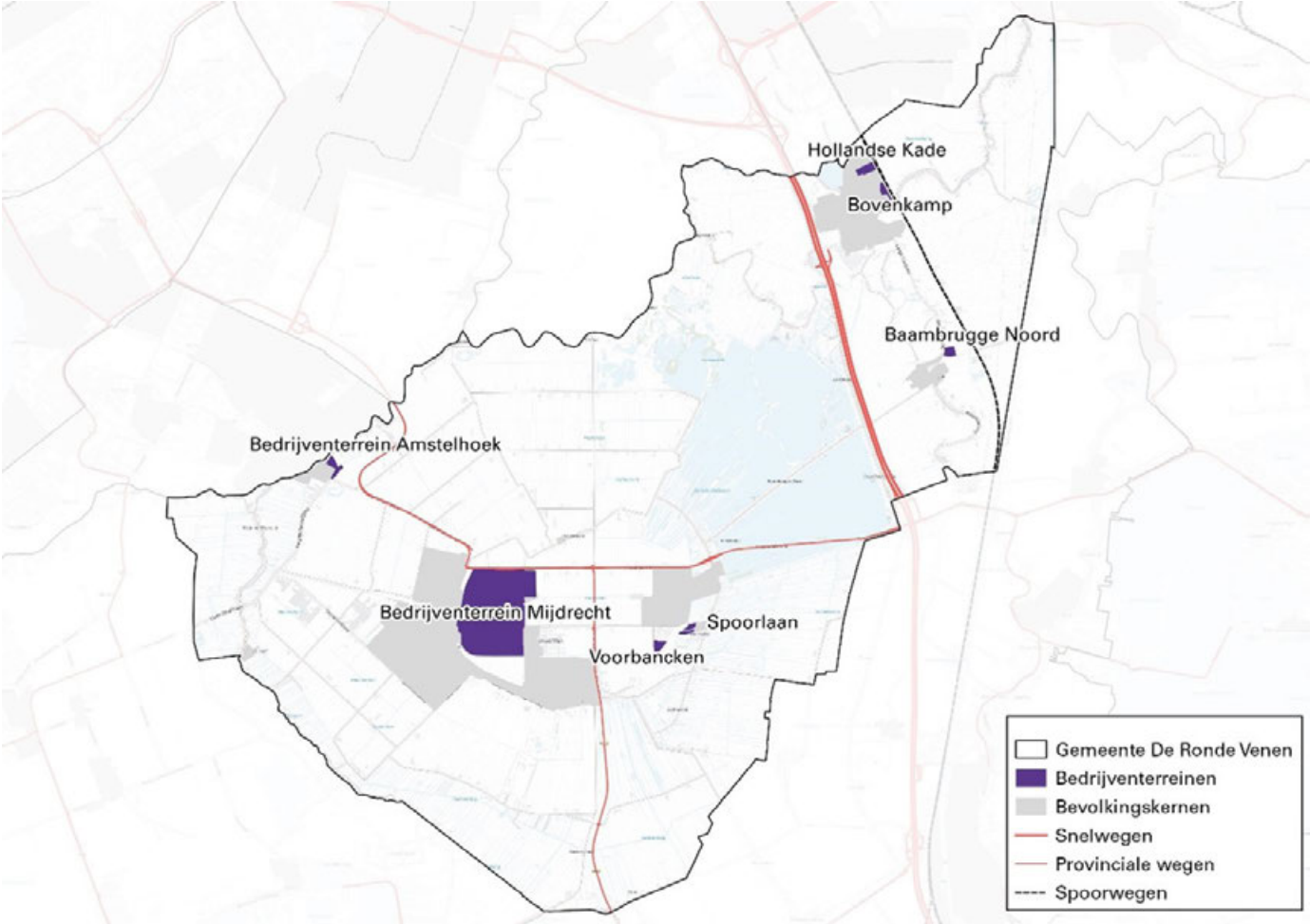
3.1. Het beoogde programma voor het bedrijventerrein De Bocht

Het belang van bedrijventerreinen voor de lokale economie
De bedrijventerreinen in De Ronde Venen vertegenwoordigen een grote sociaaleconomische waarde. De zeven bedrijventerreinen binnen De Ronde Venen, met een totaal oppervlak van netto 160 hectare, bieden werkgelegenheid aan circa 6.430 mensen. In De Ronde Venen zijn ruim 760 bedrijven aanwezig in diverse sectoren. De bedrijven zijn samen goed voor circa 34% van het totale aantal arbeidsplaatsen binnen de gemeente De Ronde Venen. Daarmee zijn de bedrijventerreinen van groot belang voor de economie van de gemeente.

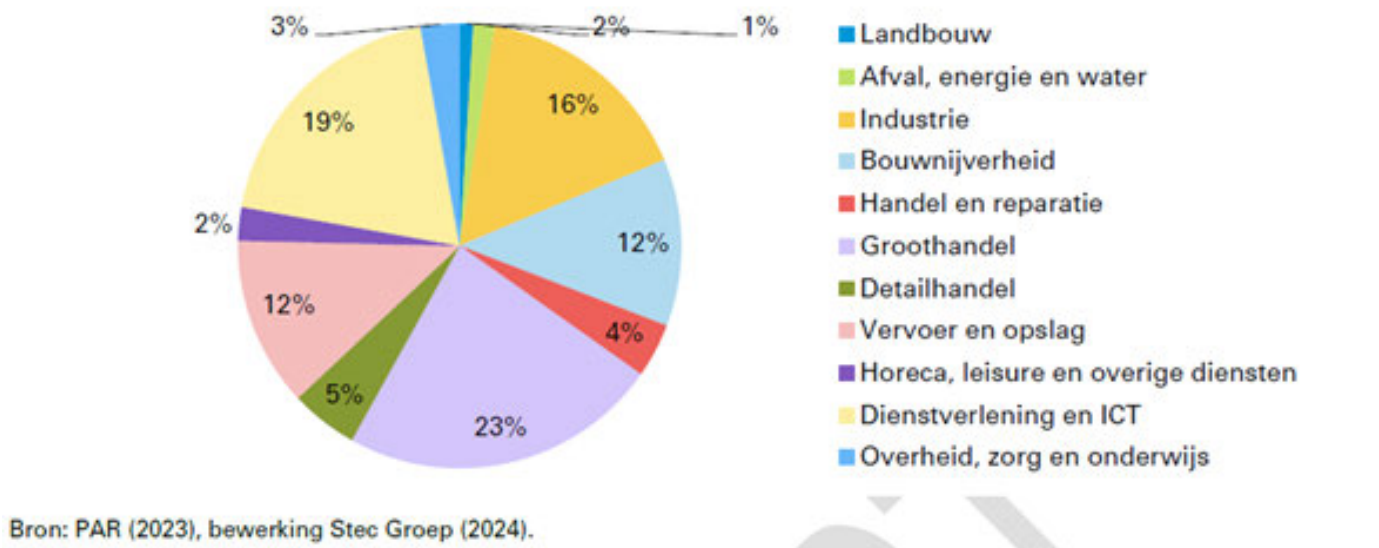
Het bedrijventerrein in Mijdrecht vormt met 144 hectare verreweg het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente. De overige bedrijventerreinen zijn relatief kleinschalig en liggen in de andere kernen binnen de gemeente.

De gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein zorgen naast de directe werkgelegenheid ook voor veel spin-off, waar een groot deel van de directe regio van profiteert. De indirecte werkgelegenheid wordt ook wel de multiplier genoemd. In De Ronde Venen ligt de multiplier op 1,7. Dit betekent dat voor iedere baan op de bedrijventerreinen er 0,7 extra aan banen wordt geschapen. Een groot gedeelte van deze extra banen wordt ingevuld door inwoners van de gemeente De Ronde Venen. Dit betekent, dat uitgaande van 6.430 directe banen binnen de gemeente, aan 4.500 mensen indirecte werkgelegenheid wordt geboden. Het gaat daarbij onder meer om banen binnen de accountancy, verzekeringen, bezorging, catering, schoonmaak, onderhoud en bijvoorbeeld beveiliging. In totaliteit gaat het dus om ruim 10.900 banen die gerelateerd zijn aan activiteiten op de bedrijventerreinen in De Ronde Venen.

Wanneer wordt gekeken naar de verdeling van sectoren valt op dat het grootste gedeelte van de werkgelegenheid afkomstig is van de groothandel.



Bedrijventerreinen in de gemeente
Bron: IBIS (2023), bewerking Stec Groep (2024).



Bron: PAR (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Overzicht sectoren

Daarna volgt de sector dienstverlening met 19% en de industrie met 16%. De bouwnijverheidssector en de sector opslag en vervoer maken beide 12% uit van het aandeel in de werkgelegenheid.

De vraag naar bedrijfsruimten

De provincie Utrecht heeft in 2023 de “Behoeftenraming bedrijventerreinen provincie Utrecht” geactualiseerd. De behoefteraming is opgebouwd uit drie componenten.

- Uitbreidingsvraag (de vraag naar extra bedrijfsruimte ten opzichte van de huidige voorraad)
- Vervangingsvraag (de vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad)
- Additionele vraag (de vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te voorspellen is).

De uitbreidingsvraag aan netto bedrijfsruimte bedraagt volgens de provinciale cijfers voor de gemeente De Ronde Venen tot 2030 3,4 tot 7,8 hectare. In de daaropvolgende periode tot 2040 bedraagt de uitbreidingsvraag naar bedrijfsruimte in De Ronde Venen 2,8 tot 6,7 hectare. Bij elkaar opgeteld gaat het tot 2040 om een bedrijfsruimte behoefte van 14,6 hectare.

Naast de meer macro economische ramingen van de provincie heeft er ook een behoeftetepeiling naar bedrijfsruimte plaatsgevonden onder de ondernemers in De Ronde Venen. Op de door bureau Stec uitgezette enquête hebben 286 ondernemers gereageerd.

In de enquête zijn onder andere de actuele verhuis- en

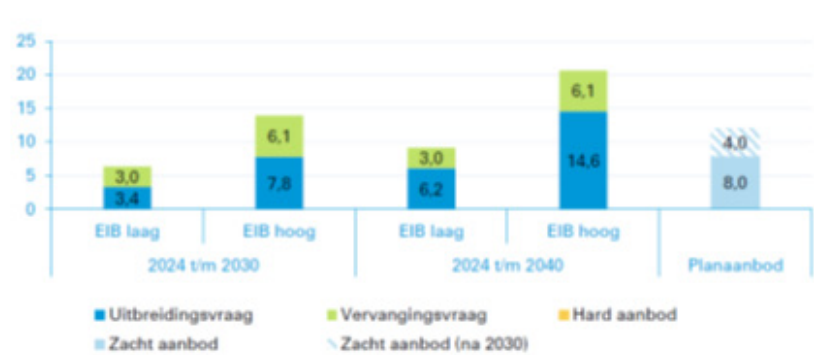
uitbreidingsplannen onder ondernemers geïnventariseerd. Op basis van de ondernemingspeiling bedraagt de netto ruimtevraag op dit moment zo’n 7 hectare. Deze vraag is in lijn met de provinciale prognoses naar behoefte aan bedrijfsruimten tot 2030.

Medio 2024 bedroeg het vrije aanbod aan bedrijfsruimte binnen De Ronde Venen 13.200 m2 bvo. Dit betekent dat medio 2024 slechts 13.200 m2 bedrijfsruimte beschikbaar is voor nieuwkomers. Het leegstandspercentage komt daarmee op 1,75% van de totale voorraad aan bedrijfsruimten. Dit percentage is veel te laag om voldoende schuifruimte te bieden aan bedrijven. Een gezond leegstandpercentage bedraagt 5% (frictieleegstand) van de totale voorraad aan bedrijfsruimte. Het leegstandspercentage ligt binnen De Ronde Venen overigens structureel onder de frictieleegstand van 5%. Daarmee is er dus sprake van een gespannen situatie op de bedrijfsruimtemarkt.

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2024 tot en met 2030	3,4 ha	7,8 ha
2031 tot en met 2040	2,8 ha	6,7 ha
2024 tot en met 2040	6,2 ha	14,6 ha
2024 tot en met 2033 (10-jaarsperiode)	4,2 ha	9,8 ha

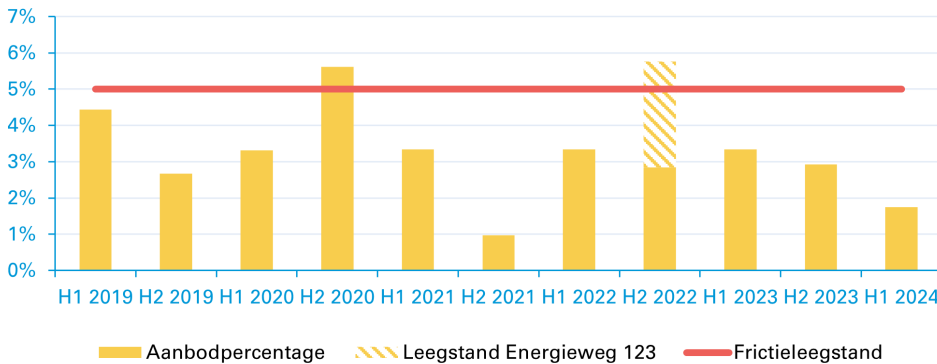
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht (2023), bewerking Stec Groep (2024).

De totale uitbreidingsvraag bedrijventerrein in De Ronde Venen (in hectare).



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Vraag-aanbod confrontatie gemeente De Ronde Venen



Leegstandsbalans

Welke bedrijven gaan zich vestigen op het nieuwe bedrijventerrein de Bocht

Uit het onderzoek van de gemeente en uit de ondernemerspeiling blijkt dat zo'n 90% van de ruimtevraag voor De Ronde Venen voortkomt uit drie sectoren te weten de industrie, de bouw, handel en reparatie en ten slotte de logistiek en groothandel. Dit is ruim 90% van de totale geraamde uitbreidingsvraag binnen de gemeente.

Industrie (25%)

Algemeen

Het gaat hier bijvoorbeeld om bedrijven in de metaalindustrie, elektrotechnische industrie, voedingsmiddelenindustrie, recycling en nutsvoorzieningen.

Werkgelegenheid

Per hectare zijn gemiddeld 50 mensen werkzaam in deze sector. De industriesector heeft een sterke lokale en regionale binding. Een belangrijk gedeelte van het personeel is vaak woonachtig binnen de gemeente. Van de werknemers heeft 70% een mbo-opleiding. Circa 30% van het personeel heeft een opleiding op HBO- of WO-niveau. De gemiddelde omzet per werknemer bedraagt €110.000,-. De indirecte werkgelegenheid (multiplier) bedraagt in deze sector 0,4.

Pandgrootte en Bouwhoogte

De sector industrie is doorgaans gevestigd in vrij grootschalige panden met voldoende vrije ruimte. De vrije hoogte van panden in de industriesector bedraagt doorgaans 14 meter bruto.

Bouw, handel en reparatie (48%)

Algemeen

Het gaat hier bijvoorbeeld om bedrijven in de bouwnijverheid, aannemingsbedrijven en gespecialiseerde bedrijven zoals houtbewerkingsbedrijven. Ook bedrijven actief in handel, reparatie en onderhoud van auto's of motoren behoren tot deze categorie.

Werkgelegenheid

Per hectare zijn gemiddeld 40 mensen werkzaam in deze sector. Van de werknemers heeft 75% een mbo-opleiding. Circa 25% van het personeel heeft een opleiding op HBO- of WO-niveau. De gemiddelde omzet per werknemer bedraagt € 5.000,-.

De indirecte werkgelegenheid (multiplier) bedraagt in deze sector 0,6.

Pandgrootte en Bouwhoogte

De sector bouw, handel en reparatie is gevestigd in panden tot circa 1 hectare met ruimte voor opslag en of een werkplaats op de begane grond met kleinschalige kantoorruimte op de 1e verdieping. De vrije hoogte in de werkplaats is vaak minimaal zes tot 8 meter.

Vervoer, opslag en groothandel (18%)

Algemeen

Het gaat hier om bedrijven in de logistieke dienstverlening en groothandel. Het gaat vaak om bedrijven met een omvang van maximaal 3 hectare.

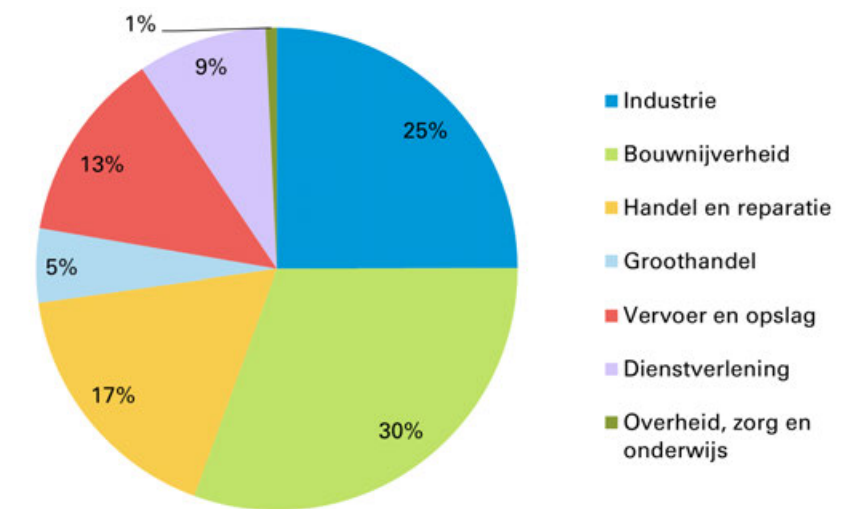
Werkgelegenheid

Per hectare zijn gemiddeld 40 mensen werkzaam in deze sector. De logistieke sector en groothandel heeft een sterke lokale en regionale binding met een aanzienlijk lokaal personeelsbestand. Een dergelijk bedrijf zal niet snel verhuizen naar een andere regio. Van de werknemers heeft 80% een mbo-opleiding. Circa 20% van het personeel heeft een opleiding op HBO- of WO-niveau. De gemiddelde omzet per werknemer bedraagt €60.000,-.

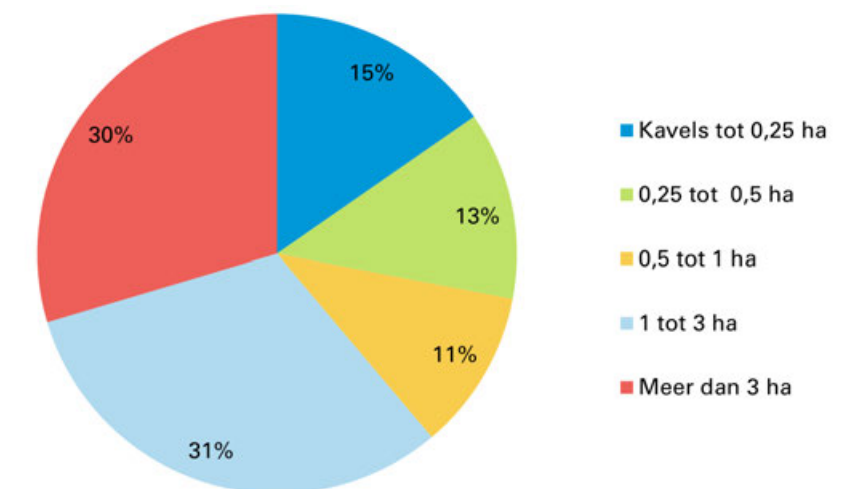
De indirecte werkgelegenheid (multiplier) bedraagt in deze sector 0,4.

Pandgrootte en bouwhoogte

De sector logistiek en groothandel heeft vaak een grotere ruimtebehoefte tot 3 hectare. Dergelijke bedrijven hebben een oppervlakte van 2.000 tot 20.000m² opgedeeld in



Overzicht te vestigen sectoren



Ruimtevraag uit ondernemersenquête uitgesplitst naar kavelomvang

compartimenten van circa 2.000 m². De vrije hoogte die de sector nodig heeft bedraagt inclusief dakopstanden 14 meter.

Kavelgrootte

Het grootste gedeelte van de kavelzoekers (70%) geeft aan behoefte te hebben aan een kavel groter dan 5.000 m² (0,5 ha). Ruim 60% van de ruimtevraag gaat uit naar kavels groter dan 1,0 hectare netto. Een derde van de zoekers betreft bedrijven die op zoek zijn kavels met een grootte van meer dan 3 hectare.

Parkeren

De gemeenteraad heeft in het kader van het mobiliteitsplan en verkeersveiligheidsplan 2023 - 2030 parkeernormen vastgesteld. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt uitgegaan van de rest bebouwde kom.

De bedrijven moeten in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning een berekening overleggen van het aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeernormen uit het Mobiliteits- en Verkeersveiligheidsplan 2023-2030. Verder moeten zij een situatietekening van hun perceel aanleveren met daarop ingetekend de parkeerplaatsen voor personenauto's, de fietsvoorzieningen, de ruimte voor het laden en lossen en de uitwegen naar de rijbaan. De gemeente toetst dit plan aan de eisen op het gebied van parkeren, fietsen, laden en lossen en uitwegen.

	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers in %
<u>7. WERKEN (per 100 m2)</u>					
Kantoor zonder baliefunctie	1,55	1,95	2,05	2,55	5
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,05	2,35	2,85	3,55	20
Bedrijf arbeidsintensief bezoeker extensief (industrie, laboratorium, werkplaats.	1,55	1,95	2,35	2,35	5
Bedrijf arbeidsextensief bezoeker extensief (loods, opslag, transport)	0,65	0,85	1,05	1,05	5
Bedrijfsverzamelgebouw	1,25	1,55	1,85	1,95	n.v.t.

(Aantal parkeerplaatsen per 100 m2 en percentage bezoekers)

Parkeernormen gemeente De Ronde Venen

3.2. Stedenbouwkundige opzet

3.2.1. Landschappelijke context

Mijdrecht ligt in de veenweidegebieden van Het Groene Hart. Het dorp staat bekend om haar karakteristieke slagenlandschap. De ruimtelijke opzet van de Groot Mijdrechtse polder wordt gekenmerkt door een gridpatroon gevat door een ringdijk. Het grid van de polder is ingevuld als open en stedelijk landschap. Het stedelijke gebied is onderverdeeld in 3 kernen: aan de oostzijde Vinkeveen, het zuiden Wilnis en het westen Mijdrecht. De historische bebouwing ligt aan de buitenzijde van de polder dicht tegen de ringdijk. Recente uitleggebieden voor woningbouw zijn onder anderen in de polder gerealiseerd. Het grootse bedrijvengebied ligt in de kern Mijdrecht en is in de polder gesitueerd.

Tussen de stedelijke gebieden ligt overwegend agrarisch gebied. Dit gebied heeft ook een natuurwaarde. De belangrijkste ontsluiting van het gebied vindt plaats via de N201. Vinkeveen en het bedrijventerrein van Mijdrecht zijn hier direct op ontsloten. Deze huidige N201 die langs Mijdrecht voert zal worden gewijzigd naar een vloeiend tracé die ten noorden ligt van de huidige N201. De nieuwe N201, met de gestrekte bocht doorsnijdt, met de komst van het nieuwe bedrijventerrein het stedelijk gebied in de polder.

Met de omgelegde N201 wordt de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein goed mogelijk.



Droogmakerij als herkenbare poldereenheid

3.2.2. Het plangebied

Het totale plangebied heeft een grootte van 24 hectare. Het tracé van de nieuwe N201 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Zonder het ruimtebeslag van de N201 resteert een bruto plangebied van 19 hectare.

3.2.3. De N201

De huidige provinciale weg de N201 vormt ter hoogte van Mijdrecht een knelpunt in de verkeersdoorstroming. De kruisingen met de Veenweg en de Hofland zijn voorzien van verkeersregelininstallaties; de kruising met het Waverveensepad niet. Enkele bedrijven en andere percelen hebben een rechtstreekse aansluiting op de N201.

Het voornemen van zowel de gemeente als de provincie om de bocht in de N201 ter hoogte van Mijdrecht te strekken is uitgewerkt in een “Overeenkomst Toekomst N201 d. 4 december 2023” ondertekend op 14 december 2023.

De Provinciale Staten heeft eind 2024 inmiddels ook besloten tot de aanleg van een fietstunnel ter hoogte van de nieuwe aansluiting van Mijdrecht op de provinciale weg N201.

Overeenkomstig de conceptplanning van de provincie Utrecht wordt de N201 uiterlijk in het 1e kwartaal van 2031 opgeleverd.

Parallel aan de hoofdrijbaan van de verlegde N201, ligt aan de noordzijde een groenstrook met een breedte van 6 meter, een brede watergang en een parallelweg.

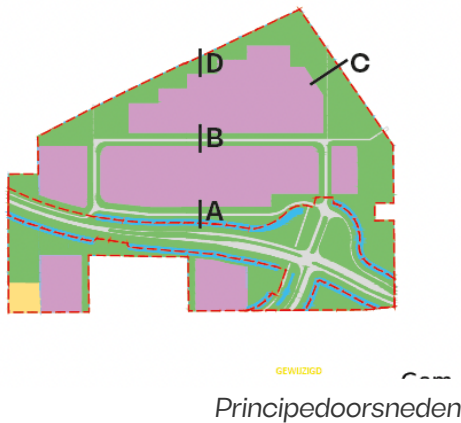
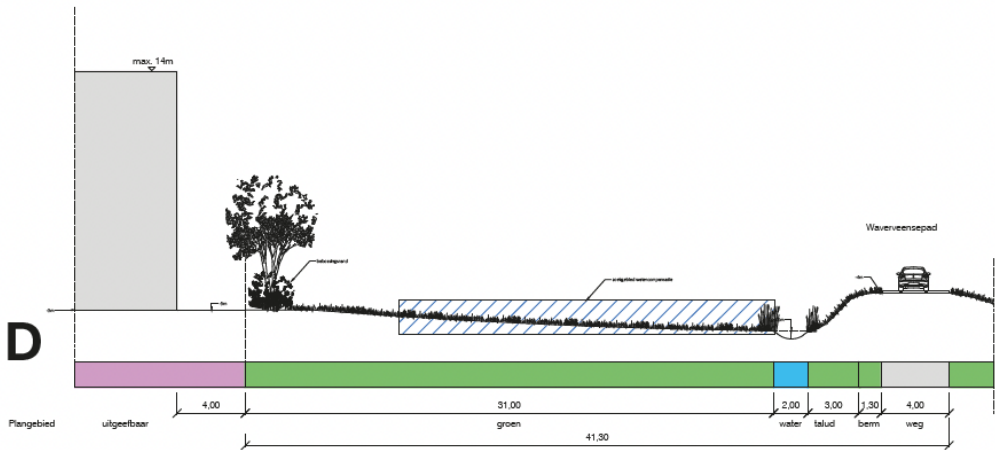
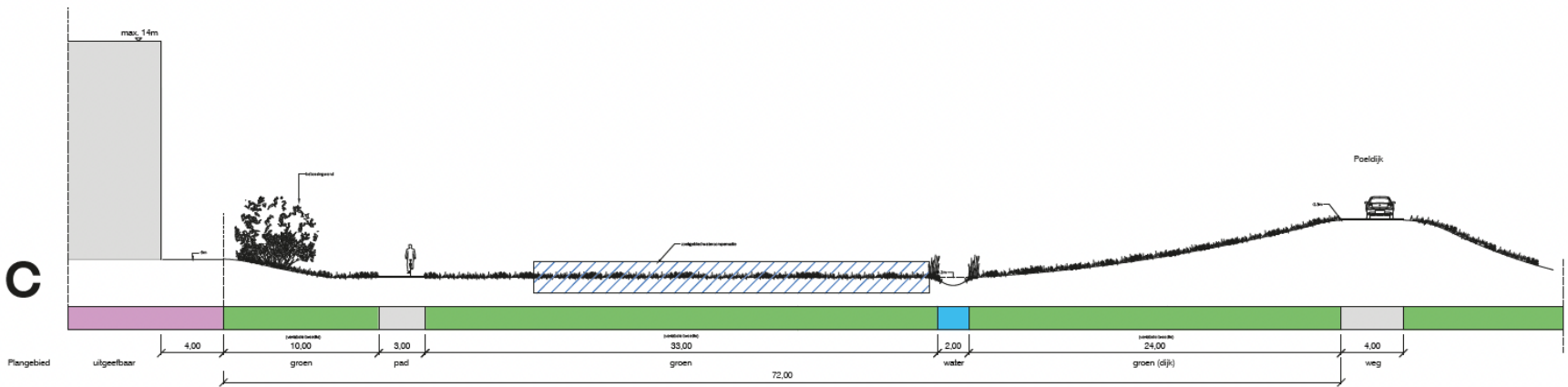
3.2.4. De nieuwe waterstructuur

Op het terrein bevindt zich momenteel ruim 1,2 hectare aan open water. Dit water zal één op één als oppervlaktewater teruggebracht moeten worden. Het waterschap stelt bovendien als eis dat voor iedere m2 aan aan verhard oppervlak 10% van dit oppervlak aan waterberging moet worden aangelegd. Deze 10% kan worden ingevuld met oppervlaktewater of met een alternatieve waterberging in de vorm van een wadi (Water Afvoer Drainage en Infiltratie). Met een wadi wordt hemelwater

dat op verhard oppervlakken valt via een riolering naar een wadi afgevoerd. Daar kan het water infiltreren in de bodem of vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende watergangen ingetekend ter compensatie van het oppervlaktewater. De maximale breedte van de watergangen bedraagt 9 meter dit om opbarsten van de bodem te voorkomen.

In het plan zijn aan de noordzijde en oostzijde brede stroken opgenomen om wadi's op te nemen voor de berging van het hemelwater. Bijkomend voordeel is dat met de situering van de wadi's enige afstand wordt gecreëerd met de omgeving.



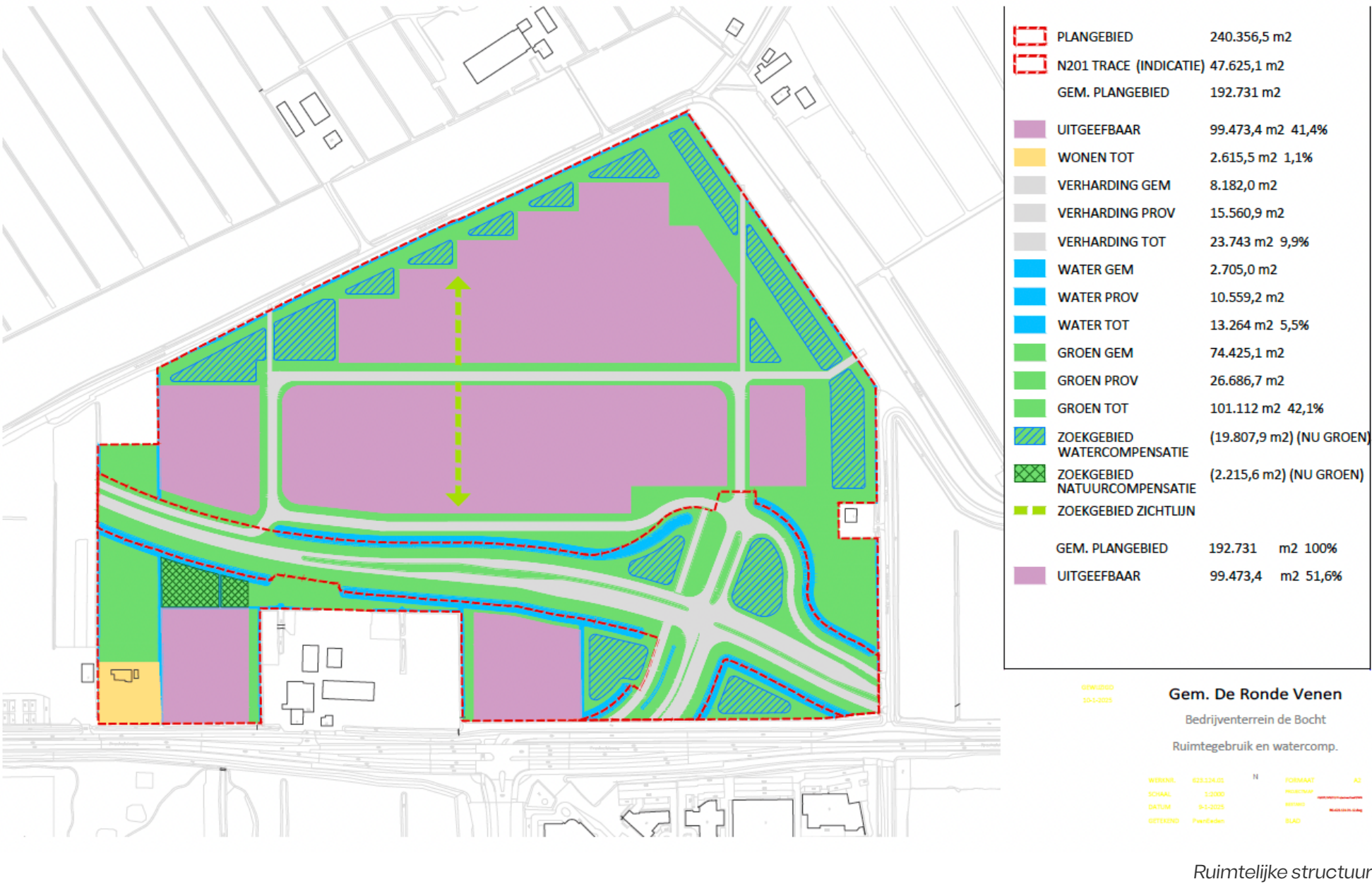
3.2.5. De groenstructuur

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van flora en fauna op de kavel Provinciale weg 7A is een natuuronderzoek uitgevoerd. Uit het ecologisch vervolgonderzoek is gebleken dat op de kavel Provinciale weg 7A ransuilen, 4 soorten vleermuizen en rugstreeppadden zijn aangetroffen. Dit heeft tot gevolg dat de kavel Provinciale weg 7A slechts ten dele benut kan worden voor bebouwing. In het Ruimtelijk Kader is op de kavel een woonvlak ingetekend overeenkomstig de huidige bestemming. Om bebouwing van deze kavel mogelijk te maken dient in de directe nabijheid wel natuurcompensatie gevonden te worden.

3.3. De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein

Op basis van de voorgaande uitgangspunten in de eerdere hoofdstukken en de landschappelijke context is een Ruimtelijk Kader voor het bedrijventerrein opgesteld. De orthogonale (rechthoekige) structuur van het poldergrid vormt daarbij de basis van de verkavelingsstructuur. De getrapte structuur aan de noordzijde op de overgang naar het omliggend open landschap verwijst naar de relatief smalle slagen van het oorspronkelijke landschap. Groen en wadi's vormen de fysieke scheiding tussen de oude dijk van het Waverveensepad en het bedrijventerrein. Langs de Poeldijk zorgt een groenstructuur en wadi's voor een zachte overgang naar de omgeving.

Met de voorgestelde ruimtelijke structuur, met de N201 en de ontsluiting van het bedrijventerrein die van west naar oost verloopt wordt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur doorbroken. In de verdere planuitwerking is het belangrijk om deze oorspronkelijke noord -zuid structuur terug te laten komen in de kavelindeling en de secundaire waterstructuren. Dit is niet alleen goed mogelijk in het zuidelijke gedeelte van het plan, waar enkele watergangen gehandhaafd kunnen blijven. In het noordelijke gedeelte moet, bij de uitwerking van de waterstructuur worden ondergezocht op welke plek een zichtlijn kan worden aangebracht met als doel een doorkijk mogelijk te maken richting het oorspronkelijke oude landschappelijke.



3.3.1. Ontsluiting van het bedrijventerrein

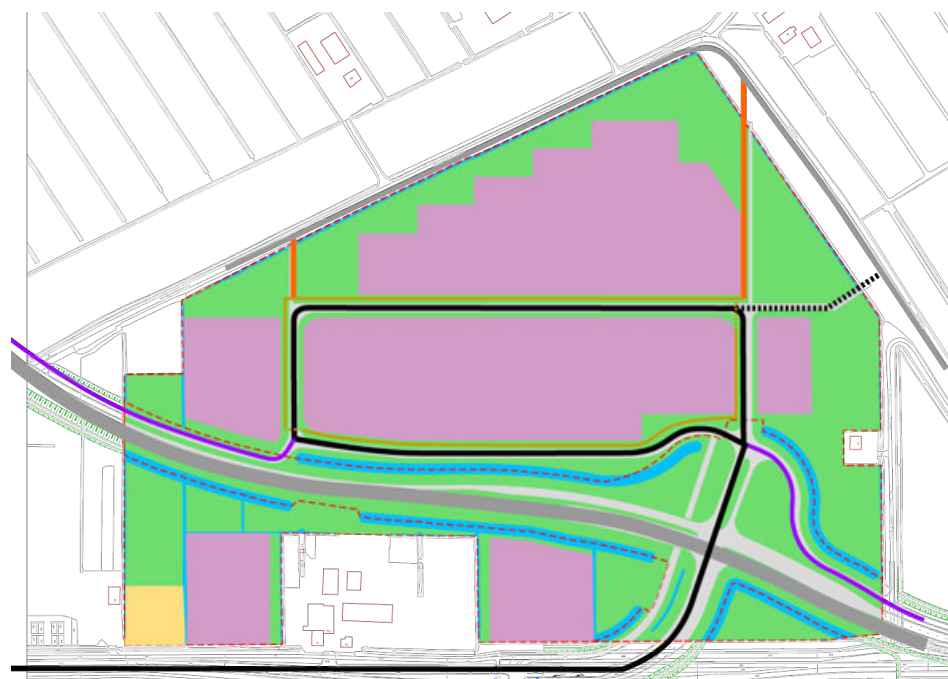
Een goede ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is essentieel voor het goed functioneren van de bedrijven. Daarbij is aandacht nodig voor alle vormen van mobiliteit.

Het bedrijventerrein De Bocht wordt ontsloten via de op- en afrit van de verlegde N201 met een VRI of door middel van een turbo rotonde. Het ruimtebeslag voor een VRI of een turbo rotonde blijft hetzelfde. De provincie heeft hier nog geen definitieve keuze in gemaakt. De hoofdontsluiting op het bedrijventerrein bestaat uit een rondweg over het bedrijventerrein waaruit de kavels worden ontsloten. De breedte van de rijbaan bedraagt 7 meter. De parallelweg die langs de N201 ligt maakt onderdeel uit van deze rondweg ter ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het principeprofiel van de hoofdontsluiting bestaat uit een 7 meter brede rijweg. Er is in het wegprofiel van deze rondweg ook aandacht voor fietsers en voetgangers. De rijweg is voorzien van brede fietssuggestiestroken (2,20 meter), met aan weerszijden ruimte voor een groene berm met bomen, inclusief een voetgangersvoorziening. De groene bermen en voetgangersvoorziening bieden werknemers de mogelijkheid om een wandeling in de pauze te maken, zonder gebruik te hoeven maken van de rijbaan.

De rondweg op het bedrijventerrein krijgt ook een rechtstreekse verbinding met de Poeldijk voor de auto en fietsers. De bedrijven en inwoners van Waverveen behouden zo een goede verbinding met Mijdrecht en de bedrijven hoeven niet heel Waverveen met hun aan-en afvoer door te rijden wat onveilige situaties en overlast zou kunnen veroorzaken. Aan de oostzijde en westzijde van het bedrijventerrein zijn nog twee langzaam verkeersroute ingetekend naar het Waverveensepad.

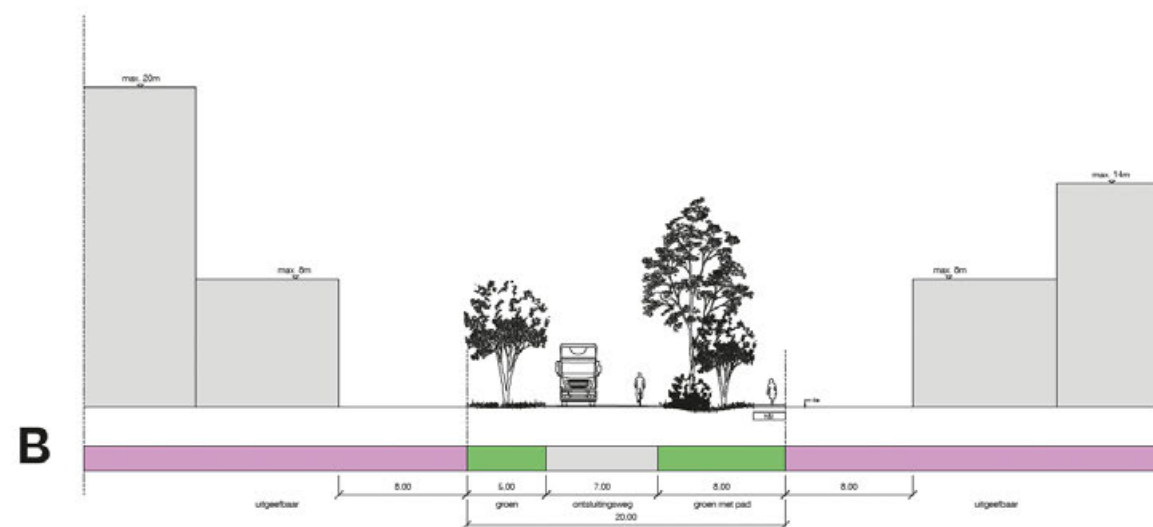
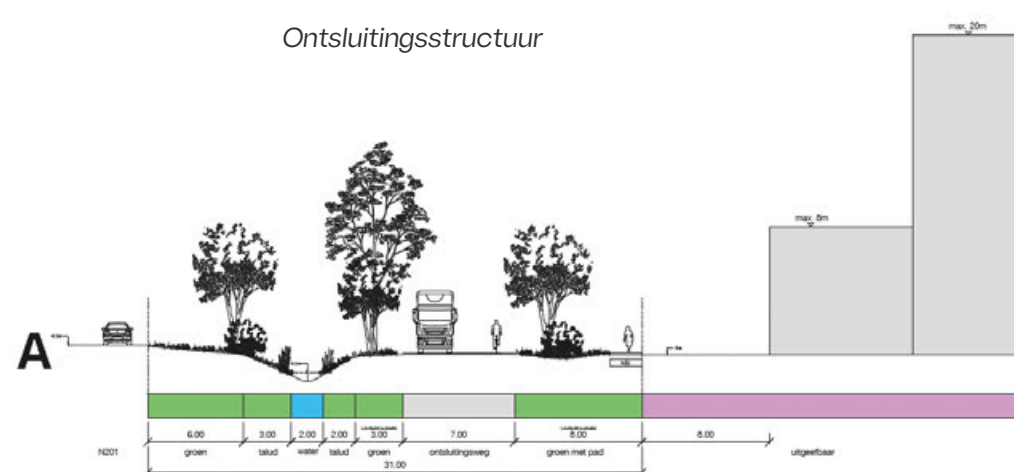
De provincie heeft inmiddels besloten dat er een fietstunnel onder de provinciale weg N201 komt. Deze fietstunnel zorgt voor een veilige overstek van de doorgaande fietser, bewoners van Waverveen en van en naar het bestaande en nieuwe bedrijventerrein.



Ontsluitingsstructuur



Principeprofiel



Principedoorsneden

3.3.2. Uitgeefbaar terrein

De metrage dat door de gemeente in 2017 en 2022 is aangekocht heeft een oppervlak van ruim 24 hectare bruto. De uitgeefbare metrage ligt op ca 10,5 hectare netto. Van de 24 hectare is een relatief groot gedeelte van het perceel niet als uitgeefbaar bedrijventerrein te benutten. Het uitgeefbaar metrage, ligt als gevolg van het ruimtebeslag van de N201, de metrage dat nodig is voor de watercompensatie en natuurcompensatie, de WRK-leiding en effluent leiding verhoudingsgewijs enigszins laag.

3.3.3. Indeelbaarheid van de uit te geven kavels

Het model met ontsluiting van het bedrijventerrein met een rondweg biedt voldoende flexibiliteit om kavels uit te geven in verschillende oppervlakten. Het programma geeft aan dat er vooral vraag is naar kavels van 5.000 m² tot 30.000 m². Het plan is zo opgezet dat aan deze vraag kan worden voldaan. Indien er vraag is naar kleinere kavels is het eveneens mogelijk deze onder te brengen. In de onderstaande verbeeldingen zijn een tweetal voorbeelden geschetst met kavels van wisselende omvang.

3.3.4. Toegestane bouwhoogte

In het plangebied wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 14 - 20 meter. De sectoren industrie (25% van de vraag) en logistiek en handel (18%) vragen om bouwhoogten van 14 meter. De sector bouwnijverheid, handel en reparatie (48% van de vraag) heeft behoefte van een vrije hoogte van minimaal 6 tot 8 meter. Het uitgangspunt is dat in het middengebied een bouwhoogte van 20 meter is toegestaan, met aan de randen een maximum van 14 meter. De bebouwing aan de huidige N201 zal moeten aansluiten aan de aangrenzende bebouwing gesitueerd aan de N201.



Voorbeeldverkavelingen met kleine en grotere kavelformen



Bouwhoogteanduiding

3.3.5. Milieucategorieën

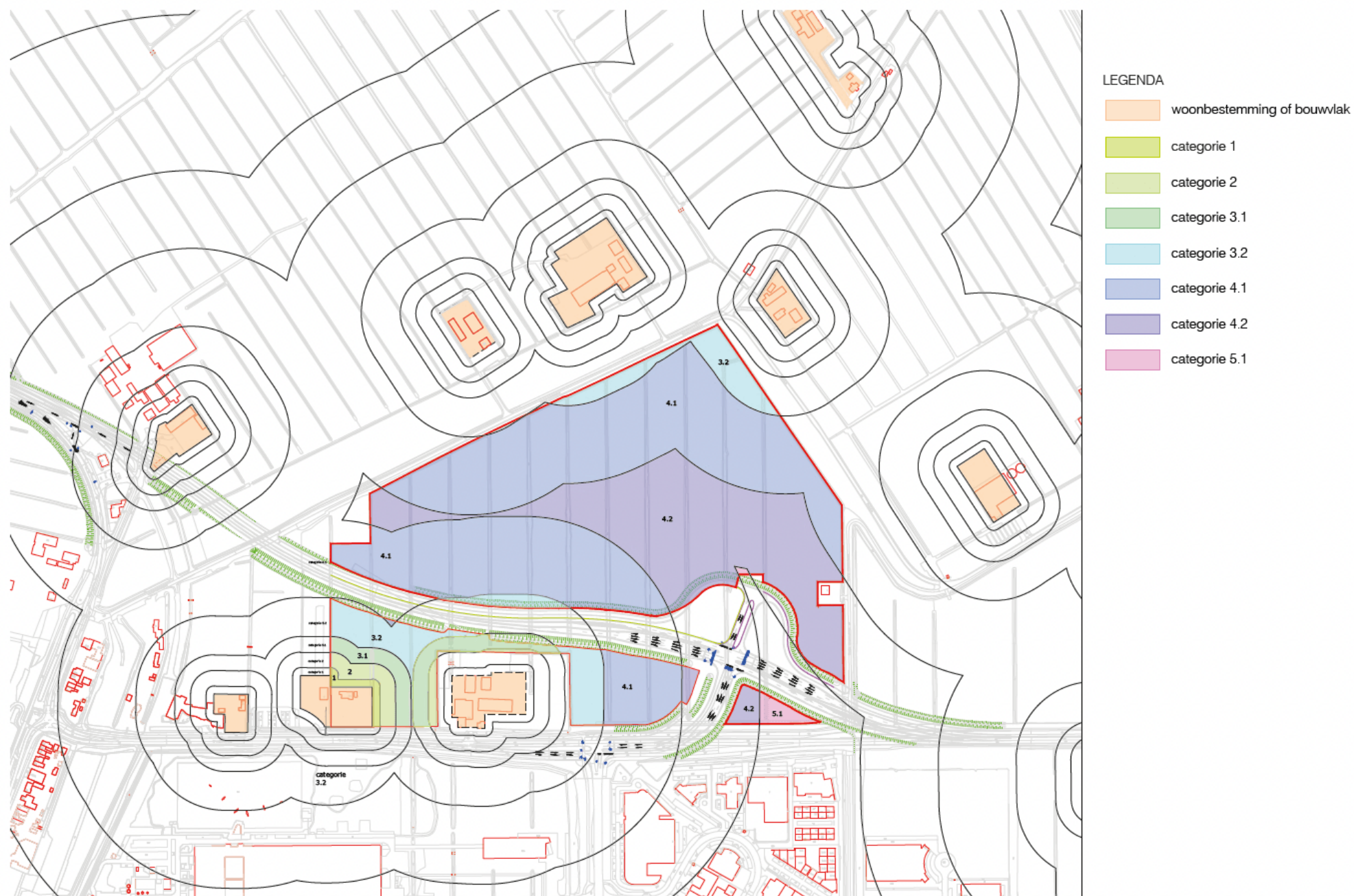
Met de introductie van de omgevingswet heeft de milieuzonering een andere benaming gekregen. De deskundige geven aan dat er inhoudelijk niet veel is gewijzigd ten opzichte van de oude systematiek. De oude systematiek wordt daarom qua indeling nog steeds gebruikt.

De industriector heeft vaak een milieucategorie van 3.1 oplopend tot 4.2, met in uitzonderlijke gevallen oplopend tot milieucategorie 5.

De sector bouw, handel en reparatie valt vaak in de milieucategorie 3.1 of 3.2 oplopend tot incidenteel 4.1.

De sector logistiek en groothandel valt overwegend binnen de categorie 3.2 incidenteel oplopend tot 4.2, dit is afhankelijk van de goederen of het manoeuvreren van materieel.

Gelet op de afstand van de aanwezige woningen moet worden bekeken wat de mogelijkheden zijn. Daar waar woningen te dicht bij het bedrijventerrein staan is het alleen mogelijk categorie 2 toe te staan.



Milieucategorieën

3.3.6. Hoogspanningsstation Stedin

De capaciteit van het aanwezige transportsysteem voor elektriciteit in Nederland schiet ernstig tekort. De komende decennia moeten jaarlijks miljarden euro's worden geïnvesteerd om het elektriciteitsnet in Nederland op orde te krijgen. Ook in De Ronde Venen speelt het probleem van netcongestie. Om hier het hoofd aan te bieden moeten in de gemeente drie nieuwe hoogspanningsstations worden gerealiseerd. Het nieuwe bedrijventerrein is een van de locaties die door Stedin is aangewezen als goede plek voor een dergelijk hoogspanningsstation.

De overige twee hoogspanningsstations, die nodig zijn om de netcongestie op te lossen betreft een nieuw station in Baambrugge en de uitbreiding van het bestaande Stedin station aan de Nijverheidsweg in Mijdrecht.

Voor Stedin wordt een kavel gereserveerd waar het 150 KV hoogspanningsstation kan worden ontwikkeld. Met Stedin zijn afspraken gemaakt over ligging van de kavel, de oppervlaktemaat van de kavel en de vorm van de kavel. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de uitgifteprijs en de overige leveringsvoorwaarden van de kavel. De hoogte van de gebouwen blijft beperkt tot 8- 10 meter. Het is voor het oplossen van de netcongestie in de gemeente essentieel dat onder meer dit station er gaat komen.

De planning van Stedin geeft aan dat dit station in 2031 in bedrijf gesteld wordt. Het in bedrijf stellen van het 150KV station is op haar beurt weer afhankelijk van het aansluiten van dit station op

het hoofdspanningsnet van TenneT in Amstelveen. Er komen overigens geen hoogspanningsmasten. De noodzakelijke kabels worden ondergronds aangelegd. De EMC (elektromagnetische Compatibiliteit) ofwel de elektromagnetische spanning van deze kabels wordt door TenneT en Stedin voor de kabels onderzocht. Deze dienen binnen de wettelijke grenzen te blijven.

Het alternatief om de netcongestie het hoofd te bieden is een tussentijdse ontwikkeling met een zelfvoorzienend systeem. Dit is op een aantal plekken in Nederland gerealiseerd met de oprichting van een Energiehub. Een Energiehub is een lokaal georganiseerd energiesysteem waarin vraag en aanbod op elkaar worden afgestemd. Binnen deze Energiehub zal zoveel mogelijk aanbod van duurzaam opgewekte energie gerealiseerd moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan zonnepanelen maar ook windwokkels/windmuren. Om deze energie zoveel mogelijk te benutten zal ook opslag moeten worden ingezet, hierbij kan gedacht worden aan accu's maar mogelijk ook aan andere energiedragers. Voor de momenten dat er geen of onvoldoende duurzame energie beschikbaar is zal dit aangevuld moeten worden met regelbaar vermogen. Hierbij kan gedacht worden aan gas en/of diesel aggregaten en of een WKK (Warmtekrachtkoppeling waarbij de elektriciteit wordt gemaakt door een verbrandingsmotor of gasturbine).



De kavel waarover met Stedin is gesproken



Impressie van het hoogspanningsstation

3.3.7. Fasering

Het bedrijventerrein wordt in fasen ontwikkeld.

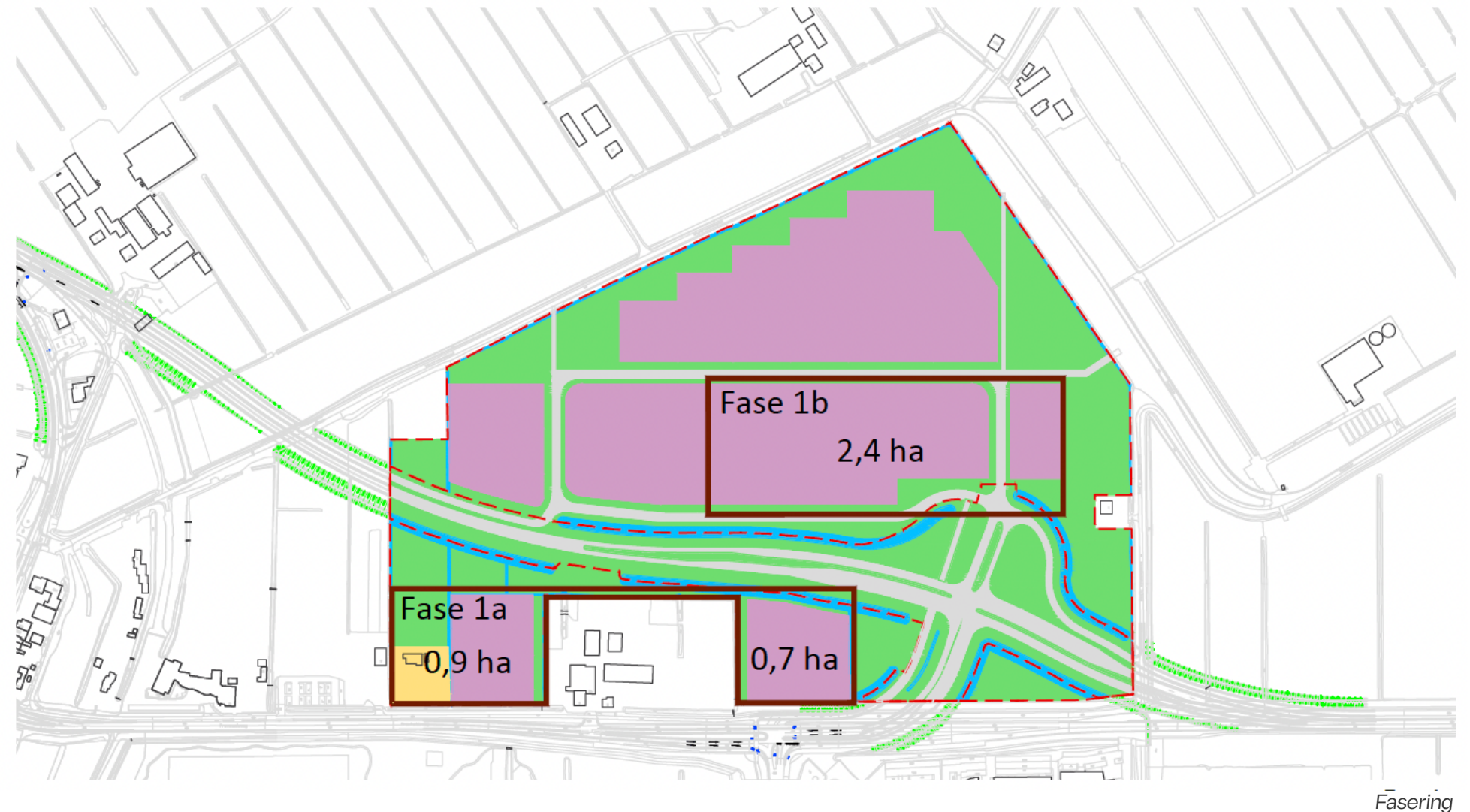
In het concept van de provinciale programmering “Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025” (oktober 2024) heeft een herprogrammering in tijd van werklocaties plaatsgevonden. Voor de het Bedrijventerrein Mijdrecht is nu de mogelijkheid om 8 hectare netto bedrijventerrein in de periode 2025-2030 uit te geven. Daarnaast zijn nieuwe locaties geprogrammeerd. Voor het Bedrijventerrein Mijdrecht is 4 hectare netto extra uit te geven grond voor de periode 2030-2035 opgenomen. In totaal kan op basis van de concept programmering 12 hectare netto bedrijventerrein tot de periode 2035 worden uitgegeven. De programmering wordt in het eerste kwartaal van 2025 door gedeputeerde staten van de provincie Utrecht vastgesteld. Tot die tijd wordt uitgegaan van de PPWW2023 waarin de gefaseerde uitgave van 2x4 hectare (4 hectare voor 2030 en 4 ha na 2030) is opgenomen.

3.4. Duurzaamheid

Voor de woningbouw wordt gebruik gemaakt van het convenant toekomstbestendige woningbouw. Dit convenant wordt in de basis ook als uitgangspunt genomen bij de uitgifte van bedrijfskavels. Het uitgangspunt is dat bedrijven moeten voldoen aan het niveau brons daar waar mogelijk.

Energie

Om aan de klimaatdoelstelling te kunnen voldoen ligt er een grote uitdaging om het energieverbruik bij bedrijven te verminderen en tegelijkertijd het aandeel lokaal opgewerkte duurzame energie bij bedrijven te vergroten. Bij de ontwikkeling van een woning of bedrijfsruimte is een BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekening vanaf 1 januari 2021 verplicht. De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit betreft BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo



veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan de BENG 3-eis.

In de uitgiftevoorwaarden zal dan ook de eis worden gesteld dat zonnepanelen op het dakvlak worden opgenomen. Het plaatsen van zonnepanelen op daken zal in de toekomst sowieso een wettelijk eis worden voor nieuwbouw. Om te voldoen aan de energie eis brons en waar mogelijk hierboven uit te komen zal tevens aandacht uitgaan naar onderstaande aspecten.

- Compact bouwen (beperkt verliesoppervlakte t.o.v. gebruiksoppervlakte).
- Houd rekening met de oriëntatie.
- Pas goede isolatie toe.
- Beperk glaspercentages.
- Pas triple glas toe.
- Beperk energieverlies door ventilatie.
- Let op verlichting en bevochtiging.
- Kies een energie-opwekker die efficiënt werkt en bij die bij voorkeur een hernieuwbare energiebron gebruikt (zoals een warmtepomp of biomassa).
- Kies voor een ontwerp met een dakvlak dat geschikt is voor zonne-energie.

Circulair

De gemeente wil zich in te zetten op een circulair bedrijventerrein waarbij de gemeente zich richt op het integreren van circulaire aspecten.

Punten hiervan zijn:

- Het opzetten van een uitwisselingsplatform waar bedrijven binnen het bedrijventerrein eenvoudig reststromen kunnen aanbieden en afnemen.
- Collectieve afvalverwerking: Faciliteer gezamenlijke inzameling en verwerking van afvalstromen, waardoor bedrijven efficiënter kunnen omgaan met afval en hergebruik. Dit kan bijvoorbeeld een centrale locatie zijn voor het scheiden en opslaan van herbruikbare materialen.
- Stimuleringsmaatregelen: Aanbieden van subsidies of andere prikkels voor bedrijven die circulaire processen implementeren, zoals hergebruik van materialen of

gezamenlijke investeringen in machines en faciliteiten.

- Ons houden aan het convenant toekomstbestendig bouwen.

Klimaatadaptatie

De toenemende klimaatproblematiek zorgt voor hittestress en wateroverlast wat schade kan aanbrengen aan wegen en gebouwen. Dit komt onder andere doordat bedrijventerreinen doorgaans voor slechts 1% bestaan uit groen en water.

Door klimaatverandering krijgt Nederland steeds vaker te maken met extreme of hevige hoosbuien waarbij er zoveel regen valt dat het water niet meer snel genoeg kan worden opgenomen door de bodem of afgevoerd kan worden via het riool of via de waterwegen. Ook aan het pand en perceel kan schade en overlast ontstaan tijdens extreem weer. Voorkomende voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de laad docks die vollopen tijdens stortbuien of daken die instorten bij hevige regenval.

In het plan voor De Bocht is voldoende ruimte opgenomen voor groen en de berging van hemelwater. In het plan wordt onder meer een IT-riool aangebracht voor de opvang van hemelwater waarmee het regenwater langzaam aan de bodem wordt afgegeven. De bedrijven die een kavel kopen dienen zelf de opvang van hemelwater op eigen terrein te reguleren. Zij mogen hun hemelwaterafvoer ook koppelen aan het IT-riool dat in het openbaar gebied ligt. In de LIOR staan hiervoor de voorwaarden opgenomen.

Vergroening van bedrijventerreinen draagt bij aan verkoeling ter voorkoming van hittestress. In het Ruimtelijk Kader van de Bocht is voorzien in relatief veel groen. Dit groen bevindt zich aan de buitenzijden van het plangebied aan de Poeldijk en het Waverveensepad. Bovendien is in het ontwerp voor de Bocht tussen de rondweg en de kavelgrens openbaar groen opgenomen met voldoende ruimte voor bomen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Het is wenselijk de openbare ruimte en gebouwen zodanig te ontwerpen en realiseren dat deze bijdragen aan de biodiversiteit en natuurwaarden. Bij de inrichting van het openbaar gebied met de groenstroken kan hieraan worden voldaan door het toepassen van gebiedseigen beplanting die kenmerkend is voor de omgeving. Bij de keuze voor boomsoorten, heesters, en grassoorten zal hier voor het bedrijventerrein door de gemeente keuzen ingemaakt worden die de biodiversiteit ten goede komt.

De bedrijven worden gevraagd daar waar mogelijk gevels met gevelbegroeiing te realiseren en bij de terreininrichting groen toe te passen.

Mobiliteit

Bedrijven en organisaties met meer dan 100 werknemers zijn per 1 juli 2024 verplicht om te rapporteren over het zakelijke verkeer en het woon-werkverkeer van hun werknemers.

Het merendeel van de autoritten (met name de ritten in de spits), zijn woon-werk gerelateerd. Meer dan de helft van de Nederlandse werknemers woont binnen 15 kilometer van het werk. Een afstand die (al dan niet met een e-bike) prima te fietsen is. Maar nog vaak wordt de auto gepakt. Meer dan de helft van de autoritten in de spits zijn zelfs korter dan 7,5 kilometer. Bij werkgevers en werknemers ligt dus een enorm potentieel om de regio bereikbaar, leefbaar, prettig en gezond te maken en houden. Het bedrijventerrein de Bocht is met de aanleg van de fietstunnel en de GOW30 inrichting uitstekend bereikbaar voor de fietsers. Bij de verkoop van bedrijfskavels is het voor de Bocht wenselijk bij bedrijven te wijzen op de goede bereikbaarheid per fiets.

Door bedrijven te wijzen op de aanwezige fietsverbindingen kan gepoogd worden werkgevers ertoe te verleiden het fiets

4. Beeldkwaliteit

4.1. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan

Het plangebied wordt door het nieuwe tracé van de N201 in twee gedeelten opgeknipt. Het gedeelte ten zuiden van het tracé en het gedeelte ten noorden van het tracé van de N201.

De bedrijven in het deel ten zuiden van de N201 worden ontsloten via de oude N201. Het gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de nieuwe N201 wordt een aansluiting gemaakt.

De orthogonale rechthoekige structuur van het poldergrid vormt de basis van de verkavelingsstructuur. De getrapte structuur aan de noordzijde op de overgang naar het omliggende open landschap verwijst naar de relatief smalle slagen van het oorspronkelijke landschap. Groen, water en wadi's vormen de fysieke scheiding tussen de oude dijk van het Waverveensepad en de Poeldijk.



Groenstructuur en ontsluiting bedrijventerrein

In het volgende figuur is aangegeven naar welke zijden van het plan een hogere architectonische inspanning wordt verwacht. Tevens zijn locaties aangegeven met een ster (accent), waar een markant en bijzonder gebouw wordt verwacht.

Oriëntatie

De representatieve voorzijden zijn gericht naar de hoofdontsluiting. Bijzondere zichtlocaties hebben een meerzijdige oriëntatie. Dit zijn de kavels die direct zichtbaar zijn vanaf de op- en afritten van de N201 en de kavels gesitueerd aan de huidige N201.

Zie de foto's van bedrijfsgebouwen als voorbeelden van gebouwen met een meerzijdige oriëntatie).



Representatieve zijden en accenten

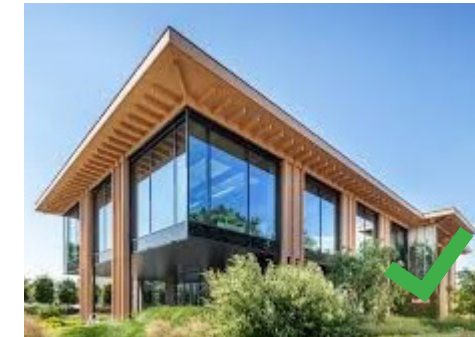
Bebouwingsaccenten

Er zijn drie bebouwingsaccenten in het plangebied die toonaangevend zijn in het gebied en belangrijke zichtlocaties vormen. Deze locaties markeren de entree vanaf de N201. De huidige N201 wordt in de toekomst immers een gemeentelijke weg die de entree vormt van Mijdrecht. Het is niet wenselijk om aan deze entree alleen bedrijfshallen te ontwikkelen.

Op deze percelen dient aan de zichtbare zijden een kwalitatief hoogwaardiger gevelbeeld te worden voorgeschreven. Het volume en de architectonische uitwerking dient aan te sluiten op de kleinere schaal en korrelgrootte van de bestaande bebouwing zoals het aangrenzende hotel met een bouwhoogte van circa 10 meter.

Rooilijnen

De rooilijn van de bebouwing is aan de voorzijde 8 meter vanaf de perceelsgrens. De afstand van de bebouwing tot de zij- en achterzijde van de perceelsgrens is 4 meter. Ter hoogte van de huidige N201 wordt de gevelrooilijn van de nieuwe bedrijfspanden bepaald in samenhang met de gevelrooilijnen van de bestaande bebouwing aan de huidige N201.



Gewenste en ongewenste voorbeelden van gebouwen als accenten

4.2. Architectuur

De architectuur van de bebouwing is eigentijds. De gebouwen zijn eenduidig, herkenbaar en hebben platte daken. Er is een duidelijk afleesbare onderscheiding in afzonderlijke functies (het kantoor- en bedrijfsgedeelte), in materiaal en kleurstelling. Deze aspecten worden opgenomen in de bouw envelop die geïnteresseerde kavelkopers krijgen.

Daken

Daken zijn plat uitgevoerd. Zonnepanelen op daken worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst. Groen en sedumdaken in combinatie met zonnepanelen heeft de voorkeur.



Gewenste en ongewenste voorbeelden van massaopbouw.
De functies zijn herkenbaar in de massaopbouw en materialisering

Materiaalgebruik en kleurstelling

De gebouwen zijn in duurzame materialen uitgevoerd. Het kantoorgedeelte bestaat uit lichte of donkere baksteen, in combinatie met hout, aluminium en glas. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit grijs of donker plaatmateriaal. Met groen begroeide gevels is mogelijk, mits ze passen bij het architectonische ontwerp van het gebouw. Teneinde zelfstandig energie op te wekken is het wenselijk gevelpanelen met zonnecellen op te nemen.

Installaties en zonwering

Technische installaties worden integraal mee ontworpen met de architectuur en worden uit het zicht onttrokken.

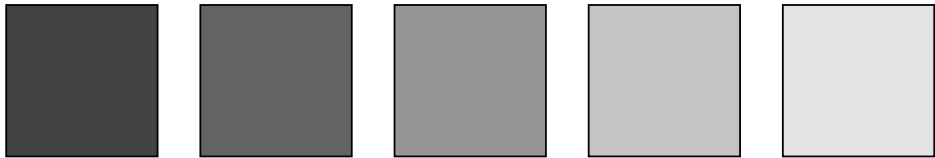
Laden en lossen

Laden, lossen en manoeuvreren vinden alleen volledig op eigen terrein plaats.

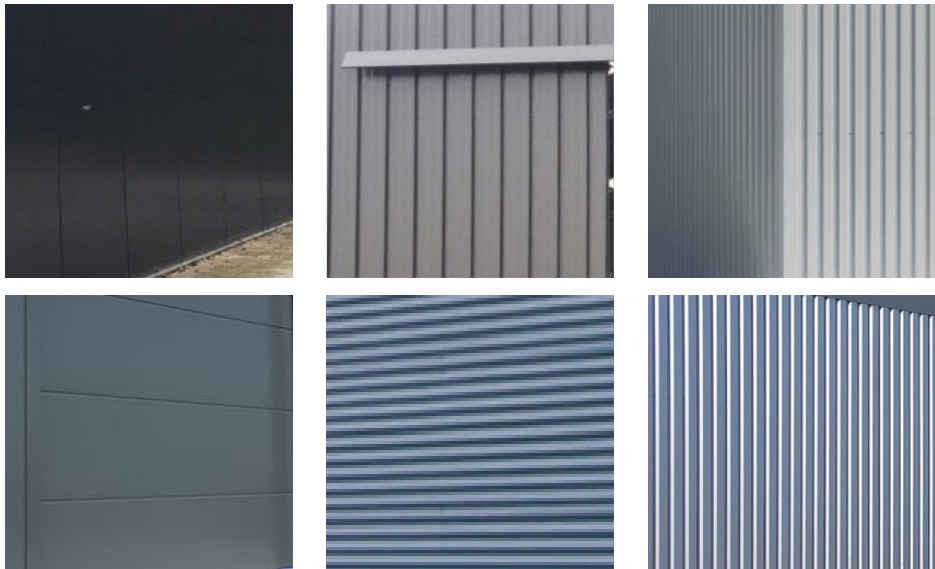
Opslag

(Open) opslag en afvalcontainers zijn op het voorterrein niet toegestaan.

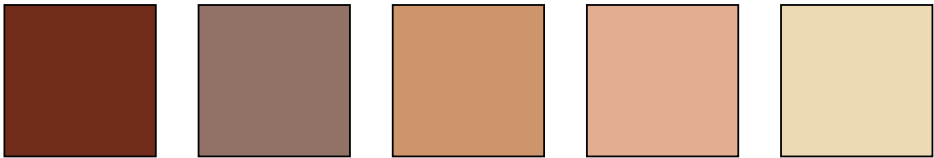
Kleurenschema bedrijfsgedeelte (loodsen):



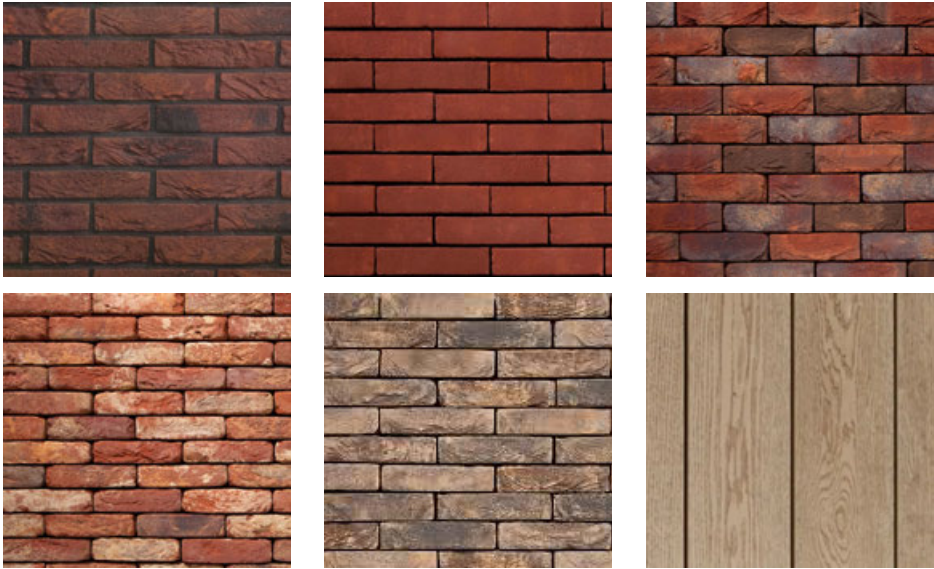
Materiaalgebruik bedrijfsgedeelte (loodsen):



Kleurenschema kantoorgedeelte:



Materiaalgebruik kantoorgedeelte:



Overzicht materialen en kleurstelling



Voorbeelden van *ongewenste* contrasterende kleurenstellingen in het gevelbeeld

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen hebben een open karakter, gesloten wanden zijn niet toegestaan. Hekwerken hebben maximaal een hoogte van 2m. De hekken mogen het zicht op de bebouwing niet onttrekken.

Reclame-uitingen

Reclame bevindt zich aan of op de gevel en maakt integraal onderdeel uit van de architectuur. Op de daken zijn reclame-uitingen niet toegestaan.

4.3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

Groen en water

Langs de noordwest- en noordoostzijde van het plangebied zijn overgangen met groen en water naar het omliggende open landschap gemaakt. Hierin is de groenstructuur beeldbepalend om het zicht op de achterzijden van de bedrijven te verzachten.

Verharding

In het hele plangebied wordt een eenduidige verharding qua kleur en uitstraling toegepast. Het materiaalgebruik is robuust, kleur- en slijtvast, in overeenstemming met zwaar vrachtverkeer. De materialisering van de verharding varieert van asfalt tot elementenverharding. Daar waar het gebruik (ondergrondse infrastructuur) het niet toe laat asfalt te gebruiken, wordt een elementenverharding toegepast.

De wandelpaden zijn van tegels en worden tegelijkertijd gebruikt als kabels- en leidingstrook.



Gewenste voorbeelden voor erfafscheidingen



Gewenste en ongewenste voorbeelden voor reclameuitingen

5. Participatie en afstemming

5.1 Participatieproces

Gemeentelijke besluitvorming 2017 - 2022

Door de gemeenteraad zijn in het recente verleden meerdere besluiten genomen ter voorbereiding op de ontwikkeling van realisatie van een nieuw bedrijventerrein.

Zo is al in 2017 het besluit genomen de gronden aan te kopen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein.

Medio 2020 heeft de gemeenteraad besloten in te zetten op het faciliteren van ondernemers in de ruimtebehoefte door een combinatie van: (1) kwaliteitsverbetering en intensivering van ruimtegebruik op de bestaande terreinen en (2) aanleg van circa 12 hectare netto nieuw bedrijventerreinareaal grenzend aan de noord- en/of de oostzijde van Bedrijventerrein Mijdrecht.

Begin 2022 heeft de gemeenteraad besloten tot de aankoop van het perceel Provinciale weg 7A met als argument dat de aankoop van het perceel zorgt voor een strategische stap richting de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting.

In de raadsinformatiebrief van november 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de besluitvorming binnen de provincie over het toestaan van de ontwikkeling van 8 hectare bedrijventerrein en de vervolgstappen.

Eind april 2024 is de gemeenteraad met een raadsinformatiebrief opnieuw op de hoogte gesteld over de voortgang aangaande het bedrijventerrein.

Gesprek bewoners maart 2023

Door enkele direct omwonenden, woonachtig in Waverveen, is in maart 2023, een door de bewoners georganiseerde bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanwezigen, door de gemeente, op de hoogte gesteld van het strekken van de bocht van de N201 en het voornemen van de gemeente een bedrijventerrein te ontwikkelen en realiseren ten noorden van het bestaande bedrijventerrein.

Naam nieuwe bedrijventerrein

In de periode van november 2023 tot en met april 2024 konden de inwoners en ondernemers van gemeente De Ronde Venen suggesties indienen voor de naam van het nieuwe bedrijventerrein. Dit is breed gecommuniceerd naar hen via een persbericht, de gemeentepagina/website en social media. Op donderdag 25 april 2024 is het bouwboard onthuld met de naam, bedrijventerrein De Bocht.

Gesprek bewonersgroep april 2024

Op 11 april 2024 heeft een tweede gesprek plaatsgevonden met de bewonersgroep Waverveen. Op dat moment moesten de plannen nog worden ontwikkeld en was het dus niet mogelijk om een concrete planuitwerking van het bedrijventerrein met de bewoners te delen. De bewoners hebben tijdens het overleg hun zorg uitgesproken over de initiatieven in hun woonomgeving. Het ging daarbij om het verleggen van de N201, de zonnevelden en het bedrijventerrein. Vanuit de bewoners is gevraagd om de verschillende initiatieven (de N201, de zonnevelden en het bedrijventerrein) in één inloopavond samen te brengen. Na het gesprek van 11 april heeft tussen gemeente en de bewonersgroep Waverveen nog een mailwisseling plaatsgevonden over het gezamenlijk organiseren van een integrale bewonersavond (zie hiervoor de bijlagen).

Informatieavond 18 september 2024

Aan het verzoek van de bewonersgroep Waverveen is gehoor gegeven met de organisatie van een inloopavond op 18 september 2024 waarop alle plannen zijn getoond en de inwoners van ieder plan afzonderlijk de informatie konden krijgen. Van de informatieavond is goed gebruik gemaakt gelet op de grote opkomst. Op de informatieavond zijn ten minste 90 bezoekers afgekomen.

De direct omwonenden zijn rechtstreeks uitgenodigd middels van een huis aan huis brief. De overige inwoners zijn op de hoogte gesteld via de website van de gemeente en de provincie en via de lokale huis aan huis bladen.

De inloopavond op 18 september was georganiseerd door de gemeente De Ronde Venen i.s.m. provincie Utrecht, Stedin en beide initiatiefnemers voor de zonnevelden. De omwonenden en belangstellenden zijn tijdens de inloopavond geïnformeerd over de laatste stand van zaken met betrekking tot de aanleg en uitvoering van de N201, het bedrijventerrein, het 150 KV station van Stedin en de zonnevelden. De bezoekers hebben via een reactieformulier hun standpunt kenbaar kunnen maken. De inspraakreacties van deze inloopavond op het bedrijventerrein de Bocht zijn als bijlagen toegevoegd aan dit ruimtelijk kader.

Bewonersgesprek 14 januari 2025

Tijdens de informatieavond van 18 september 2024 hebben bewoners aangegeven een integrale visie op de planinitiatieven en regie op te plannen te missen. Deze kritiek is voor het college reden geweest eind 2024 een gebiedsregisseur aan te stellen die als centraal aanspreekpunt functioneert voor alle planinitiatieven in Waverveen. Voor de bewoners is sinds begin 2025 dan ook een centraal aanspreekpunt beschikbaar waar zij al hun vragen kunnen stellen en hun zorgen kunnen uiten. Ook komt er een algemene website waarop de meest recente informatie voor bewoners en belanghebbenden wordt gedeeld en van waaruit de verschillende websites van de initiatiefnemers rechtstreeks bereikbaar zijn met een link.

Op 14 januari 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden met bewoners afkomstig uit Waverveen in aanwezigheid van de verantwoordelijke portefeuillehouder, de gebiedsregisseur, de verantwoordelijke projectleiders en gemeentelijke deskundigen. De bewoners hebben vooraf aangegeven wie van de belanghebbenden voor deze avond zouden moeten worden uitgenodigd. Tijdens het gesprek zijn 16 bewoners met de gemeente in gesprek gegaan. De gemeente heeft tijdens deze avond toegelicht hoe zij de communicatie en participatie in het vervolg wil inrichten. Het verslag van de bespreking van 14 januari 2025 is als bijlage toegevoegd.

De gesprekken met de direct betrokken bewoners zullen de komende periode met een regelmaat van een keer per kwartaal plaatsvinden.

5.2. Gesprekken met de VIB

bedrijventerreinen en de uitbreiding van het bedrijventerrein. De VIB is al in een vroeg stadium betrokken bij de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Zo heeft er in februari 2024 een bijeenkomst plaatsgevonden met alle leden die zijn aangesloten aan de VIB. Tijdens deze informatie avond zijn de hoofduitgangspunten van het nieuwe bedrijventerrein en het ontwikkelingsproces gedeeld.

Begin april 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met het bestuur van de VIB over de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein, het proces en het betrekken van de VIB bij de planvorming. In september 2024 zijn de plannen voor het nieuwe bedrijventerrein De Bocht gedeeld met de VIB.

Verder is de VIB tussentijds op de hoogte gehouden door de accountmanager van de gemeente en door middel van nieuwbrieven over de uitbreiding van het bedrijventerrein..

Voor de bedrijventerreinenstrategie heeft eveneens overleg plaatsgevonden met de ondernemers. Voor de strategie is een klankboardgroep samengesteld bestaande uit een vertegenwoordiging van de VIB, een projectontwikkelaar, een bedrijfsmakelaar en de gemeente. In de bedrijventerreinenstrategie is ook de uitbreiding van het bedrijventerrein De Bocht meegenomen.

Voor de vaststelling van de bedrijventerreinstrategie is ook een participatieavond georganiseerd waar zo'n 50 ondernemers bij aanwezig waren. De gewenste uitbreiding van De Bocht is tijdens deze participatieavond voorgelegd aan de belangstellenden. Tijdens de avond zijn wensen en opmerkingen meegegeven die zijn verwerkt in het planvoorstel en het advies voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Bocht.

6. Randvoorwaarden bij de ontwikkeling

6.1. Geldend beleid

6.1.1. Rijksbeleid

In Nederland is de ruimte schaars. Op dit moment nemen economische activiteiten 2,5% van het landoppervlak in. De rijksoverheid wil niet dat dit percentage afneemt. De overheid stimuleert een sterk en concurrerend bedrijfsleven omdat dit zorgt voor welvaart in Nederland. Dit is alleen mogelijk als de economie genoeg ruimte krijgt. Bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. Genoeg en goede ruimte voor bedrijven is bovendien belangrijk voor een goed vestigingsklimaat. En noodzakelijk om richting 2050 een transitie door te maken naar een klimaat neutrale en circulaire economie.

De overheid richt zich vooral op ruimte voor vier belangrijke sectoren. Als bij deze sectoren knelpunten ontstaan, heeft dat negatieve gevolgen voor onder meer de omslag naar een duurzame economie en voor onze positie als innovatief land. Daarom richt de overheid zich vooral op:

- De meest energie-intensieve bedrijven;
- Campussen;
- Het midden- en kleinbedrijf (mkb);
- Grootschalige bedrijfsvestigingen, waaronder de grote distributiecentra.

6.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht telt 2.730 ha aan bedrijventerrein. Op die bedrijventerreinen zijn ca. 16.000 bedrijven gevestigd die aan 175.000 mensen werkgelegenheid bieden. In het Provinciaal Programma Wonen Werken (PPWW21) en PPWW23 is 125 hectare netto aan nieuwe bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan 83 hectare tot en met 2030 en 42 hectare na 2030.

In de krappe markt voor bedrijfsruimten wil de provincie zorgen voor voldoende aanbod van werklocaties die aansluiten op de verwachte vraag naar bedrijfsruimten. Ruimte voor bedrijven is nodig, zodat transities, transformaties en intensivering doorgang kunnen vinden. Om de huidige woon-werkbalans in de provincie Utrecht in stand te houden is een forse hoeveelheid

extra bedrijventerrein nodig. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervoor gekozen om via een adaptieve en meer flexibele manier om te gaan met de invulling van deze opgaven, namelijk door een gezamenlijk proces van de programmering van woon- en werklocaties. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is het resultaat van dit proces.

Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht het tweede Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) vastgesteld. In het PPWW maakt de provincie het mogelijk dat het nieuwe bedrijventerrein Mijdrecht kan worden ontwikkeld met 4 hectare netto tot 2030 en met nog eens 4 hectare netto tot 2040. In het concept van de PPWW 2025 van 10 december 2024 is door GS opgenomen dat het bedrijventerrein in Mijdrecht in de periode 2028 – 2032 met 12 hectare netto mag worden uitgebreid. De verwachting is dat GS in het 1e kwartaal van 2025 het PPWW 2025 vaststelt. Voorwaarde hiervoor is wel dat middels een stikstofonderzoek wordt aangetoond dat de effecten op de Natura-2000 gebieden geen belemmering vormen voor de realisatie. Tevens moet worden aangetoond dat de capaciteit van het omliggende wegennet voldoende is om de verkeerstoename van het bedrijventerrein op te vangen.

WERKEN	
Locatie	Mijdrecht-Noord
Opname PPWW	2023 (PPWW23); extra uitbreiding PPWW25
Hectares en fasering	12 ha. netto in totaal, indicatieve periode van uitgifte 2028-2032; extra uitbreiding 4 ha. netto (incl. energie-infrastructuur) bovenop de eerder goedgekeurde 8 ha.
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Mijdrecht-Noord is geprogrammeerd als lokaal bedrijventerrein om ruimte te bieden aan de groei en verplaatsing van het reguliere, lokale bedrijfsleven. Naast de eerder goedgekeurde uitbreiding ziet de gemeente noodzaak voor een extra uitbreiding om o.a. een Stedin tussenstation en de verplaatsing van een aantal knelpuntbedrijven te realiseren. Aan de opname van de ophoging in het ontwerp-PPWW25 wordt als voorwaarde gesteld dat de gemeente voor 1 maart 2025: 1) een passende beoordeling laat uitvoeren en waaruit blijkt dat de verwachte stikstofeffecten op de nabijgelegen natura 2.000 gebieden geen belemmering vormen voor realisatie; 2) tevens dient de gemeente aan te tonen dat deze ontwikkeling passend is binnen de beschikbare capaciteit van de N201.

Detail PPPW

6.1.3. Beleid gemeente De Ronde Venen

In het document “Ontwikkelen vanuit het hart Economische visie 2025” van december 2013 staat dat de gemeente de werkgelegenheid in De Ronde Venen de komende periode op peil wil houden. Om dit te bewerkstelligen is een sterk woon-werkklimaat noodzakelijk. De gemeente De Ronde Venen onderscheidt zich door een goede combinatie van wonen, werken en recreëren, in combinatie met een gunstige ligging op het snijvlak van de Metropoolregio Amsterdam en het Groene Hart. De rust van het landschap, de eigenheid van kernen en de nabijheid en levendigheid van de stad maakt de gemeente uniek om te wonen, te verblijven en te werken.

De kwaliteiten van de gemeente en de gunstige ligging bieden een goed uitgangspunt om vanuit de sterke economische basis kansen te benutten. De gemeente streeft ernaar de bestaande bedrijven te behouden en te ondersteunen in de doorontwikkeling. De gemeente wil daarom inzetten op sterke bedrijventerreinen waar een diversiteit aan ondernemers zich kan vestigen en waar ondernemers zich kunnen door ontwikkelen.

Voor een slagvaardig beleid is het wenselijk de balans te houden tussen de landschappelijke kwaliteiten en het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen. Insteek is het behouden van bedrijven en het bieden van vernieuwing in een veranderende economie. Hiervoor is het noodzakelijk gebouwen en gebieden aan te passen. Om hier effectief op in te kunnen spelen is het voor ondernemers belangrijk om snelheid te kunnen maken. Het faciliteren en meedenken bij initiatieven van ondernemers staat hoog op de gemeentelijke agenda. Met het aanstellen van een accountmanager bedrijven in 2013 wordt door de gemeente ingezet op het versnellen van procedures zodat ondernemers hun bedrijfsplannen tijdig kunnen realiseren en aanpassen.

Omgevingsvisie De Ronde Venen 2040 (concept)

De gemeente De Ronde Venen is momenteel bezig met het opstellen van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een belangrijk hulpmiddel waarmee antwoord wordt gegeven op de vraag:

Wat voor gemeente De Ronde Venen wil zijn in 2040. In 2023 is de gemeente begonnen met het opstellen van de omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt ontwikkeld in drie fasen. In de eerste fase is in het najaar van 2023 bij inwoners opgehaald wat zij belangrijk vinden in de gemeente. De resultaten hiervan zijn vertaald in het Raamwerk “De Ronde Venen 2040”.

In het Raamwerk De Ronde Venen 2040 wordt onder andere ingezoomd op het thema Economie.

In de gemeente bevindt zich een diverse economie. Deze bevindt zich op de sterke bedrijventerreinen, in commerciële en niet-commerciële voorzieningen in de kernen, het buitengebied en een sterke toename in thuiswerkers. In het Raamwerk wordt gesteld dat bedrijventerreinen belangrijke economische dragers zijn, mede door de verbondenheid met de kernen en de sociaaleconomische waarde. De bedrijventerreinen in de gemeente huisvesten een belangrijk gedeelte van het lokale MKB, maar ook grotere internationale bedrijven. Ook wordt gesteld dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Mijdrecht kan zorgen voor enige verlichting op de krappe bedrijfsruimtemarkt. De uitbreiding richt zich met name op het bieden van ruimte voor lokale bedrijvigheid. Naast deze nieuwe ontwikkeling liggen er kansen om de bestaande bedrijventerreinen samen met de ondernemers te herstructureren en revitaliseren. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de bedrijventerreinen. De bestaande ruimte kan optimaler benut worden en tegelijkertijd kunnen opgaven op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie worden aangepakt.

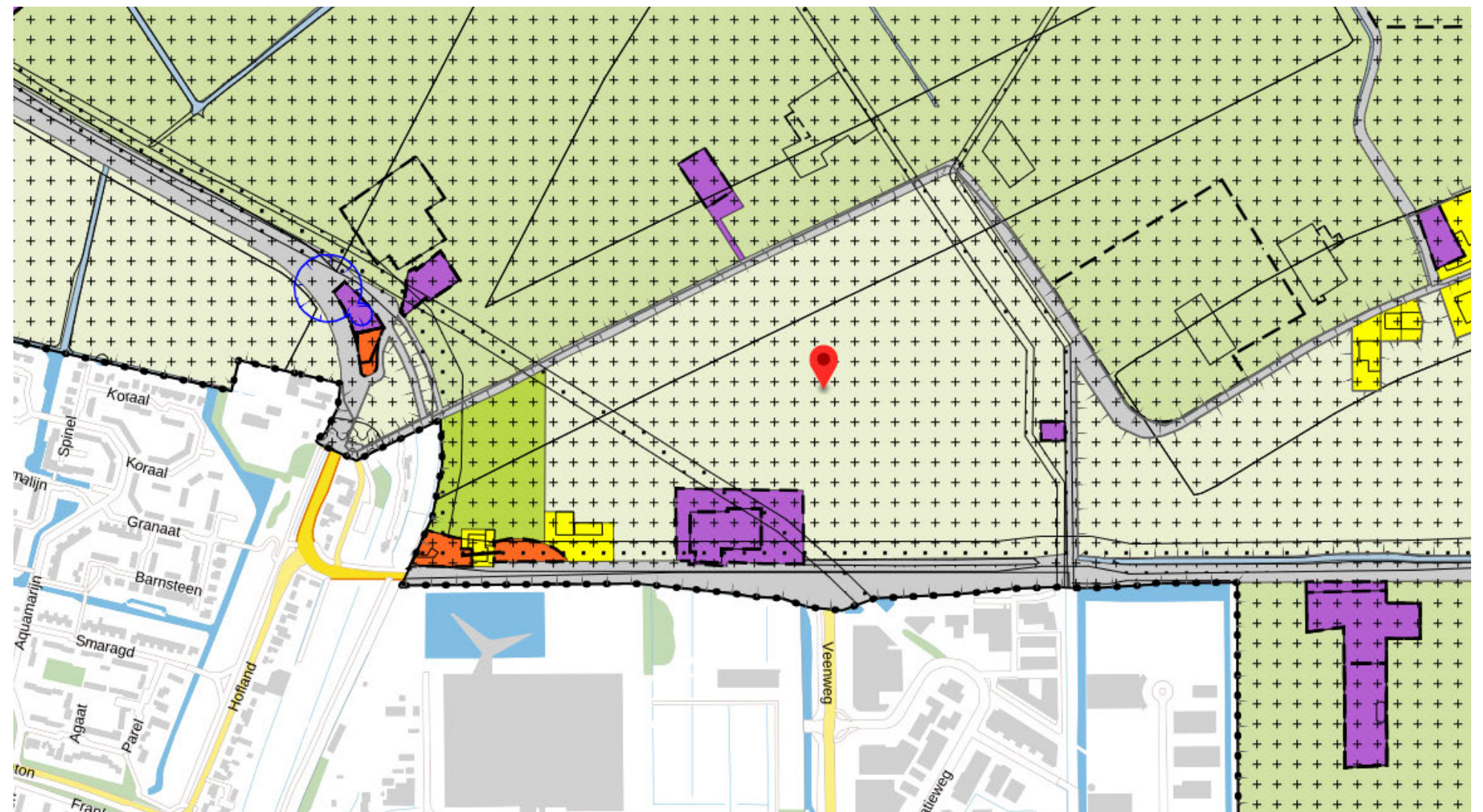
6.2. Omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente. Het omgevingsplan van gemeente De Ronde Venen bestaat voor nu uit een tijdelijk deel waarin onder meer zijn opgenomen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die vóór 1 januari 2024 golden of die vóór 1 januari 2024 als ontwerpplan ter inzage lagen.

Voor de locatie waar het bedrijventerrein De Bocht wordt gerealiseerd is het bestemmingsplan Buitengebied-West van belang. Binnen het plangebied van dit Ruimtelijk Kader liggen de volgende:

Bestemmingen:

- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologisch waardevol verwachtingsgebied cat. 5;
- Gebiedsaanduiding overige zone – landbouwgebied.



Plangebied in de omgevingsplankaart

Om het bedrijventerrein De Bocht voor te kunnen belasten, het terrein bouw- en woonrijp te maken en om de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk te maken zullen voor alle voornoemde activiteiten aparte planologische procedure onder de Omgevingswet doorlopen moeten worden.

Het voorliggende Ruimtelijk Kader ligt ten grondslag aan de verdere planuitwerking voor de planologische procedure. De gemeente is voornemens met een buitenplanse omgevingsactiviteit, een zogenaamde BOPA, de benodigde vergunningaanvragen voor te bereiden.

6.2.1. Planologische onderwerpen in de BOPA

In de standaardinhoudsopgave voor de toelichtingen bij BOPA's zijn onderstaande onderwerpen opgenomen waarnaar onderzoek en of aandacht moet worden besteed bij het toetsen van een BOPA-procedure.

Beschermen van de gezondheid

Het omgevingsplan moet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevatten. De gemeente moet daarbij de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarborgen. Dat belang krijgt een bredere invulling dan het belang van een goede ruimtelijke ordening (in de situatie vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet).

In de belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af, zoals werkgelegenheid en cultuurhistorie. De gemeente dient te motiveren hoe het de verschillende belangen heeft afgewogen.

Milieubelastende activiteiten

De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als:

‘Een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit’. Onder een milieubelastende activiteit wordt een activiteit verstaan die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Voor het bedrijventerrein de Bocht zal dit onderzocht dienen te worden.

Geluid door activiteiten

Er zal akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden voor het strekken van de bocht van de N201. Bovendien zal in beeld gebracht worden welke bedrijven zich al dan niet mogen vestigen op het bedrijventerrein gelet op de nabijheid van woningen in de directe omgeving.

Kwaliteit van de buitenlucht

Voor de omwonenden zal in beeld gebracht worden welke bedrijven zich wel dan niet mogen vestigen op het nieuwe bedrijventerrein gelet op de nabijheid van de woningen. Op basis van de aangepaste milieuwet wordt bepaald tot welke milieuklasse bedrijven zich mogen vestigen op bedrijventerrein De Bocht.

Geur

In de omgeving van het bedrijventerrein De Bocht ligt een aantal woningen. Voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein, zal op basis van de aangepaste milieuwet in beeld gebracht moeten worden tot welke milieuklasse bedrijven zich mogen vestigen op het bedrijventerrein De Bocht. Het aspect geur vormt daarmee een belangrijk item voor de ontwikkeling van deze locatie.

Bodemkwaliteit

Voor het grootste gedeelte van het terrein is, voor de levering in 2017, een bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie is destijds niet aangemerkt als een verdachte locatie. Er was destijds dan ook geen reden tot nader onderzoek. Omdat het betreffende bodemonderzoek gedateerd is zal het bodemonderzoek geactualiseerd moeten worden. Voor de aangrenzende kavel, de Provinciale 7A dient eveneens nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het bodemonderzoek zal in 2025 worden geactualiseerd.

Wegen, verkeer en parkeren

De uitbreiding van het bedrijventerrein en de bouw van woningen levert extra verkeersbewegingen op. De gemeente De Ronde Venen heeft daarvoor in samenwerking met aangrenzende gemeenten een verkeersmodel ontwikkeld. Dit verkeersmodel geeft inzicht in huidige en toekomstige verkeersintensiteiten van wegvakken en kruisingen. Het verkeersmodel gaat uit van de situatie waarbij de ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van het bedrijventerrein Mijdrecht, maar ook nieuwe woningbouwlocaties zijn meegenomen. In het verkeersmodel is ook uitgegaan van het strekken van de bocht van de provinciale weg de N201. Uit het verkeersmodel blijkt dat de (nieuwe) kruising van de Veenweg/N201 voldoende capaciteit heeft om in de toekomst al het verkeer te verwerken. Ook het gedeelte van de N201 ter hoogte van hotel Marickenland heeft voldoende capaciteit. De huidige wegcapaciteit is voldoende om het extra verkeer op te nemen.

Omgevingsveiligheid

Bij het opstellen van een omgevingsvisie moet ook de veiligheid worden meegewogen.

Door in een vroeg stadium aandacht te hebben voor veiligheidsbelang, wordt het eenvoudiger om de veiligheid bij de uitwerking van de omgevingsvisie in het omgevingsplan te waarborgen. Het is van belang ervoor te zorgen dat er voldoende afstand aanwezig is tussen een risicobron en een kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie. Er zijn in de nabijheid van het plangebied van de Bocht mogelijk externe risicobronnen aanwezig met betrekking tot externe veiligheid. Dit moet in kaart worden gebracht. Bovendien zal onderzocht worden welke bedrijven zich al dan niet mogen vestigen op het bedrijventerrein gelet op de nabijheid van woningen in de directe omgeving.

Natuur

Flora en Fauna

Het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek is wettelijk verplicht. Voor de Provinciale weg 7A is inmiddels een quick scan en vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat op het terrein meerdere beschermde diersoorten aanwezig zijn waaronder ransuilen, rugstreepadden en 4 soorten vleermuizen. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze kavel zijn dus zeer beperkt. Omdat in het bestemmingsplan een woning is opgenomen is het mogelijk de kavel daarvoor te benutten.

Voor terrein dat ligt ingeklemd tussen de Poeldijk – de bestaande N201 – het Waverveensepad en de kavel Provinciale weg 7A is eind 2024 een quick scan uitgevoerd. Uit de quick scan is gebleken dat het terrein onder andere behoort tot het leefgebied van de haas. De effecten van het bebouwen van dit terrein dienen hiervoor in beeld gebracht te worden. Uit de quick scan blijkt ook dat er mogelijk enkele beschermde soorten aanwezig zijn. In 2025 wordt op basis van de bevindingen van de quick scan het vervolgonderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt met name nader onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van de modderkruier, de platte schijfworm en de rugstreepad.

Stikstofdepositie

Voor zowel de aanlegfase van het bedrijventerrein als voor de gebruiksfase is een stikstof onderzoek verplicht. De natura 2000 locatie, Botshol, ligt op 4,4 kilometer.

Door de gemeente is in 2024 opdracht gegeven tot het uitvoeren van een stikstof onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn van december 2024.

Onderstaande de conclusie:

“Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.”

Met de recente uitspraak van de raad van state van 18 december 2024 is intern salderen niet langer meer toegestaan. Het intern salderen werd tot de uitspraak van 18 december 2024 toegepast bij de ontwikkeling van projecten die stikstofneerslag veroorzaken op een Natura 2000-gebieden. Daarbij konden tot voor kort de stikstofgevolgen van het nieuwe project worden weggestreept tegen de stikstof uitstoot van de huidige situatie. Met de uitspraak van de Raad van State is het na de uitspraak van 18 december 2024 verplicht een natuurvergunning aan te vragen. Het wordt voor provincies mogelijk beleid te voeren over de mogelijkheden voor intern salderen door bijvoorbeeld de omvang van een ontwikkeling te beperken.

Er dus is in de nieuwe situatie sprake van een vergunningplicht. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de omvang van de ontwikkeling. De exacte consequenties van de uitspraak van de Raad van State zijn op dit moment, ook bij de deskundigen, nog onbekend.

Stedenbouw

Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. De beoordeling van de stedenbouwkundige kwaliteit is gebied specifiek. De waardering van een stedenbouwkundige omgeving wordt onder andere bepaald door:

- De maat en schaal van de bebouwing;
- Afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd;
- Herkenbaarheid door duidelijke routes en herkenningpunten;
- Benutten van cultuurhistorische waarden;
- Voldoende groen;
- Materiaalgebruik.

Al deze elementen dragen bij aan de belevings- en gebruikswaarde, en daarmee de stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied. Ook het voorkomen van leegstand en verloedering zorgt ervoor dat de kwaliteit van gebied behouden blijft.

Water en watersystemen

Het beheer van de waterstromen heeft als doel:

- Het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- Het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van die watersystemen en
- De vervulling van de aan die watersystemen toegekende maatschappelijke functies

Gemeenten en waterschappen hebben elk ook taken op het gebied van waterketenbeheer.

Zoals omschreven in hoofdstuk 3 paragraaf 3.3.4. dient in het plan voor het bedrijventerrein voldoende bergingscapaciteit voor water opgenomen te worden. Het gaat daarbij om het compenseren van het in het plangebied aanwezige water dat wordt gedempt en om het water dat extra moet worden aangelegd ter compensatie van het toevoegen van verharding op het terrein. Voor iedere m² verharding dient 10% aan water te worden toegevoegd.

Watercompensatie vanwege demping bestaand oppervlaktewater

In de huidige situatie liggen er meerdere watergangen op het perceel. Met de aanleg van het bedrijventerrein wordt 12.046 m² aan bestaand oppervlaktewater gedempt. Op grond van de waterschapsverordening van het waterschap AGV moet dit water als oppervlaktewater in hetzelfde peilgebied teruggebracht worden.

Vanwege het opbarstingsgevaar van de bodem is het niet mogelijk om grote bredere waterpartijen aan te leggen. De gemeente zoekt samen met het waterschap en de gemeentelijke adviseur Sweco naar oplossingen voor het aanbrengen van het oppervlaktewater.

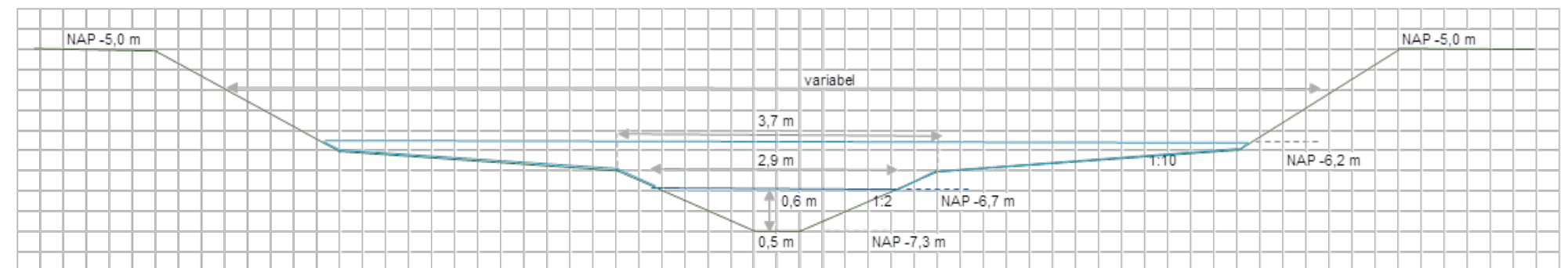
Watercompensatie vanwege uitbreiding verhard oppervlak

Uitgaande van een verhard oppervlak van ca 11 ha (uitgeefbaar terrein en aan te leggen infrastructuur voor de ontsluiting van de bedrijfskavels) is circa ca. 1,1 hectare aan oppervlaktewater benodigd. De aanleg van een alternatieve berging van water is volgens het waterschap ook mogelijk. Hiervoor kan gedacht worden aan de aanleg van wadi's, (ondergrondse) waterbergingen en waar mogelijk waterdoorlatende bestrating. Ook hier is de gemeente samen met het waterschap en onze adviseur op zoek naar geschikte locaties en oplossingen.

Het waterschap heeft de waterhuishoudkundige uitdagingen van bedrijventerrein De Bocht medio januari 2025 intern besproken. Het waterschap stelt, gelet op het opbarstisico, voor om het polderpeil te verhogen of de beheermarges te vergroten om de noodzakelijke bergingscapaciteit te behalen.

Hierbij heeft het verhogen van het polderpeil de voorkeur omdat het in dit scenario mogelijk is om sloten met voldoende waterdiepte te creëren. Het scenario van het in stand houden van het huidige polderpeil met ruimere beheermarges en accoladeprofiel ziet het waterschap als terugvalvariant.

Afhankelijk van de uitkomst van de gevonden oplossingen kan het betekenen, dat ten behoeve van de watercompensatie, de uitgeefbare ruimte minder wordt dan nu in het ruimtelijk kader is opgenomen.



Tekening met accoladeprofiel

Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

De locatie van het bedrijventerrein is aangeduid als een Archeologisch waardevol verwachtingsgebied categorie 5 en 2b. Dit betekent dat voor het terrein een archeologisch onderzoek verplicht is. Hiertoe is eind 2024 opdracht voor gegeven. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden in de loop van 2025 bekend.

Bij cultureel erfgoed gaat het om:

- Monumenten zoals (bouw)werken;
- Tuinen en parken;
- Bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- Stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling
MER

In de Omgevingswet is vastgelegd dat voor plannen en programma's die milieueffecten kunnen hebben een plan-mer-procedure doorlopen moet worden en een zogenaamd Plan-Milieueffectrapport (verder PlanMER) moet worden opgesteld. In een PlanMER worden milieueffecten van een plan of programma in beeld gebracht. Het doel is om inzichtelijk te maken welke effecten het nieuwe beleid heeft op de leefomgeving en of het voorgestelde beleid bijdraagt aan het halen van de gestelde doelen.

6.3. Overige thema's met betrekking tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein

Bodemgesteldheid

De ondergrond binnen De Ronde Venen is op vele locaties vanwege de bodemgesteldheid aan zettingen onderhevig. Zie hiervoor ook de zettingseisen in de LIOR. Als er gekozen wordt voor een zettingsvrije- of beperkende constructie moet de overgang naar de wel aan zetting onderhevige omgeving dusdanig geconstrueerd worden dat zonder toekomstige aanpassing de toegankelijkheid van het gebied en de bebouwing voor eenieder en alle middelen van vervoer gegarandeerd is. Voor locatie De Bocht betekent dit dat het terrein fors moet worden opgehoogd om te voldoen aan de zettingseisen en om te voldaan aan het drooghouden van het terrein ten tijde van hevige regenval.

Door Sweco zijn meerdere scenario's onderzocht. Het meest efficiënte en kostprijs technisch gunstigste oplossing is om het terrein integraal op te hogen met 2,57 meter aan zand, uit te gaan van verticale drainage en een ligtijd van 12 maanden.

Water en Rioleringsplan

Binnen de gemeente wordt het hemel- en afvalwater gescheiden ingezameld. Er dient dan ook een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het afvalwater van de bedrijven moet met een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. Het hemelwater, komend vanaf daken en wegen, moet zoveel mogelijk op het terrein worden vastgehouden. Dit door het aanbrengen van een IT-riool (Met een Infiltratie- en Transportriool wordt het hemelwater via een met geotextiel omwikkelde, geperforeerde, horizontale buis in de bodem opgevangen en vertraagd in de bodem afgegeven). Het water dat niet in het gebied kan worden opgevangen zal middels een apart stelsel rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de eisen van een openbaar rioleringsstelsel wordt verwezen naar de LIOR. Om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan mogen geen uitlogende stoffen (zoals koper, zink, lood etc.) in het plan (dak- en gevelbedekking, dakgoten etc.) worden toegepast.

Tabel 4-7. CPT 4 - Zettingsversnellende maatregelen met een ligtijd van 360 dagen.

Netto ophoging [m]	Bruto ophoging [m]	Verticale drainage [JA/NEE]	Tijdelijke overhoogte [m]	Opgetreden zetting [m]	Restzetting [m]	Eindzetting [m]	Voldoet [ja/nee]
1,02	2,52	JA	0	1,35	0,15	1,50	NEE
1,02	2,56	NEE	0,5	1,30	0,25	1,54	NEE
1,02	2,57	JA	0,5	1,46	0,09	1,55	JA
1,02	2,57	NEE	1	1,37	0,18	1,55	NEE
1,02	2,57	JA	1	1,55	0,02	1,57	JA

Zettingsversnellende maatregelen

Grondwater

Om het grondwater op de juiste ontwateringsdiepte te krijgen legt de gemeente in het openbare gebied een drainerende voorziening aan. De perceeleigenaren dragen zelf zorg voor de benodigde drainerende voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen zij aansluiten op de watergangen of op de gemeentelijke drainerende voorziening. Dit uitgangspunt wordt vermeld in de koopovereenkomsten.

Afvalinzameling

De te vestigen bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van restproducten en afval. Hierover dienen zij zelf afspraken te maken met afvalinzamelaars.

Openbare verlichting

Uitgangspunt is de toepassing van energiezuinige dimbare (LED) verlichting. Conform de LIOR dient het ontwerp van de openbare verlichting te worden opgesteld door de firma Nobralux. Nobralux voert het beheer uit namens de gemeente. Zij kennen de standardeisen en materialen.

Afstemmingspartners

Met de volgende partners dienen de plannen door de gemeente afgestemd te worden. Het gaat daarbij om onder andere:

- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
- Welstand
- Provincie Utrecht

7. Het vervolgproces

7.1. Stappen het vaststellen van het Ruimtelijk Kader

Indien de Gemeenteraad van De Ronde Venen instemt met het Ruimtelijk kader voor het bedrijventerrein De Bocht kan nog niet meteen worden gestart met de uitgifte van de bedrijfskavels.

Voordat met de verkoop en levering van de bedrijfskavels kan worden gestart dienen onderstaande processtappen qua tijdsplanning helder te zijn.

7.1.1. Onderzoeken fysieke leefomgeving ten behoeve van de BOPA

In 2025 dienen alle noodzakelijk onderzoeken uitgevoerd te worden die wettelijk verplicht zijn om vergunningen te kunnen verstrekken die de voorbelasting, de aanleg van de infrastructuur en de bouw van bedrijfsruimten mogelijk maakt. In het voorgaande hoofdstuk 6 zijn de onderwerpen weergegeven waar aandacht aan moet worden gegeven of die daadwerkelijk onderzocht dienen te worden in het kader van een BOPA-procedure.

7.1.2. Planologische procedure bedrijventerrein - omgevingsvergunning

Wanneer de onderzoeksresultaten afgerond zijn kan in het 1e kwartaal van 2026 de omgevingsvergunning worden aangevraagd om het terrein te kunnen voorbelasten en het terrein bouw- en woonrijp te maken.

7.1.3. Voorbelasten

Zoals vermeld in paragraaf 6.3 van het voorgaande hoofdstuk dient de voorbelasting ten minste 12 maanden te liggen om de gewenste zetting te behalen. Het ophogen van het terrein vergt daarbij een forse investering. Het is niet wenselijk deze investering te vroeg te doen gelet op de rentelasten die op een dergelijke investering rusten. Het voorbelasten van het terrein zal bovendien moeten worden afgestemd met de provincie.

In de concept planning van de provincie Utrecht (dd. 2 december 2024) voor de N201 wordt uitgegaan van het aanbrengen van de voorbelasting in de tweede helft van 2028. De gemeente zal hierbij aanhaken en in overleg met de provincie het terrein voorbelasten. Eind 2029 is het zettingsproces voltooid en kan met de vervolgwerkzaamheden gestart worden.

7.1.4. Bouwrijp maken

Na de periode van voorbelasten dient het terrein bouwrijp te worden gemaakt. Het bouw- en woonrijpmaken zal na een openbare aanbesteding aan één marktpartij worden gegund. De aanbesteding van dit werk zal plaatsvinden gelijktijdig met de zettingsperiode van het terrein.

7.1.5. De realisatie van de bedrijfspanden

De provincie Utrecht is verantwoordelijk voor het strekken van de bocht van de N201. De provincie is inmiddels bezig met de voorbereidende werkzaamheden hiervoor. Om de bocht te kunnen strekken moeten nog gronden door de provincie worden aangekocht, moeten de nodige vergunningen worden aangevraagd en moet zoals gemeld het wegtracé worden voorbelast.

De provincie geeft aan dat zij de gestrekte bocht van de N201 in het eerste kwartaal van 2031 open kunnen stellen voor het verkeer. Met de provincie zal moeten worden afgestemd wanneer met de daadwerkelijke bouw van de bedrijfspanden ten noorden van de nieuwe N201 kan worden gestart en hoe de kavels bereikbaar gemaakt kunnen worden.

Het is wel mogelijk eerder te starten met de bouw van de bedrijfspanden die aan de huidige N201 liggen. Deze kavels zijn immers bereikbaar vanaf de bestaande N201.

7.2. Procedure gronduitgifte

Overheden zijn na de Didam uitspraak van 26 november 2021 verplicht gronden, waar naar verwachting meer gegadigden voor zijn, openbaar te verkopen.

Overheden moeten bij de verkoop van gronden vooraf heldere criteria opstellen die duidelijk maken aan welke eisen een koper van gemeentelijke gronden moet voldoen. Deze criteria moeten **objectief, toetsbaar en redelijk** zijn.

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

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

De tweede fase betreft de daadwerkelijke selectie. Nadat de overheid in de eerste fase het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak openbaar heeft bekendgemaakt, moet de selectie van de uiteindelijke koper/verkrijger plaatsvinden. Dit dient volgens de Hoge Raad te gebeuren aan de hand van **objectieve, toetsbare en redelijke** criteria. Deze criteria moeten dan weer, vanwege de passende mate van openbaarheid, voorafgaand aan de selectieprocedure zijn bekendgemaakt in de fase van openbaarmaking.

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

7.3. De uitgiftevoorwaarden

De exacte verkoopprocedure en het vaststellen van de definitieve uitgiftevoorwaarden wordt later uitgewerkt in een uitgifteprotocol. Het uitgangspunt is dat de uitgifte moet voldoen aan het Ruimtelijk Kader en de Grond Exploitatie (GREX).

Daarnaast kunnen uitgiftevoorwaarden worden opgesteld met prioriteringscriteria waarbij punten kunnen worden toegekend aan bepaalde kenmerken van een bedrijf of bedrijfspand.

Te denken valt daarbij aan het voorrang verlenen bedrijven die meer arbeidsplaatsen per hectare bieden en van belang zijn voor de lokale economie en bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen. Ook kan een bedrijf meer kans krijgen indien een bedrijf op een van de bestaande bedrijventerreinen een ruimte achterlaat waarmee wordt bijgedragen aan doorschuifruimte. Ook kunnen extra punten worden toegekend aan bedrijven die verplaatsten uit een te transformeren gebied om daarmee een andere ontwikkeling mogelijk te maken. Ook kunnen aanvullende voorwaarden ten aanzien van duurzaamheid en energiegebruik worden opgenomen.

Bij de verkoop zullen meerdere kavels tegelijk kunnen worden aangeboden. Voor de verschillende bedrijfskavels die beschikbaar komen zal een minimale grondprijs gelden waarbij inschrijvers de mogelijkheid wordt geboden bij opbod in te schrijven op een kavel. Daarbij zullen vooraf de beoordelingscriteria gegeven worden die meetellen bij de totaal beoordeling.

7.4. Verkoop en levering van de bedrijfskavels

Met de bedrijfskavels die aan de bestaande N201 liggen kan aansluitend aan het afronden van de juridisch planologische procedure met de verkoop worden gestart. De kavels aan de huidige N201 zijn immers bereikbaar via de huidige N201 en kunnen om deze reden eerder verkocht en geleverd worden. Het uitgangspunt is om met de verkoop van de kavels, aangrenzend aan de huidige N201, in 2026 te starten.

De verkoop van de kavels ten noorden van de verlegde N201 kan aansluitend aan de verkoop van de kavels aan de huidige N201 in 2026 worden opgestart. De verkoop van de kavels staat immers los van de levering van de kavels. De daadwerkelijke levering van de kavels ten noorden van de nieuwe N201 is qua planning verbonden met het openstellen van de N201.

7.5. Bouwenveloppe

Voor de bedrijven die serieuze interesse tonen zal een op maat gemaakte bouwenveloppe worden gemaakt waarin alle programmatische en ruimtelijke voorwaarden per kavel zijn opgenomen. Dan weten de inschrijvers op voorhand waar zij zich toe verplichten qua parkeren, bouwhoogten, rooilijnen, architectuur, duurzaamheid, laden en lossen, bebouwingspercentages, erfafscheiding, groen en waterbeheersing etc. Dit zal per kavel en potentieel geïnteresseerde verschillen.

7.6. Parkmanagement

Het instellen van parkmanagement voor het bedrijventerrein de Bocht met als doel de kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein in stand te houden.

Het gaat bij parkmanagement het onder andere om het op peil houden van de kwaliteit van de openbare ruimte, zorgdragen dat de bewegwijzering naar de bedrijven toe actueel blijft, beveiliging, afvalverzameling en het voeren van een gezamenlijke strategie om de uitstraling en bekendheid van het bedrijventerrein goed te houden. De gemeente en ondernemingen trekken gezamenlijk op en nemen hierin beide een verantwoordelijkheid. Het parkmanagement voor de Bocht zal in de vervolgfase worden georganiseerd.

