



Mica Mijdrecht

Ruimtelijk kader

atelier
DUTCH



timpaan.



**Gemeente
De Ronde Venen**

Nieuwbouwproject MICA in Mijdrecht ontleent zijn naam aan het mineraal mica, oftewel glimmer, dat bekendstaat om zijn unieke eigenschappen en veelzijdige toepassingen. Mica is een verzamelnaam voor een groep mineralen die opmerkelijk zijn doordat hun kristallen perfect splijten in zeer dunne, elastische vlakken. Deze eigenschap maakt mica geschikt voor gebruik in een breed scala van consumentenproducten en industriële toepassingen, zoals in kunststoffen, gips en cement. Deze veelzijdigheid symboliseert de diversiteit aan woningen in nieuwbouwproject MICA.

Het project is gesitueerd op de locatie van een voormalige betonfabriek. Dit is bijzonder relevant, omdat micapoeder een veelgebruikte hulpstof en vulstof is in de beton- en bouwindustrie. Deze geschiedenis van industriële toepassing in beton wordt voortgezet met de transformatie van de locatie naar een moderne woonwijk.

Daarnaast ligt MICA naast een bestaand woongebied waar straten zijn vernoemd naar verschillende mineralen en edelstenen, zoals Toermalijn, Aquamarijn, Smaragd en Turkoois. Door te kiezen voor de naam MICA, wordt een thematische verbinding gelegd met de naastgelegen wijk, waarmee het nieuwe woongebied aansluit op de bestaande gemeenschap. Met deze naam wordt een brug geslagen tussen de geschiedenis van de locatie, de toekomstige invulling van de nieuwe leefomgeving én de bestaande lokale gemeenschap.



S-MIJ-2021024 - 12 november 2025

© Atelier Dutch - ENZO architectuur N interieur

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch en/of ENZO architecten, tenzij anders vermeld. De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doel van dit ruimtelijk kader	4
1.3	Leeswijzer.....	4

Locatie en Omgeving6

2.1	Ligging.....	7
2.2	Context	8

Kaders..... 14

3.1	Woonprogramma.....	15
3.2	Grondgebruik	15
3.3	Stedenbouwkundige opzet	16
3.4	Ruimtelijk Kader	18
3.5	Mobiliteit.....	22
3.6	Duurzaamheid	23
3.7	Overige aspecten.....	24
3.8	Fasering	25
3.9	Profielen.....	26

Beeldkwaliteit 28

4.1	Uitgangspunten welstand/beeldkwaliteitsplan	29
4.2	Architectuur.....	30
4.4	Beeldkwaliteit openbaar gebied	34
4.5	Erfafscheiding en geluidsscherm	36

Randvoorwaarden bij herontwikkeling..... 38

5.1	Structuurvisie De Ronde Venen 2030.....	39
5.2	Omgevingsplan.....	40
5.3	Woonvisie	41
5.4	Duurzaam bouwen	42
5.5	Groen, klimaatadaptatie en recreatie	43
5.6	Openbare inrichting.....	44
5.7	Milieu-planologische aspecten.....	45

Participatie 46

	Samenvatting reacties vanuit de omgeving	47
--	------------------------------------------------	----

Planning..... 48

	Planproces en rolverdeling	49
--	----------------------------------	----

1.1 Aanleiding

Het terrein van de voormalige betonfabriek De Adelaar aan de Hofland in Mijdrecht biedt kansen voor een herontwikkeling die bijdraagt aan de woningbouwbehoefte in de gemeente De Ronde Venen. Door de veranderde functie van het gebied en de strategische ligging nabij bestaande woon- en groenstructuren is er behoefte aan een gestructureerde aanpak voor toekomstige ontwikkelingen. Dit ruimtelijk kader is opgesteld om een heldere basis te bieden voor de ruimtelijke invulling van het terrein, waarbij zowel de stedenbouwkundige structuur als de kwaliteit van de openbare ruimte en het landschap wordt gewaarborgd.

1.2 Doel van dit ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader heeft als doel om richtlijnen en kaders te bieden voor de herontwikkeling van het terrein. Het vormt een toetsingskader voor alle toekomstige bouw- en inrichtingsplannen en ondersteunt het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Specifiek richt het kader zich op:

- Het vastleggen van stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke structuur;
- Het waarborgen van de beeldkwaliteit en architectonische samenhang;
- Het definiëren van kaders voor mobiliteit, duurzaamheid en groenvoorzieningen;
- Het ondersteunen van besluitvorming door een eenduidige basis te bieden voor gemeente, ontwikkelaar en andere stakeholders.

Het ruimtelijk kader is daarmee zowel een ontwerpinstrument als een toetsingskader voor toekomstige plannen.

1.3 Leeswijzer

Dit document is opgebouwd om stapsgewijs inzicht te geven in de ruimtelijke, stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten voor de herontwikkeling van het terrein aan de Hofland. In hoofdstuk 2 wordt de locatie en omgeving beschreven, gevolgd door de kaders voor de herontwikkeling in hoofdstuk 3, zoals woonprogramma, stedenbouwkundige opzet, mobiliteit, duurzaamheid en grondgebruik. Hoofdstuk 4 behandelt de beeldkwaliteit, inclusief architectuur, materialisering en inrichting van de buitenruimte. Hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden, geldend beleid en duurzaamheid. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 en 7 de participatie en planning toegelicht.

De hoofdstukken zijn zodanig opgebouwd dat zij afzonderlijk te raadplegen zijn, terwijl het geheel een geïntegreerd beeld geeft van de gewenste kwaliteits- en ontwikkelingsrichting voor het gebied.



Locatie en Omgeving

2.1 Ligging

Het plangebied bevindt zich aan de noordrand van Mijdrecht, direct ten oosten van de wijk Hofland. De locatie wordt duidelijk omlijst door de N201 en een brede watergang, terwijl aan de noord- en westzijde het weidse slagenlandschap als groene buffer fungeert. Met een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare vormt het plangebied een aantrekkelijke en strategisch gelegen ontwikkellocatie.



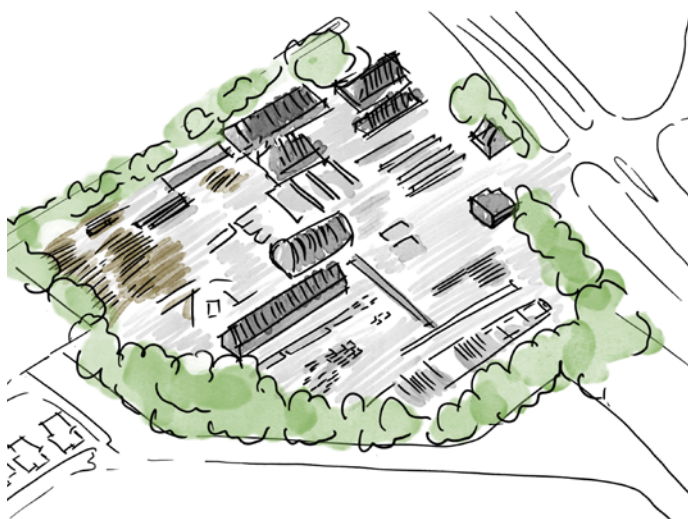
2.2 Context

In dit hoofdstuk gaan we in op de bestaande context. Wat zijn de kwaliteiten en uitdagingen van de locatie en waar liggen kansen?

Bestaande situatie

Op de projectlocatie vonden decennialang betonactiviteiten plaats, waaronder bij Betonfabriek “De Adelaar”, een bedrijf dat voornamelijk betonnen heipalen en funderingen produceerde. De historie van de locatie vormt een inspiratiebron voor het ontwerp: beton kan worden ingezet als ‘drager’, een subtiële verwijzing naar de fabriek die jarenlang het karakter en de uitstraling van deze plek heeft bepaald.

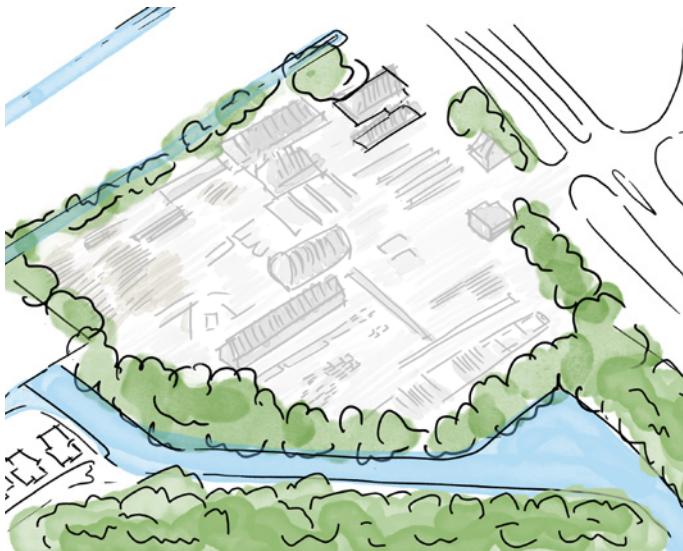
De projectlocatie in Mijdrecht is momenteel een versteend gebied dat niet actief wordt gebruikt en bovendien vervuilde grond bevat. De ontwikkelaar ziet juist kansen om deze hoek van Mijdrecht nieuw leven in te blazen.



Parkgebied

Het terrein wordt omringd door natuur en wordt omsloten door een groene kraag van bomen die de locatie een herkenbare en landschappelijke identiteit geeft. Aan de zuidzijde bevindt zich water, met aan de overzijde een groen parkgebied. Deze natuurlijke kwaliteiten vormen een belangrijk ruimtelijk en ecologisch uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling.

De ontwikkeling richt zich op het benutten en versterken van de bestaande groene kraag. Waar mogelijk wordt deze vergroend, uitgebreid en kwalitatief verbeterd, zodat



zowel de bestaande wijk als de nieuwe woonwijk profiteert van een samenhangende, groene en toegankelijke leefomgeving.

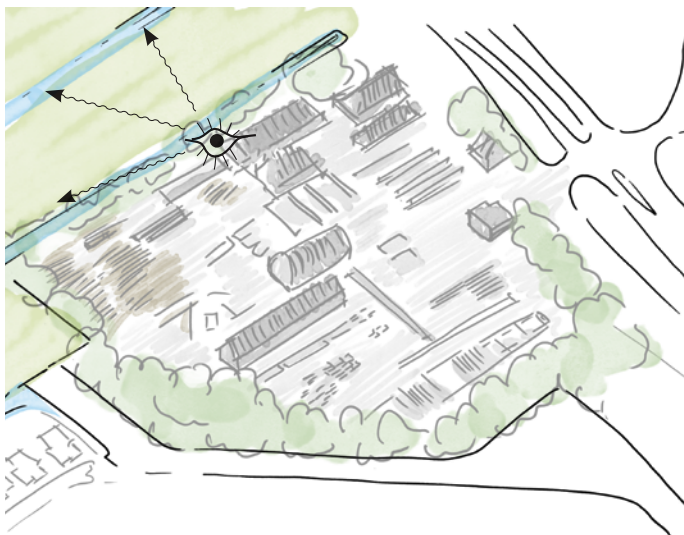
Het huidige parkgebied kent een gesloten karakter en wordt in het nieuwe plan opengesteld door de aanleg van een nieuwe wandelbrug. Hierdoor ontstaat een nieuwe wandelroute die het parkgebied verbindt met de omliggende woongebieden en het centrale deel van de ontwikkeling. Daarnaast wordt ingezet op de aanleg van een wandelpad langs het slagenlandschap, met open zichtlijnen richting het polderlandschap. Langs de poldersloot worden zitplekken en rustpunten gerealiseerd, waarmee het gebied uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en ontspanning.

In aansluiting hierop wordt een natuurlijke speelplaats gerealiseerd, passend binnen het landschappelijke karakter van het parkgebied. Deze speelplek wordt vormgegeven met natuurlijke materialen en biedt ruimte voor ontdekking, beweging en spel voor kinderen van verschillende leeftijden. Op deze manier wordt het parkgebied niet alleen landschappelijk versterkt, maar ook functioneel verbonden met de woonomgeving. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit, sociale samenhang en recreatieve waarde van het totale plangebied.



Vrij uitzicht

Het terrein wordt aan de noord- en westzijde geflankeerd door groen in de vorm van een breed uitgerekt slagenlandschap. De kwaliteit aan de noordzijde heeft een wijds en open karakter. Deze kwaliteit kan optimaal benut worden door de voorgevels naar de noordzijde te laten uitkijken.



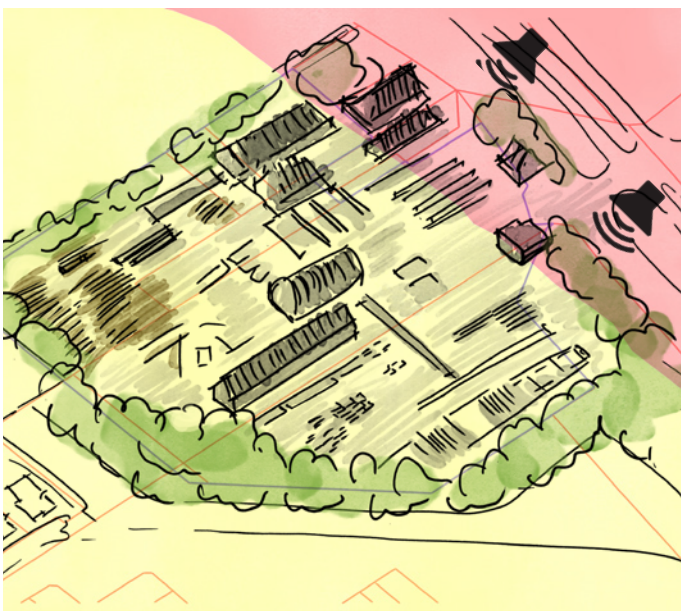
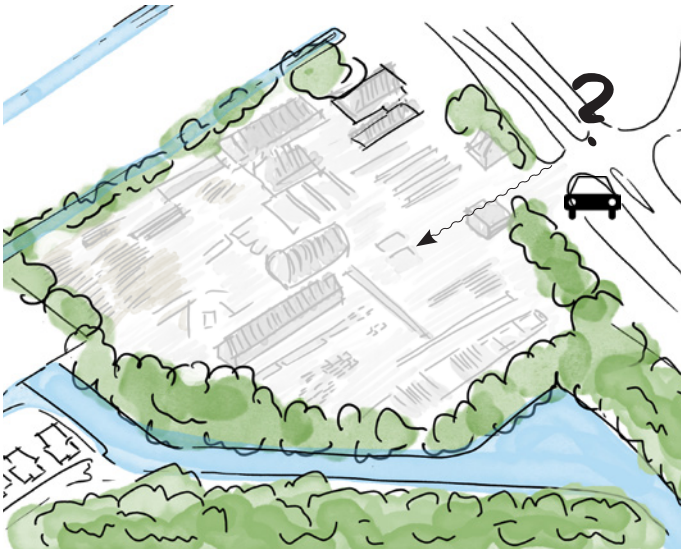
Strekking N201

Op 8 oktober 2025 heeft de provincie definitief besloten om de provinciale weg N201 bij Mijdrecht te strekken. Er komen twee aansluitingen bij Mijdrecht: één ter hoogte van het huidige benzinstation van Shell en één ter hoogte van de aansluiting van de Veenweg. De belangrijkste consequenties voor het plangebied de Adelaar zijn:

De huidige N201 ter hoogte van de aansluiting van het plangebied wordt een gemeentelijke weg. De intensiteit zal fors afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Momenteel is de intensiteit op de huidige N201 is te hoog om, zonder

extra maatregelen, op een veilige manier de wijk te ontsluiten. Daarom is het noodzakelijk om in de periode tot aan de afronding van de strekking van de N201 maatregelen te nemen voor een veilige ontsluiting van de wijk.”

Voor de noord- en oostzijde van het plangebied dienen geluidsmaatregelen te worden genomen. Verder dient er een tijdelijke ontsluitingssituatie te worden gerealiseerd, vanwege het eerder realiseren van woningbouw (fase 1) voordat de Strekking van de N-201 is afgerond.



2.3 Tijdelijke situatie ontsluiting

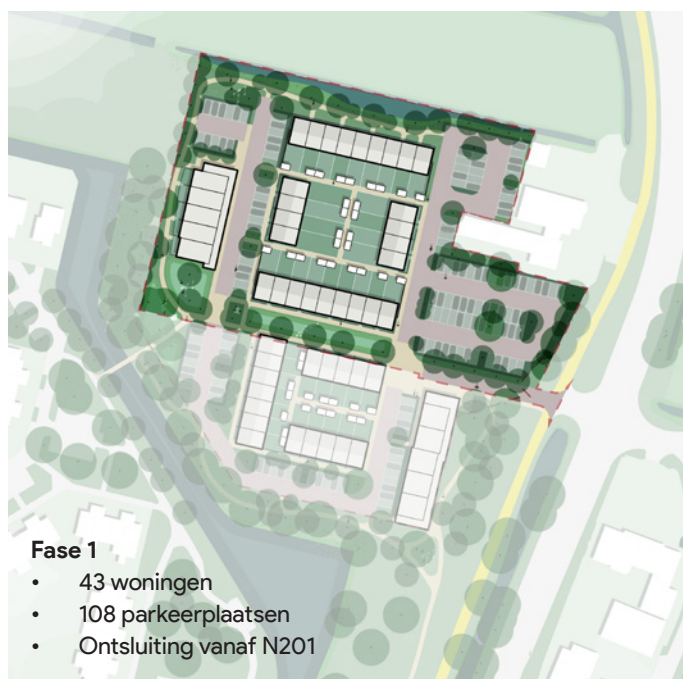
De provincie Utrecht is wegbeheerder van de provinciale weg N201. Zij stelt eisen aan aansluitingen op haar wegen. Eén van deze eisen is dat de intensiteit van bestaande uitritten niet mag toenemen. Dit brengt namelijk extra veiligheidsrisico's met zich mee.

Op basis van dit uitgangspunt is onderzocht hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd, zonder dat de intensiteit toeneemt. Immers, er was een bedrijf gevestigd en het bestemmingsplan staat toe dat er een bedrijf zich kan vestigen. In beide gevallen is er sprake van verkeersbewegingen.

Het uitgangspunt is om de wijk in twee fasen met een gelijk aantal woningen te realiseren. De eerste fase wordt gerealiseerd als de N201 nog niet gestrekt is; de tweede fase als dat wel het geval is. Bij fase 2 sluit de wijk aan op een gemeentelijke weg en is de intensiteit veel lager. Het is dan mogelijk om de volledige wijk met in totaal 86 woningen op een veilige manier aan te sluiten op de gemeentelijke weg. Adviesbureau Goudappel heeft een notitie opgesteld over de ontsluiting van het

plangebied. In deze notitie zijn de verkeerskundige effecten, bereikbaarheid en verkeersveiligheid in zowel de tijdelijke als de eindsituatie onderzocht. De bevindingen vormen de basis voor de verdere uitwerking van de ontsluitingsstructuur en verkeersafwikkeling binnen het plan.

De gemeente is met de provincie in gesprek over de exacte maatregelen, in de periode tot aan het strekken van de bocht, die nodig zijn om de ontsluiting op een veilige manier vorm te geven. Hierbij wordt gedacht aan een linksafstrook op de N201 naar de ontwikkellocatie, waardoor verkeer zich kan opstellen, alvorens de wijk in te rijden. Daarnaast is een linksafverbod vanaf de ontwikkellocatie richting Uithoorn het uitgangspunt. Het autoverkeer moet rechtsafslaan om bij de rotonde Hofland/Dukaton/Rondweg de vervolgroute te kiezen. Ook wordt er onderzoek gedaan naar een verkeersveilige inrichting zodra de bocht van de N201 gestrekt is en de weg ter hoogte van de projectlocatie een gemeentelijke weg is geworden. Een groot aandachtspunt in de tijdelijke- en eindsituatie is de veiligheid voor fietsers.

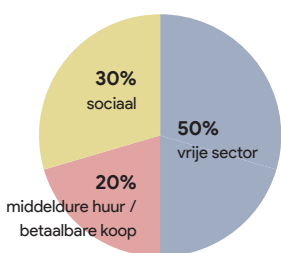




Kaders

3.1 Woonprogramma

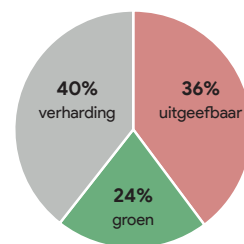
Het woonprogramma sluit aan op de actuele woningbehoefte van Mijdrecht en biedt een mix van woningtypen en prijsklassen. Minimaal 30% van de woningen is sociale huur, minimaal 20% middeldure huur of betaalbare koop, en de rest vrije sector. De 'bouwstenen' van het plan bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen, passend bij de schaal van de nieuwe wijk en de bestaande omgeving.



Type	Aantal
Rijwoning	43 won.
Appartement midden	17 won.
Appartement sociaal	26 won.
Totaal	86 won.

3.2 Grondgebruik

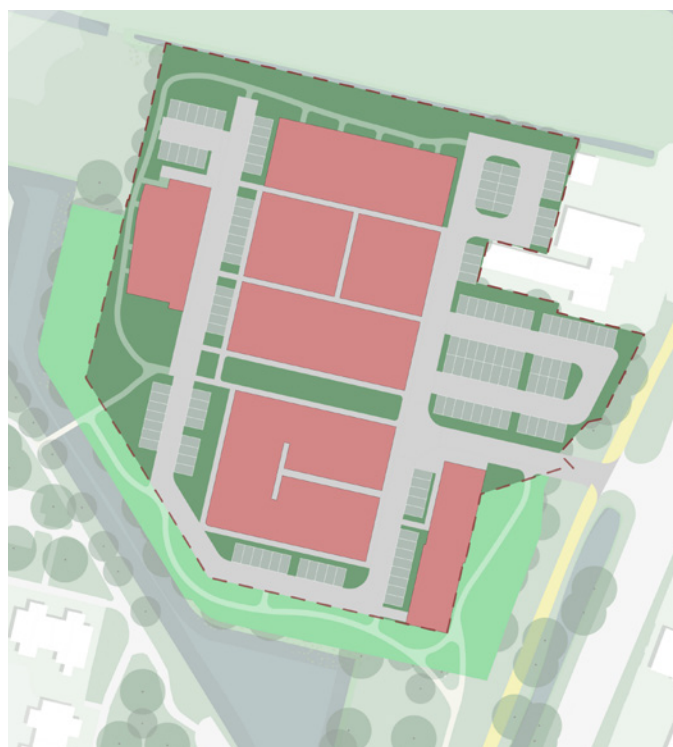
Het plangebied kent een zorgvuldige verdeling van functies: circa 36% van het oppervlak is uitgeefbaar voor woningen en tuinen, 40% bestaat uit verharding en 23% uit groen. Met de groene rand van het gebied meegeteld is er gemiddeld 75 m² groen per woning. Het plan voldoet aan de 3-30-300-regel: in iedere straat minimaal 3 bomen in zicht, 30% bladerdek voor verkoeling en biodiversiteit, en maximaal 300 meter lopen tot een groene plek.



De locatie is nu volledig verhard terrein. De herontwikkeling naar een groene, klimaatadaptieve woonomgeving levert dus een duidelijke kwaliteitsverbetering op, met meer waarde voor bewoners, bezoekers en omwonenden.

Type	Oppervlak
Uitgifte	5.366 m ²
Groen	3.369 m ²
Verharding	5.739 m ²
waarvan halfverharding	1.750 m ²
Totaal	14.474 m²

extra groen buiten plangrens 2.883 m²
(extra kwaliteit voor de nieuwe woonwijk)



3.3 Stedenbouwkundige opzet

Op de plek van de voormalige betonfabriek 'De Adelaar' in Mijdrecht ontstaat een kleinschalig en groene wijk dat zich voegt in de dorpse structuur van Hofland. Twee compacte blokken met rijwoningen vormen de ruggengraat van de wijk. Daaromheen staan drie accenten: de bestaande woning aan Zuwe 3 en twee appartementengebouwen.

De dichtbegroeide groene randen worden uitgedund, versterkt en beleefbaar gemaakt, zodat zowel nieuwe bewoners als omwonenden vanuit Hofland via wandelroutes en ommetjes de kwaliteit van het groen en de doorzichten naar het landschap ervaren.

Bestaande hoogwaardige en beeldbepalende bomen worden behouden en ingepast. Middels een Boom Effect Analyse wordt dit aangetoond. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk compact aan de randen, waardoor de woonstraten rustig en groen blijven.

Het plan voegt zich zo in het dorp, met een open oriëntatie op het landschap en een zorgvuldige dorpsrand.



Het stedenbouwkundig plan legt de nadruk op een groene en ontspannen woonomgeving. Alle woningen zijn gunstig gelegen ten opzichte van het groen en hebben voldoende afstand tot de bestaande buurt, waardoor er privacy en een prettige overgang ontstaat.

Een parkzone vormt de ontmoetingsplek van de wijk en nodigt uit tot wandelen en verblijven. Hier komen bewoners samen en sluit het nieuwe wijk aan op het bestaande netwerk van groen.

Dwars door het plan loopt een groene middenas die volledig autovrij is, maar wel toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Deze as verbindt de woningen met de parkzone en vormt de centrale plek voor langzaam verkeer, spel en ontmoeting. Parallel daaraan, aan de noordzijde, ligt een tweede groene as die aansluit op het omliggende landschap. Ook deze route is autovrij en biedt een directe verbinding met de groene omgeving. Zo ontstaat een compacte woonwijk waarin groen, rust en ontmoeting hand in hand gaan.



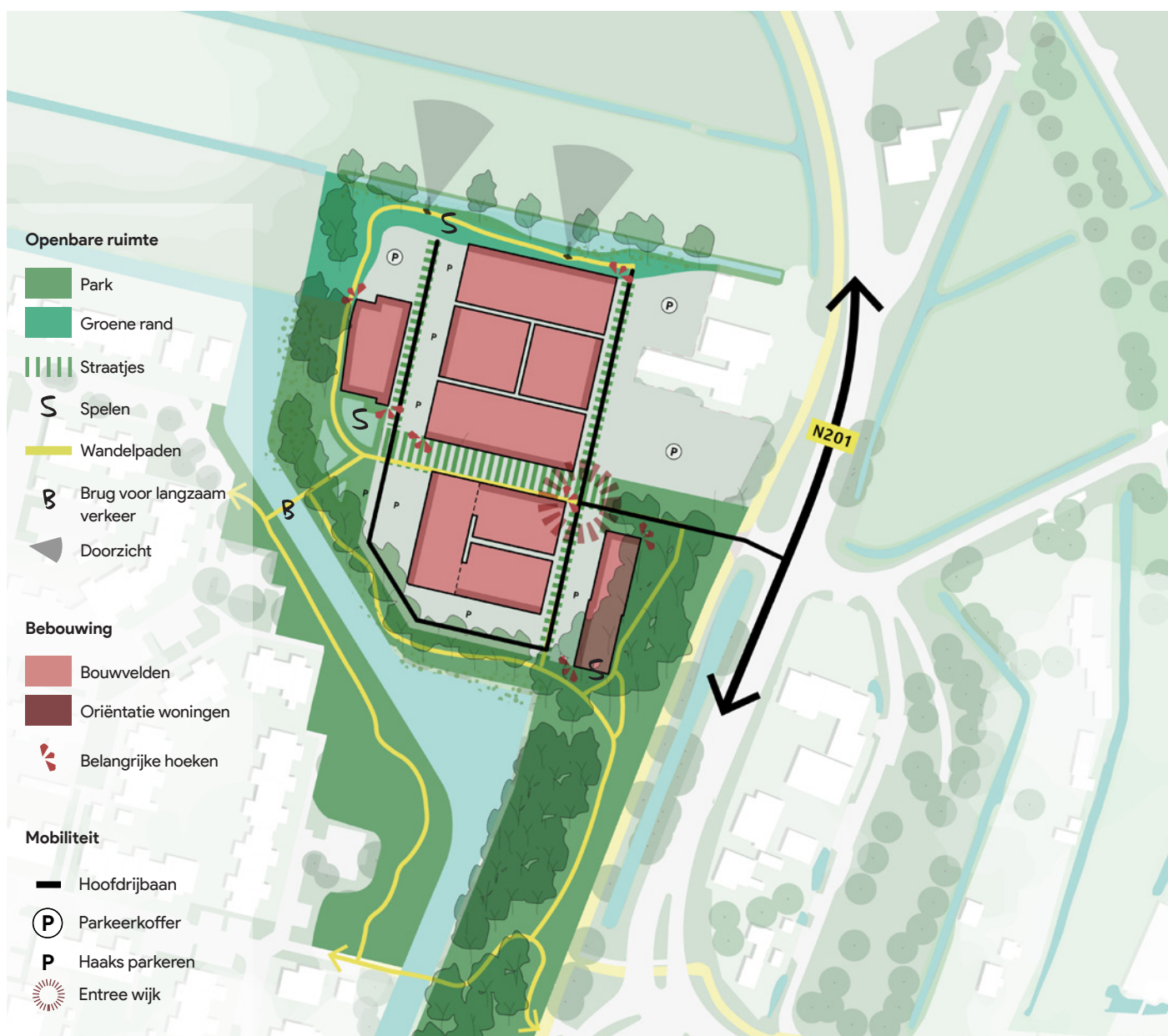
3.4 Ruimtelijk Kader

Het ruimtelijk kader geeft een overzicht van de belangrijkste structuren en uitgangspunten van het plan en dient als leidraad voor verdere uitwerking. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de volgende elementen nader toegelicht:

- **Ontsluiting:** de hoofdtoegang voor auto's, voetgangers en fietsers, inclusief de extra verbinding naar de wijk Hofland.
- **Bouvvelden:** de maximale bouwvlakken, oriëntatie van woningen, belangrijke hoeken en accenten, en de positie van appartementengebouwen.

- **Groenstructuur:** de parkzone, groene middenas, randen van de buurt en aansluiting op het omliggende landschap.
- **Parkeren:** hoofdlocaties voor parkeerplaatsen, halfverharding en integratie van bomen.
- **Water:** wadi's, greppels, bestaande waterpartijen en nieuwe waterstructuren.

Het ruimtelijk kader maakt de samenhang tussen wonen, groen, water en mobiliteit zichtbaar en toont hoe de hoofdstructuren van het plan met elkaar verbonden zijn.



3.4.1 Water

Het terrein is momenteel vrijwel volledig verhard. In het nieuwe plan maakt een aanzienlijk deel van deze verharding plaats voor groen en water, waardoor een robuuste en klimaatbestendige woonomgeving ontstaat.

Om het hemelwater goed te kunnen verwerken, wordt in het plan een wadi gerealiseerd die de afwatering vanuit de wijk opvangt. Het nieuwe wateroppervlak bedraagt minimaal 10% van het toegevoegde verhard oppervlak. Het afvoersysteem is zo ingericht dat al het hemelwater oppervlakkig wordt afgevoerd via groengoten en wadi's richting het open water.

Aan de zuidwestzijde wordt het bestaande water benut voor berging. De noordzijde krijgt een extra kwaliteitsimpuls: de bestaande poldersloot wordt daar verbreed met een organische vorm en flauw talud, en krijgt een natuurinclusieve inrichting. Langs deze rand ontstaat een parkzone met ruimte voor ontmoeting, avontuurlijk spelen en zicht op het karakteristieke slagenlandschap – een waardevolle toevoeging voor bewoners en bezoekers.

Parkeercoffers worden uitgevoerd in doorlatende verharding met een waterdoorlatende fundering, zodat regenwater lokaal kan infiltreren. Zo wordt water op een natuurlijke en robuuste manier vastgehouden, geborgen en afgevoerd.



3.4.2 Spelen

Binnen het plangebied wordt voorzien in drie speelplekken langs de groene rand. Deze speelvoorzieningen richten zich op de doelgroep van 0–10 jaar en bieden ruimte voor ontmoeting en beweging in een veilige omgeving. De speelplekken worden uitgevoerd met natuurlijke materialen en sluiten aan op de wadi's, zodat kinderen ook in en rond het water op een veilige manier kunnen spelen en ontdekken. De speelplekken dragen niet alleen bij aan de leefkwaliteit binnen het nieuwe plan, maar voorzien ook in een behoefte vanuit de bestaande wijk Hofland, waar op dit moment een goede speelgelegenheid ontbreekt.



3.4.3 Bouwvelden

De bouwvelden geven de maximale vlakken aan waarbinnen gebouwd mag worden en vormen het kader voor de ruimtelijke opzet van de wijk. Binnen deze vlakken wordt de oriëntatie van de woningen benadrukt, zodat elke woning optimaal profiteert van licht, uitzicht en aansluiting op het groen. Belangrijke hoeken en zichtpunten zijn gemarkeerd voor accenten, bijvoorbeeld op plekken die zichtbaar zijn vanuit de buurt of die een markante positie in de wijk innemen.

Appartementen krijgen zo nodig eenzijdige oriëntatie, en de entrees zijn logisch gepositioneerd ten opzichte van de ontsluiting en de openbare ruimte.

Het plan omvat twee compacte blokken in het middengebied van twee woonlagen met een kap. Deze blokken vormen de ruggengraat van de wijk en sluiten aan bij de schaal en identiteit van de omgeving.



3.5 Mobiliteit

	woningaantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Rijwoningen	43 won.	1,9 p.p./won.	82 p.p.
Appartementen midden	17 won.	1,8 p.p./won.	31 p.p.
Appartementen sociaal	26 won.	1,4 p.p./won.	36 p.p.
Totaal	86 won.		149 p.p.

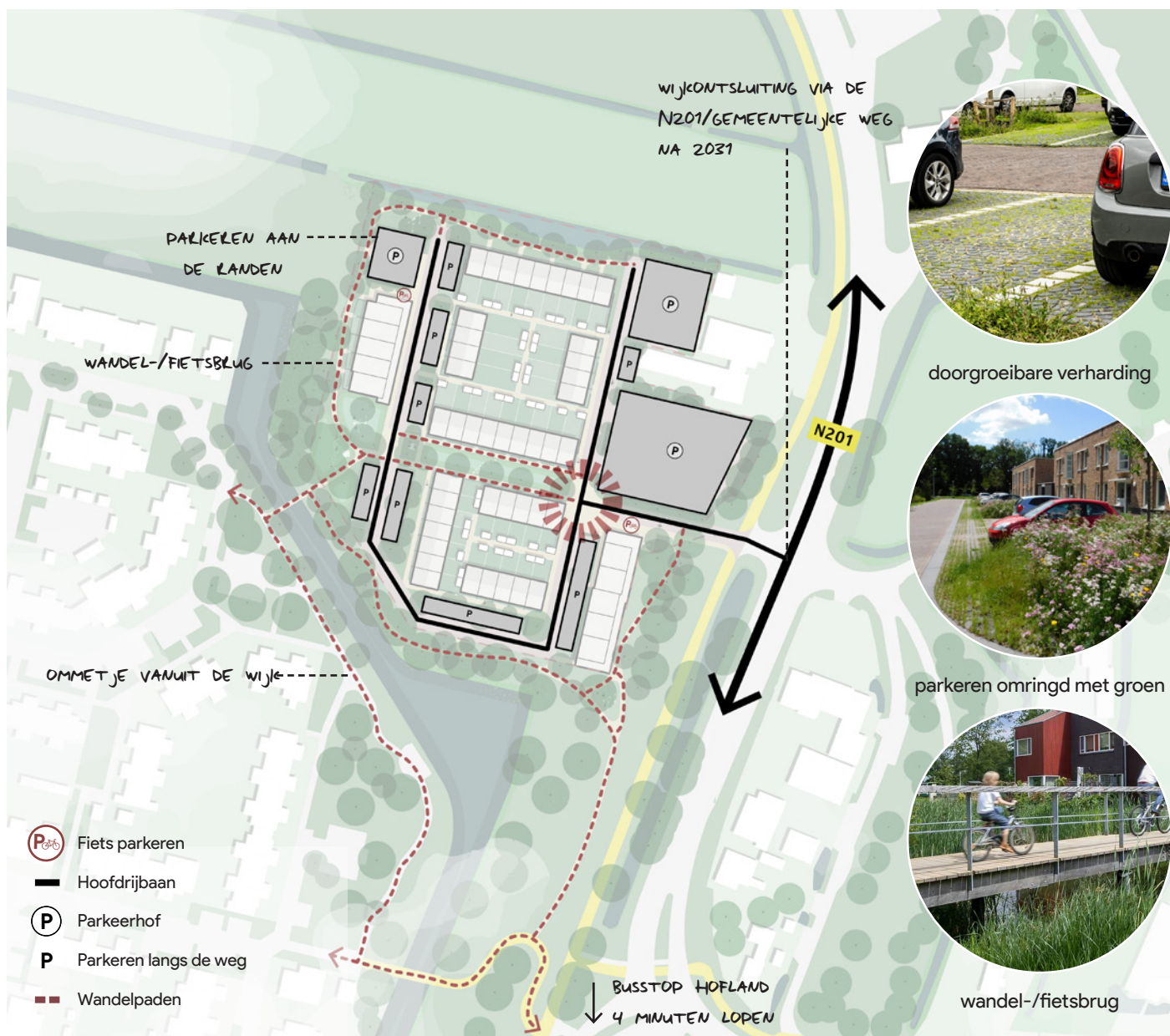
Het plangebied krijgt een eigen ontsluiting via één in- en uitrit voor autoverkeer, aansluitend op de N201 (na 2031 via de gemeentelijke weg. Daarnaast is er een aparte ontsluiting voor voetgangers en fietsers vanuit de bestaande wijk Hofland, die zo nodig ook door nood- en hulpdiensten gebruikt kan worden. Door de verkeerskundige opzet en het accent op langzaam verkeer voelt de auto zich in het gebied te gast, waardoor een rustige en groene leefomgeving ontstaat.

De meeste auto's worden opgevangen op het parkeerterrein bij de ingang van het gebied,

zodat ze zo min mogelijk invloed hebben op het beeld en de beleving van de wijk. De overige parkeerplaatsen liggen verspreid. Voor het parkeerbeleid wordt rekening gehouden met gemeentelijke parkeernormen (*rest bebouwde kom*):

- 1,4 p.p. per woning voor het goedkope segment
- 1,8 p.p. per woning voor het middeldure segment
- 1,9 p.p. per woning voor het dure segment

In de openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen én fiets-parkeergelegenheid opgenomen om te voldoen aan de gemeentelijke eisen.



3.6 Duurzaamheid

Groen vervult niet alleen een recreatieve en esthetische functie, maar speelt ook een belangrijke rol in duurzaamheid en klimaatadaptatie. Natuurinclusief bouwen helpt de achteruitgang van biodiversiteit te beperken en de leefomgeving beter bestand te maken tegen extreme droogte, hevige regenbuien en hittestress. Een goed groen- en waterbeleid draagt daarnaast bij aan het welzijn van mensen door schaduw, verkoeling en natuurlijke luchtzuivering.

In het plangebied wordt verharding beperkt tot waar het echt nodig is. Waar mogelijk wordt halfverharding toegepast, bijvoorbeeld bij parkeerplaatsen, die ook

voorzien kunnen worden van bomen. Zo kan regenwater beter in de bodem infiltreren en wordt het riool ontlast. Tuinen worden met teelaarde afgeleverd om te voorkomen dat deze dichtgetegeld worden. Beperkingen in verharding, gecombineerd met groen en waterstructuren, helpen hittestress te voorkomen.

Het plan streeft minimaal Brons-niveau na volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen van de gemeente. Ook streeft de gemeente naar een klimaatneutrale én circulaire gemeente in 2050. Daarom gaan we uit van het zoveel mogelijk gebruiken van circulaire materialen (bijvoorbeeld het hergebruik van de huidige betonplaat).

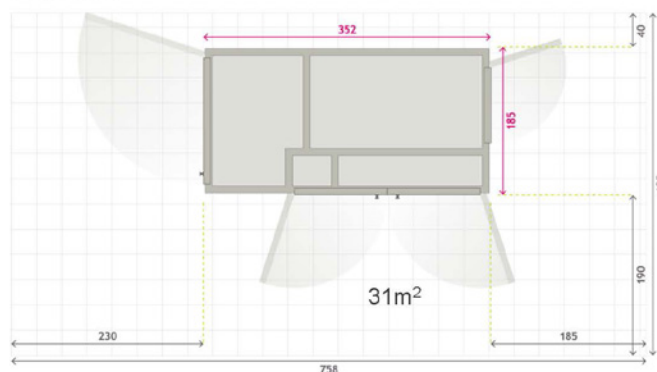


3.7 Overige aspecten

Binnen het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor een nutsvoorziening Deze voorziening wordt landschappelijk ingepast én er wordt aandacht besteedt aan de vormgeving.

Voor de brandweervoertuigen worden opstelplaatsen gerealiseerd, zodanig dat alle woningen binnen de vereiste afstand van 40 meter bereikbaar zijn. De voetganger-/fietsbrug wordt ingezet als optionele toegang tot het gebied voor calamiteiten. Daarnaast worden bij de appartementengebouwen goed bereikbare afvalinzamelplaatsen voorzien. Deze zijn zodanig gepositioneerd dat ze zowel voor bewoners als voor inzamelvoertuigen veilig en efficiënt toegankelijk zijn.

Pacto 20



specificaties nutsvoorziening



3.8 Fasering

Fase 1

- 43 woningen
- 108 parkeerplaatsen
- Ontsluiting vanaf N201



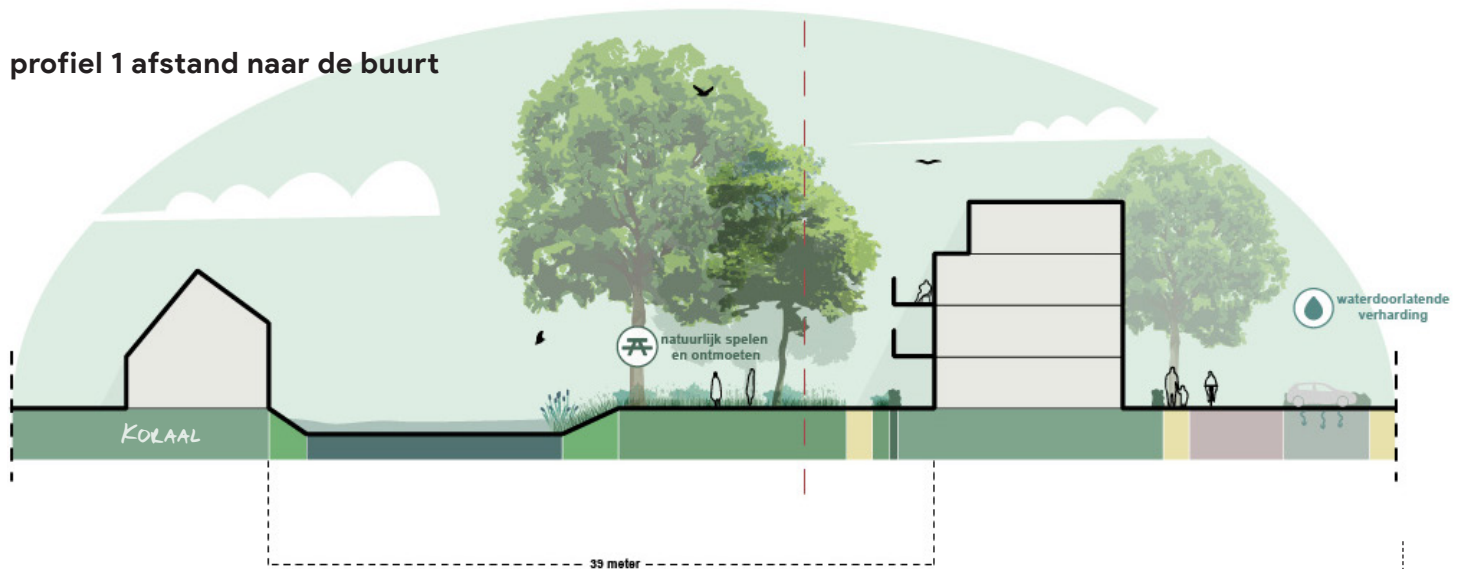
Fase 2

- 43 woningen
- 41 parkeerplaatsen
- Ontsluiting vanaf gemeentelijke weg

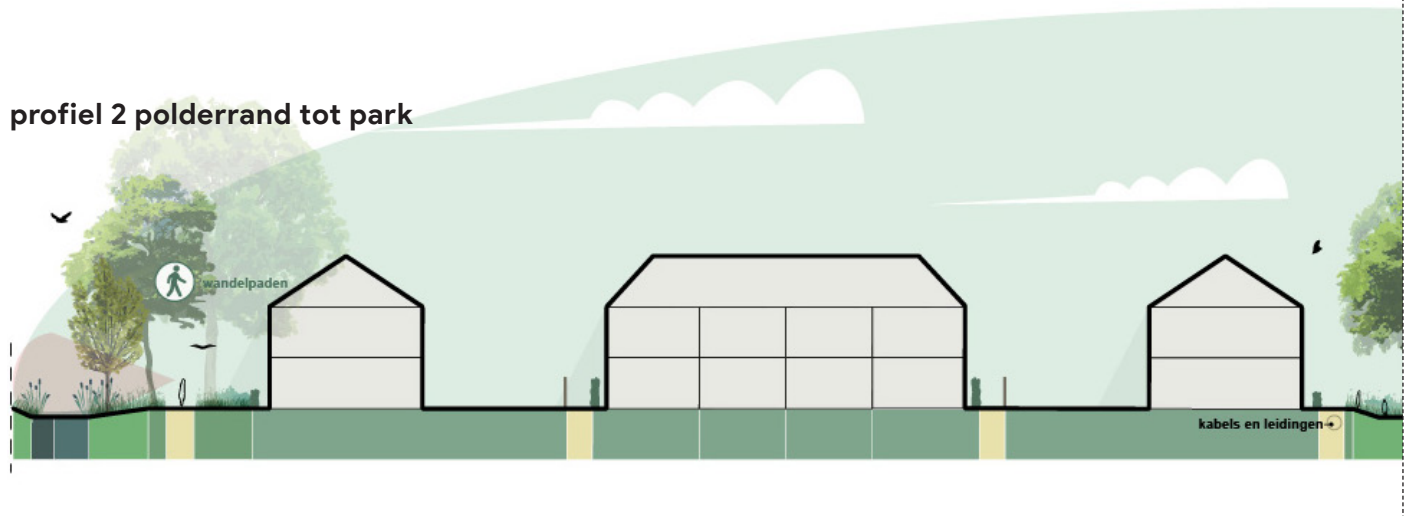


3.9 Profielen

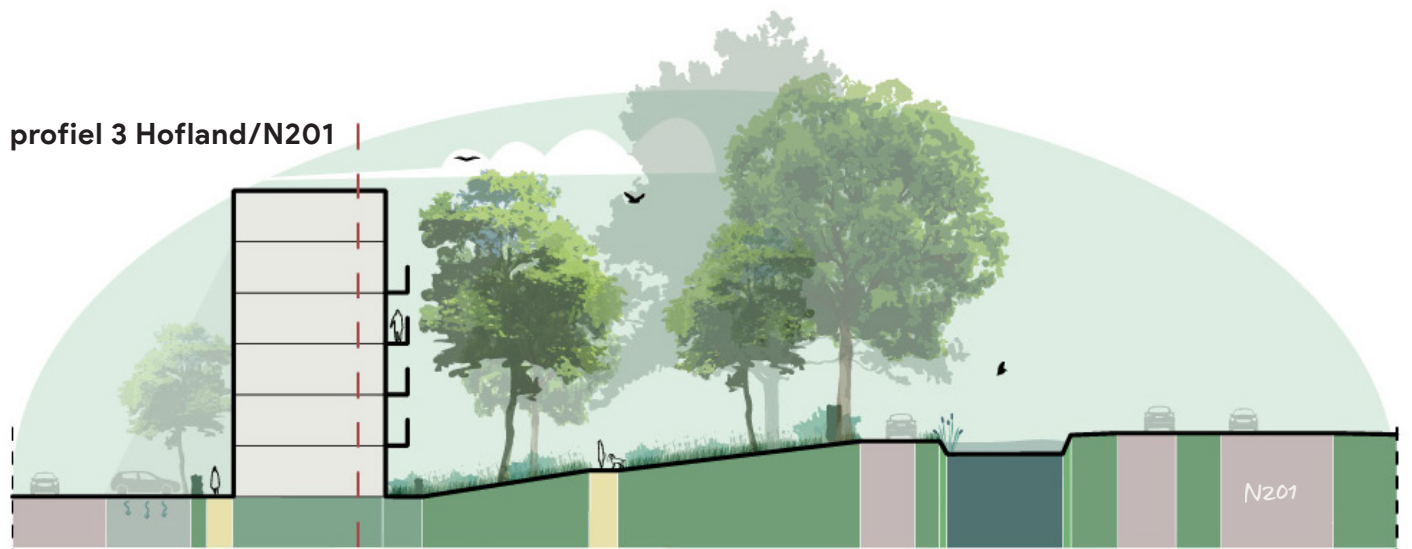
profiel 1 afstand naar de buurt



profiel 2 polderrand tot park



profiel 3 Hofland/N201





profiel 4 natuurlijke overgang naar het landschap



Beeldkwaliteit

4.1 Uitgangspunten welstand/beeldkwaliteitsplan

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen voor welstand en beeldkwaliteit van het plan beschreven. Het gaat om de gewenste uitstraling van bebouwing en buitenruimte, de samenhang tussen woningen, groen, water en infrastructuur, en de kwaliteitseisen die bijdragen aan een aantrekkelijke en leefbare omgeving. Bij welstandstoetsing (en bij beeldkwaliteitsplannen) wordt er gelet op een aantal aspecten, onder meer:

Landschappelijke of contextuele inpassing: gebouwen dienen passend te zijn in de context qua schaal, vorm en ligging ten opzichte van het landschap, linten, agrarisch erfgoed, sloten, etc.

Openheid & zichtlijnen: behoud van zicht op landschap, voorkomen van intensieve bebouwingsranden of dichtheidsverhoging die het bestaande karakter aantast.

Bouwmassa en schaal: verhouding tussen hoogte, breedte, massa van gebouwen; afstemming met omliggende bebouwing.

Architectonische uitwerking: detaillering, materiaalgebruik, kleurgebruik, vormgeving. Geen onnodige afwijkingen; zorgen dat nieuwe toevoegingen harmoniëren met de omgeving.

Erf- en buitenruimte inrichting: kwaliteit van de openbare ruimte, groen, afronding van het erf, beplanting, hagen, sloot- of waterpartijen etc. Bij specifieke beeldkwaliteitsplannen ook referentiebeelden en een beplantingsplan.

4.2 Architectuur

4.2.1 Criteria

In dit hoofdstuk wordt de criteria voor de architectuur behandeld.

Massa en positie

- De gebouwvolumes mogen niet monolithisch zijn; hoogtes verspringen om een menselijke schaal te behouden. De bovenste bouwlaag kan een inspringsing (setback) krijgen.
- Het appartementengebouw is gemiddeld 5 lagen hoog met een eventueel accent van 6 lagen.
- De gebouwen worden alzijdig representatief naar de openbare ruimte georiënteerd.
- Gevels worden opgebroken door verspringingen, nissen of gevelopeningen om een levendig straatbeeld te creëren.

Materiaal en kleurgebruik

- Hoofdmateriaal gevel: baksteen
- Materialisatie en kleurgebruik dragen bij aan herkenbare gevelpartijen.
- Hout wordt toegepast als ondergeschikt materiaal, kozijnen, setbacks en dakbeëindigingen (evt. als decoratief element)

Dakvorm en detaillering

- Appartementen hebben een plat dak (al dan niet met setback), grondgebonden woningen hebben een zadel- of lessenaarsdak
- Materiaal: antracieten (zwart, mat) keramische dakpannen
- Dakkapellen ondergeschikt aan de kap

Erfafscheidingen

- Overall waar een privé-tuin direct grenst aan een (semi-)openbare ruimte wordt een ontworpen en te realiseren erfafscheiding verplicht gesteld. Waar een zij- of achterkant van een tuin grenst aan het openbaar gebied, komt een erfafscheiding van 1,80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn). In deze hoge erfafscheiding kunnen bergingen, poorten, etc. opgenomen worden.
- Erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter).
- Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen

worden nadrukkelijk uitgesloten

- De buitenruimten van de appartementen mogen niet enkel als balkons worden uitgevoerd maar als loggia of een combinatie van een loggia met balkon.
- De buitenruimten van de begane-grondappartementen worden omzoomd met een haag, eventueel met een hekwerk of een muurtje aan de binnenzijde. De haag (en hekwerk/muurtje) is maximaal 0,80 meter hoog.
- De buitenruimten van de overige appartementen (loggia's of loggia-balkons) krijgen een afscheiding van glas of een licht spijlenhekwerk.

Overige details

- De entrees van de appartementengebouwen dienen representatief en duidelijk herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een (dubbel-)hoge entreehal te maken, een luifel toe te passen, etc.
- Bergingen worden op een hoogwaardige wijze geïntegreerd in de plint van het gebouw.
- Individuele bergingen worden ontsloten via de centrale entree.
- De plint van het gebouw heeft een grotendeels transparant karakter.
- Vluchtrappen dienen in pandig gerealiseerd te worden danwel 'transparant' uitgevoerd te worden.
- Balkons, galerijen en trappen vormen een integraal onderdeel van de hoofdmassa en een volwaardig onderdeel van het architectonisch concept.
- Zonwering meenemen in ontwerp en realisatie.

Duurzaamheid

- (technische) Installaties zoals zonnepanelen en (lucht) warmtepompen zijn integraal onderdeel van ontwerp
- All-black zonnepanelen, geen aluminium omlijsting
- Geen 'willekeurige' positie van zonnepanelen
- Warmtepompen zo min mogelijk in het zicht

Aanbevelingen klimaatadaptatie

- Afkoppelen van hemelwater ontlast het rioolstelsel
- Hemelwater opvangen voor waterberging.
- Afstromend water hergebruiken (circulariteit) of afwateren naar groenzones e/o open water
- Beperken verharding, ook op uitgeefbaar terrein (o.a. binnenterreinen)



GECOMBINEERDE LOGGIA/BALKON



LEVENDIG GEVELBEELD



ZORGVULDIG INPASSEN BELGINGEN



EENDUIDIGE POSITIE ZONNEPANELEN



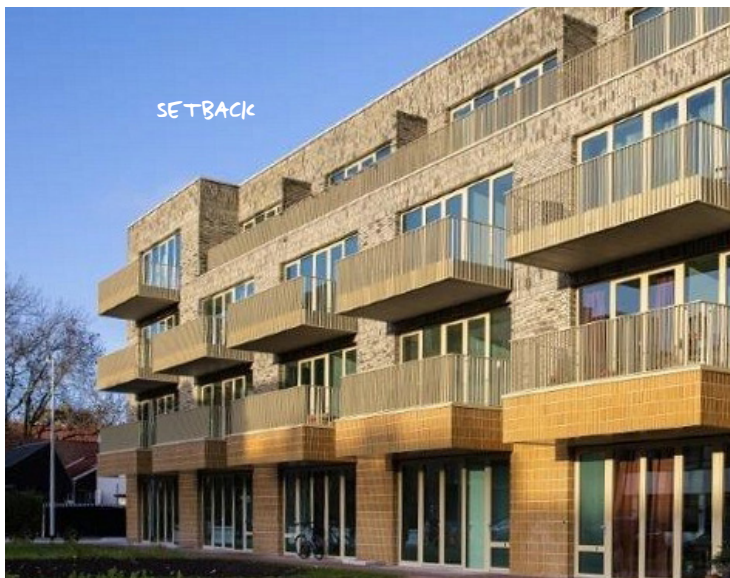
MEEONTWORPEN ZONNEWEGING



DUBBELHOGE ENTREE



SETBACK

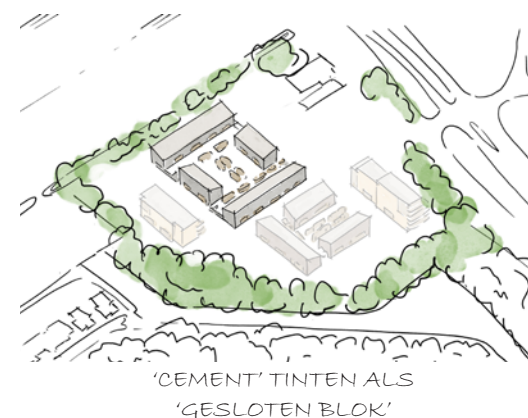
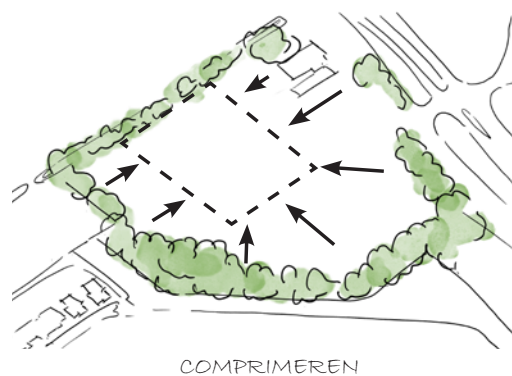
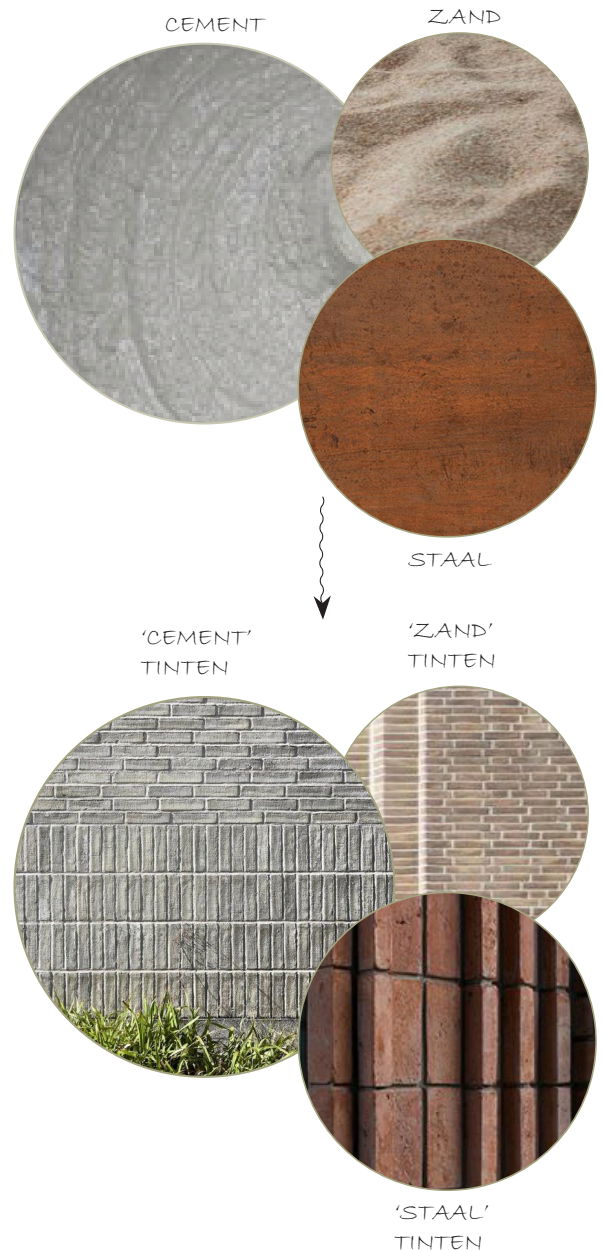


SETBACK

4.2.2 Concept

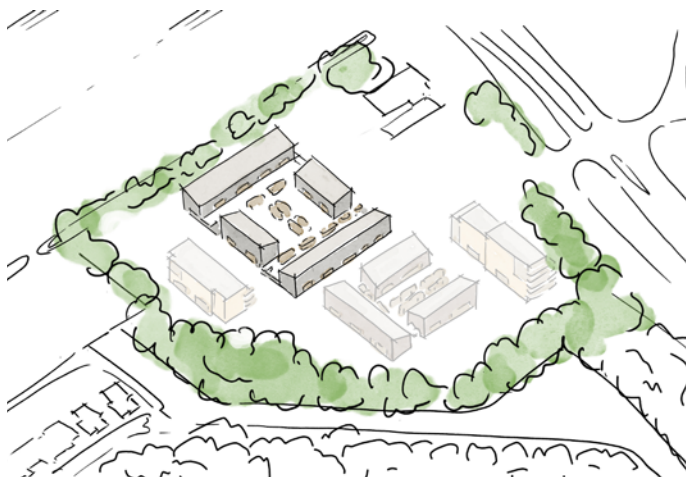
Als programmatisch-concept voor het plan wordt de terreininrichting van de bestaande betonfabriek gecomprimeerd tot een gesloten bouwblok. De verschillende ingrediënten van beton komen in figuurlijke vorm terug in de architectuur.

Cement is het belangrijkste bindmiddel voor beton en wordt daarom als 'kern' geïmplementeerd in het plan. Vier bouwblokken staan met de ruggen (achtertuinen) tegen elkaar en zodoende met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. Ze worden visueel gekoppeld door een mee-ontworpen tuinmuur/geluidsscherm in dezelfde materialisatie waardoor de vier blokken als 1 gesloten blok zullen fungeren.

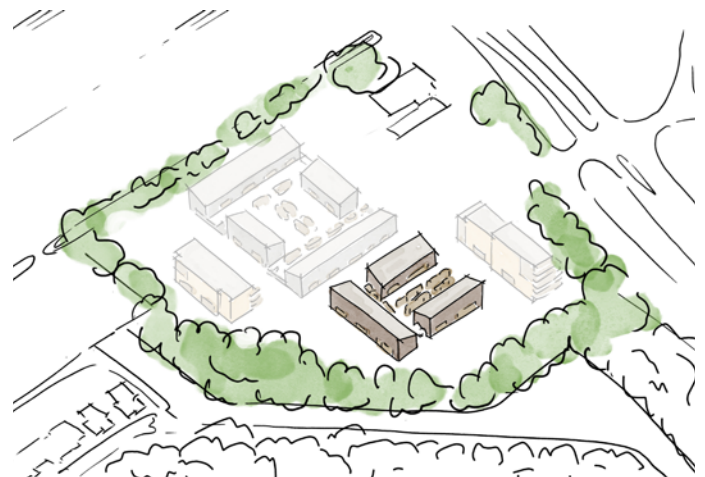


4.2.3 Materialisering

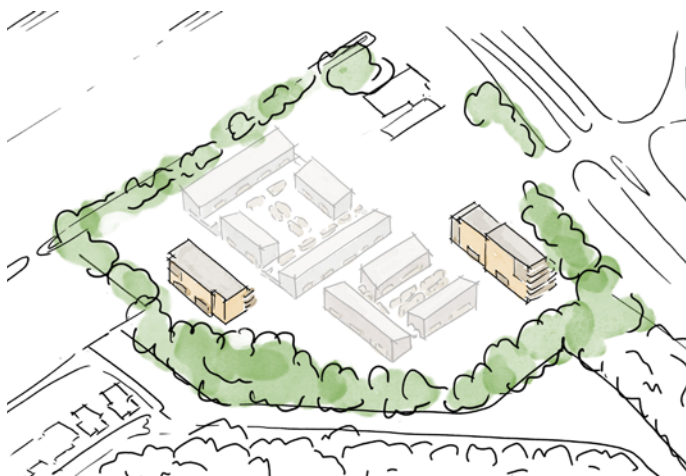
Rondom het gesloten bouwblok bevindt zich het overig programma. Om de kern heen bevinden zich twee appartementenblokken en een gesloten bouwblok met grondgebondenwoningen. Variatie in de bouwblokken ontstaat door gebundelde gevelopeningen in hout- en staal accenten.



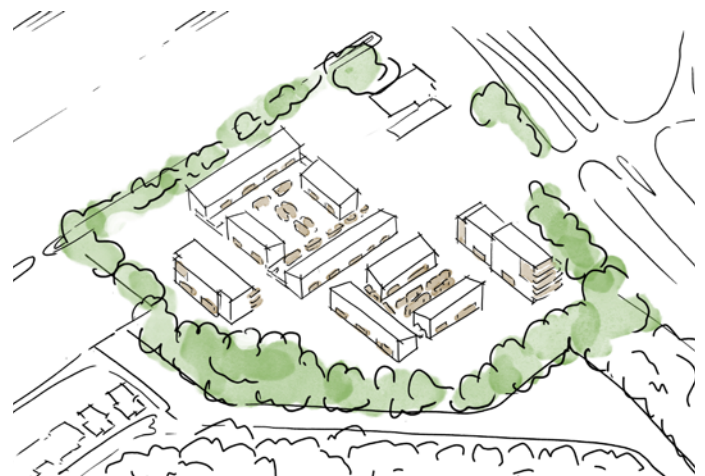
'CEMENT' TINTEN



'STAAL' TINTEN



'ZAND' TINTEN



HOUT EN STAAL ACCENTEN

4.4 Beeldkwaliteit openbaar gebied

De buitenruimte heeft een groen en dorps karakter. De blauw-groene rand vormt een natuurlijke overgang naar het landschap en biedt ruimte voor ontmoeting, wandelen en spelen. Binnen het plan zorgen natuurlijke speelplekken, wadi's, wandelpaden en fietsroutes voor een ontspannen en veilig gebruik van de openbare ruimte.

Doorzichten naar het open landschap en de omliggende groenstructuren blijven behouden en worden versterkt, zodat het plan een open en ruimtelijk karakter houdt. De inrichting is eenvoudig, groen en klimaatbestendig, met aandacht voor biodiversiteit en seizoenbeleving.





4.5 Erfafscheiding en geluidsscherm

Uitgevoerd onderzoek

Ten behoeve van de planontwikkeling is door een akoestisch adviseur een geluidsonderzoek uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2 van het project. Dit onderzoek heeft de huidige geluidsbelasting en de toekomstige situatie na de omlegging van de N201 inzichtelijk gemaakt.

Conclusies en maatregelen – situatie vóór omlegging N201

Uit het onderzoek blijkt dat bij de huidige situatie voor het noordelijke bouwblok aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de geldende geluidsnormen: Voor dit blok dient gekozen te worden voor een dove gevel of een hogere waardenbesluit, afhankelijk van de uiteindelijke gevelindeling. Bij de hoekwoningen op de begane grond dienen geluidswerende schuttingen te worden geplaatst, zodat een geluidsluwe buitenruimte wordt gecreëerd. Voor de verdiepingen zal een hogere waardenbesluit nader worden afgestemd met de gemeente. Bij het westelijke appartementencomplex dient de noordelijke gevel langer te worden uitgevoerd, zodat deze fungeert als geluidswal voor de achterliggende balkons en galerijen.

Conclusies en maatregelen – situatie ná omlegging N201

Na de omlegging van de N201 ontstaat een gewijzigde geluidsbelasting op de appartementengebouwen. Bij het westelijke appartementencomplex blijft de verlengde noordelijke gevel noodzakelijk om een blijvende geluidsafscherming te realiseren voor de achterliggende buitenruimten. Deze aanpassing wordt beschouwd als een permanente maatregel.

Tijdelijkheid van maatregelen

De toepassing van dove gevels, geluidswerende schuttingen en de verlengde gevelconstructie hebben een permanent karakter, daar zij onderdeel vormen van het ontwerp en de bouwkundige uitvoering van de woningen. De maatregelen zijn gericht op structurele naleving van de Wet geluidhinder en de borging van een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat.

Geluidsluwe zijden en buitenruimten

Door de voorgestelde maatregelen ontstaan voor een deel van de woningen geluidsluwe gevels en buitenruimten. Dit geldt met name voor de tuinen van de hoekwoningen en de balkons die door de gevelverlenging akoestisch worden beschermd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening en leefkwaliteit.

Ruimtelijke impact

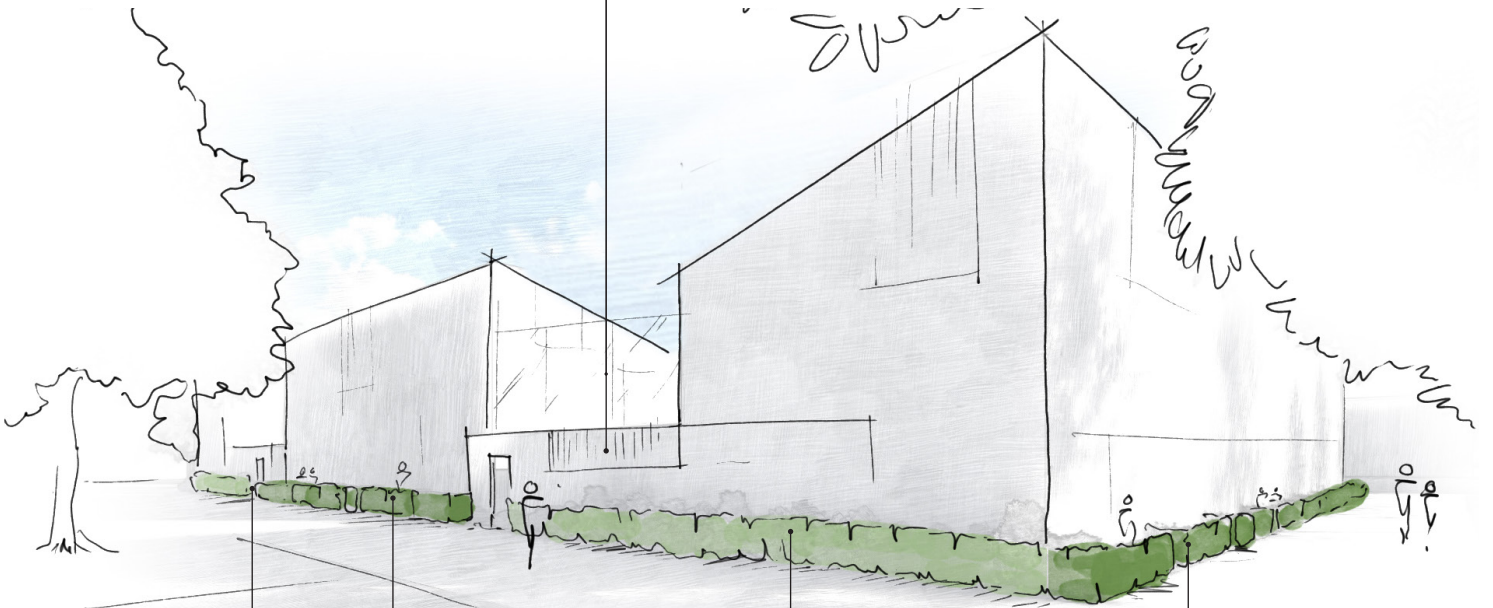
De uitkomsten van het akoestisch onderzoek hebben directe invloed op het stedenbouwkundig plan. De noodzakelijke verlenging van de gevels en de positionering van dove gevels vereisen een heroverweging van de bouwvolumes, oriëntatie en buitenruimten. Deze akoestische randvoorwaarden dienen daarom integraal te worden meegenomen in de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

Doelstelling

De voorgeschreven maatregelen beogen het realiseren van een gezond en comfortabel woon- en leefklimaat, in overeenstemming met de Wet geluidhinder, de Omgevingswet en de gemeentelijke beleidsdoelen voor geluid en leefomgeving.



ONTWORPEN 'HOGE' ERFSCHIEING / GELUIDSCHERM



(GROEN)STROOK
BEHORENDE BIJ KAVEL
(PRIVE)

GROENE PROFIEL
DOORZETTEN IN DE
VORM VAN EEN LAGE
HAAG IN DE VOORTUIN

(GROEN)STROOK
BEHORENDE BIJ
KAVEL (PRIVE)

GROENE PROFIEL
DOORZETTEN IN
DE VORM VAN EEN
LAGE HAAG IN DE
VOORTUIN



EENHEID IN TUSSEN-
BERGINGEN EN
SECUNDAIRE
ENTREES

GEMETSELDE
ERFAFSCHIEDING (V.V.
HEDERA) ALS KOPPELING
TUSSEN HOOFDMASSA EN
GEMETSELDE BERGINGEN

Randvoorwaarden bij herontwikkeling

5.1 Structuurvisie De Ronde Venen 2030

De Structuurvisie De Ronde Venen 2030 schetst de koers voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, met aandacht voor het versterken van de dorpen, het behoud van het veenweidelandschap en een evenwichtige woninggroei.

Wonen

De gemeente zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad: het zo veel mogelijk laten aansluiten van woningen op woonwensen, woningen die energiezuinig en toegankelijk zijn en woningen die aansluiten op de vraag uit de woningmarkt. Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad, andere nieuwbouwinitiatieven en met de regionale positie op de woningmarkt.

Voorwaarde is dat de woningen een aanvulling vormen op de bestaande woningvoorraad. Dat ze bovendien energiezuinig zijn en een flexibele, eventueel levensloopbestendige indeling hebben. En dat de woonconsument vroegtijdig wordt betrokken bij ontwikkeling zodat de vraag beter aansluit bij het aanbod. De Woonvisie is richtinggevend bij het beleid over wonen.

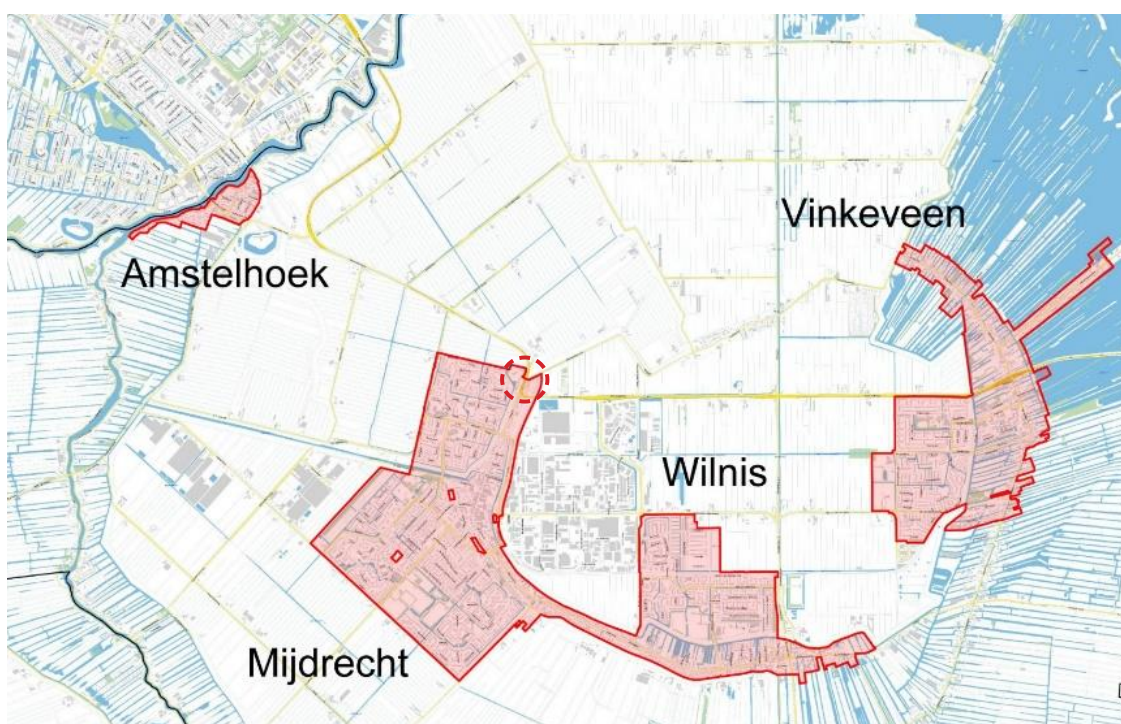
Locatiekeuze bij nieuwbouw

Bouwen binnen de rode contour, ofwel binnen de grenzen van de kernen, is het uitgangspunt in De Ronde Venen: Verdichten op inbreidingslocaties, ofwel bebouwen van

onbebouwde ruimte binnen de rode contour. Hiermee voldoet dit plan aan de structuurvisie en het provinciaal beleid. Op inbreidingslocaties, ofwel bebouwing van onbebouwde ruimte binnen de rode contour, is de ruimtelijke inpassing maatwerk. Dit houdt in dat per project goed naar de omgeving wordt gekeken. Hoe kan deze het beste worden vormgegeven? Uitgangspunt is het versterken van de kwaliteiten van de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur.

Mijdrecht

Opvallend aan de woonwijken in Mijdrecht is dat er een beperkte variatie in woontypen is. Het type eengezinsrijwoning is oververtegenwoordigd. De mogelijkheden voor een wooncarriere zijn daardoor beperkt. Dit is een aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen. De wijken voldoen op dit moment over het algemeen goed. De vraag is echter of de wijken ook in de toekomst kunnen voldoen aan veranderende behoeften van inwoners.



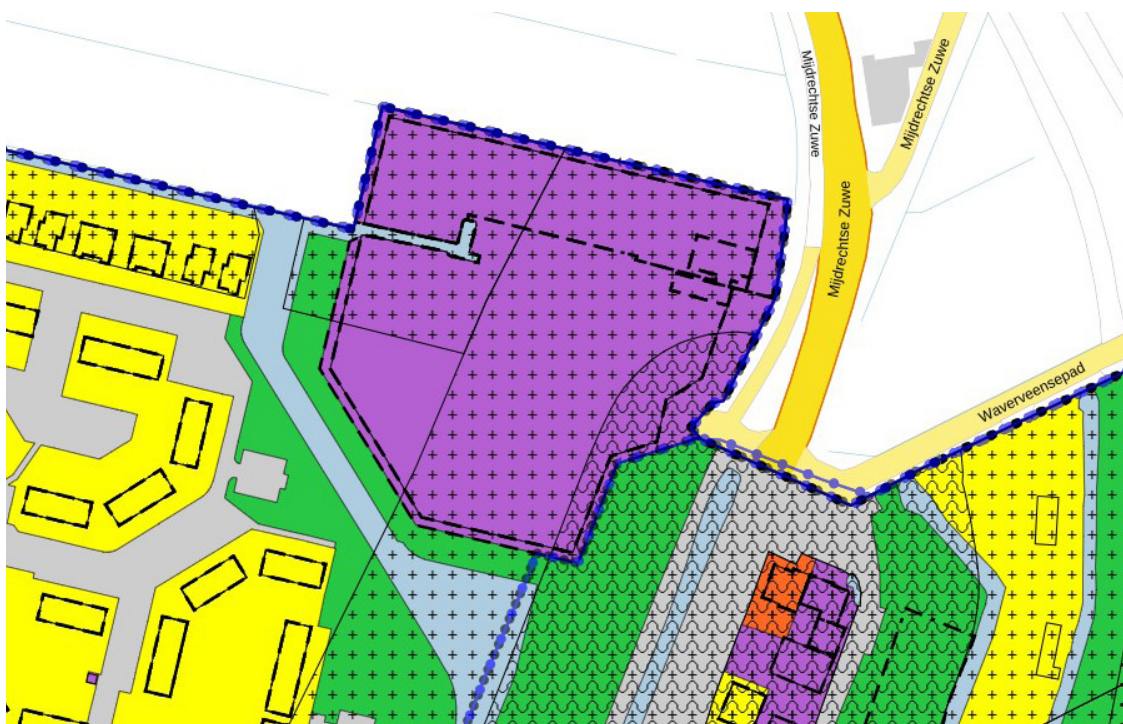
Rode contouren De Ronde Venen

5.2 Omgevingsplan

Het plangebied aan de Hofland in Mijdrecht, waar voorheen betonfabriek De Adelaar was gevestigd, ligt binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen'. Binnen het geldende plan heeft het terrein momenteel de enkelbestemming 'Bedrijf' met bijbehorende aanduidingen. Deze bestemming is bedoeld voor bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 2 tot en met 3.2, met bijbehorende voorzieningen zoals opslag, verharding, bedrijfswoningen en parkeervoorzieningen. Uitgangspunt is een wijziging in het omgevingsplan.

Daarnaast is het terrein opgenomen binnen het 'Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied' van de gemeente De Ronde Venen. Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen of bodemverstoringen rekening moet worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Afhankelijk van de aard en diepte van de werkzaamheden kan een archeologisch onderzoek verplicht zijn.

Voor het gehele plangebied geldt bovendien de 'Parapluregeling Parkeren De Ronde Venen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2018). Op grond van deze regeling moet bij het realiseren van nieuwe gebouwen of bij functiewijzigingen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein of in de directe omgeving, conform de parkeernormen van de gemeente.



5.3 Woonvisie

Sociale woningbouw

De Woonvisie De Ronde Venen 2025–2030 – Wonen met Toekomst richt zich op het vergroten van het aanbod betaalbare woningen en het versterken van de sociale woningvoorraad. De gemeente streeft naar minimaal 30% sociale huurwoningen binnen nieuwbouwprojecten en zet daarnaast in op betaalbare koop- en middeldure huurwoningen voor starters, jonge gezinnen en middeninkomens. Tot 2030 moeten ongeveer 3.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd, met extra aandacht voor doorstroming en woonkansen voor inwoners met een binding aan de gemeente.

Het doel van project Hofland is voorzien in de Mijdrechtse woningbehoefte en doorstroming op de lokale woonmarkt te versterken. Met het maken van betaalbare rijwoningen wordt de doorstroming bevorderd.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is in deze markt ook een aandachtspunt. Om de stap van een sociale huurwoning naar een vrije sector huur of een koopwoning te verkleinen moet worden ingezet op bouwen in het betaalbare segment. Het is in de koopmarkt noodzakelijk om kleiner te bouwen, om het betaalbaar te houden en om aan te sluiten bij de toename van eenpersoonshuishoudens. Dat gaat om appartementen en om kleinere eengezingswoningen.

In het nieuwe woonbeleid van de Gemeente De Ronde Venen wordt uitgegaan van 66% betaalbaar. Dit project is opgenomen in de uitzonderingenlijst. Op basis van gemaakte afspraken tussen Timpaan en de gemeente, is er gekozen voor 30% sociaal en 20% middeldure huur/ betaalbare koop.

Beschikbaarheid en diversiteit

Om de vraag en aanbod goed te matchen zal er ingespeeld moeten worden op de groeiende groep alleenstaanden in de huur- en koopmarkt. Dit betreft zowel het bouwen van grondgebonden als ook koopappartementen. Bij de bouw van huur- en koopappartementen moet er gekozen worden voor inbreidingslocaties nabij voorzieningen.



5.4 Duurzaam bouwen

De gemeente Ronde Venen heeft zich gecommitteerd aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen¹. Hierbij wordt minimaal niveau Brons nagestreefd. Ook heeft het de ambitie om in 2050 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan de klimaatneutrale ambitie. Dit betekent dat we in De Ronde Venen alleen nog maar duurzaam gaan bouwen. Vanaf nu gasloos en energieneutraal bouwen en op langere termijn alleen nog maar nul-op-de-meter (NOM) woningen.

Door energieneutraal of nul-op-de-meter te bouwen blijven de energielasten en dus de totale woonlasten betaalbaar. Dit is interessant voor de huurder of de koper van een woning die de investering doet. Het is nodig om een balans te vinden tussen duurzaamheid en investering, ook om de betaalbaarheid te kunnen borgen. Duurzaamheidsmaatregelen gaan gepaard met een investering of hogere bouwkosten. Hoewel de investering soms hoger kan zijn, leidt duurzaam bouwen op de langere termijn vaak tot lagere exploitatie- en onderhoudskosten en een hogere waarde van het vastgoed.

Energieconcept en duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het plangebied dienen de woningen gasloos te worden gerealiseerd. De energieprestatie van de woningen moet voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Uitgangspunt is dat de BENG-eisen worden behaald zonder toepassing van PV-panelen. PV-panelen kunnen optioneel worden aangeboden aan kopers, waarbij gestreefd wordt naar een hogere energieprestatie en verdere reductie van het individueel energiegebruik.

¹<https://www.toekomstbestendigbouwen.nl/documenten/convenant-toekomstbestendig-bouwen-versie-2-0/>

²<https://www.bouwendnederland.nl/nieuws/algemeen/ontwerpprincipes-netbewuste-nieuwbouw-beschikbaar>

Afstemming met nutsvoorzieningen

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het tijdig betrekken van de nutspartijen bij de planuitwerking. Gesprekken met de betreffende partijen dienen te worden geïntensiveerd na gereedkomen van het civieltechnisch ontwerp, om de benodigde aansluitingen, capaciteit en tracés tijdig te kunnen vastleggen.

Netcongestie en energievoorziening

Bij de uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de actuele netcongestieproblematiek in de regio. De ontwikkelaar dient in overleg met de netbeheerder te onderzoeken op welke wijze de lokale energievoorziening robuust en toekomstbestendig kan worden ingericht. Indien aanwezig, kan een bestaande transformator (trafo) op of nabij de locatie worden ingezet ter compensatie van de lokale netbelasting. Ook de inzet of herbesteding van een grootverbruikaansluiting kan worden beschouwd als mitigerende maatregel.

De ambitie is om te bouwen volgens de ontwerpprincipes voor netbewust bouwen². Deze principes helpen bij het kiezen en ontwerpen van het energiesysteem in een nieuwbouwwijk. De aanpak is gericht op het ondersteunen van de woningbouwambitie van 1 miljoen nieuwe woningen tot 2030, zonder dat dit bijdraagt aan extra belasting van het elektriciteitsnet.

Doelstelling

Het doel van deze uitgangspunten is het realiseren van een duurzame, energiezuinige en toekomstgerichte woonomgeving, die aansluit bij de gemeentelijke ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en betaalbare woningbouw.

5.5 Groen, klimaatadaptatie en recreatie

Groen

In aanvulling op de LIOR wordt geadviseerd bij een groenontwerp (bomen) rekening te houden met de ontwikkeling op het gebied van zonne-energie voor eigen gebruik en specifieke lokale groeiomstandigheden (grondwaterstand, voorkomen van wortelopdruk etc.). Het voorkomen van worteldruk kan door het plaatsen van wortelschermen langs de verharding. Dit vereist maatwerk met afdeling IBOR. Aandachtspunt is ook de afstand van bestaande bomen tot de nieuw te bouwen woningen. Als bomen te dicht op de woning blijven staan, ervaren de bewoners vaak overlast van de boom.

Bij een inbreidingslocatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bomen. Deze bomen moeten zoveel als mogelijk ingepast worden in het nieuwe ontwerp. Een boom effect analyse (BEA) is verplicht. De Boom Effect Analyse wordt momenteel uitgevoerd en zal in overleg met de gemeente worden behandeld. Uitgangspunt is het behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen.

Er dient voldaan te worden aan de groennorm, zoals gesteld in het LIOR. In de LIOR is er een richtlijn voor percentage groen, water en spelen in nieuwbouw- of uitbreidingsplannen. Bij inbreidingsplannen op wijkniveau: meer dan 20% groen + water + spelen.

Hoogteverschillen en maaiveldinpassing

De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor een zorgvuldige afstemming van de hoogteverschillen binnen het plangebied. Hiervoor wordt een civiel matenplan opgesteld waarin de gewenste hoogtepelen, afwatering en aansluitingen op de bestaande omgeving inzichtelijk zijn gemaakt.

In kwartaal 4 vindt een inmeting van het terrein plaats, op basis waarvan de definitieve hoogtepelen worden bepaald. De resultaten van dit onderzoek en de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in het civiel matenplan.

Het civiel matenplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente alvorens verdere uitwerking van de civieltechnische plannen kan plaatsvinden.

Klimaatadaptatie

Voor nieuwe wijken, inbreidingslocaties of gereconstrueerde wijken streven we naar een water robuuste en klimaatbestendige inrichting, conform Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. De maatregelen worden binnen de plangrens genomen. Naast de inrichting van de openbare ruimte moet ook gekeken worden naar de private omgeving (particuliere tuinen, collectieve tuinen en bebouwing). Ook deze omgeving moet klimaat-robust worden uitgevoerd. Hiervoor maken we gebruik van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het toepassen van vegetatiedaken of waterdaken wordt geprefereerd. Er wordt geen overbodige verhardingen toegevoegd.

Flora en fauna

Ten behoeve van de planontwikkeling is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd conform de geldende natuurwetgeving. Uit het onderzoek is gebleken dat de vleermuis als beschermde diersoort voorkomt binnen het plangebied. Ter compensatie zijn voorzieningen gerealiseerd in de vorm van 14 vleermuiskasten en 2 vleermuispaalkasten binnen de wijk. Voor deze maatregelen is door de provincie de benodigde ontheffing verleend.

Inmiddels is een eindonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de vleermuizen zijn verplaatst en niet langer aanwezig zijn in de te slopen opstallen.

In de nieuwbouwwoningen zal ruimte worden opgenomen voor vleermuiskasten in de gevels van de woningen en appartementen, zodat de populatie duurzaam kan worden ondersteund binnen het nieuwe woonmilieu.

Recreatie

Zorg voor een aantrekkelijke wandelroute vanuit de woonwijk die aansluit op de wijk Hofland. De wandelroutes in het plangebied sluiten aan op de wandelroutes uit de omgeving. Daarnaast wordt langzaam verkeer goed voorzien in het plan.

5.6 Openbare inrichting

Afvalinzameling

In de gemeente wordt huishoudelijk afval gescheiden ingezameld, waarbij de fracties gft, papier, pmd en restafval huis aan huis. Voor andere fracties heeft de gemeente 2 afvalbrengrstations. De gemeente zamelt bij voorkeur in vanaf voor de inzamelwagen goed bereikbare aanbodlocaties, waar meerdere huishoudens hun container of pmd-zakken aanbieden. In voorkomende gevallen is maatwerk bespreekbaar (bv. ondergrondse verzamelcontainers). In geval van maatwerk, zijn de kosten van aanschaf en plaatsing voor rekening van de ontwikkelaar en dienen de inzamelmiddelen en de bereikbaarheid te voldoen aan door de gemeente daaraan te stellen eisen. In geval de gezamenlijke ruimte niet aan de gemeente wordt overgedragen, dient het afval op het eigen terrein direct langs de inzamelroute te worden aangeboden. Bij appartementen en hoogbouw heeft het de voorkeur om ondergrondse containers met passysteem voor het restafval en bovengrondse behuizingen met een passysteem voor het gft toe te passen.

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.

Waterhuishouding

Er moet gehouden worden aan de wettelijke eisen, en normen alsmede de LIOR, de Keur c.q. waterschapsverordening van het hoogheemraadschap AGV/Waternet. De nieuwe inrichting dient tevens te voldoen aan de 'Leidraad Ontwerp nieuwe waterinfrastructuur water' van het waterschap AGV. De breedte en/of diameter van watergangen/duikers dient in overleg met het waterschap te worden uitgevoerd. Deze eisen uit de leidraad hebben ook betrekking op de bereikbaarheid over land voor het onderhoud aan de watergangen. Het waterschap is erg terughoudend ten aanzien van het plaatsen van bomen langs de watergangen i.v.m. schaduw en bladval.

In de voor het plan vereiste watertoets moeten ook het grondwatersysteem en de mogelijke gevolgen voor het grondwatersysteem beschreven worden.

Riolering

Binnen de gemeente wordt het afvalwater gescheiden ingezameld. Er dient dan ook een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater moet met een aparte leiding worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwater riool. Het hemelwater komend vanaf daken en wegen moet met een apart stelsel rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlakte water. 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.

Kabels en leidingen

Om de aanwezigheid vast te stellen en de ligging te bepalen van kabels en leidingen in en nabij het terrein wordt bij het kadaster een oriëntatieverzoek gedaan. Voor de ruimtereservering voor kabels en leidingen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten vanuit de LIOR. In het plan dient ruimte gereserveerd te zijn voor het plaatsen van kasten / huisjes (bijvoorbeeld trafo) ten behoeve van de nutsvoorzieningen. In de ontwerpende fase moet ook contact worden gezocht met de nutsbedrijven om verrassingen in de toekomst te voorkomen.

LIOR

Bij de uitwerking van het plan wordt aangesloten op de Lokale Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente De Ronde Venen. Deze richtlijn vormt het kwaliteitskader voor de inrichting van het openbaar gebied en waarborgt een herkenbare, duurzame en onderhoudsvriendelijke buitenruimte.

Materialen, beplanting, verlichting en inrichtingselementen worden afgestemd op de LIOR, zodat het nieuwe buurtje naadloos aansluit bij de uitstraling en gebruikskwaliteit van de rest van Mijdrecht.

5.7 Milieu-planologische aspecten

Geluidhinder

Een N-weg met 80 km/h valt onder de wegcategorie waarvoor de Wet geluidhinder geldt; nieuw te bouwen woningen mogen in principe niet meer dan 48 dB Lden aan de gevel hebben door het wegverkeer. Bij het realiseren van woningen moet met een akoestisch onderzoek worden onderbouwd dat geen sprake is van geluidhinder. Dat kan door het nemen van afschermende maatregelen. Deze maatregelen moeten dan in het akoestisch onderzoek worden doorgerekend.

MER

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft naar verwachting geen m.e.r. te worden opgesteld. Wel moet in een latere fase een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Daartoe moet een aanmeldnotitie worden ingediend.

Geur

Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn geen veehouderijen in de buurt.

Externe veiligheid

Er zijn geen bronnen met betrekking tot externe veiligheid in de directe nabijheid.

Bodem

Aandacht voor sanering en voorbelasting indien nodig. In een latere fase zal wel een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de lucht voldoet aan de norm en de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Stikstofdepositie

De aanlegfase (bouw woningen) is vrijgesteld. De verwachting is niet dat in de gebruiksfase (m.n. woon- en werkverkeer) de N-emissie zo hoog wordt dat het een probleem wordt. In een latere fase moet wel een aeriusberekening worden uitgevoerd.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Er is overleg met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) over de ligging van het plangebied ten opzichte van de dijk. Het plan blijft volledig buiten de kernzone van de dijk, zodat de veiligheid niet wordt beïnvloed en er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Alle activiteiten in het gebied worden afgestemd met het waterschap, conform de geldende regels en keur van AGV.

Schiphol

De locatie ligt niet in de LIB5-zone. Ligging ten opzichte van Schiphol is dus geen probleem.

Participatie

Samenvatting reacties vanuit de omgeving

Inleiding

Op 14 oktober is in 't Oude Parochiehuis te Mijdrecht een inloopbijeenkomst georganiseerd over de planvorming voor Mica. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de conceptplannen en is gevraagd om hun reactie en suggesties. In totaal zijn 31 huishoudens aanwezig geweest. De ontvangen reacties geven een goed beeld van de betrokkenheid van de omgeving en bieden waardevolle input voor de verdere uitwerking van het plan.

Positieve reacties

De aanwezige bewoners reageerden overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Belangrijkste positieve punten zijn:

- Woningbouwopgave: Bewoners waarderen dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd, zodat jongeren en starters in Mijdrecht kunnen blijven wonen.
- Groenstructuur en water: Er is brede waardering voor het behoud van het groen langs het water en de aandacht voor wandelroutes en aansluiting op de bestaande wijk.
- Verkeersontsluiting: Positief wordt ervaren dat de auto-ontsluiting via de N201 wordt gepland en niet via de Koraal of Hofland.
- Invulling locatie: Verschillende bewoners geven aan het prettig te vinden dat het terrein eindelijk wordt ontwikkeld en een woonfunctie krijgt in plaats van een industriële bestemming.

Aandachtspunten en zorgen

Naast positieve geluiden kwamen ook een aantal aandachtspunten en zorgen naar voren:

- Verkeersontsluiting en verkeersveiligheid: De meeste reacties gaan over de wens om het verkeer via de N201 af te wikkelen en niet via Hofland of de Koraal. Bewoners vragen om duidelijke en veilige verkeersoplossingen, zoals stoplichten of een rotonde, en waarschuwen voor een onveilige verkeerssituatie richting Uithoorn zolang de N201 nog niet is aangepast.
- Beperking verkeer door de wijk: Bewoners willen voorkomen dat er autoverkeer via de Koraal rijdt en geven aan dat hier uitsluitend een fiets- en voetgangersbrug gewenst is.

- Groen en ecologie: Er is nadrukkelijke aandacht gevraagd voor het behoud van bestaande bomen en de bescherming van dieren in het gebied. Omwonenden willen voorkomen dat bomen “per ongeluk” worden gekapt en vragen om zorgvuldige omgang met bestaande groenstructuren.
- Beheer en voorzieningen: Bewoners vragen om onderhoud van het bestaande groen en om voorzieningen zoals prullenbakken en zitplekken in het ontwerp mee te nemen.
- Kwaliteit van woningen: Er is de wens uitgesproken voor duurzame woningen met vloerverwarming, houten kozijnen en een logische plattegrondindeling. Geluid en verkeersoverlast: Diverse reacties benadrukken het belang van stil asfalt, een 30 km-zone, en het weren van vrachtverkeer uit de Hofland.

Wensen, tips en suggesties

Naast zorgen zijn er diverse constructieve suggesties gedaan door omwonenden:

- Groen en verblijfskwaliteit: De wens bestaat om het groene karakter van het gebied te behouden en te versterken, inclusief ruimte voor een natuurlijke speeltuin (bijvoorbeeld nabij de Granaat), eventueel aangevuld met een vijver of geluidscherm langs de N201.
- Parkeren: Bewoners hechten belang aan voldoende parkeerplaatsen binnen het nieuwe plan om te voorkomen dat bewoners van Mica in Hofland-Noord parkeren, waar al sprake is van beperkte capaciteit.
- Leeftijdbestendig wonen: Er wordt voorgesteld om in het woningaanbod meer appartementen voor ouderen op te nemen, aansluitend op de demografische samenstelling van de bestaande wijk.
- Participatie in groenontwerp: Een bewoner heeft aangegeven actief te willen meedenken over de inrichting van het groen in de omgeving.

Samenvattende conclusie

De reacties uit de omgeving laten zien dat er brede steun bestaat voor woningbouw op deze locatie, mits er zorgvuldig wordt omgegaan met verkeer, groen en leefkwaliteit. De verkeersontsluiting via de N201, het behoud van het groene karakter, en het aanbieden van betaalbare en duurzame woningen zijn uitgangspunten waar de verdere planuitwerking rekening mee zal houden.

Planning

Planproces en rolverdeling

2025/Q1 2026



Ruimtelijk Kader

Ruimtelijke kaders voor woningbouw ontwikkeling MICA



2026



Sloop, sanering en voorbelasten

- Sloop opstallen en sanering indien nodig
- Voorbelasten grond
- Indienen aanvraag omgevingsplan (ruimtelijk deel Q3 2026)
- Indienen aanvraag omgevingsplan (technisch deel Q4 2026)



2027



Bouwrijp maken

- Start werkzaamheden projectlocatie



Start verkoop

Start verkoop deelfase 1, ca. 45 woningen

Bent u geïnteresseerd in de nieuw te bouwen woningen, dan kunt u zich alvast inschrijven voor de nieuwsbrief als woningzoekende. Ga hiervoor naar www.leveninmica.nl/aanmelden. Wanneer er meer bekend is over de woningen, informeren wij u via de **nieuwsbrief**.



2028



Start bouw fase 1

Bij 70% verkoopperscentage zal worden gestart met de bouwwerkzaamheden deelfase 1



2031



Oplevering deelfase 2

Oplevering deelfase 2 na oplevering/omlegging N201