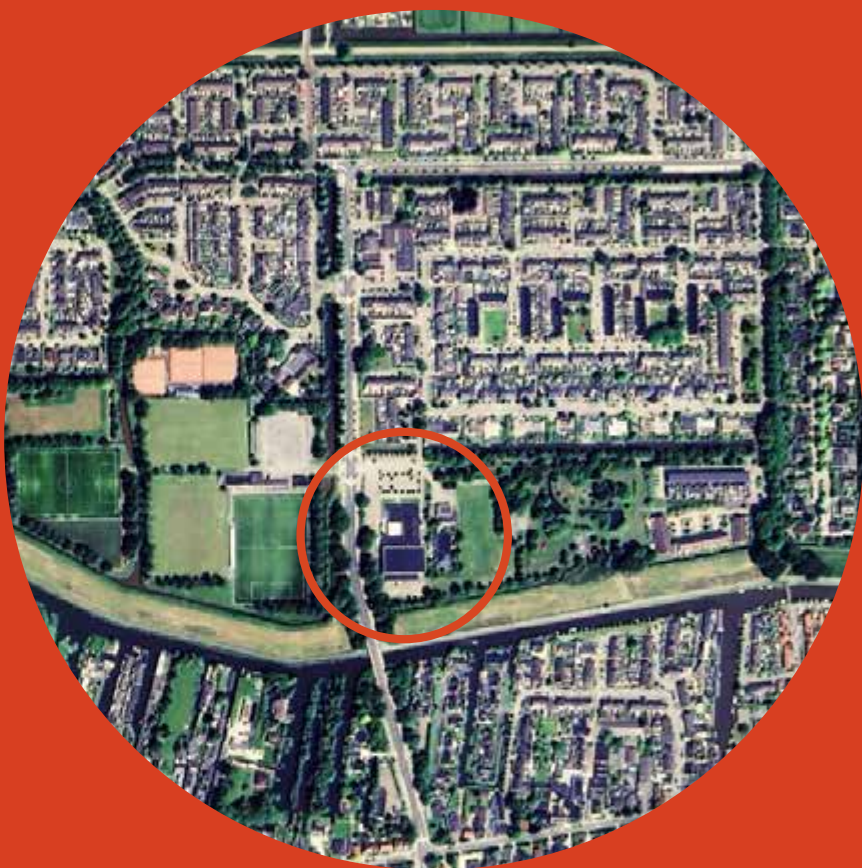




27 juni 2024

Ruimtelijk Kader Wilnis



Inhoud

- | | |
|-------------------------------|------|
| 1. Inleiding | p.3 |
| 2. Ruimtelijke analyse | p.12 |
| 3. Ruimtelijk kader | p.20 |
| 4. Inspiratiekader | p.28 |
| 5. Beeldkwaliteitsplan | p.32 |

1 – Inleiding

De gemeente De Ronde Venen is voornemens om een Kindcentrum (KC) te realiseren op de locatie van het huidige dorpshuis en zalencentrum De Wilisstee aan de Pieter Joostenlaan 24 te Wilnis. In de nieuwbouw, die verbonden wordt met de te behouden sporthal en kleedkamers, komt het dorpshuis terug, samen met enkele maatschappelijke voorzieningen, de Koningin Julianaschool en een kinderdagverblijf.

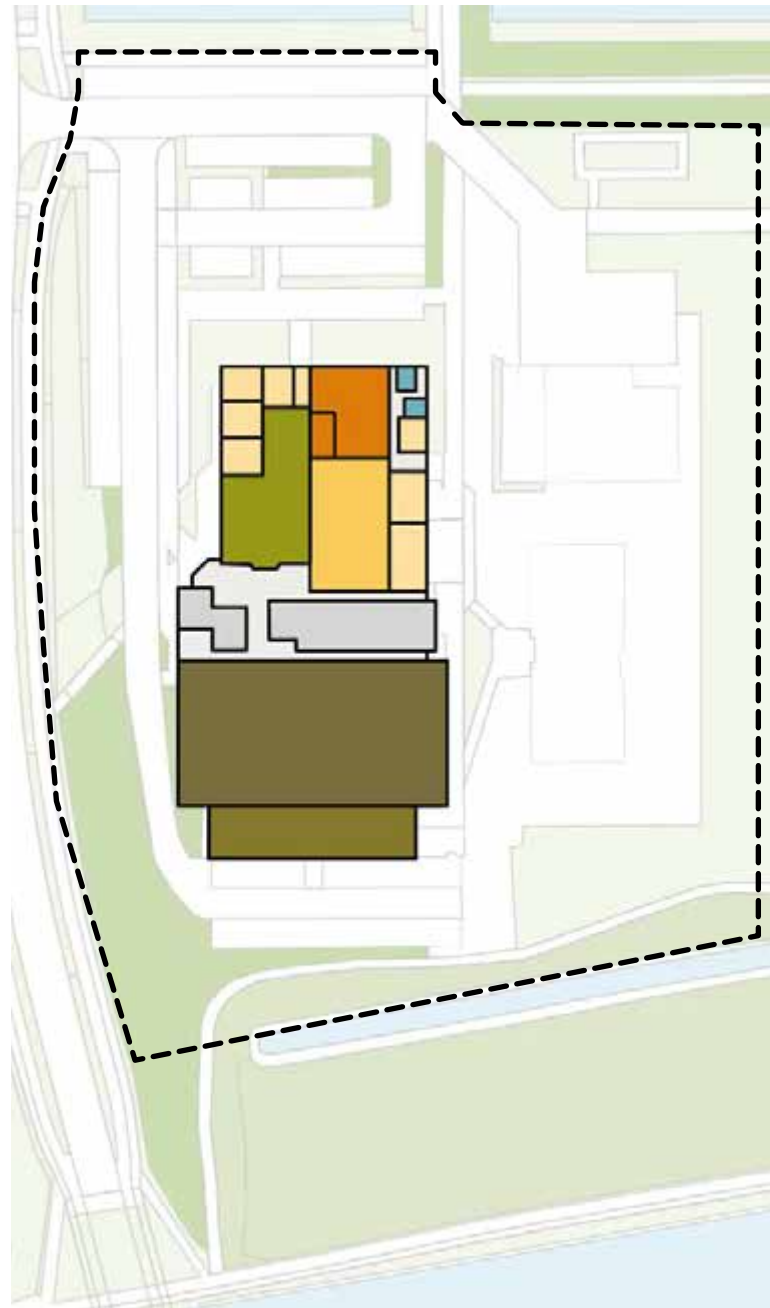
Opgave

De eerste stap in het proces tot nieuwbouw is het opstellen van een Ruimtelijk Kader (RK) en Beeldkwaliteitsplan (BKP). Het RK en BKP laat zien welke ruimtelijke uitgangspunten er zijn voor het complex in relatie tot ligging en locatie, met een volume, uitstraling en kwaliteit passend bij de omgeving. Dit geeft handvatten en uitgangspunten voor het architectonisch en landschappelijk ontwerp in de volgende fase.

Door middel van een analyse van de huidige situatie en de toekomstige ruimtebehoefte en door een verkenning en toetsing van mogelijke denkrichtingen met de gemeente en betrokken stakeholders is tot een Ruimtelijk Kader gekomen.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) maakt duidelijk hoe de ontwikkeling er uit moet komen te zien. Het bevat een set heldere en afdwingbare regels die de architecten helpen om gebouwen te ontwerpen die in dit beeld passen. Daarnaast is het een juridisch document en moet het passen bij het beoogde bestemmingsplan en de gemeentelijke welstandskaders. Het Beeldkwaliteitsplan gaat in op thema's als sfeer en uitstraling, kleur, materiaal, gevelcompositie, kapvorm, gebruik en ontsluiting van de gebouwen, oriëntatie van ruimtes, functies in de gebouwen en erfafscheidingen.

Het planvoornemen is om dorpshuis De Willisstee met Buurtkamer en bibliotheek te slopen. De sporthal met kleedkamers berging en (mogelijk) de hal blijven behouden. In het nieuw te bouwen deel komt de Koningin Julianaschool en een kinderdagverblijf, een nieuw dorpshuis met horecagelegenheid en ruimte voor diverse maatschappelijke voorzieningen.



Figuur 1 - Bestaande situatie

Legenda

-  Kleedkamers / verkeersruimte - 520m²
-  Horeca - 280m²
-  Evenementenhal - 250m²
-  (vergader-) zaaltjes - 270m²
-  Bibliotheek - 170m²
-  Sanitair
-  Sporthal - 1000m²
-  Berging sporthal - 280m²
-  --- Ruimte waarbinnen aanpassingen aan openbaar gebied kunnen plaatsvinden

Projectinformatie & Randvoorwaarden

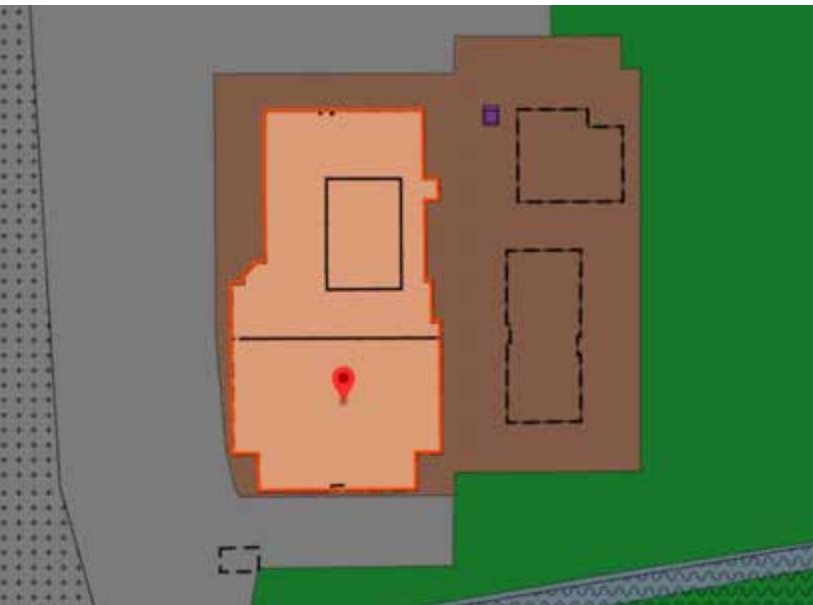
Bestaande situatie

Het Ruimtelijk Kader en Beeldkwaliteitsplan voor het Kindcentrum en Dorpshuis richt zich op het gebied binnen de zwarte stippellijn (figuur 1). Dit terrein bevat op dit moment het dorpshuis met horeca, diverse zalen, een sporthal met kleedkamers, een bibliotheek en maatschappelijke voorziening (Timpaan de Baat). Om het terrein liggen toegangswegen en verharding met parkeerplaatsen, en een groene zoom met een bomenrij.

Naast de kavelgrens ligt de brandweerkazerne, een transformatorhuisje, stichting de Paraplu, de NME (Natuur- en Milieu Educatiecentrum) met speeltuin en een schietvereniging. Aansluitend ligt een groen park met het Speelwoud, een groene speelvoorziening voor kinderen. De naastgelegen kavels en functies zijn geen onderdeel van de opgave, maar in de openbare ruimte wordt wel rekening gehouden met het maken van verbindingen met deze plekken.



‘Het dorpshuis is een plaats voor ontmoeting en activiteiten voor inwoners van Wilnis. In het Kindcentrum komen kinderen samen om te leren, spelen en te ontwikkelen.’



Figuur 2 - Bestemmingsplan

Enkelbestemming

Maatschappelijk, Bedrijf-nutsvoorziening, Verkeer,

Functieaanduiding

Horeca-2, sport

Bouwhoogte

13 meter maximaal

Goothoogte

10 meter maximaal

Kavel en bebouwing

Het dorps huis bevat een aantal grote ruimtes en zaaltjes en is intern verbonden met de bibliotheek en de ruimtes van Timpaan de Baat. De horeca 'de Willisstee' in het dorps huis heeft een kroegachtige uitstraling met biljarttafels. De huidige evenementenzaal is hoog en ruimtelijk. De ruimtes in het dorps huis zijn wat verouderd en de indeling doet wat onlogisch aan. De sporthal met kleedkamers functioneert nog goed en blijft behouden.

Het project ligt op een centrale locatie in het dorp. De openbare ruimte heeft een bepaalde overmaat en is vooral gericht op parkeren. Aan de voorzijde van het terrein zit geen duidelijke entree voor de bibliotheek, de entree van het dorps huis en de sporthal ligt aan de westkant. Aan de gevels is de achtergelegen functie niet helder af te lezen. De parkeerplaats aan de zuidzijde, de achterkant van de bebouwing, heeft weinig sociale controle en kan daardoor sociaal onveilig aanvoelen.

Verlevendiging van de locatie met nieuwe functies en een frisse openbare ruimte kan het dorp Wilnis een boost geven, samen met de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving zoals de supermarkt en woningbouw.

Kenmerken

- Het complex heeft platte daken,

de sporthal is 10 meter hoog. Het dorps huis, de kleedkamers en de bibliotheek bestaan uit één laag

- Het is functionele jaren '60 bouw, herkenbare wederopbouw vastgoed.
- Figuur 1 geeft het huidige gebruik van het complex weer.

Bestemmingsplan

Het volledige gebied binnen de kavelgrenzen heeft de bestemming 'maatschappelijk'. Educatie en kinderopvang is toegestaan binnen deze huidige functie (zie begripsbepaling 1.76 en artikel 13).

De functieaanduiding Horeca-2 en Sport zijn binnen het volledige huidige bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de sporthal geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximale goothoogte van 10 meter.

Daarbuiten is geen maximale bouwhoogte aangegeven, wat volgens de regels (13.2.2. onder c) betekent dat de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Het bouwvlak en de benodigde hoogtes en maten vragen om een aanpassing van het bestemmingsplan. De huidige functie 'maatschappelijk' kan gehandhaafd blijven. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Aan de voorgenomen

ontwikkeling kan medewerking worden verleend middels een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De vergunningaanvraag zal getoetst worden aan de uitgangspunten die in dit ruimtelijk kader zijn beschreven, ten aanzien van onderwerpen die in hoofdstuk 3 zijn beschreven, zoals bouwhoogte en bouwvlak. Het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen' geeft aan dat de dijk ten zuiden van de Willistee een "archeologisch waardevol verwachtingsgebied landbodem categorie 4" is.

Daarnaast beschrijft de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpskernen' dat het landelijk karakter van de gemeente benadrukt wordt en dat het landschap het uitgangspunt is voor ontwikkelingen tot 2030. Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt de landschappelijke en cultuurhistorische context een nadrukkelijke rol en wordt er gezocht naar mogelijkheden om de verschillende functies elkaar op samenhangende wijze te laten versterken.

Programma van Eisen en Wensen

Vanuit de gemeente, het schoolbestuur en het dorpshuis zijn verschillende eisen en wensen meegegeven ten aanzien van het programma.

Op gebouwniveau voor het dorpshuis geldt:

1. Het dorpshuis en KC moeten verticaal gescheiden gerealiseerd kunnen worden zodat er geen gezamenlijke VvE nodig is;
2. Het dorpshuis bevat een multifunctionele ruimte van 200m², met een minimale hoogte van 4 meter en een berging van 30m²;

3. De horeca is circa 250m², de horeca ruimte wordt tevens als entree gebruikt voor het dorpshuis en de sporthal;
4. Het dorpshuis is met maximaal 350m² uit te breiden naar de 1e verdieping in de toekomst;
5. Functies zoals een bestuurskamer voor Fides en een eventueel Inloophuis 't Anker kunnen in het dorpshuis op de verdieping gesitueerd worden;
6. Het dorpshuis heeft 650m² BVO beschikbaar voor o.a horeca, de multifunctionele ruimte, enkele (vergader-)zaaltjes en nog nader te bepalen functies. In dit ruimtelijk kader is van het totale ruimtebeslag uitgegaan, de interne indeling volgt in een later traject.

Op gebouwniveau voor het kindcentrum geldt:

1. Alle leerlingen onder de 6 jaar bevinden zich op de begane grond;
2. Er zijn drie entrees nodig: één voor de kinderdagverblijf en twee voor de school. De entrees komen uit op het speelplein en bij de fietsen;
3. Frisse Scholen Klasse C is van toepassing. De klaslokalen dienen voldoende daglicht te krijgen. De klassen hebben een minimale afmeting van 56m² met een minimum van 8m² gevellengte wordt voldoende daglichttoetreding geborgd.
4. De lokalen van de kinderdagverblijf moeten direct grenzen aan de eigen buitenruimte vanwege het 'vier-ogen principe'.
5. Wens voor de kleuterlokalen om ook te grenzen aan eigen buitenruimte;
6. Er is een mogelijk toekomstige uitbreidingsbehoefte op de eerste verdieping van 2 klaslokalen inclusief verkeersruimte van 230m², deze kan zo nodig op het dorpshuis gerealiseerd worden;
7. Er is een wens voor een speellokaal op de begane grond en een technieklokaal op de 1e verdieping.
8. De vluchtroutes vanaf de verdieping zijn een aandachtspunt;
9. De school heeft een wens voor een afwijkende bouwvorm;
10. Wens voor een schuifbare wand van minimaal 7 meter tussen dorpshuis en speellokaal KC ten behoeve van uitwisseling dorpshuis/ speellokaal;
11. Interne doorgang vanaf school naar dorpshuis en sportzalen is een wens.



Voor de buitenruimte geldt:

1. Er zijn drie buitenruimtes nodig:
 - Eén voor de kinderdagverblijf <4 jaar;
 - Eén voor de kleuters;
 - Eén voor midden- en bovenbouw;
2. Idealiter zijn de speelpleinen van de kleuters en de kinderdagverblijf gekoppeld;
3. Buitenruimtes zijn beschermd tegen de wind;
4. Speelruimte kinderdagverblijf & kleuters ligt een groot gedeelte van de dag in de zon;
5. Buitenruimte kinderdagverblijf is omheind en grenst direct aan groepsruimtes;
6. Het dorps huis met de horeca is zichtbaar en herkenbaar vanaf de straat;
7. Fietsers, voetgangers en autoverkeer zijn gescheiden en kruisen elkaar bij voorkeur niet;
8. Het looppad naar de sporthal moet veilig zijn en niet via een fietspad of weg lopen. Bij voorkeur is het mogelijk om binnendoor te lopen;
9. Overlast voor omliggende woningen moet worden voorkomen;
10. Er is voldoende ruimte voor de fietsenstalling nodig;
11. De afvalberging is grenzend aan de straatzijde;
12. De ouders wachten op het speelplein, niet op straat;
13. De school heeft de wens om een dakterras te maken op de 1e verdieping grenzend aan het technieklokaal;
14. Keuzegelegenheid geven aan kinderen om in de schaduw te spelen, met name voor de onderbouw.

Kaders uit beleid en onderzoeken

Naast het programma van eisen en wensen vanuit de functies, zijn enkele andere kaders geldend voor het ruimtelijk kader en het beeldkwaliteitsplan. Zo is het welstandsbeleid van de gemeente De Ronde Venen meegenomen, en komen de onderzoeken van Goudappel, 4Advies en Antea aan bod.

1 Welstandsbeleid gemeente De Ronde Venen

Het welstandsbeleid is het integrale ruimtelijke beleid van de gemeente waarin de samenhang tussen de hoofdgroenstructuur, de openbare ruimte en de karakteristieken van de bebouwing wordt bepaald. De eigenschappen van specifieke gebieden in de gemeente zijn vertaald in beoordelingscriteria die houvast bieden bij het opstellen van (bouw-)plannen.

Voor het complex de Willistee geldt het welstandsregime "sport- en recreatiecomplexen". De specifieke beoordelingscriteria uit het welstandsregime voor de "sport- en recreatiecomplexen" is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (H4).

De algemene welstandscriteria die gelden zijn terug te lezen in het welstandsbeleid "Welstand De Ronde Venen" in paragraaf 'Sport en Recreatie (beschrijving) gebied 19'.

2 Onderzoek 4Advies

Het adviesbureau 4Advies doet onderzoek naar de ruimtevrage en ruimtebehoefte van de maatschappelijke voorzieningen en de horeca die zich in het Dorps huis kunnen vestigen. Zij voeren gesprekken met de maatschappelijke partners, de beheerder van het dorps huis en de uitbater van de





horecagelegenheid over gebruik en wensen. 4Advies verkent ook de mogelijkheden voor eventueel gezamenlijk gebruik van ruimtes of multifunctionele inzet van ruimtes op verschillende tijden, denk aan een speellokaal dat gebruikt kan worden voor een yogaklas, of een aula die grenst aan het dorpshuis en 's avonds dienst kan doen als evenementenzaal.

Het rapport van 4Advies 'Dorpshuis De Willisstee - Wilnis' is opgenomen in de bijlage van dit onderzoek. De functionele programma's die gemeente en school hebben laten opstellen zijn in een gecombineerd relatieschema vertaald. Het relatieschema geeft de beoogde ordening van de verschillende functies binnen de nieuwbouwopgave weer, binnen kindcentrum en dorpshuis, maar ook tussen kindcentrum en dorpshuis.

De uitkomsten van het onderzoek zijn meegenomen in dit ruimtelijk kader, waarbij dit ruimtelijk kader alleen uitgaat van de ruimtebehoefte op hoofdlijnen. Voor het dorpshuis gaat dit kader daarmee uit van 650m² op de begane grond, en maximaal 350m² op de eerste verdieping. De precieze indeling en functies zijn nader te bepalen.

3 Onderzoek Goudappel

Het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is in de bijlage opgenomen. Dit Ruimtelijk Kader geeft enkel een verwoording en verbeelding van de resultaten uit het verkeersonderzoek die zich richten op het KC & dorpshuis

op de locatie van de Willisstee. Het verkeersonderzoek behandelt de parkeerbehoefte, parkeerdruk, verkeersafwikkeling en aandachtspunten voor verkeersveiligheid.

Verkeersafwikkeling

Het verkeer dat op de kruispunten op de Pieter Joostenlaan erbij komt als gevolg van de ontwikkelingen is geanalyseerd: 1) kruispunt Pieter Joostenlaan – Molmlaan en 2) Pieter Joostenlaan – CSW/Willisstee. Voor beide kruispunten geldt dat het verkeer goed afgewikkeld kan worden in de spitsperiode, waarbij de avondspits maatgevend is. De kruispuntontwerpen zijn goed en veilig, mede door de brede middenberm waardoor voetgangers en fietsers in twee keer kunnen oversteken. De brede middenberm heeft een minimale breedte.

Parkeerbehoefte

Goudappel heeft de parkeerbehoefte voor de projectlocatie onderzocht. Voor de precieze parkeerbehoefte wordt verwezen naar het onderzoek in de bijlage. In het Ruimtelijk Kader zijn een aantal parkeervakken ingetekend voor de school en voor het dorpshuis, waarbij ook uitgegaan wordt van dubbelgebruik.

Verkeersveiligheid

Een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid op de projectlocatie is de aanwezigheid van de brandweer en de uitrukroute die via het parkeerterrein van de projectlocatie loopt. Voor de brandweer geldt dat ze ten allen tijde vrij moet kunnen oprijden tot het kruispunt.



Op het piekmoment van de basisschool (halen en brengen) is het druk op het parkeerterrein, waarin er veel verschillende verkeersbewegingen zijn, denk aan:

- Kinderen die wandelend naar school worden gebracht/gehaald,
- Ouders en kinderen op de fiets die (deels) over het parkeerterrein fietsen,
- Auto's die het parkeerterrein op- en afrijden,
- In-/uitparkerende auto's,
- Kinderen met ouders die van/naar de geparkeerde auto's lopen (of in het geval van kinderen: mogelijk rennen).

Goudappel heeft enkele oplossingsrichtingen geboden waar in het ontwerp rekening mee kan worden gehouden om de verkeersveiligheid op de locatie te verbeteren. Alle oplossingsrichtingen en aandachtspunten zijn te lezen in het verkeersonderzoek in de bijlage. In dit Ruimtelijk kader zijn enkele oplossingsrichtingen verwerkt in hoofdstuk 3:

1. Parkeerverbod aan het noorden van de weg waarover de brandweer uitrukt tijdens het halen en brengen;
2. Éénrichtingsstructuur voor de parkeerplaatsen. Zo wordt er ruimte vrij gehouden voor de uitrukkende brandweer om om de eventuele wachtrij van auto's heen te rijden.
3. Houd de verkeersstromen voor fiets en auto zo veel mogelijk van elkaar

gescheiden. Dit kan bijvoorbeeld door voor fiets en auto een apart opgang/ingang te maken en door vanaf de dijk van de Ringvaart de wandel- en fietsroute te faciliteren naar de school.

4. De ingang van de school bevindt zich in het ontwerp redelijk aan het 'begin' van de 'haal en breng zone'. Daardoor zal mogelijk minder optimaal gebruik worden gemaakt van de strook, omdat de ervaring leert dat iedereen zo dicht mogelijk bij de ingang wil parkeren/stilstaan.
5. Haaks parkeren langs de route van het uitrukken van de brandweer is met het oog op zicht op uitrukken van de brandweer niet het handigst.

4 Onderzoek Antea

Antea heeft onderzoek gedaan naar milieutechnische aspecten op en rond het terrein. Deze milieuscan, opgenomen in de bijlage, is vooruitlopend op dit Ruimtelijk Kader verricht. De ruimtelijke impact van milieutechnische aspecten is beperkt, maar er zijn twee zaken nader te onderzoeken in een volgende fase. De twee onderwerpen die aandacht behoeven zijn hieronder gekopieerd uit het onderzoek:

Milieuzonering

Het kindcentrum, school inclusief schoolplein en dorps huis vallen in zone 1 met een afstand van 10 meter. Binnen 10 meter van de inrichting bevinden zich geen gevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijfsfuncties aanwezig. Het sportterrein ten westen valt in zone 2 met afstand 30 meter. De brandweerkazerne (ten oosten) valt in zone 2 met een afstand van 30 meter en ligt op 34 meter van het plangebied. Er is geen overlap met het plangebied. De schietbaan valt in zone 4 met afstand 100 meter. Er is hier wel sprake van een overlap. Nader (geluids-)onderzoek is daarom nodig. Dit geldt eveneens voor de ten zuiden gelegen sporthal. Deze ligt op circa 27 meter en valt in zone 2 met een afstand 30 meter. Het trafostation van Stedin (op het terrein van de brandweer) ligt binnen zone 2 met toetsafstand 10 meter. Er is een overlap met het plangebied. Nader geluidsonderzoek is hier nodig.

Waterhuishouding

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. Het plangebied is momenteel bebouwd, verhard met wegen en voor een klein deel onverhard/groen. Ten gevolge van het voornemen neemt het aandeel verharding naar verwachting enigszins toe in het plangebied. Bij een nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden op welke manier de waterbelangen meegenomen worden. Er zal ruimte gereserveerd moeten worden binnen het planvoornemen voor eventuele aanpassingen, denk daarbij aan een Wadi.

Natuurtoets

Aanvullend op de milieuscan is een natuurtoets uitgevoerd (quickscan), met als uitkomst dat er rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen dorps huis.

5

Sociale Veiligheid

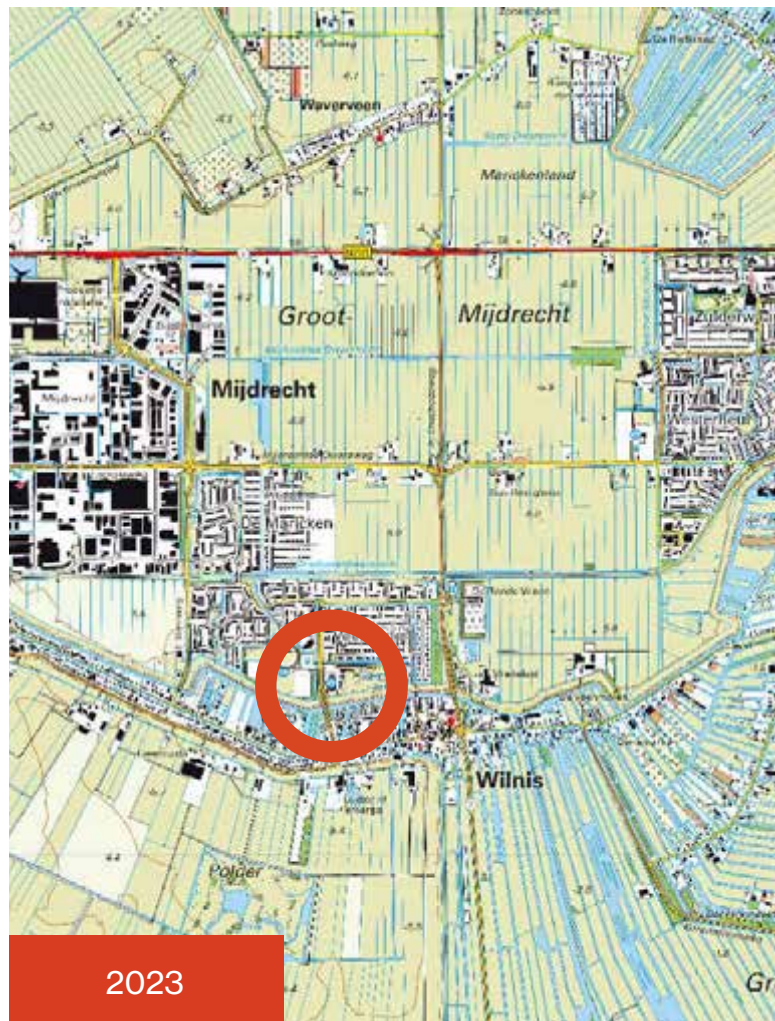
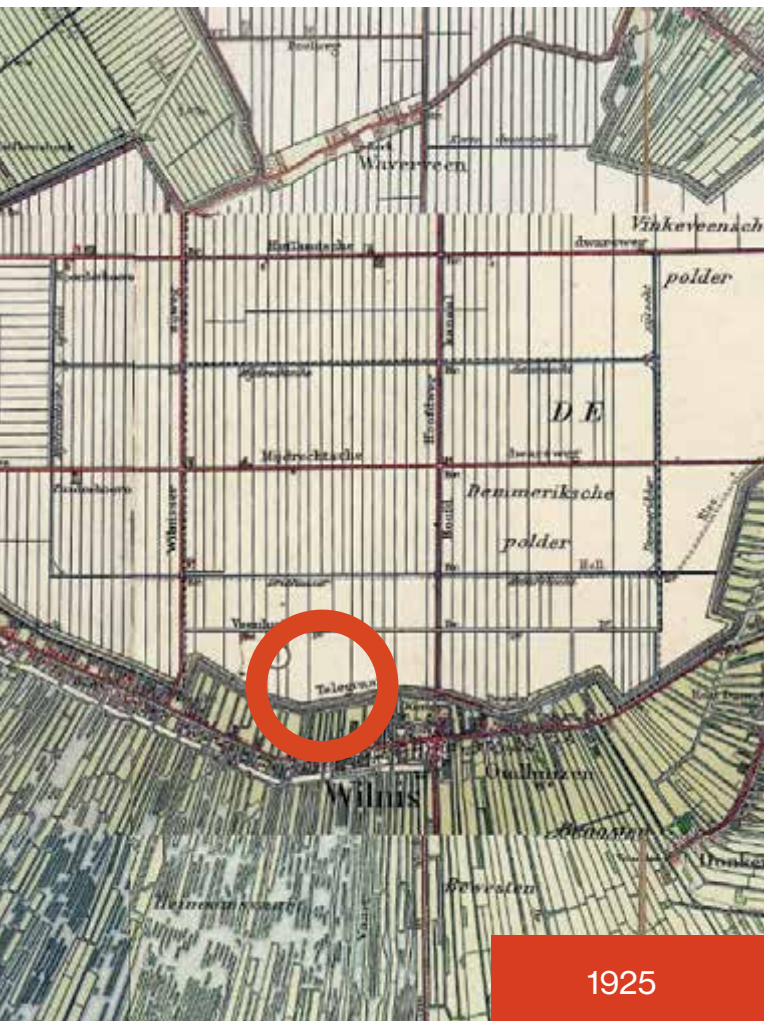
INBO

Het kindcentrum dient in de toekomst een sociaal veilige plek te zijn voor leerlingen en personeel en voor de omgeving een plek waar overlast beperkt is, ook buiten schooluren. Net als verkeersveiligheid is sociale veiligheid gebaat bij ontwerp, bouw, inrichting en beheer waarbij expliciet is nagedacht over sociale veiligheidsrisico's. Het Handboek Veilig Ontwerp en Beheer biedt hiervoor vier concrete richtlijnen om in samenhang te hanteren. Dit zijn de zogeheten ZETA richtlijnen (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid). Toelichting op de richtlijnen is te vinden in de bijlage. Aandachtspunten voor het kindcentrum zijn:

1. Plan speel- en parkeerplekken en loop- en fietsroutes in het zicht van het gebouw en de omgeving. Zorg dat er altijd goede verlichting is op het moment dat het kindcentrum in gebruik is.
2. Groen is een prettige afscheiding, maar houdt bosschages laag en boomkruinen voldoende hoog (open zichtlijnen voor automobilisten, voetgangers en fietsers op ooghoogte). Extra aandacht verdient het openen van de zichtlijn vanaf het viaduct naar het kindcentrum.
3. Streef naar (speel)ruimte voor verschillende groepen (in leeftijd en geslacht). Voorkom een te weinig uitdagende of op één dominante groep gerichte omgeving en focus niet louter op 'vandalisme-proof' materialen.
4. Denk na over (on)toegankelijkheid van plekken buiten openingstijden. Wel of niet verlichten of eventuele toepassing van afsluitbare hekwerken maakt het mogelijk te sturen op gebruiksmomenten.
5. Besteed extra aandacht aan de toegankelijkheid van de omgeving en het gebouw voor gebruikers met een fysieke of visuele handicap.
6. Voorkom achterkanten en plekken uit het zicht. Deze plekken hebben een aantrekkingskracht op ongewenst gebruik.
7. Maak tijdens de planvorming al afspraken over toekomstig beheer en onderhoud van de plek, reserveer hiervoor voldoende budget.

2 – Ruimtelijke analyse

De projectlocatie ligt centraal in Wilnis, grenzend aan de Ringvaart. Deze centrale ligging is gunstig voor de voorziene functies op deze locatie. Zoals de school, kinderopvang, sport- en gym locatie, dorps huis en eventueel een bibliotheek en/of aanvullende maatschappelijke voorzieningen.



Van dijk naar dorp

Historische context

Wilnis maakt sinds 1989 deel uit van de gemeente Ronde Venen, de meest noordwestelijke gemeente van de provincie Utrecht. In 1085 werden de eerste pogingen van ontginning gedaan tussen de Kromme Mijdrecht, de Amstel, de Waver, de Winkel, de Amstel en de Aa. Het gebied wat nu tot de Ronde Venen behoort. Deze wateren vormen een bijna gesloten cirkel, wat de wijze van ontginning en verkaveling heeft bepaald. De plaatsen Mijdrecht, Waverveen, Demmerik en Wilnis vormen tezamen weer een kleinere cirkel in de gemeente, met de ringvaart als drager. Rondom 1874 is uiteindelijk de hele polder drooggelegd en werd de ringdijk de basis voor aanliggend agrarisch gebruik en bebouwing. Zo ontstond aan de zuidzijde het lintdorp wat nu Wilnis is. Op de hoogtekartaart is het oude dijklichaam en onontgonnen veenweidegebieden nog goed te zien. Vandaag de dag is Wilnis uitgebreid tot een dorp met 7500 inwoners.

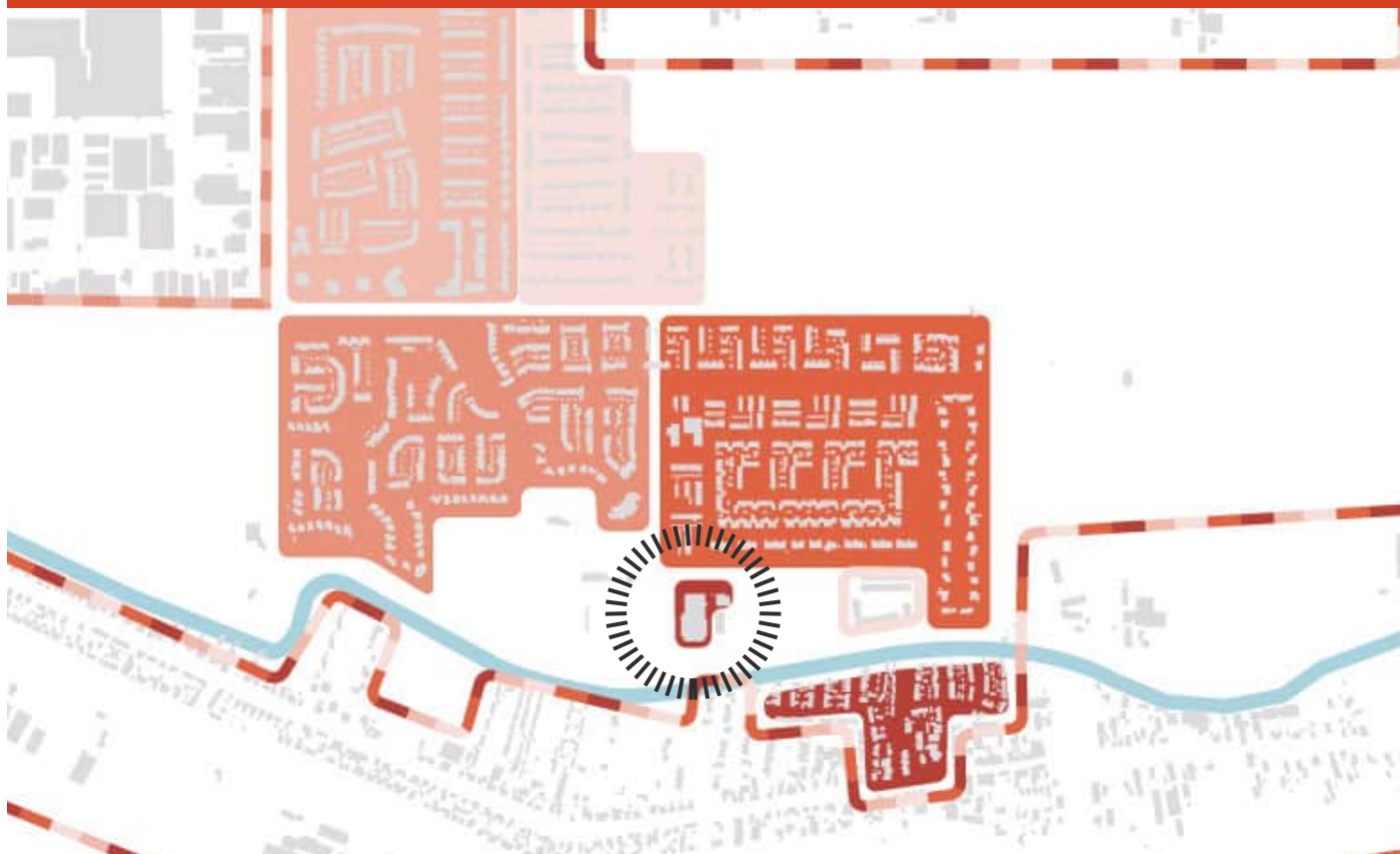
Bebouwde omgeving

Tot voor de jaren '60 beperkte de bouw zich grotendeels tot bebouwing op en aan het dijklichaam. Vanaf de jaren 60 kwam werden de eerste wijkjes gebouwd en in de opvolgende 30 jaar kreeg Wilnis er elk decennium een woonwijk bij. Voor de nieuwste wijk, Maricken II, zijn plannen in de maak en ligt er een Beeldkwaliteitsplan.

Legenda

- Projectlocatie
- Bouwperiode gemeleerd 1850 - heden
- Bouwperiode 1970 - 1990
- Jaren '60
- Jaren '70
- Jaren '80
- Jaren '90
- Jaren '00 - '10
- Toekomst

Figuur 3 - Bouwfasen





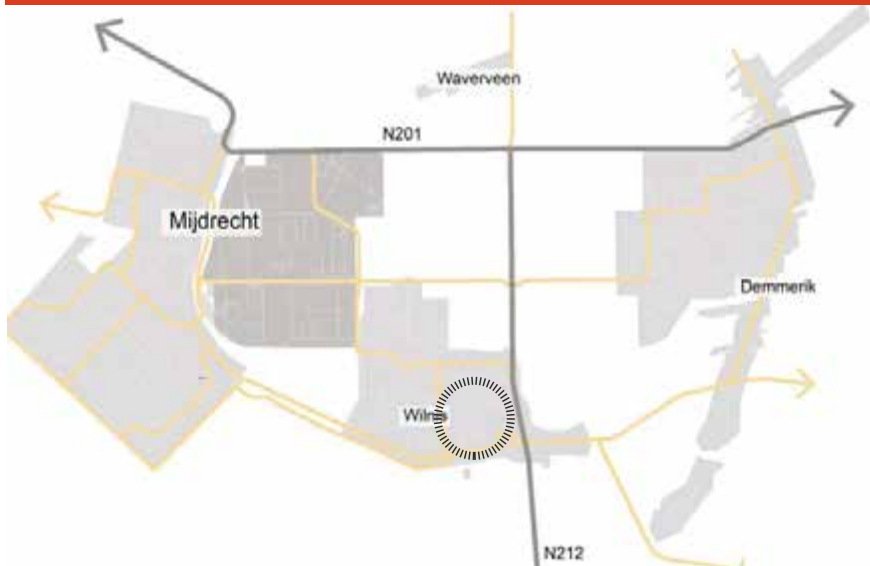
Figuur 4 - Water en groen

Natuur

Wilnis ligt tussen Amsterdam en Utrecht maar is heel landelijk gelegen. De omgeving is zeer waterrijk met sloten, plassen en veenweidegebieden. Er huisvesten vogels zoals Tureluurs en Grutto's, groeien zeldzame planten aan de oevers, leven allerlei insecten en bieden de sloten en plassen huisvesting aan vele soorten vissen. Zoals op de Groenstructuurkaart uit het Groenbeleidsplan De Ronde Venen 2017-2040 te zien is, behoort de Ringvaardijk aan de zuidzijde van de projectlocatie tot het landschappelijk groen. De bomenrij aan de Pieter Joostenlaan behoort tot de bomenstructuur die door het dorp loopt en de grote wegen kenmerkt. De projectlocatie zelf behoort tot het Hoofdgroen, wat vooral tot uiting komt in het Speelwoud met het park.

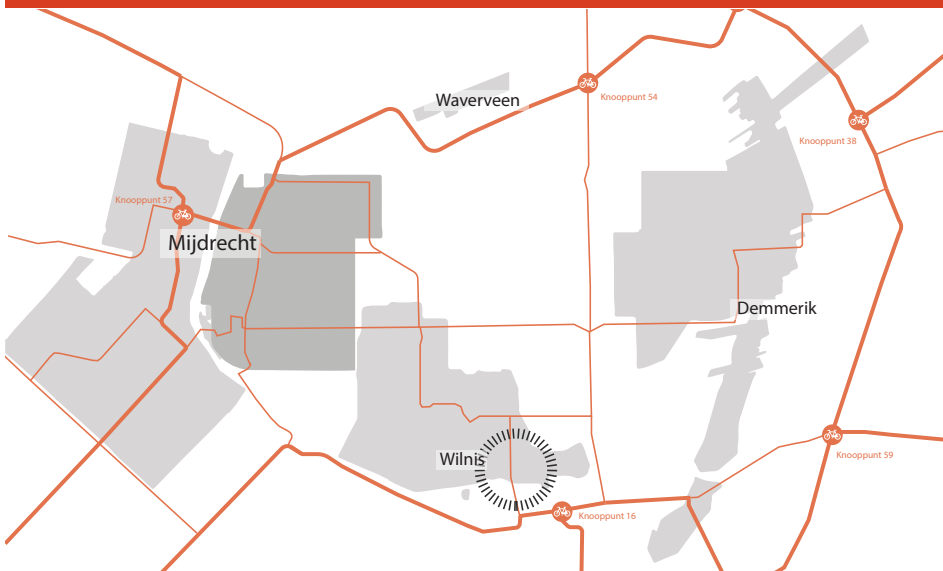


Figuur 5 - Autoverkeer regionaal



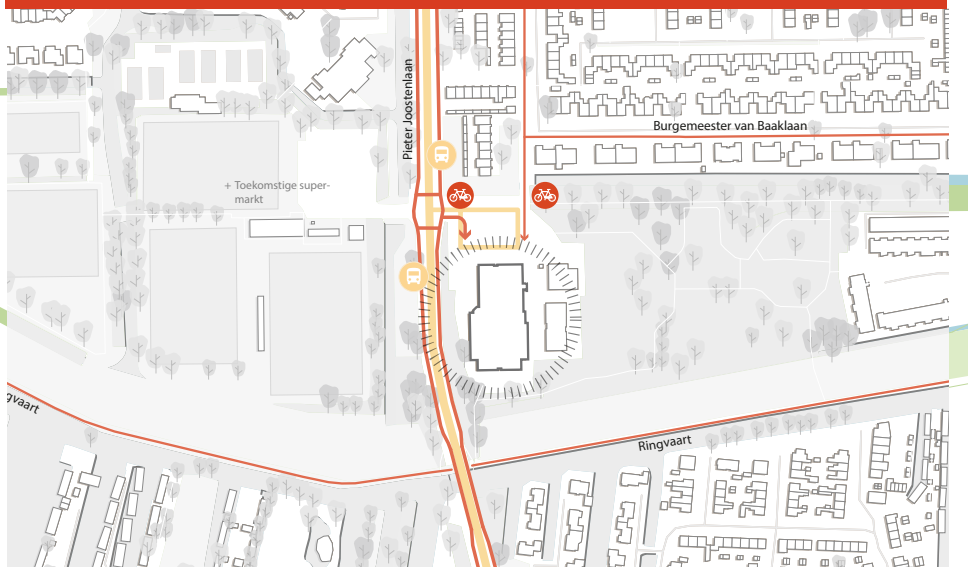
- N201 en N212 wegen
- Verkeersroutes
- Plangebied

Figuur 6 - Fietsroutes regionaal



- Fietsroute netwerk
- 🚲 Fietsknooppunten
- Lokale fietsroutes
- plangebied

Figuur 7 - Fiets en OV plangebied



- 🚏 OV bushalte
- Fietsroutes
- plangebied

Ontsluiting en bereikbaarheid - centrale ligging in Wilnis

De locatie is door z'n centrale ligging in Wilnis goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. De Ringvaart is nauwelijks een barrière dankzij de brug in de Pieter Joostenlaan. Er is nog winst te behalen door de projectlocatie direct te ontsluiten op de omliggende voet- en fietspaden. Dit stimuleert de actieve mobiliteit. De uitgangspunten hoe dit te bereiken zijn opgenomen in dit Ruimtelijk Kader. De bushalte van de Molmlaan ligt op loopafstand van de projectlocatie. Vanuit daar rijden bussen naar Uithoorn, Woerden en Hilversum. Amsterdam en Utrecht zijn te bereiken via een overstap in Mijdrecht of Vinkeveen en via de rechtstreekse lijnen die halteren aan de halte Marickenlaan aan de Mijdrechtse Dwarsweg. De bus is in 30 minuten op Amsterdam Bijlmer/Arena en in 40 minuten (incl. treinreis) op Utrecht CS. De auto-ontsluiting is via een kruising met de Pieter Joostenlaan. Deze weg is

een erftoegangsweg met een snelheid van 50 km/h. Aan beide zijden van de weg zijn fietspaden in één richting. De autobereikbaarheid van de locatie is goed. Omliggende steden en voorzieningen zijn via de provinciale wegen N201 en N212 en snelweg A2 goed te bereiken.

Conclusie

De locatie is goed ontsloten voor alle vervoerswijzen. De nieuwe functies vragen wel om extra aandacht voor de bereikbaarheid van fietsers en voetgangers om knelpunten in de toekomst te voorkomen.



Huidige trap vanaf talud viaduct naar Willestee



Huidige aansluiting vanaf het voetpad op de dijk

Voorzieningen in Wilnis

Educatie

Naast de Koningin Julianaschool zijn er nog drie andere basisscholen in Wilnis: Openbare basisschool Willspoort, kidscollege en de vlinderboschool. Naast de projectlocatie is een Natuur- en Milieueducatie Centrum gevestigd met veel natuuractiviteiten voor kinderen.

Winkels en bedrijvigheid

Direct aan de overkant van de Pieter Joostenlaan komt de nieuwe locatie van supermarkt Jumbo. Met name langs de Oudhuijzerweg/Dorpsstraat/Herenweg zijn bedrijven en grotere specifieke winkels en diensten gevestigd met een meer regionale functie.

Sport en recreatie

Wilnis kent veel sportvoorzieningen. In de Willestee huisvesten verschillende sportverenigingen, onder meer een badminton-, biljart-, tafeltennis- en volleybalvereniging. Aan de overkant van de Pieter Joostenlaan ligt voetbalvereniging CSW Wilnis en Tennisvereniging Wilnis. Er is ook een golfbaan in het zuiden van het dorp en zwemmen is mogelijk op fietsafstand in het Veenweidebad. Dankzij de mooie natuur en waterrijke omgeving is er legio mogelijkheid tot o.a. wandelen, fietsen en watersport.

Natuur en spelen

Binnen de bebouwde omgeving aan de zuidzijde van de ringvaart speelt water ook nog altijd een belangrijke rol in de beleving van het dorp. Verder staan er veel volwassen bomen en is er veel kijk- en verblijfgroen. In het naastgelegen parkje bij de Willestee ligt de groene speeltuin 't Speelwoud met bijbehorende skatebaan.

Activiteiten

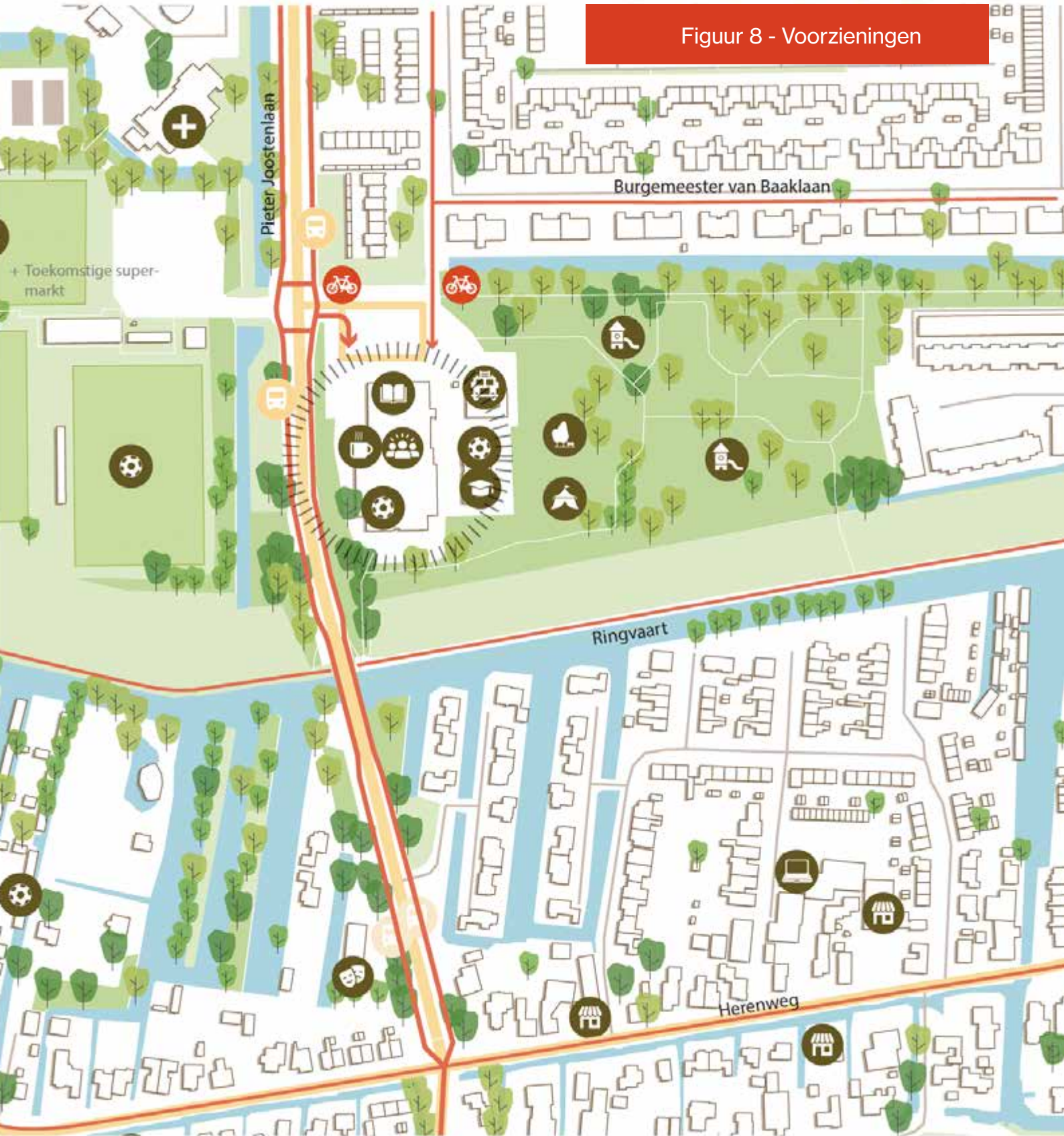
Het parkje achter de Willestee verandert één keer per jaar in een festivalterrein tijdens de Wilnisser Feestweek. Het festival heeft een kermis, spelletjes, muziek en sportieve activiteiten en trekt publiek uit de wijde regio.

Conclusies

- Het dorp heeft veel voorzieningen voor een dorp van deze omvang. Veel "in de buurt". Programmering dorpshuis en sportvoorzieningen sluiten hier op aan.
- Terrein blijft toegankelijk voor jaarlijks festival.
- Wandelpad ten oosten van de projectlocatie behouden met toegang tot naastgelegen functies. Mogelijk doorgang vanaf schoolplein naar park creëren om deze aan elkaar te koppelen. School kan hierdoor laagdrempeliger gebruik maken van het park en de speelvoorzieningen in het park.



Figuur 8 - Voorzieningen

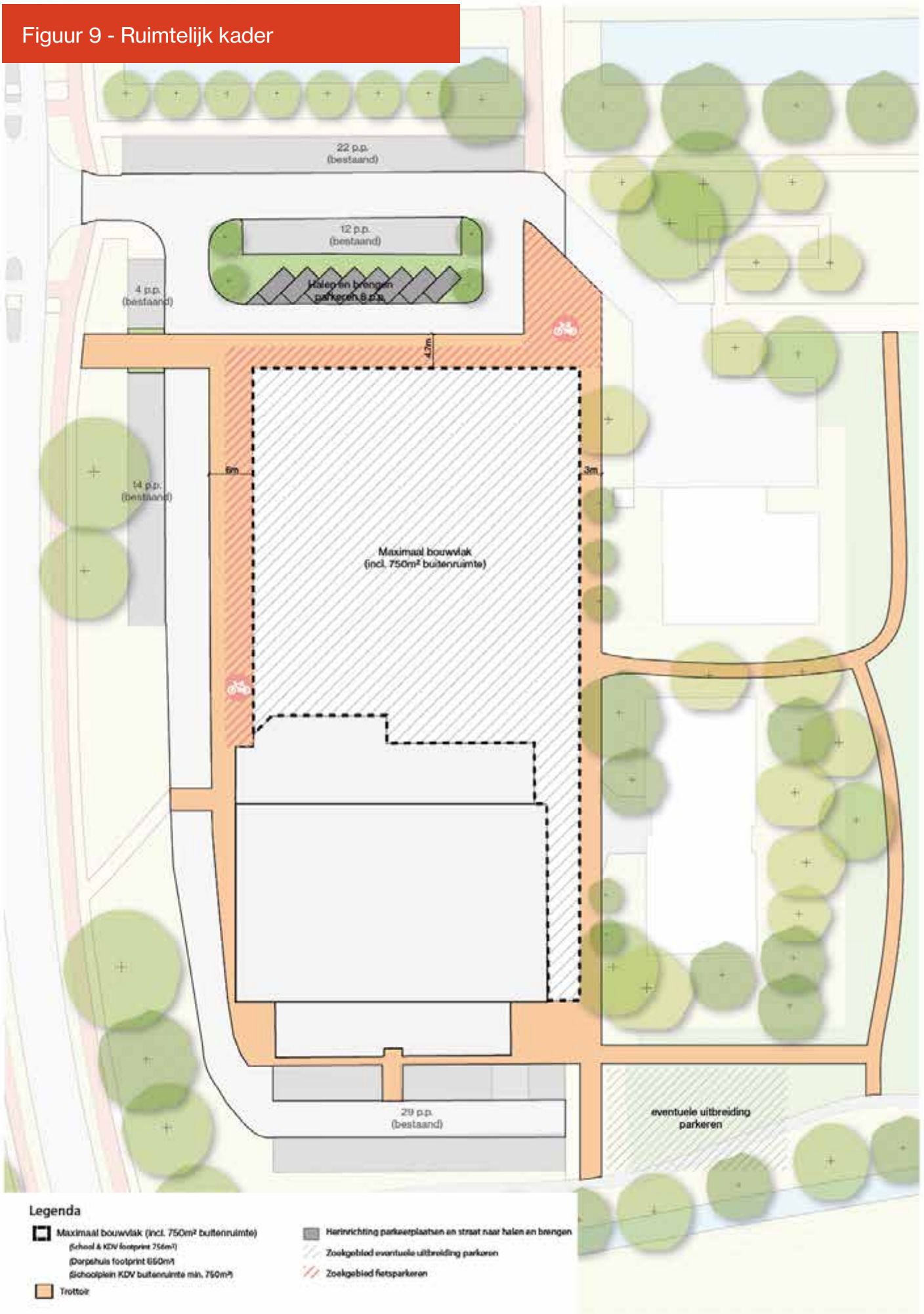


3 – Ruimtelijk Kader

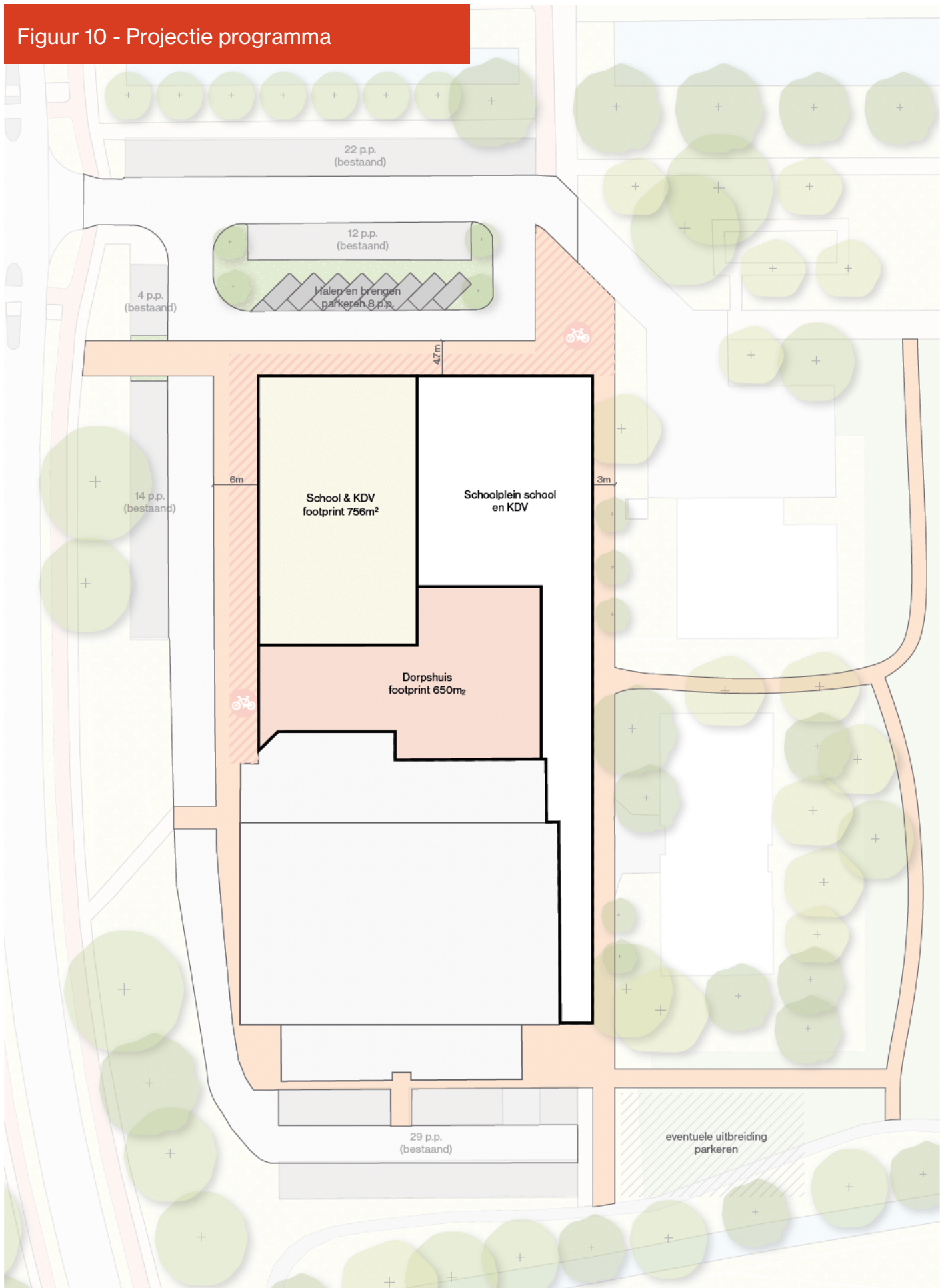
Voor het ruimtelijk kader zijn verschillende inrichtingsmodellen gemaakt. Als resultaat van deze studies is een ruimtelijk kader opgesteld met uitgangspunten voor de bouwmassa, de ontsluiting en het parkeren en de inrichting van de buitenruimte.

Perceel en bebouwingspercentage
Op de kaart zijn zoekgebieden aangegeven voor de bouw van het Kindcentrum en dorpshuis. De functies moeten binnen de kaders van de het zoekgebied worden geplaatst. De architect heeft de ontwerpvrijheid om deze zone in te delen naar eigen inzicht binnen de kaders van het Programma van Eisen. Waar mogelijk kan gezocht worden naar mogelijkheden om de functies in elkaar over te laten lopen of gezamenlijk gebruik te maken van een (buiten-)ruimte.

Figuur 9 - Ruimtelijk kader



Figuur 10 - Projectie programma



Ruimtebeslag functies

Ruimtebehoefte

In de tabel is de ruimtebehoefte voor alle beoogde functies beschreven. Elke functie heeft eigen eisen en wensen meegegeven. De ruimtebehoefte is in vierkante meters BVO (bruto vloeroppervlak) weergegeven. Totaal zal er zo'n 1.400m² aan bebouwing nodig zijn op de begane grond, en zo'n 1100m² op de eerste verdieping. Aan buitenruimte (exterieur) zal er minstens 750m² nodig zijn.

Toelichting eerste verdieping

Een groot deel van het programma voor de Julianaschool zal op de verdieping gerealiseerd worden. De beoogde 750m² past boven op de footprint van de Julianaschool en het Kinderdagverblijf samen (230 + 520m²). Voor een mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheid van de school met 2 lokalen wordt nog eens 230m² geprojecteerd op de 1e verdieping. Dit programma kan in de toekomst mogelijk op het dorps huis landen. Een deel van het voor het dorps huis te

realiseren programma komt op de verdieping te liggen. Het bouwvlak van het dorps huis op de begane grond is 650m². Naast de reservering van 230m² voor de twee extra lokalen van de school, is een bruto oppervlak op de verdieping tot ca. 350m² ruimtelijk inpasbaar. De resterende 70m² kan benut worden voor het plaatsen van de installaties.

Projectie programma

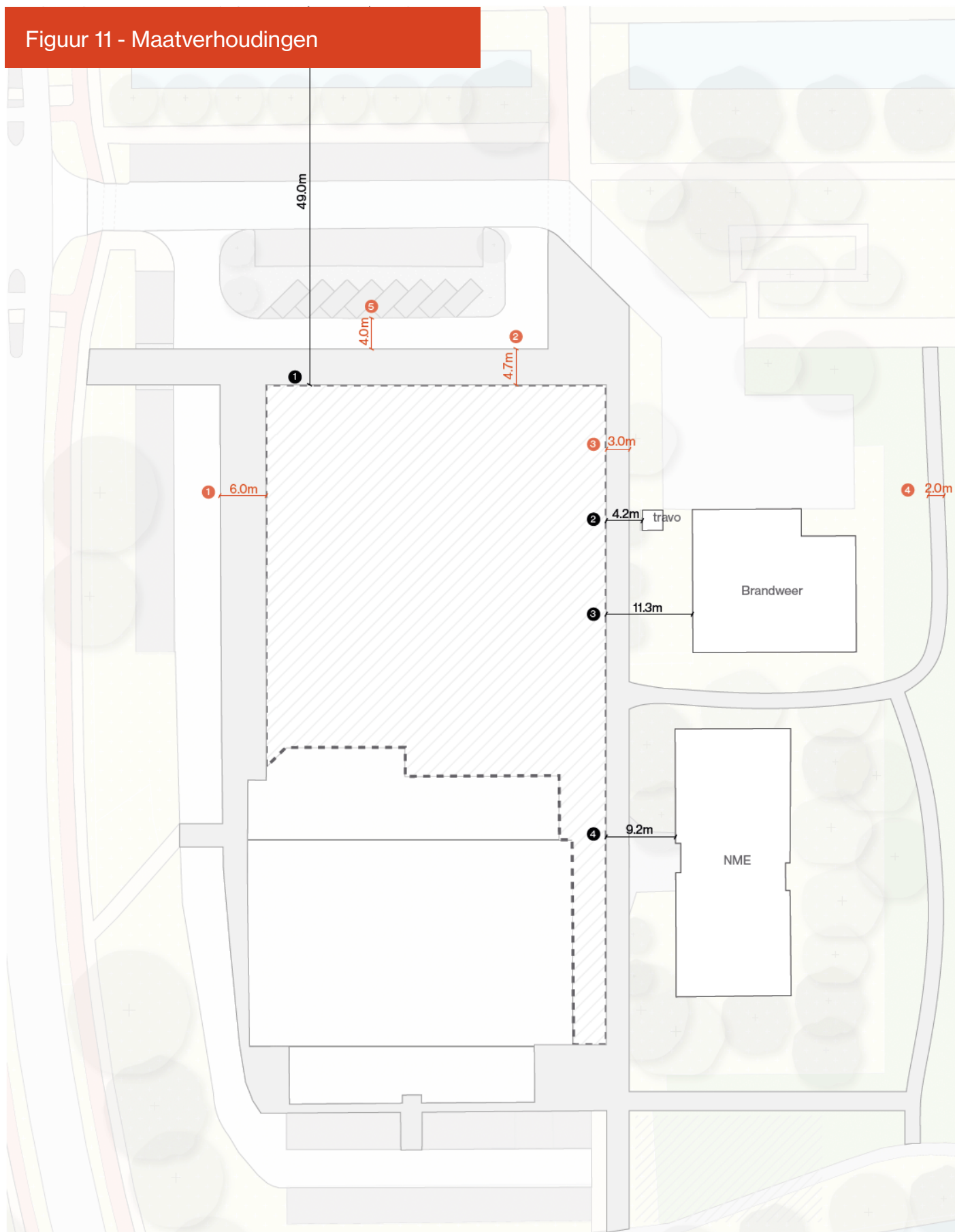
Figuur 10 laat ter illustratie een projectie van het programma van het ruimtelijk kader zien. Hier is te zien hoe de verschillende functies zich qua ruimte vraag op de begane grond tot elkaar verhouden.

Tabel 1 - Ruimte programma

	Begane grond minimaal	Eerste verdieping maximaal (niet verbeeld)	Exterieur minimaal
Kinderdagverblijf	230m ²	x	100m ²
Julianaschool	520m ²	750m ²	600m ²
Dorps huis	650m ²	350m ² + (230m ² t.b.v. mogelijk toekomstige schooluitbreiding)	x
Bergingen	x	x	50m ²
Totaal	1400m ²	1330m ²	750m ²

*Dit programma is exclusief de benodigde ruimte voor fietsenstallingen, looppaden, verkeer en parkeren.

Figuur 11 - Maatverhoudingen



Legenda

- 1 Trottoir breedte min 6,0m
- 2 Trottoir breedte min 4,7m
- 3 Trottoir breedte min 3,0m
- 4 Wandelpadbreedte min 2,0m
- 5 Herinrichting kiss & ride straat profiel 4,0m
- 1 Afstand bouwvlak tot bestaand woningen 49m
- 2 Afstand bouwvlak tot travohuisje 4,2m
- 3 Afstand bouwvlak tot brandweer 11,3m
- 4 Afstand bouwvlak tot NME 9,2m



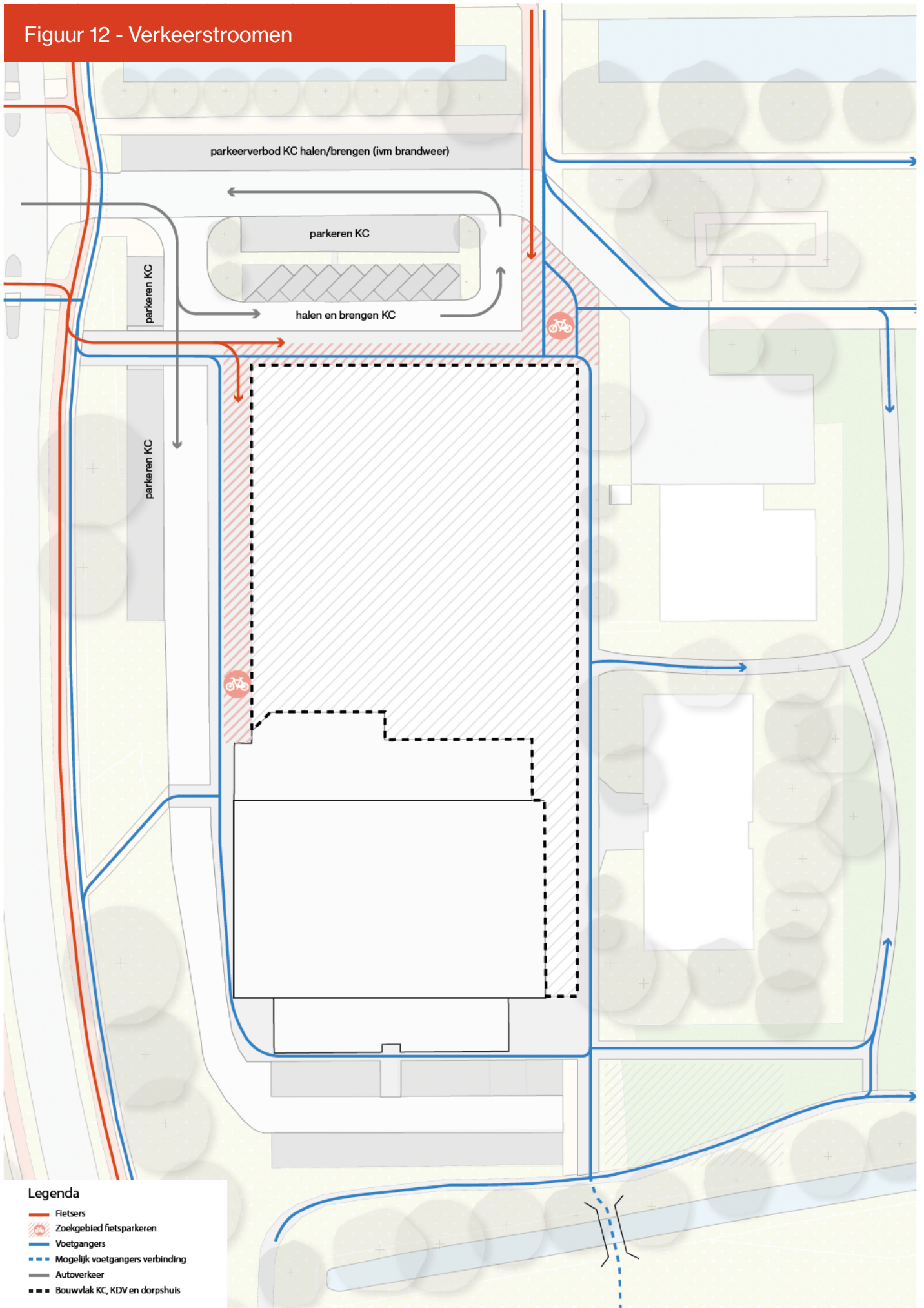
Maatvoering

Voor het dorpshuis en kindcentrum wordt uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met een gezamenlijke maximale hoogte van 9 meter. Voor het kindcentrum geldt deze maat exclusief de terugliggende installaties.

Voor het dorpshuis geldt dat de installaties binnen het bouwvolume dienen te worden opgelost. De afstand tussen het schoolterrein en de directe woningen is zodanig van maat dat het kwalitatief verantwoord is om de nieuwe bouwmassa tot 2 lagen te bouwen, zowel voor het kindcentrum als voor het dorpshuis.

Wanneer het bouwvolume wordt bebouwd binnen de aangegeven rooilijnen bedragen de afstanden van het nieuwe schoolgebouw tot de aangrenzende woningbouw circa 49 meter, tot de brandweer circa 11,3 meter, tot het transformatorhuisje circa 4,2 meter en tot het gebouw met de NME en de Paraplu circa 9,2 meter.

Figuur 12 - Verkeerstromen



Ontsluiting

Entree's

De entrees zijn nog vrij in te delen, een hoofdentree aan de noordzijde valt binnen de mogelijkheden. De horeca in het dorpshuis zal tevens de entree zijn voor de sporthal, zalen, opgang naar boven en evenementenzaal.

Langzaam verkeer

Wandelen en fietsen naar de nieuwe functies op de projectlocatie moet gestimuleerd worden. In het ruimtelijk kader gaan we uit van een gescheiden entree voor langzaam verkeer en het autoverkeer.

Voor de oppervlaktes van de fietsenstallingen wordt uitgegaan van de CROW normen van 1,6 m² per fiets. Voor het fietsparkeren kan worden uitgegaan van dubbelgebruik, omdat het kindcentrum en het dorpshuis op afwisselende tijden worden gebruikt. In de afbeelding is een zoekgebied weergegeven waarbinnen het fietsparkeren kan worden opgevangen. Het zoekgebied mag niet volledig benut worden voor het fietsparkeren. Het streven is om geconcentreerde fietsparkeerplekken te maken, waarbij voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor de entrees, wachzones voor halen en brengen en een groene inrichting.

Autoverkeer

Voor de auto's is aan de noordzijde van het parkeerterrein een éénrichtingszone opgenomen, om de uitrukkende brandweer zo min mogelijk te hinderen. De auto's rijden in vanaf de Pieter Joostenlaan en slaan gelijk rechtsaf, waarna zij een rondje kunnen rijden op het parkeerterrein.

Aan de noordzijde van het parkeerterrein geldt een parkeerverbod voor het halen en brengen voor het kindcentrum, in verband met de verkeersveiligheid en de mogelijk uitrukkende brandweer. Voor het kindcentrum mag wel geparkeerd worden aan de zuidzijde van het parkeerterrein, en bij de daarvoor bestemde haakse parkeerplekken ten behoeve van het halen en brengen.

Aan de zuidkant van het terrein, nog achter het bestaande parkeerveld en de NME, is een mogelijke uitbreidingszone ingetekend voor het parkeren. Indien nodig kan deze plek in de toekomst ingezet worden als parkeerplaats.

4 - Inspiratiekader

Inleiding

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie zijn geschetst in het Ruimtelijk Kader (hoofdstuk 3). Tijdens het toetsen van verschillende inrichtingsmodellen voor het Ruimtelijk Kader zijn een aantal interessante varianten en toepassingen voor het programma aan bod gekomen. Voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn een aantal voorstellen opgenomen in dit inspiratiekader. De architect kan dit in de volgende fase benutten als inspiratie voor de uitwerking van het ontwerp.

Kwaliteit van de plek

De projectlocatie ligt op een mooie groene locatie in het hart van Wilnis. De kwaliteiten van de groene omgeving kunnen benut worden door een verbinding te leggen met het groene park en het naastgelegen speelwoud. Ook een verbinding met de dijk aan de Ringvaart kan wandelen stimuleren en een connectie leggen met de landschappelijke structuur. De nieuwe maatschappelijke functies op deze locatie kunnen elkaar versterken en levendigheid brengen in het dorp, samen met de andere ontwikkelingen in de omgeving zoals de nieuwe supermarkt.

Inrichtingsmodellen

Het kavel is beperkt in omvang en vraagt daarom om een efficiënte bebouwing. Door te onderzoeken of bepaalde functies met elkaar ruimtes kunnen uitwisselen of onderlinge relaties tussen de functies kunnen bestaan, kan het gebouw efficiënt ingedeeld worden. Daarnaast zou dit de levendigheid van de locatie en de uitwisseling tussen jong en oud kunnen versterken.

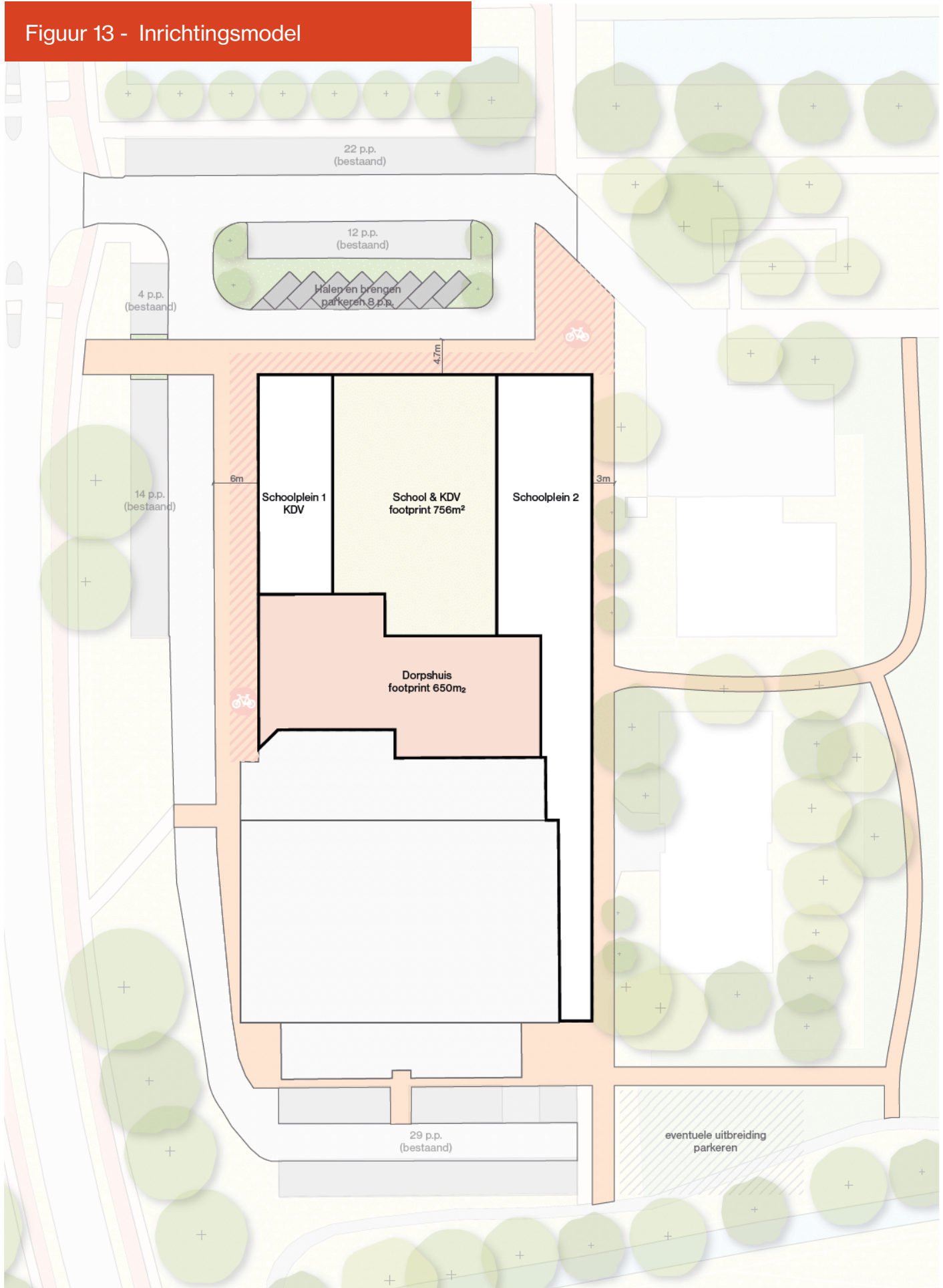
Een aantal voorstellen hierbij zijn:

- Klaslokalen met aangrenzende pleinen;
- Een onderlinge uitwisseling tussen dorpshuis en de school middels een schuifbare wand;
- Gedeelde buitenruimtes van het speelplein en het dorpshuis;
- Een gezamenlijke entree;
- De horeca als centrale verblijfsruimte inzetten voor alle naastgelegen functies;

Ook voor de indeling van de buitenruimte zijn een aantal voorstellen bedacht. Een voorstel is om aan de westzijde de onderbouw te vestigen en de bovenbouw aan de oostzijde. Een abstracte indeling hiervan is weergegeven op de naastgelegen figuur 13. Enkele voordelen van de dit model zijn:

- De westzijde biedt meer ruimte voor ophalen en brengen op de brede trottoirs;
- De fietsenstalling wordt voornamelijk gebruikt door de bovenbouw en kan geconcentreerd worden aan de oostzijde;
- De bovenbouw grenst hiermee aan de parkzone en het Speelwoud, zodat eenvoudig een verbinding gelegd kan worden;
- De onderbouw zit aan de meer beschutte westkant (tegen oostenwind beschut).

Figuur 13 - Inrichtingsmodel







Dorpshuis Son en Breugel

5 – Beeldkwaliteitsplan

De ontwikkeling van de locatie wordt enerzijds bepaald door de stedenbouwkundige opzet, maar ook door de architectonische uitwerking van het plan en de kwaliteit van de buitenruimte om het gebouw. Om dit in goede banen te leiden zijn een aantal beeldkwaliteitsregels opgesteld voor de vormgeving van het gebouw en de omgeving. Dit hoofdstuk biedt eerst een toelichting van het huidige welstandsregime, geeft de ambitie voor de locatie weer en geeft beeldkwaliteitsregels mee aan het kavel.

We gaan in op thema's als sfeer en uitstraling, kleur, materiaal, gevelcompositie, kapvorm, gebruik en ontsluiting van de gebouwen, functies in de gebouwen en erfafscheidingen. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op uitgeefbaar gebied, inclusief de overgangen daarvan naar openbaar gebied. De inrichtingsprincipes openbare ruimte vallen buiten het bestek van het BKP. De beeldkwaliteitsregels zijn een aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente.

Welstandsregime

Op dit moment behoort de projectlocatie toe aan het welstandsregime 'Sport- en Recreatiecomplexen'. Daarbij behoren de volgende criteria:

Onbebouwde ruimte

1. Doorzichten naar het omringende landschap behouden/versterken;
2. Bij voorkeur groene afscheidingen toepassen;
3. Overgangen van sportvelden naar andere openbare functies als parken zorgvuldig vormgeven;
4. Samenhang tussen bebouwing en groen behouden en/of versterken.

Ligging

1. Gebouwen vrij op het kavel laten staan;
2. Het hoofdgebouw van het sportterrein vrijstaand en individueel houden zonder scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt;
3. De voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of naar de belangrijkste activiteit;
4. Per sportterrein is één hoofdmassa toegestaan.

Massa

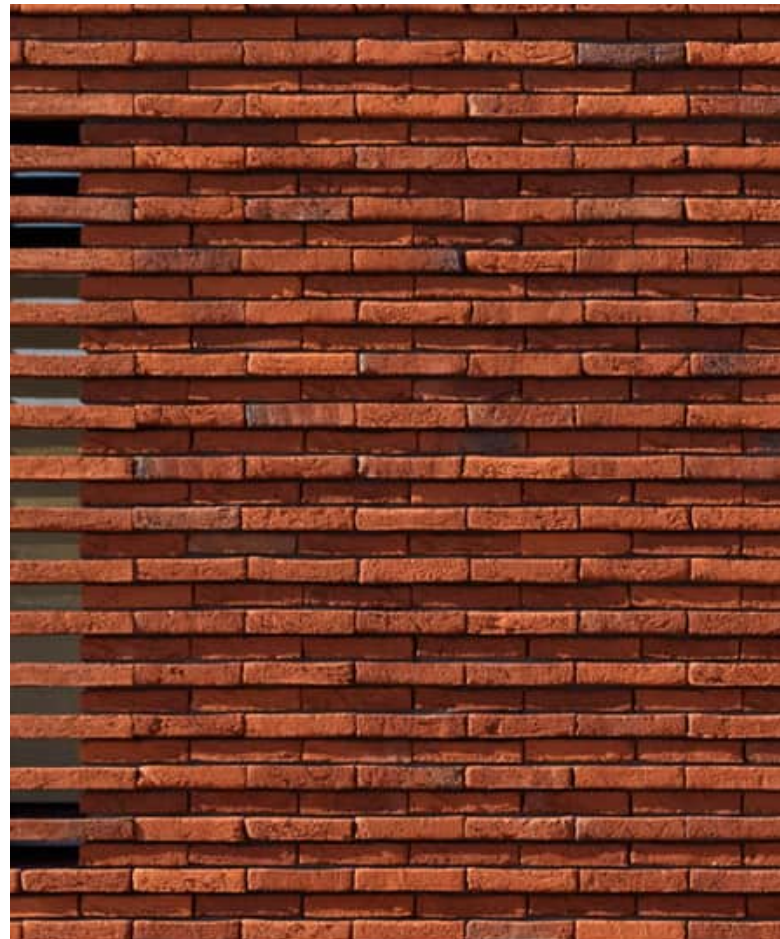
1. Gebouwen opbouwen uit een onderbouw tot twee lagen met een plat of schuin dak;
2. De hoofdvorm van gebouwen in principe eenvoudig houden;
3. Bijgebouwen onderschikken en deel uit laten maken van de compositie van het gebouw of complex.

Architectonische uitwerking

1. Ontwerpaandacht voor alle details;
2. Accenten en geleidingen bij sportgebouwen en gebouwen rond jachthavens ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk;
3. Wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume.

Materiaal- en kleurgebruik

1. Gevels bij voorkeur uitvoeren in baksteen, vergelijkbare steenachtige materialen of hout;
2. Grote vlakken opbouwen uit materialen met een structuur zoals baksteen of houten betimmering;
3. Het kleurgebruik aanpassen aan het landelijk gebied;



Ambitie

De ambitie is om met het nieuwe kindcentrum, dorpshuis en sportvoorziening een centrale, integrale dorpsvoorziening te realiseren met een uitnodigende uitstraling. De uitdaging voor de volgende fase is om een samenhangend gebouw te ontwerpen waarin de verschillende functies ondergebracht worden. Een bundeling van functies met een ruimtelijke uitstraling die past binnen de maat en schaal van Wilnis. De bebouwing wordt één geheel, maar door de juiste fragmentering kan het aansluiten op de maat en schaal van het dorp, met voldoende openheid, licht en lucht.

Dit vraagt om gedurende het ontwerpproces consequent in- en uit te zoomen van het schaalniveau van het dorp tot de detaillering van het gebouw. Om aan te sluiten bij het landelijke karakter van Wilnis en de groenstructuur van de parkzone en de Ringvaart moeten de pleinen en de openbare ruimte een groene inrichting en een natuurlijke uitstraling krijgen.

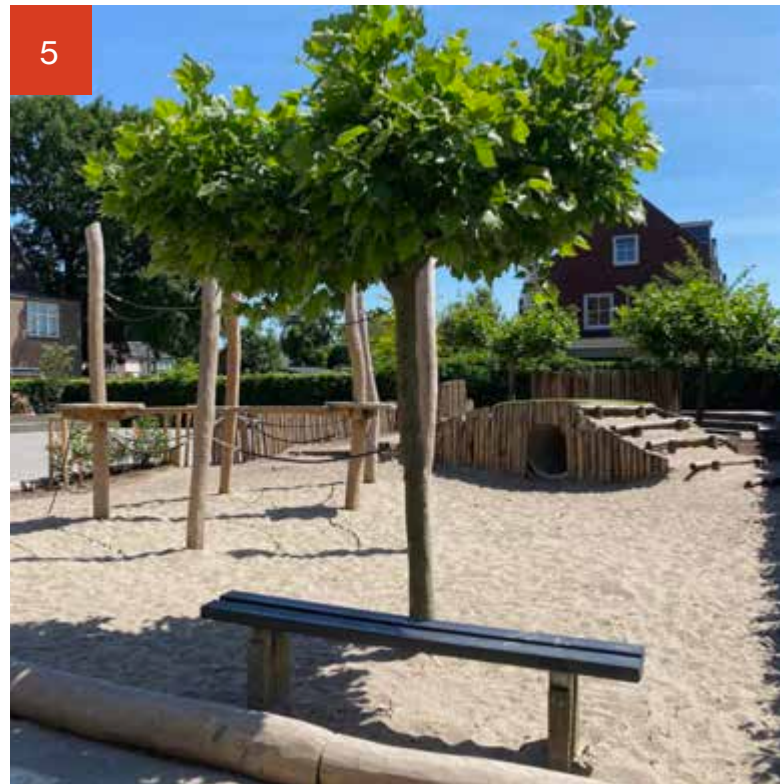
De ambitie is om een verbinding te creëren met de groene parkzone waarnaast het kindcentrum is gelegen, bijvoorbeeld door een doorgang te maken naar het speelwoud voor de midden- en bovenbouw. De zorg voor de architectonische kwaliteit van het gebouw en de buitenruimte is een integraal mee te ontwerpen onderdeel bij het realiseren van de school en het nieuwe dorpshuis.

De beeldkwaliteitsregels passend bij deze ambitie zijn hierna puntsgewijs opgesteld en toegelicht aan de hand van referentiebeelden en schematische schetsen.



Onbebouwde ruimte

1. Groene, open en natuurlijke uitstraling;
2. Gebruik van circulaire materialen;
3. Klimaat adaptieve inrichting: bestand tegen hittestress en met voldoende opvang voor regenwater;
4. Gebruik van hekwerken beperken en gebruik maken van groene afscheiding plein en openbaar gebied;
5. Speelplekken in de zon en in de schaduw;
6. Creëren van een verbinding tussen speelplein midden- en bovenbouw en het Speelwoud;
7. De inrichting van het schoolplein maakt het ook een verblijfsplek, die ook door andere functies uit het dorpshuis gebruikt kan worden;
8. Langs de weg wordt de lage beschoeiing weggehaald, om het doorzicht vanaf het viaduct te verbeteren ten behoeve van de sociale veiligheid.
9. **Vanuit de sociale paragraaf (pg.13):** Streef naar (speel)ruimte voor verschillende groepen (in leeftijd en geslacht). Voorkom een te weinig uitdagende of op één dominante groep gerichte omgeving en focus niet louter op 'vandalisme-proof' materialen.



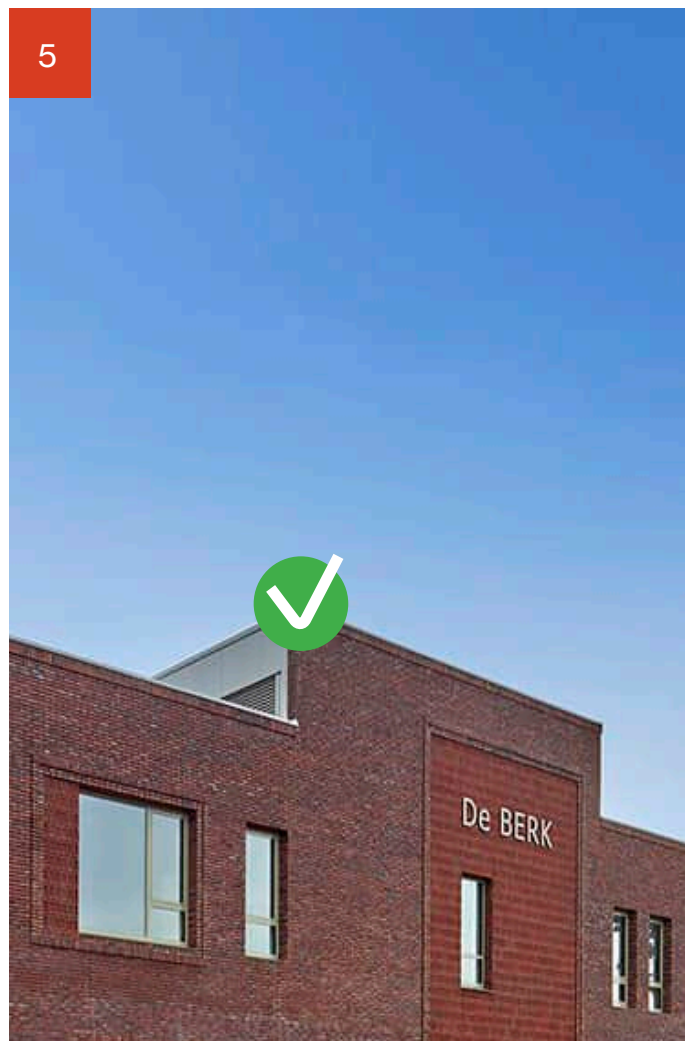
Ligging

1. Entrees richten zich niet op de zuidzijde. De hoofdentree zichtbaar en herkenbaar vanaf de Pieter Joostenlaan;
2. De bouwmassa accentueert de positie van de entrees. Ofwel gevellijn of dakrand;
3. Kleur en onderscheidend materiaal kunnen ook ingezet worden om de entrees te markeren;
4. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdentree en nevenentrees;
5. De entrees, deuren en ramen hebben een eenduidige uitstraling.



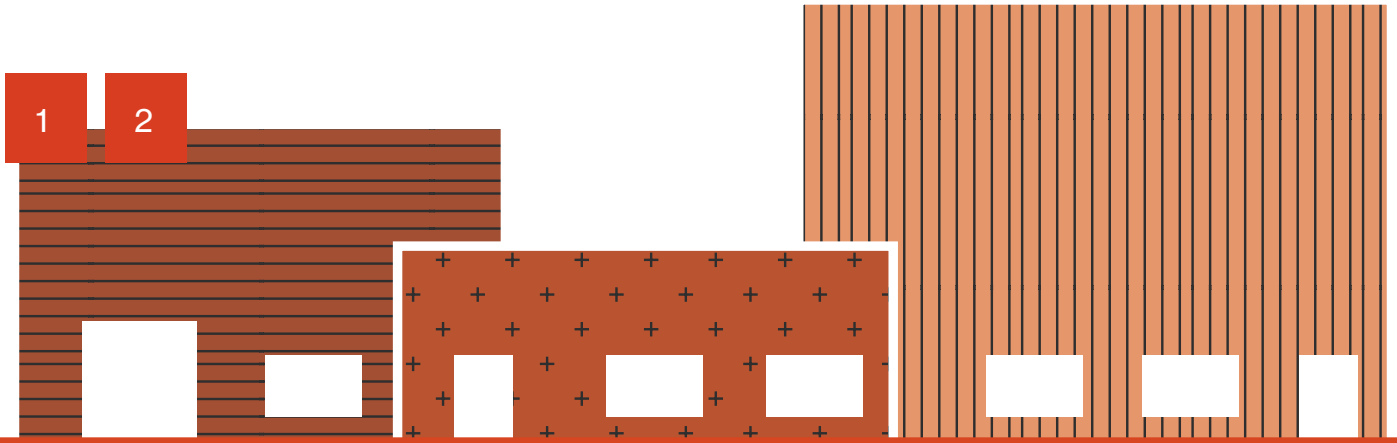
Massa

1. De afstand tussen het schoolterrein en de directe woningen is zodanig van maat dat het kwalitatief verantwoord is om de nieuwe bouwmassa tot 2 lagen te bouwen, zowel voor het KC als voor het dorpshuis;
2. Het geschakeerde volume sluit aan op de schaal van het dorp;
3. De daken zijn plat;
4. Er wordt gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met een totale maximale bouwhoogte van 9 meter, exclusief installaties;
5. De installaties worden zo ver mogelijk van de dakrand geplaatst en netjes weggewerkt. De installaties worden geplaatst op het dak van de tweede verdieping.



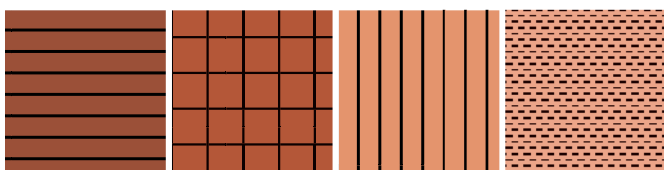
Architectonische uitwerking

1. Functies zijn herkenbaar aan de gevels: onderscheidend maar ensemble als geheel eenduidig;
2. Oud en nieuw worden gezamenlijk vormgegeven.



Materiaal- en kleurgebruik

1. Materiaalgebruik is klimaatadaptief en natuurinclusief;
2. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke bouw- en afwerkmaterialen;
3. De gevel van de sporthal kan mogelijk verfraaid worden waarbij de 'sandwichpanelen' uit het zicht worden gehaald. De afwerking is eenduidig met de rest van de massa;
4. Het geheel wordt eenduidig in kleurstelling uitgevoerd;
5. De hoofdmasse heeft een ingetogen kleur. Er kunnen wel kleur accenten gebruikt worden om belangrijke plekken aan te duiden.



De kleuren van alle gevels zijn in hoofdlijnen hetzelfde, textuur en materiaal mag verschillen.



De kleurstelling van alle gevels zijn ingetogen en geven een rustig oogbeeld; felle kleuren zijn niet toegestaan. Accent kleuren mogen toegepast worden mits deze subtiel worden uitgevoerd.

Verkeer en parkeren

1. Fietsenstalling eenvoudig maar wel opgenomen in het bouwensemble – zelfde kleurstelling en/of materiaal;
2. Nieuwe parkeerplaatsen – maximale waterinfiltratie en groene inrichting rondom parkeervakken;
3. Ten behoeve van een goede verkeersveiligheid is het voorstel om het pad voor de voetgangers en fietsers verhoogd en met wegmarkeringen aan te leggen;



Wij zijn INBO.

De ontwerpers die mensen
centraal durven te zetten.