



Herenweg 116 en 118 Wilnis

7 maart 2023

Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit



Inhoud

Locatie en aanleiding

Analyse

- Historische ondergrond

- Huidige beheersverordening

Nieuwe invulling

- Stedenbouwkundig ontwerp

- Verkeer en parkeren

- Openbare ruimte

- Vrije kavels

- Appartementen, sociaal

- Middeldure huur/koop appartementen



Locatie en aanleiding



Aan de Herenweg 116 en 118 te Wilnis is in 1935 het bedrijf Voorbij's Beton gevestigd. Het bedrijf is gestart met het vervaardigen en aanbrengen van wapeningsnetten en kleine betonwerkjes.

In 1970 zijn voor het bedrijf ter plaatse een kantoor, een bedrijfsgebouw en een onderheide betonvloer gerealiseerd. Eén landtong is langdurig gebruikt voor de opslag van bedrijfsmaterieel waaronder heistellingen en ander materieel en een opslagloods. Eén landtong is gebruikt als grasland. Aan de Herenweg tussen nummers 122 en 134 waren een aantal woningen aanwezig.

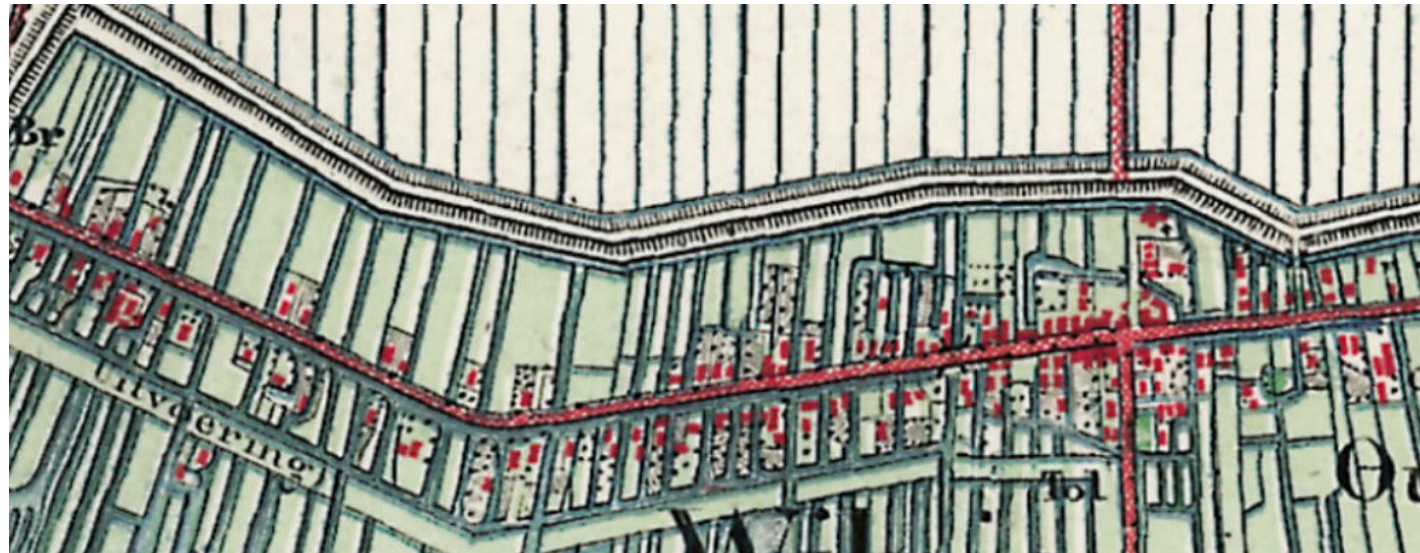
Eind jaren 90 is het bedrijf verplaatst naar Amsterdam. De woningen tussen Herenweg 122 en 134 zijn gesloopt. In de huidige situatie is een kantoorgebouw, een bedrijfsgebouw een onderheide betonplaat, een voormalig bedrijventerrein (op een landtong), grasland (een landtong) en een locatie waar voorheen een aantal woningen stonden aanwezig.

Delen van de bedrijfsgrond zijn verontreinigd en moeten gesaneerd worden.

Voor de voormalige bedrijfs- en woninglocatie is in de afgelopen periode een bouwplan ontwikkeld voor 26 vrije kavel woningen, 15 sociale huurwoningen, 8 middeldure huur/koop appartementen.



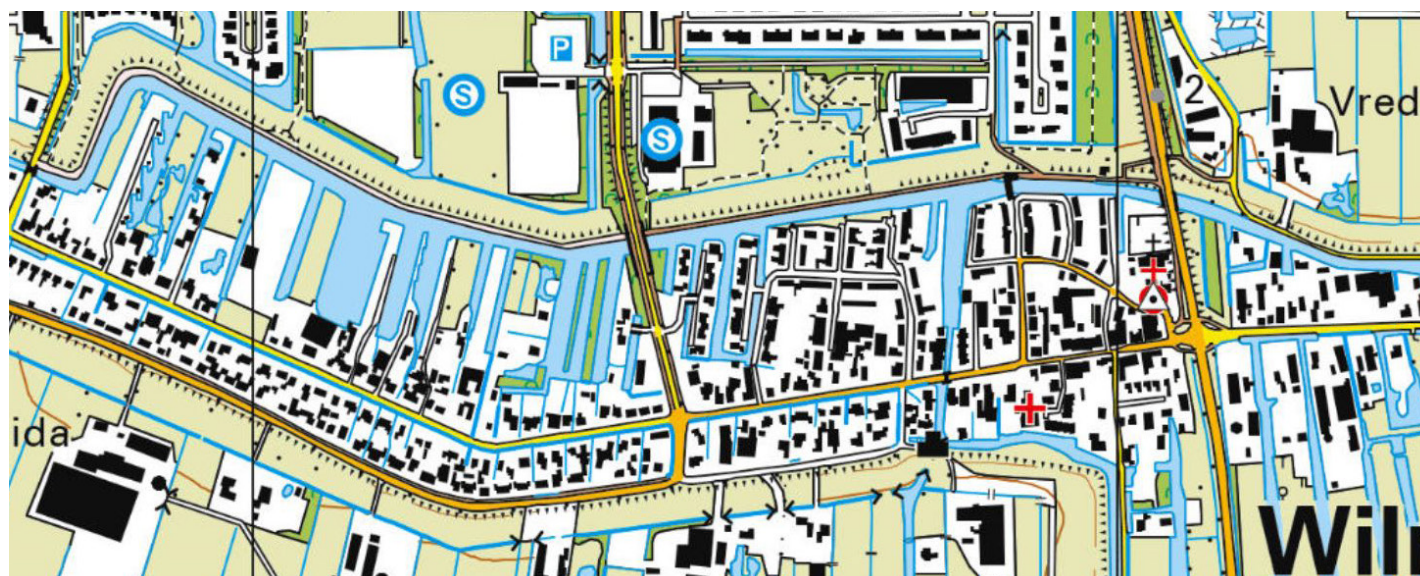
Analyse, historische ondergrond



1877



1960 - ontstaan dubbel lint.



2018 - huidige situatie.

De Herenweg te Wilnis waar het project gelegen is, ligt midden in het slagenlandschap van de Ronde Venen.

De verkaveling is in smalle banen/slagen ontstaan door de veenontginningen.

Belangrijkste kenmerken van het landschap:

- Langgerekte percelen
- Veel sloten
- Open landschap

De herkenbaarheid van het slagenlandschap is op vele plekken nu nog goed zichtbaar.



Analyse, huidige beheersverordening



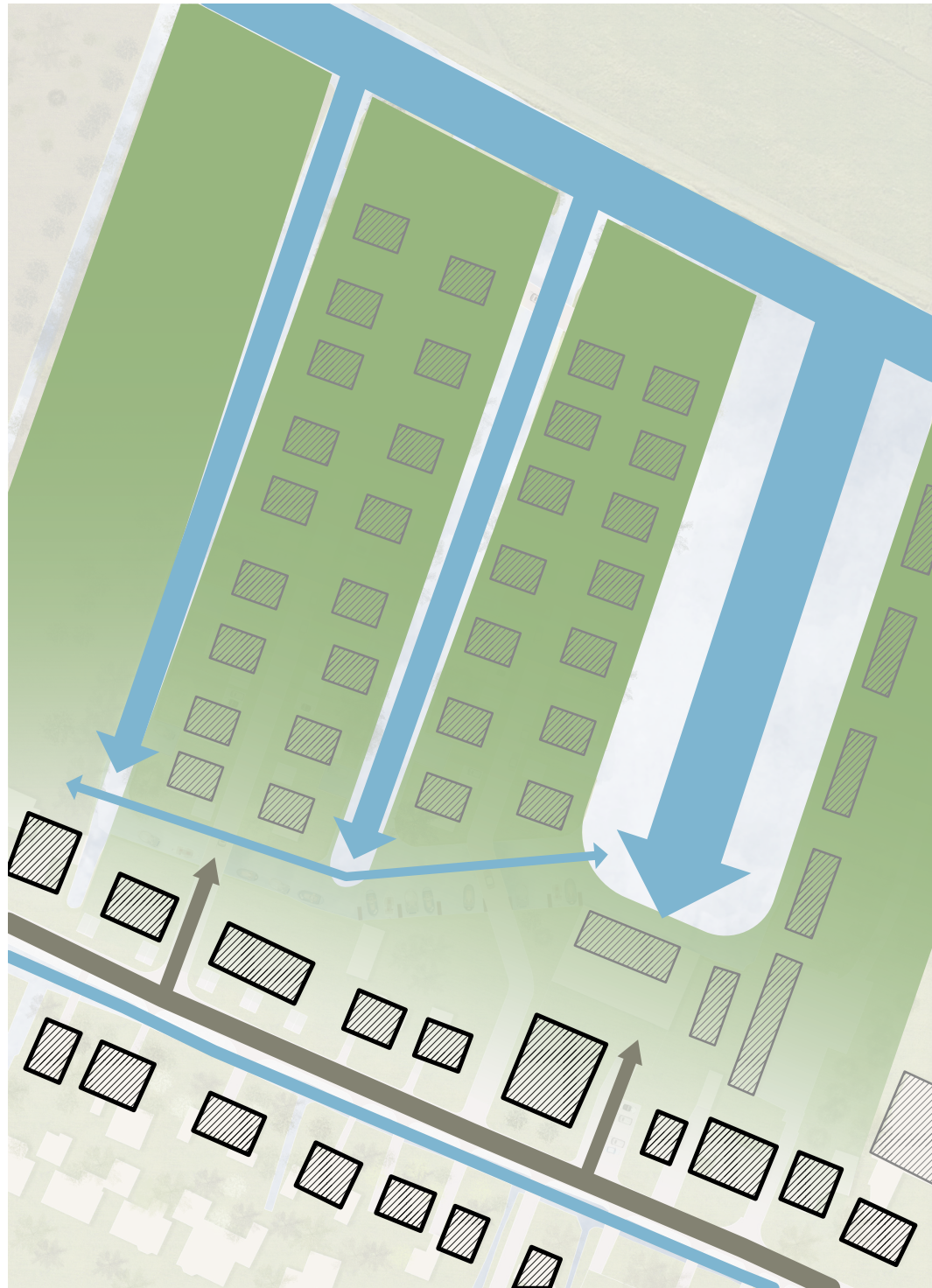
Het perceel aan de Herenweg 116 en 118 te Wilnis is gelegen binnen de beheers-verordening 'Kom Wilnis' die voor de planregels en het gebruik verwijst naar het bestemmingsplan 'Kom Wilnis 2000'.

Het terrein valt binnen gronden met de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen', 'Water', 'Groenvoorziening' en 'Tuin'.

Tevens is de Paraplu-beheersverordening Parkeren van toepassing.



Stedenbouwkundig ontwerp



Concept



Stedenbouwkundig ontwerp

- Asymmetrisch profiel van de linten behouden.
- Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken.
- Het water optimaal benutten in het plan, zowel functioneel als visueel.

Uitgangspunten bebouwing langs het lint

Het hoofdgebouw aan het lint voegt zich naar de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan het lint.

Uitgangspunten bebouwing op de landtongen

De vrijstaande woningen worden zorgvuldig ingepast in het slagenlandschap.



Verkeer en parkeren



Ontsluiting

Het project wordt ontsloten via twee in-uitritten gelegen aan de Herenweg. De vrije kavels zijn ontsloten via een eenrichting weg. De ontsluitingswegen voor de twee appartementengebouwen zijn twee richting verkeer. Hiermee wordt voorkomen dat de bewoners en bezoekers van de twee appartementengebouwen door moeten rijden via de landtongen om van en naar de appartementen te komen.

Onderzoek verkeersintensiteit

Onderzoek heeft aangetoond dat de verkeerscapaciteit van de Herenweg met de komst van de nieuwe woningen binnen de normen blijft een daarmee voldoet.

Parkeren

Het parkeren zal op het maaiveld plaatsvinden.

De vrije kavels hebben per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Langs de eenrichting weg zijn langspaarkeervakken voor bezoekers gesitueerd. Deze langspaarkeervakken werken tevens als verkeersremmende maatregel.

Het parkeren voor de appartementengebouwen vindt plaats in de directe nabijheid van de appartementen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen die de gemeente hieraan stelt.

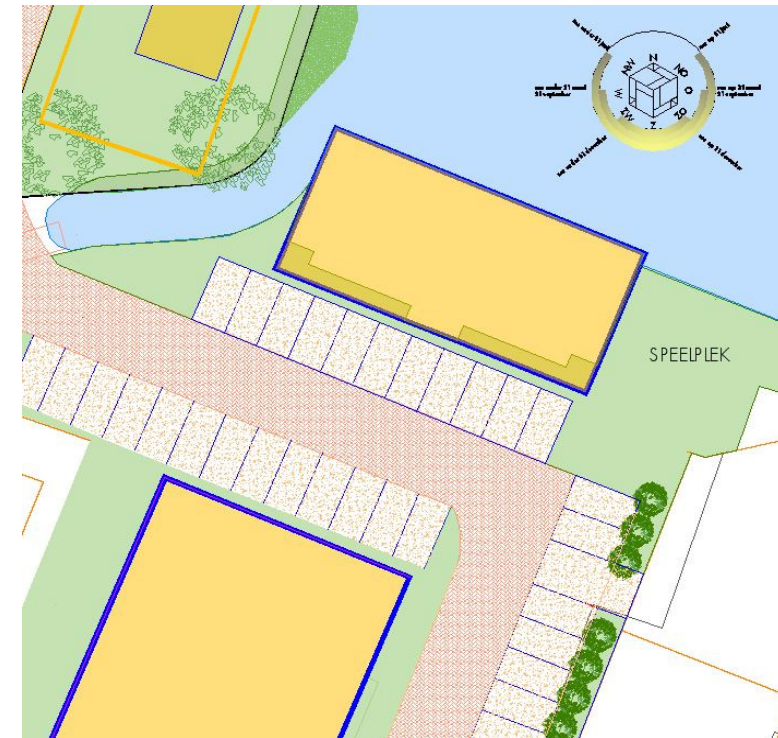


Openbare ruimte

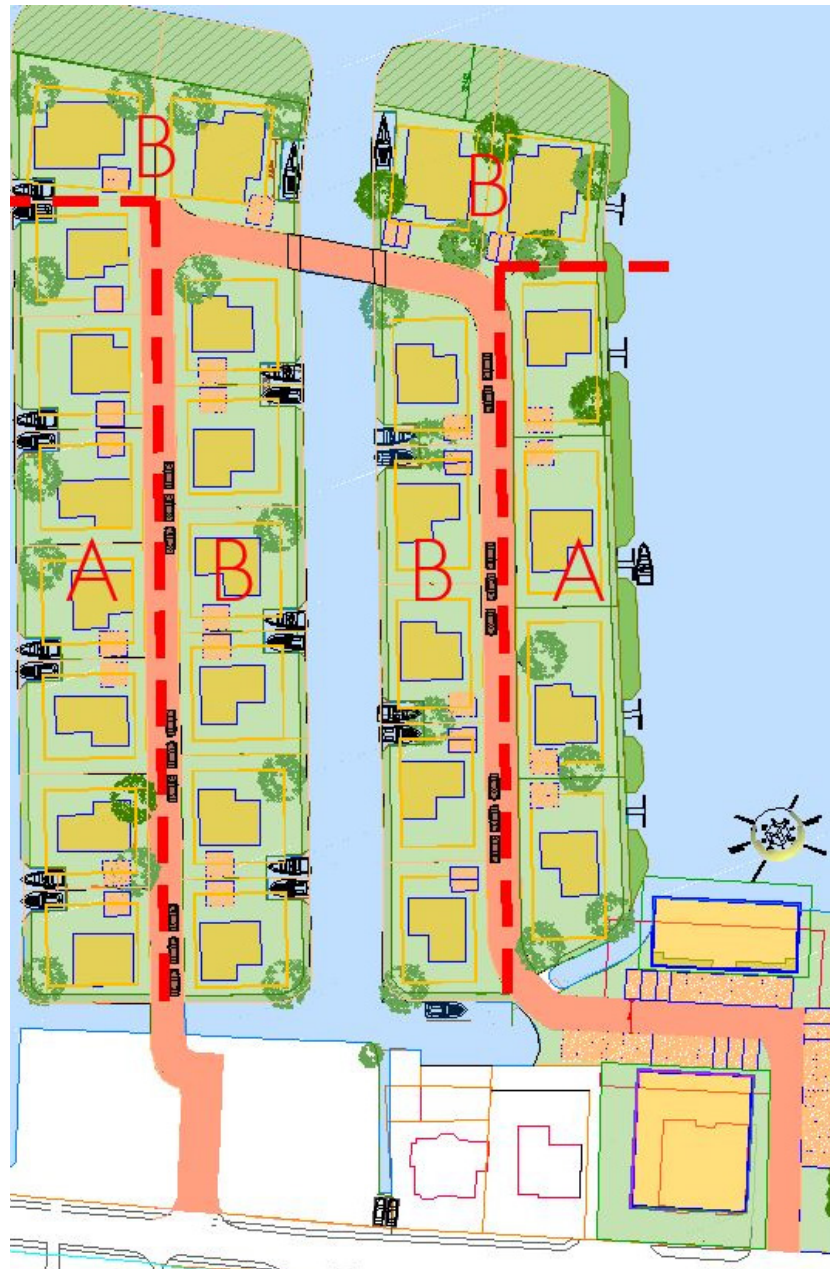


De openbare ruimte zal worden ingericht met hoogwaardige materialen.

Speelplek
De speelplek is gesitueerd nabij het sociale huurappartementengebouw. De openbare speelplek is tevens de looproute voor naar het verenigingsgebouw van de ijsvereniging. De speelplek zal worden ingericht met natuurlijke materialen en speelvoorzieningen.



Vrije kavels



In het plan zijn 26 vrije bouw kavels opgenomen. De kavels zijn gelegen op de met water omringde landtongen. De oppervlakte van deze vrije bouw kavels varieert tussen de 386 en 783 m².

De directe vaarverbinding van de Ringvaart met de Vinkeveense plassen maakt dat de kavels een sterke verbinding hebben met het water. Daarom heeft elke kavel een eigen insteekhaven voor een boot of sloep.

De overgang tussen het water en de tuin zijn gevormd middels natuurlijke oevers. Langs de oostelijke landtong zijn langs de natuurijsbaan rietkragen gesitueerd.

De woningen vertonen samenhang, maar er is ook voldoende ruimte voor de individuele expressie van de woning.

De woningen bestaan uit één laag met een kap.

Hoogte zone A: De goothoogte is maximaal 4 m met een bouwhoogte van maximaal 7,5 m.

Hoogte zone B: De goothoogte is maximaal en 4 m met een bouwhoogte van maximaal 8 m.

De woningen vormen samen een architectonische eenheid met de volgende kenmerken:

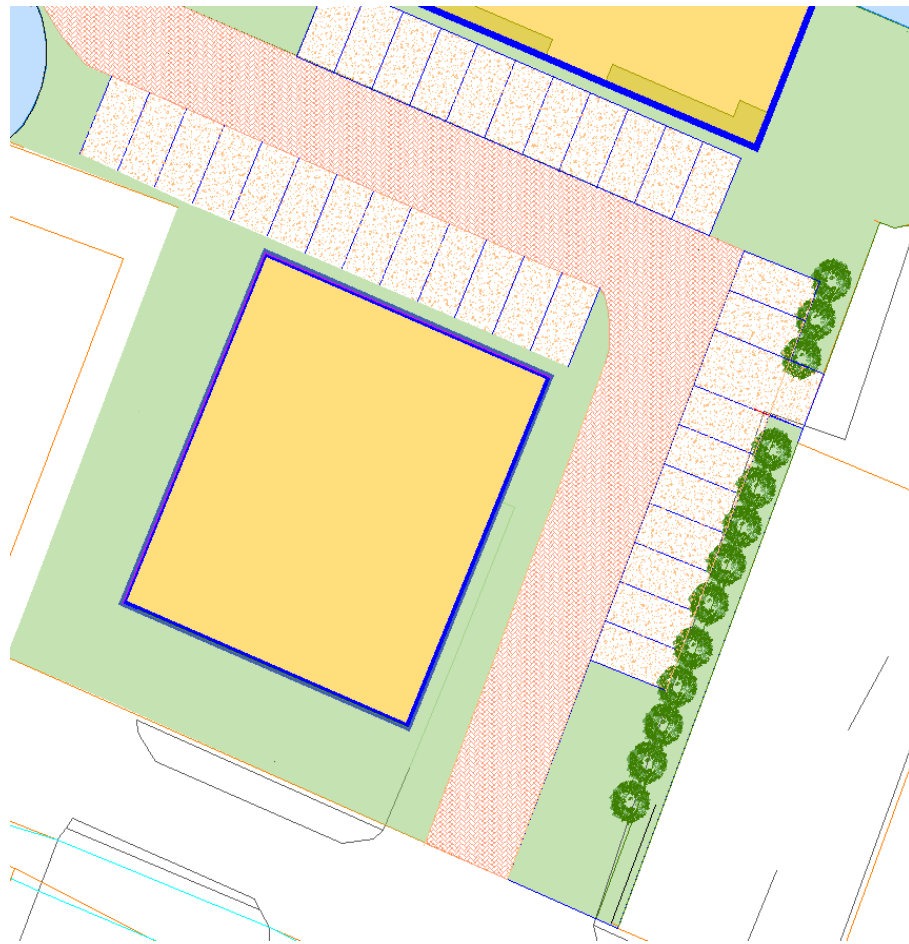
De uitstraling van de architectuur is modern en eigentijds. Dit zit hem in volume, plasticiteit en kapvorm, maar vooral ook in detaillering van onder meer raampartijen en dakranden.

De materialen refereren aan natuurlijke omgeving: zoals hout en riet.

De bebouwing kent verschillende kapvormen en kaprichtingen, maar gemeenschappelijk is dat ze in basis een eenvoudige vorm hebben (geen schilddak, mansarde of wolfseind).



Appartementen, sociale huur



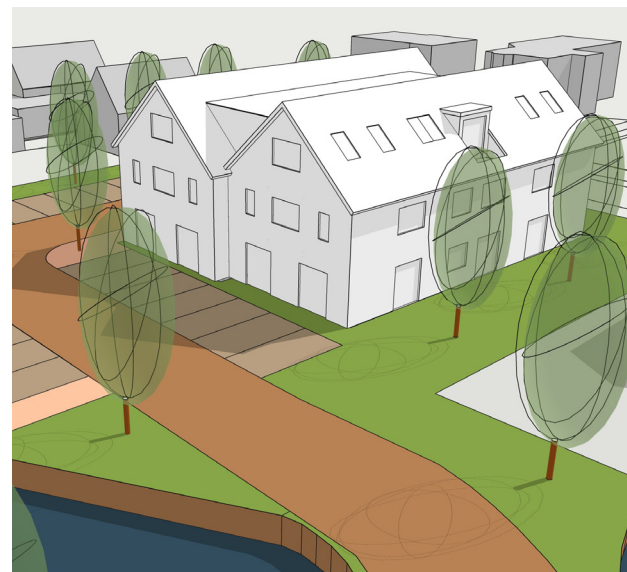
Langs de Herenweg is een appartementengebouw gesitueerd op de plaats waar het huidige kantoorgebouw staat.

Er zijn 15 sociale huurappartementen verdeeld over drie lagen. Het gebouw heeft twee lagen met daarop een kap. De woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig.

Het gebouw sluit goed aan bij de bebouwing aan het lint.

Het lint heeft een kleine korrelgrootte. De rooilijn van de bebouwing ligt niet helemaal evenwijdig aan de weg.

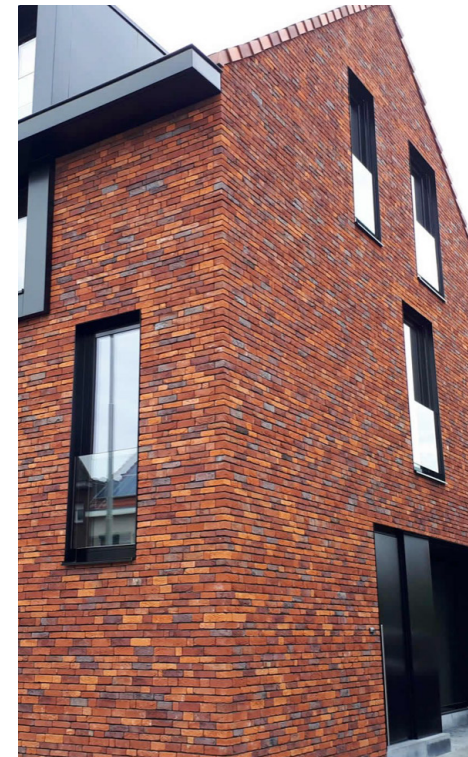
De rooilijn verspringt iets, de woningen zijn op ruime afstand van de weg gesitueerd.



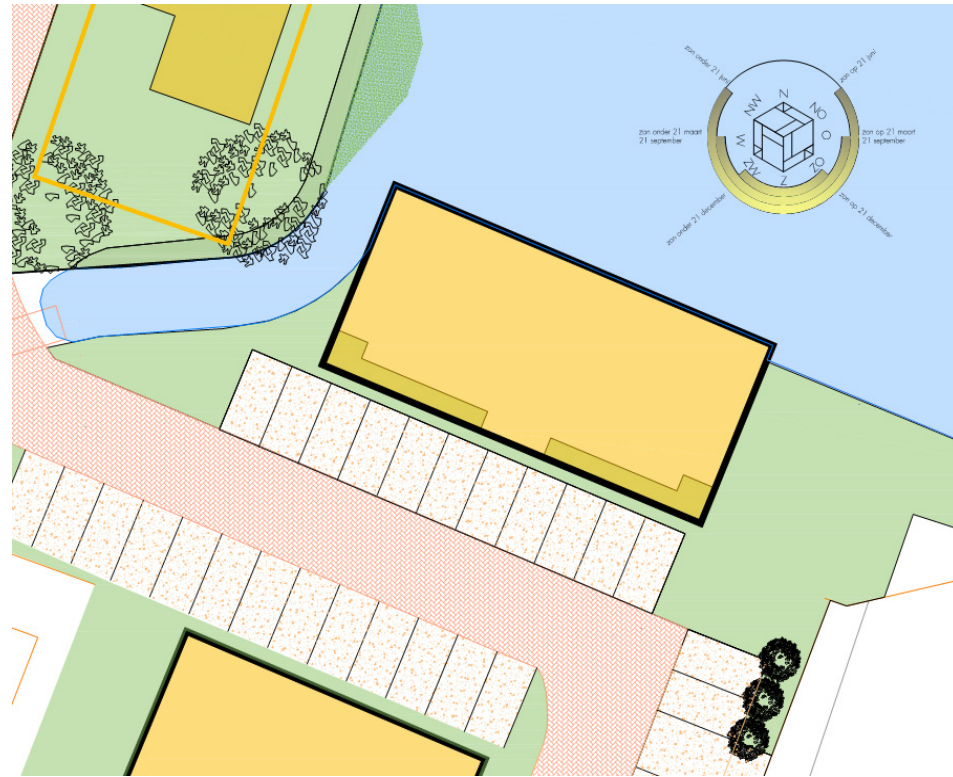
Het appartementengebouw is opgedeeld in twee geschakelde en verspringende volumes. Door de opdeling van de volumes voegt het gebouw zich in de korrelgrootte van de bestaande bebouwing in het lint.

In zijn materialisering past het gebouw goed binnen de bebouwing aan het lint. De bestaande woningen zijn veelal in rood/bruin baksteen gebouwd en hebben een pannendak.

De architectuur en detaillering daartegen is eigentijds, waardoor het goed zichtbaar wordt dat het hier om een nieuwe toevoeging gaat. Het gebouw vormt samen met de middeldure huur/koop appartementen een familie in architectuur en detaillering.



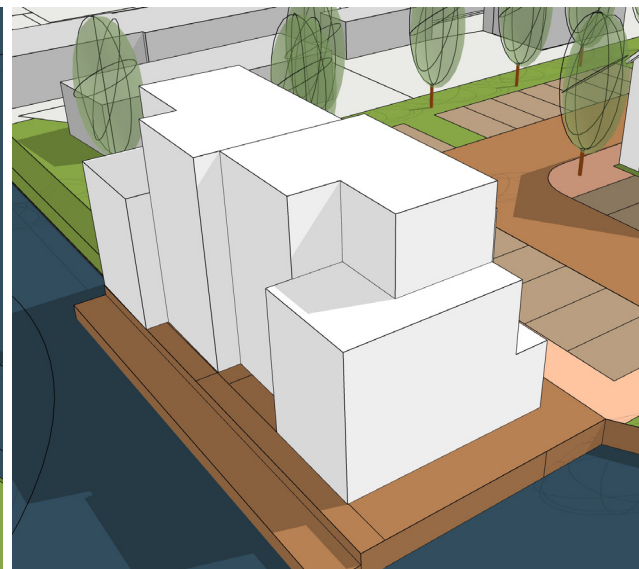
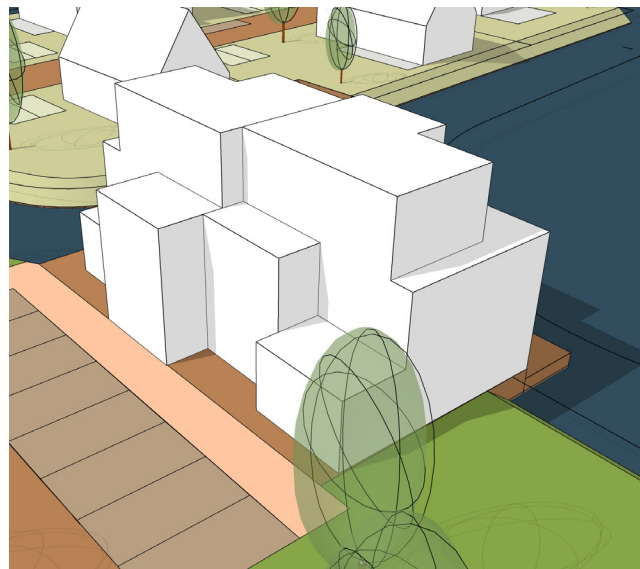
Middeldure huur-koopappartementen



In het project is een appartementengebouw met acht middeldure huur/koop appartementen opgenomen.

Op de beganegrond zijn twee levensloopbestendige appartementen gesitueerd. Op de eerste en tweede verdieping zijn drie middeldure huurappartementen voor starters op de woningmarkt.

De levensloopbestendige appartementen hebben een tuintje. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben een balkon.



Het gebouw heeft een eigentijdse baksteen architectuur, waardoor het in materialisering wel aansluit bij de lintbebouwing maar in zijn detaillering en vormtaal eigentijds is.

