



De Maricken II

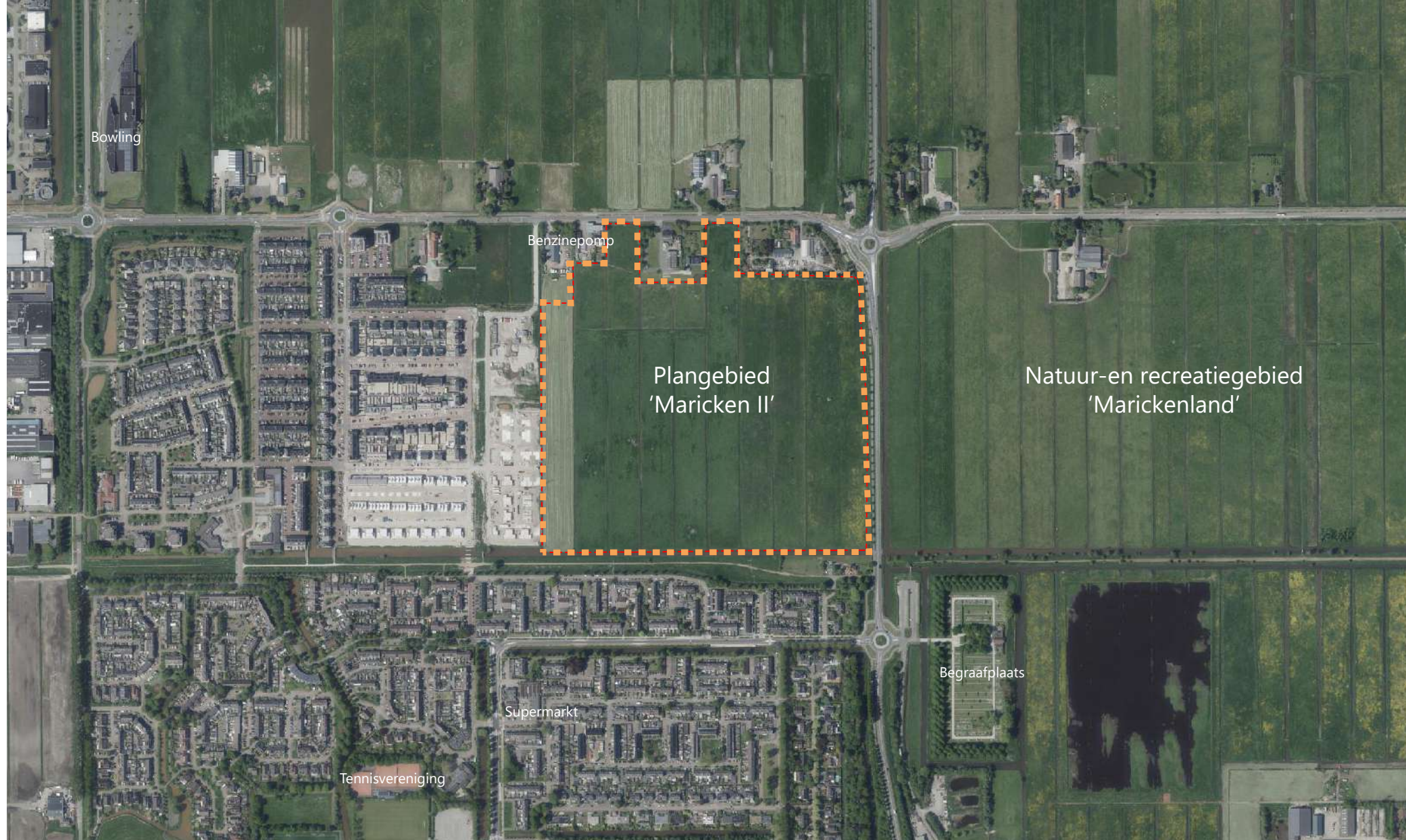
Toelichting Ruimtelijk kader

Inhoudsopgave

4	Hoofdstuk 1 Context en opgave.
10	Hoofdstuk 2 Analyse.
14	Hoofdstuk 3 Ruimtelijke visie.
18	Hoofdstuk 4 Ambities
28	Hoofdstuk 5 Thema's.
36	Hoofdstuk 6 Uitwerkingen.
48	Hoofdstuk 7 Participatie.
50	Hoofdstuk 8 RO-procedure.

Hoofdstuk 1

Context en opgave.



Plangebied De Maricken II

Context

Aanleiding

Wilnis ligt in de droogmakerij Groot Mijdrecht. Het dorp krijgt een nieuwe bijzondere woonwijk voor ongeveer 600-650 woningen: De Maricken II. Deze wijk vormt een belangrijke aanvulling op het huidige woningaanbod in Wilnis en binnen gemeente De Ronde Venen. De Maricken II is een vervolg op Maricken Fase I en wordt een groene wijk met een ruime variatie aan woningen. Een wijk voor en door inwoners van Wilnis en omgeving.

De ontwerpers van ECHO werken in opdracht van Marickenland c.v. in samenspraak met de gemeente aan een breed gedragen gebiedsvisie voor De Maricken II. Daarbij is bewust gekozen voor een andere uitstraling dan Fase I, die reeds bewoond is. De Maricken II wordt een groene buurt met een verbinding naar het polderlandschap en het toekomstige naastgelegen natuurgebied Marickenland. Dit unieke landschap wordt ingezet als dragende identiteit voor de ontwikkeling van zowel De Maricken II als het gehele dorp Wilnis.



Structuurvisiekaart



Structuurvisie De Ronde Venen 2030

Gemeente De Ronde Venen heeft in 2013 de Structuurvisie van de periode tot het jaar 2030 vastgesteld. In dit document worden de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Daarin wordt benadrukt dat de gemeente een sterke relatie aangaat met de noordvleugel van de randstad: Amsterdam en omstreken. Die relaties wil de gemeente uitbouwen en versterken, zodat de gemeente fungeert als intermediair tussen het Groene Hart en de Metropool.

Naast goede regionale verbindingen zet de gemeente in op een aantrekkelijke positie in het landelijke omgeving waarbij aandacht is voor recreatieve functies, kleine dorpskernen, een netwerk van groene en blauwe verbindingen, een breed voorzieningenaanbod, rijke cultuurhistorie, mooie woonomgevingen en een gevarieerde werkgelegenheid. De ligging samen met deze landelijke kwaliteiten dragen bij aan een aantrekkelijke plek om te wonen.



Structuurvisie Marickenzijde, 2007



Structuurvisie Marickenzijde

In 2007 is de structuurvisie Marickenzijde opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor Maricken I en II vastgelegd. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- Landschap en woongebied - Het grootste gedeelte van de 'beschikbare' open ruimte wordt centraal in het plangebied gesitueerd.
- Differentiëren en verfijnen - Het beeld wordt afwisselend bepaald door bredere en smallere zones, al dan niet in combinatie met watersingels en bomenlanen.
- Verweving en variatie - De ruimtelijke opzet van Marickenzijde wordt gekoppeld aan het bestaande Wilnis en krijgt een antwoord aan de overzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg.

In de uitwerking is Maricken I meer verdicht dan dit structuurplan aangeeft. Ook in De Maricken II wordt een hogere woningaantal gevraagd. Daarnaast zorgen nieuwe



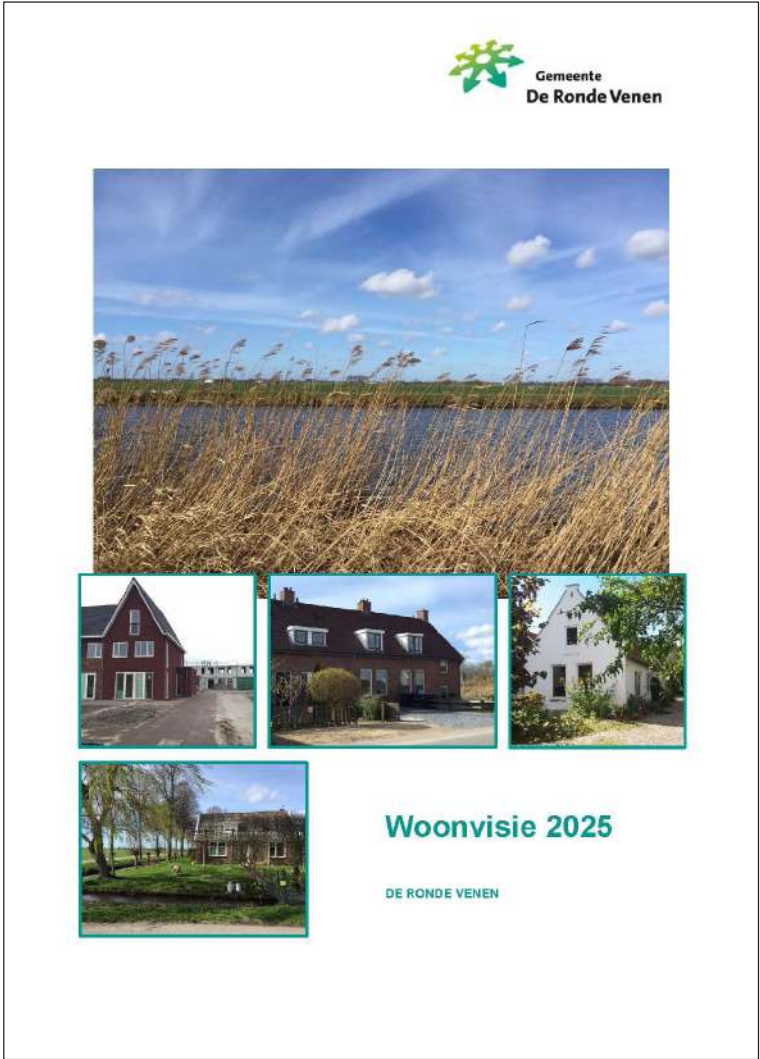
Projectschets Marickenland oost

inzichten met betrekking tot het opbarstingsrisico ervoor dat de voorgenomen waterstructuur in De Maricken II niet gerealiseerd kan worden. Door de toegenomen woningdichtheid neemt de hoeveelheid groen per saldo zal af. Dit vraagt om een gewijzigde invulling, die nog steeds recht doet aan de oorspronkelijke uitgangspunten qua structuur en beeld.

Natuurvisie Marickenland

De provincie Utrecht heeft voor het oostelijke deel van polder Groot Mijdrecht een projectschets opgesteld, die voorziet in een natuurlijke ontwikkeling. Voor het eerste deelgebied ligt er een definitief ontwerp. De focus voor de natuurontwikkeling in deze polder ligt op moerassoorten.

Voor De Maricken II betekent dit een uitgelezen kans om vanuit de woonomgeving de natuur op te zoeken.



Woonvisie 2025 gemeente De Ronde Venen

Woonvisie 2025

In maart 2020 is de Woonvisie 2025 gewijzigd vastgesteld, waarin wordt ingezet op een goed en gevarieerd woonaanbod. Kleinschalige projecten op verschillende plaatsen vormen het uitgangspunt. Door een goed woningaanbod te creëren voor eigen bewoners en mensen die naar de gemeente verhuizen, wordt doorstromen bevorderd, nieuwe bewoners aangetrokken en eigen bewoners vastgehouden in de gemeente. In de Woonvisie is de ambitie uitgesproken om in 2050 klimaatneutraal te zijn, nieuwe jonge bewoners aan te trekken en ouderen langer thuis te laten wonen.

Benadrukt wordt dat de identiteit van de gemeente wordt gevormd door de verschillende kernen die binnen de gemeente liggen. Ruimtelijk gezien is het onwenselijk om de kernen aan elkaar te laten groeien. De dorpen in het groene landschap zijn juist de kracht van De Ronde Venen. Tegelijk is uitbreiding van het woonaanbod nodig om te voldoen aan de verwachte bevolkingsgroei van 2.700 inwoners vanaf 2030. Tot 2025 wordt er geen bevolkingsgroei verwacht, maar wel



Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht (blz 6)

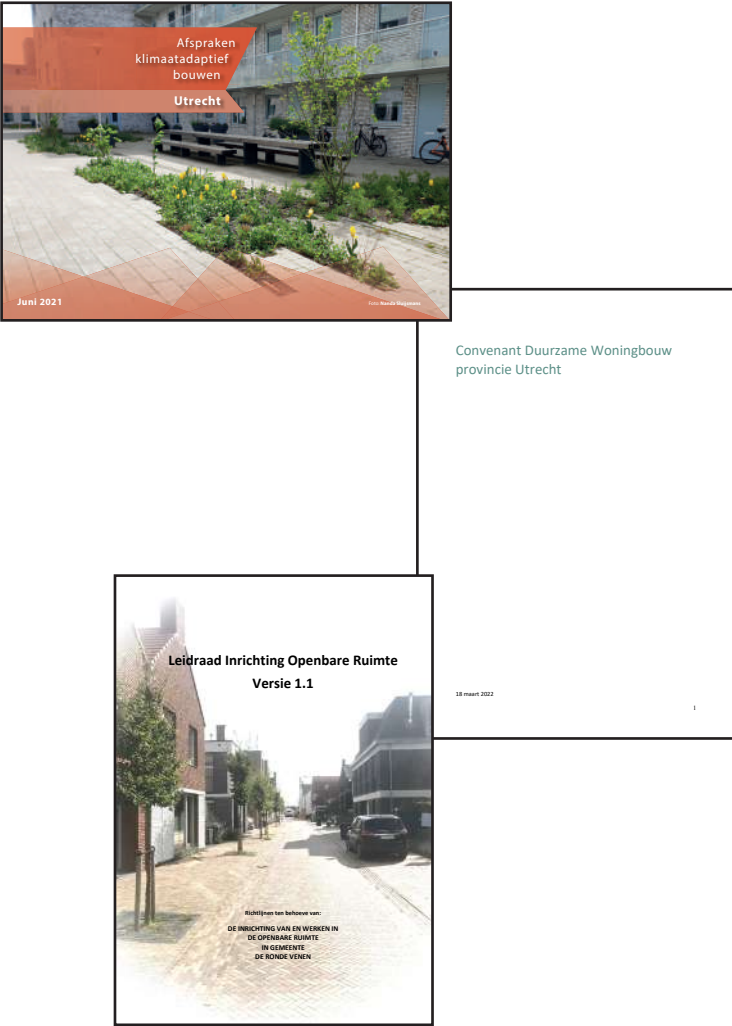
een toename in huishoudens van 6% (1.180 woningen). Met de nieuwbouwprojecten als De Marickens II is er de mogelijkheid om deze groei te realiseren.

Klimaatadaptief bouwen Utrecht

In het document [afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht] zijn de afspraken vastgelegd die onder meer gelden voor nieuwbouw, om daarmee een toekomstbestendige en klimaatrobuuste omgeving te maken.

Convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht

In 2022 is het convenant Duurzame woningbouw provincie Utrecht opgesteld, deze wordt volgens de planning eind september 2022 ondertekend door vele partijen, waaronder gemeente De Ronde Venen.



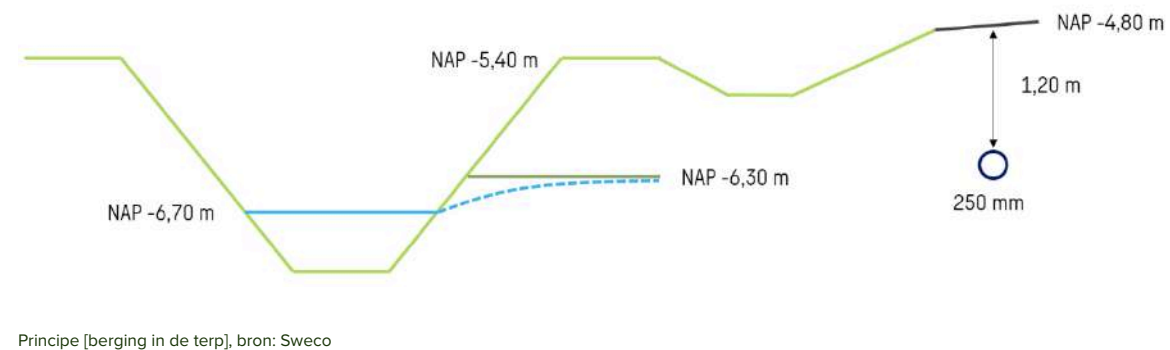
Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht, Convenant Duurzame Woningbouw provincie Utrecht en Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR)

De [Leidraad inrichting Openbare Ruimte (versie 1, 2020)] zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. Er is ook een nieuwere versie (versie 1.1, 2022), daarvoor geldt een inspanningsverplichting. Dit document benoemt zowel enkele hoofduitgangspunten, als specifieke details die met name in de vervolgfase van belang zijn.

Enkele punten die in deze fase van belang zijn:

- regenwaterinfiltratie en -afvoer in de profielen
- rekening houden met klimaatadaptatie op stdbk niveau
- 90 m² openbaar groen en 0,75 boom per woning
- speelvoorzieningen voor diverse leeftijdscategorieën



Opgave en randvoorwaarden

Identiteit van de plek

Het uitgangspunt voor De Maricken II is een wijk met een dorpse identiteit aan de rand van Wilnis. Het is de wens een toekomstbestendig en groen leefmilieu te realiseren, waarin een aanzienlijk woonprogramma een plek krijgt. Een gelaagde benadering van wonen, natuurontwikkeling, klimaatadaptatie en sociale inclusiviteit leidt tot een integraal ontworpen woongebied. Op deze manier ontstaan toekomstbestendige wijken waarin het prettig wonen is.

Door De Maricken II te benaderen vanuit het landschap, de stad en de mens ontstaat er een integraal en toekomstbestendig ontwerp met een hoge leefkwaliteit voor de toekomstige bewoners. Wij signaleren een veranderende behoefte waarbij steeds meer mensen zich meer onderdeel willen voelen van een gemeenschap. In gezamenlijkheid willen wonen, meer met elkaar delen om daardoor meerwaarde te creëren.

Wilnis heeft alles in zich om mensen aan te trekken die op zoek zijn naar iets onderscheidends: Het ligt op een steenworp afstand van Amsterdam en de natuur en recreatie is alom aanwezig. Botshol, de Vinkeveense plassen, en in de toekomst het moeraslandschap van Marickenland, zijn stuk voor stuk plekken waar de natuur goed beleefbaar is. Een niet te missen kwaliteit waar deze wijk mee verbonden dient te worden.

Bouwopgave

De concrete bouwopgave voor De Maricken II bestaat uit (enkel) woningbouw. Voorzieningen, zoals winkels, scholen en eerstelijns zorg zijn voldoende aanwezig in de bestaande kernen.

De bouwopgave bestaat concreet uit 600 - 650 woningen, waarvan:

- 30% sociale huur
- 15% middeldure huur
- 5% betaalbare koop
- 50% vrije sector koop of huur

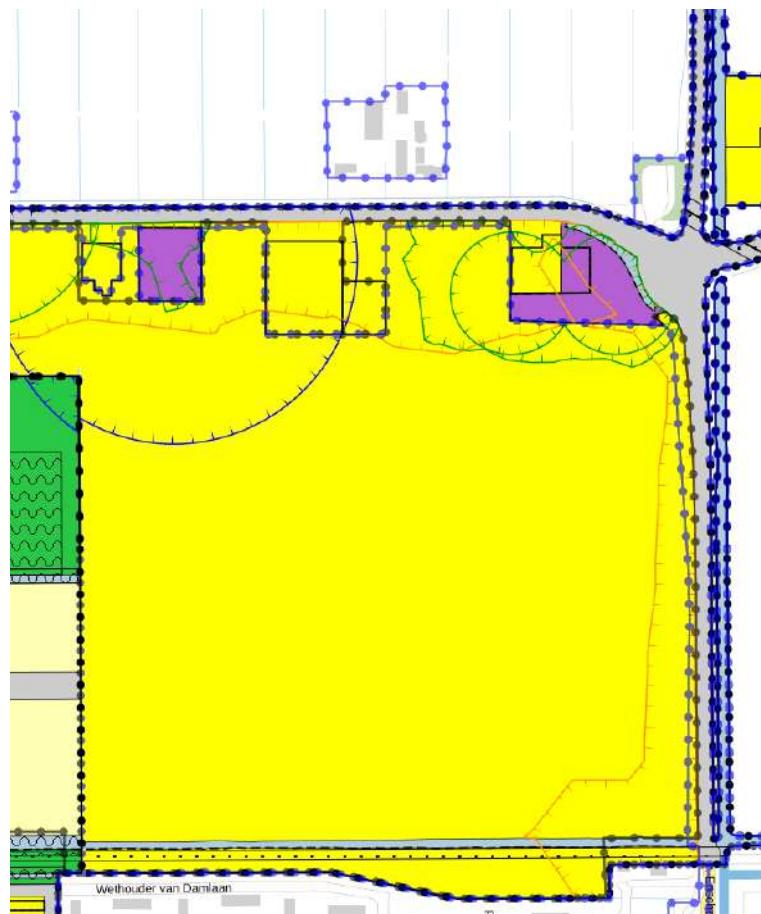
Wateropgave

Specifieke uitdaging in dit gebied is de wateropgave. Qua waterhuishouding is dit een bijzonder, zo niet uniek gebied in Nederland. De diepe ligging van de polder (circa 6m onder NAP) in combinatie met een dunne kleilaag maakt dat de polder gevoelig is voor zogenaamde opbarsting van zout kwelwater. Brede watergangen zijn daarom niet mogelijk in De Maricken II. Bijkomende uitdaging in dit gebied is bodemdaling door oxidatie van het veen. Verlaging van de grondwaterstand moet daarom ten alle tijde voorkomen worden.

De compensatie van zowel het huidige oppervlaktewater als de toename verhard gebied vraagt om een hedendaagse, klimaatrobuuste oplossing. In samenwerking met waterdeskundigen van Sweco, de gemeente en Waternet wordt naar een passende oplossing gezocht voor De Maricken II.

Als principe daarvoor wordt [berging in de terp] nu verder uitgewerkt. Dit bestaat uit ophoging van het bestaande maaiveld met een zandpakket en oppervlakkige afstroming naar wadi's, waar het water geborgen wordt en via het zandpakket kan infiltreren.

Daardoor ontstaat een duurzame en toekomstbestendige oplossing, die de opbarstingsproblematiek (ten gevolge van zeespiegelstijging en bodemdaling) tegengaat en grondwaterneutraal is.



Bestemmingsplan Marickenland (geconsolideerd 12 juli 2011) met daarover heen het uitwerkingsplan Marickenzijde geprojecteerd (19 mei 2015)

Bestemmingsplan

Voor Marickenland geldt het bestemmingsplan [Marickenland, 12 juli 2011]. Deze bestaat grotendeels uit de bestemming [Wonen-uit te werken]. Hierin zijn 978 woningen toegestaan, waarvan max 50% gestapeld. Minimaal een derde van het gebied dient onbebouwd te blijven (groen-blauw karakter).

Voor Maricken I is het uitwerkingsplan Marickenzijde gemaakt.

In Maricken I zijn 518 woningen gebouwd. De resterende ruimte in het bestemmingsplan (460 woningen) sluit niet aan bij het gewenste woningaantal van 600-650 woningen om in De Maricken II toe te voegen. Dit betekent dat de ontwikkeling van De Maricken II maar gedeeltelijk met een uitwerkingsplan op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Een herziening is nodig om onder andere de beoogde 140 tot 190 extra woningen te kunnen realiseren.

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan ligt er geen dubbelbestemming met een archeologische waardevolle verwachting. De spoordijk heeft een cultuurhistorische waarde, maar valt buiten het plangebied. Er is daarom geen nader archeologisch onderzoek gedaan voor de locatie.



Hindercircels binnen de locatie De Maricken II

Geluid

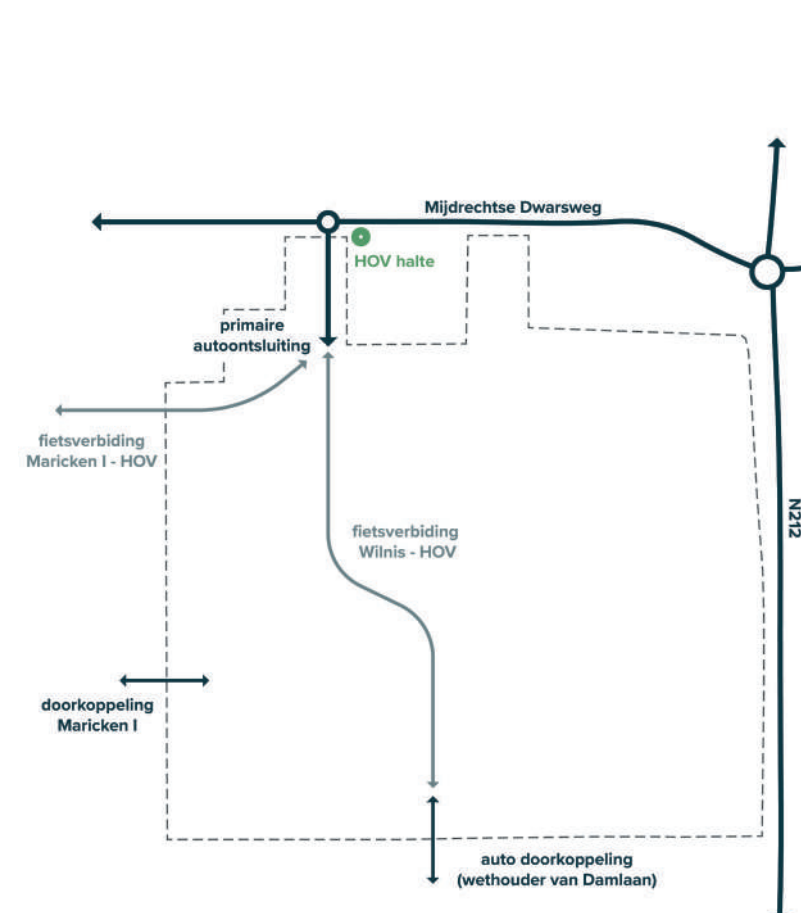
Bij de ontwikkeling van de De Maricken II moet rekening gehouden worden met een aantal milieuaspecten. Belangrijk daarbij zijn wegverkeerslawaaai (Mijdrechtse Dwarsweg, N212/ Ingenieur Enschedeweg) en afstemming op bedrijven/externe veiligheid. De plannen voorzien in een wal/scherm langs de N212 om het geluid van deze weg af te schermen.

Milieuplanologische aspecten

Bij de afstemming op de bedrijven zijn de hindercircels uit het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. De veiligheidszones van het LPG verkooppunt en van de gasleiding liggen deels over het te ontwikkelen gebied. Nader onderzoek moet uitwijzen onder welke voorwaarden hier bebouwing kan worden toegestaan.

Kabels en leidingen

Er lopen op dit moment geen leidingen door het plangebied. Onder de spoordijk loopt een gasleiding, binnen een afstand van 4m vanaf de as van de leiding mag niet gebouwd worden. Deze veiligheidszone ligt ver genoeg van de locatie af om een beperking te geven. Bij de bouw van bruggen (landhoofden) moet hier rekening mee gehouden worden.



Uitgangspunten verkeersontsluiting De Maricken II

Verkeer

Het uitgangspunt voor de auto-ontsluiting van De Maricken II is volgens het geldende bestemmingsplan een aansluiting ten oosten van het tankstation aan de Mijdrechtse Dwarsweg. Daarnaast is een doorkoppeling met Maricken I voorzien. Aanvullend is de wens geuit voor een verbinding naar het zuiden (deze was niet voorzien in het geldende bestemmingsplan), die aantakt op de Wethouder van Damlaan, om zo een directe verbinding met het bestaande dorp te maken en de bestaande zuidelijke ontsluiting van de Maricken I te ontlasten (hier wordt nader onderzoek naar gedaan).

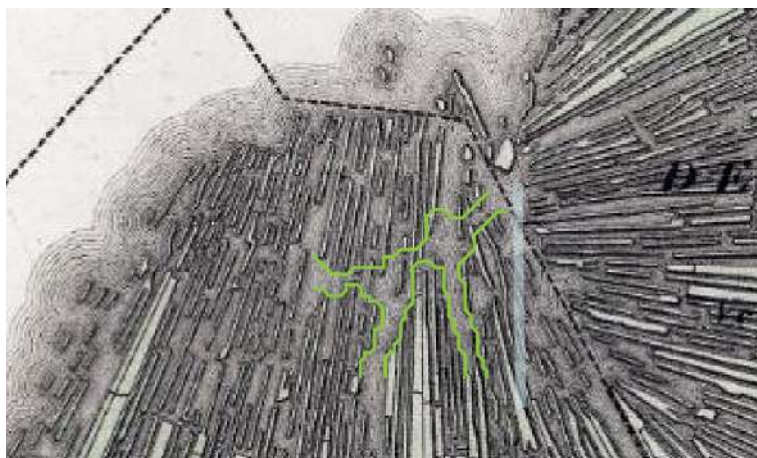
Tot slot is een HOV halte aan de noordzijde van De Maricken II gepland. Deze moet voor de fietsers goed bereikbaar zijn, zowel vanuit Maricken I en II als vanuit de wijk Veenzijde.

Afvalinzameling

De locatie sluit aan op het reguliere systeem van afvalinzameling van Wilnis, zoals ook in de wijk De Maricken I gebeurt.

Hoofdstuk 2

Analyse.



Een grillig patroon, zichtbaar in de veenafgravingen



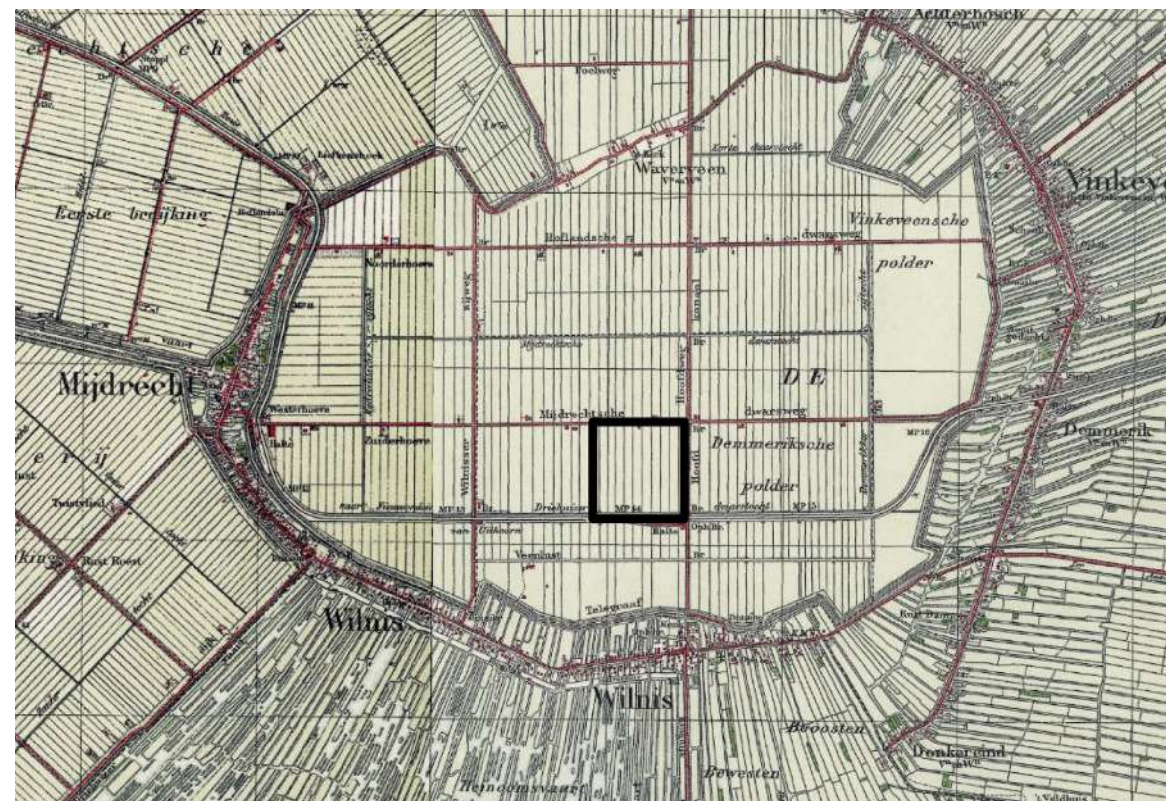
Oude kreekruggen zijn zichtbaar de hoogtekaart

Historie

Het plangebied van Maricken ligt in de droogmakerij Groot Mijdsrecht, ongeveer zes meter onder de zeespiegel. Het oorspronkelijke landschap met de kenmerkende ringstructuren van kleine rivieren en dijken is uniek. Historische kaarten en hoogtekaarten laten de verschillende verschijningsvormen van dit gebied zien. Zo toont de hoogtekaart van dit gebied de grillige kreekruggen als overblijfsel van de stroompjes die hier vroeger het veengebied ontwaterden. Tijdens de diepe ontvening van dit gebied zijn legakkers en plassen ontstaan. Deze plassen zijn vervolgens drooggemalen waardoor de rechtlijnige structuur van deze polder ontstond.



De Zuider polder, omstreeks 1850: een landschap van veenafgravingen

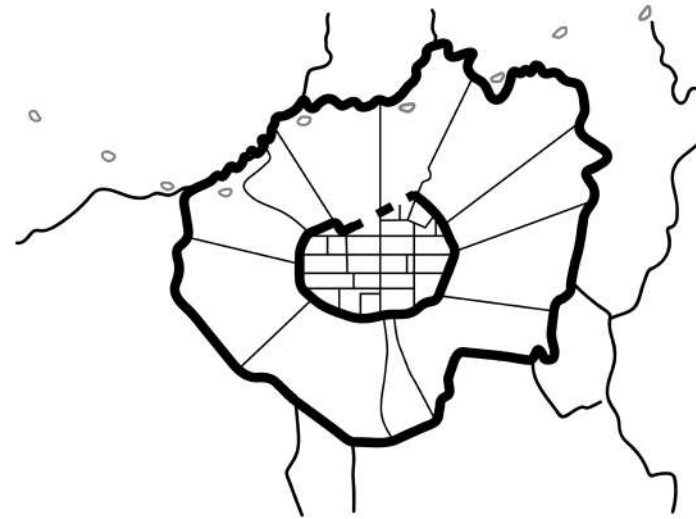


Polder Groot Mijdsrecht, nadat deze in ca 1880 was drooggemalen

Het Oog van Maricken

Om De Maricken II te positioneren in het landschap hebben we deze in de grotere context bekeken. Volgend uit onze analyse onderscheiden we in het gebied drie verschillende ringen met ieder een eigen identiteit, samen hebben we dit het Oog van Maricken genoemd. Deze positionering is onze interpretatie en geen vastgesteld visie.

Voor Marickenland (het deel ten oosten van de N212 ligt een projectschets (30 nov 2018, zie ook bladzijde 6), bestaande uit twee delen. Voor fase 1 ligt er een inrichtingsplan. Fase 2 (direct aangrenzend aan de N212) is deels nog agrarisch gebied.

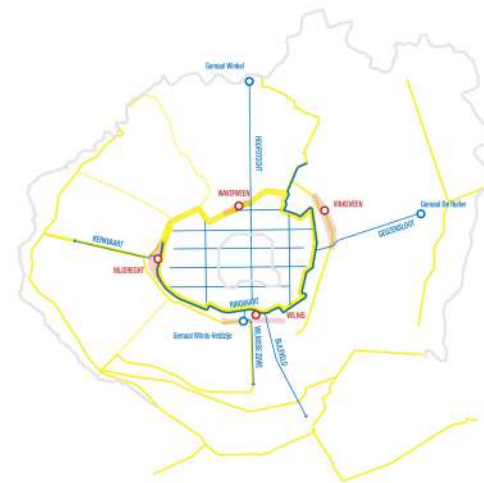


Het Oog van Maricken



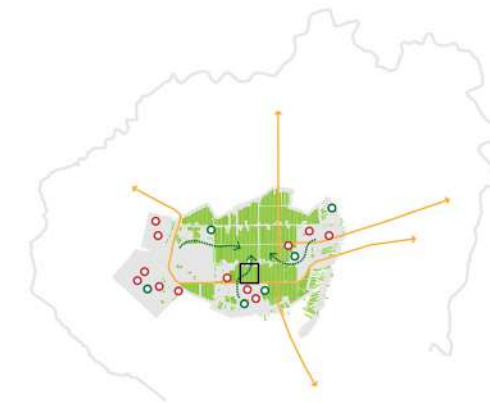
Ring van natuur

De buitenste ring bestaat uit de natuurlijke gevormde rivieren de Kromme Mijdsrecht, Amstel en Vecht. De Stelling van Amsterdam en diverse rijke natuurgebieden hebben hier hun oorsprong. In deze Ring van Natuur is de plek voor de langere fietstochten, wandelroutes en horeca.



Ring van cultuur

Een tweede ring heeft een culturele oorsprong en is een kenmerkend landschappelijk element dat bestaat uit boezems en dijken die zijn aangelegd voor de ontwatering van het veenmoeras. Hier zijn lintdorpen ontstaan, die de ontginningsbasis waren van het veenlandschap. Nu is dit met name een functionele ontsluiting van de dorpen. Binnen deze Ring van Cultuur ligt de diepe droogmakerij: een landschappelijke eenheid met een kenmerkende rechtlijnige kavelstructuur. De ontwikkeling van natte natuur aan de oostkant van de droogmakerij vormt een ecologische verbinding en biedt een mogelijke oplossing voor de bodemdaling in veenweidegebied.



Ring van avontuur

Een derde ring vormt een toevoeging op de bestaande structuren. Deze is er nog niet, maar zien we als een potentie voor de polder, om deze in de toekomst beter voor extensieve recreatie te ontsluiten. Door de harde begrenzing van de dorpsranden en de N212 is de kwaliteit van de natuur en het open landschap te weinig toegankelijk en beleefbaar vanuit de omliggende dorpen. Ruimtelijk willen we landschap en dorp meer met elkaar vervlechten. Door zowel natuur als bebouwing in het plangebied te verbinden, kunnen meerdere mensen aan een natuurlijk landschap wonen. Het vormt onderdeel van een binnenring die de dorpen op een informele en kwalitatieve manier verbindt en waar plek is voor recreatie en ommetjes: de Ring van Avontuur.



Positionering van De Maricken II in het 'oog van Maricken'

Hoofdstuk 3

Ruimtelijke visie.



LAND

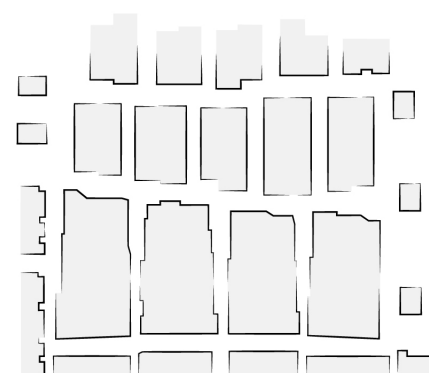
VORMENTAAL VAN KREEKRUGGEN- LANDSCHAP EN POLDER

De orthogonale opzet van de polder is de inspiratie voor de hoofdrichting van het plan en verdeling in buurtjes. Langere noord-zuid doorzichten volgen de richting van de polder, maar zijn qua maat en schaal aangepast aan een prettige, menselijke maat.

Centraal in het landschappelijke raamwerk ligt een oost-west georiënteerde groenzone, met uitlopers naar noord en zuid. De grilligheid in vormtaal van deze zone is een knipoog naar de oude kreekruigen. Deze kreekruigen krijgen een nieuwe, hedendaagse betekenis als wadi (waterberging en -infiltratie) in combinatie met een natuurvriendelijke speelzone.

De Mijdrechtse Dwarsweg is een polderlint met een losse korrel van vrijstaande woningen een doorzichten naar weerszijden.

+



DORP

VOORKANTEN NAAR HET LANDSCHAP

De landschapsstructuur biedt een robuust raamwerk. Door een slimme maatvoering creëert de structuur een samenhang waarbinnen maximale flexibiliteit voor de invulling mogelijk blijft. De ontwikkelkavels aan de zuidzijde sluiten qua maatvoering aan op de bestaande bebouwing. Naar het noorden toe verandert het naar een smallere verkavelingsstructuur met een fijnere korrel. De bebouwing wordt hier kleinschaliger en lager in dichtheid. De groene hoofdstructuur is de dragende identiteit en het verbindende element van De Marickten II. Het functioneert op zichzelf en kan onafhankelijk worden ontwikkeld.

De nieuwe woonwijk wordt voor de auto grotendeels ontsloten via een aansluiting vanaf de Mijdrechtse Dwarsweg. Vanuit de toegangsweg splitst de route zich in een rondgang. De hoeveelheid autoverkeer wordt hiermee verdeeld over de wijk om overlast te beperken.

+

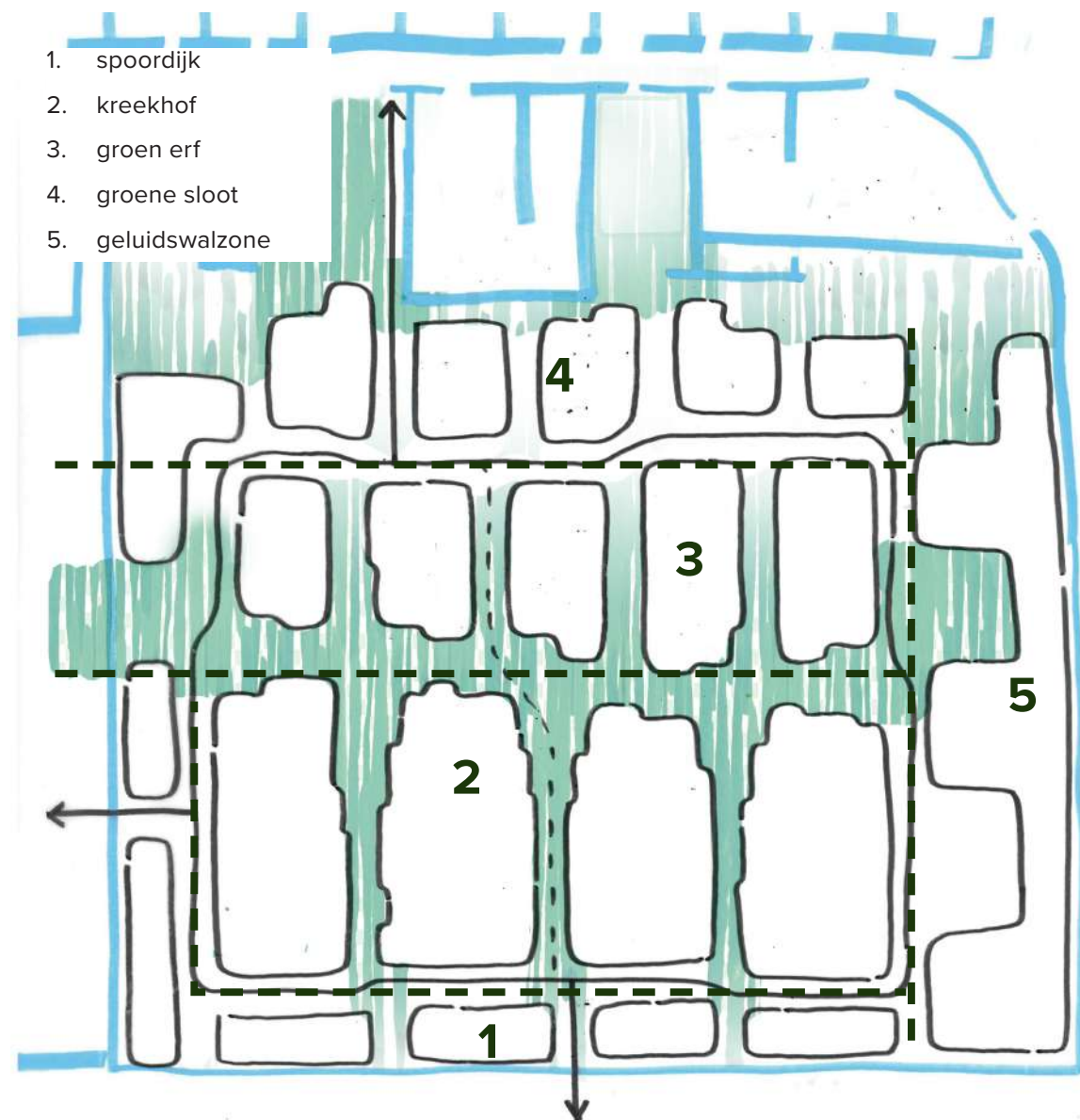


MENS

HELDERE ENTREES EN RECREATIEVE ROUTES

Het midden van het plangebied bestaat uit een gecultiveerd en grillig parklandschap waar voordeuren aan geadresseerd zijn. Deze autovrije, openbare groenzone biedt ruimte voor spel, informele sport en ontmoeting. Deze groenzone is verlicht in de avond en is sociaal veilig doordat de voordeuren van de huizen aan het groen grenzen. Er heerst een groot gevoel van openbaarheid. Op deze manier woont iedereen in de groene setting en heeft men tegelijkertijd een open relatie met het kwalitatieve binnengebied.

Een nieuwe fietsverbinding loopt door de groenzone en verknoopt het plangebied goed en snel aan zijn omgeving. Een logisch en goed fietsnetwerk maakt verbindingen met basisscholen, middelbare scholen, zorginstellingen, winkels en verenigingsleven. De nieuwe fietsroute en groenstructuur sluiten aan op de oude spoorbaan en de HOV-halte bij de nieuwe aansluiting op de Mijdrechtse Dwarsweg.



Woonvelden in het landschappelijke raamwerk

Woonvelden

Binnen het landschappelijke raamwerk ontstaan een serie woonvelden. Binnen de woonvelden zien we een verschil van identiteiten voor ons. Grosso modo wordt de blokmaat van zuid (bestaande dorp) richting noord (open landschap) steeds kleiner en opener.

Zone 1 (spoordijk) is een voortzetting vanuit Maricken 1 met woningen aan de Driehuizer Dwarstocht.

Zone 2 (kreekhof) bestaat uit relatief compacte woonvelden met parkeren in het achtergebied. De centrale groenzone, geïnspireerd op de oude kreekruggen, lopen tussen de woonvelden door als groene, autovrije gebieden.

Zone 3 (groen erf) zijn uitlopers vanuit de centrale groenzone richting het noorden, met een brede groenstrook en een informeel karakter (woonerf).

Zone 4 (groene sloot) sluit qua structuur aan op het slotenpatroon van de polder; in plaats van sloten vormen strakke groengoten een veelal autovrije zone waaraan gewoond wordt.

Zone 5 (geluidswalzone) bestaat uit een integratie van woningen en geluidswering. In deze zone staan meerdere appartementengebouwen die (over de wal) uitkijken naar het moeraslandschap.



1 - Entreezone



2 - Middenzone



3 - Appartementen aan de oostzijde



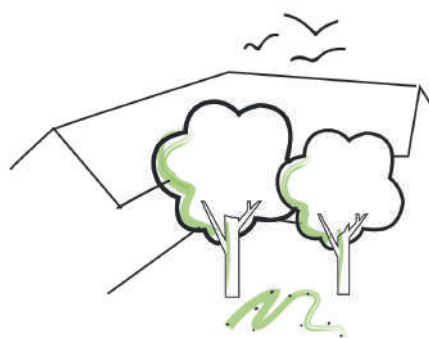
Stedenbouwkundig schetsontwerpkarta

Hoofdstuk 4

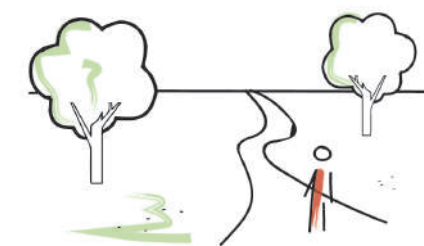
Ambities.



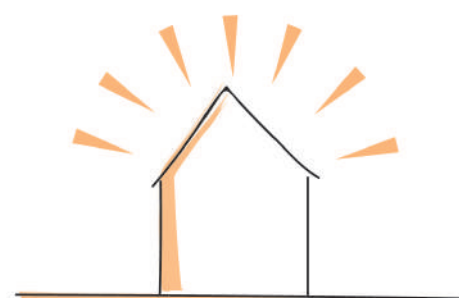
Klimaatadaptief



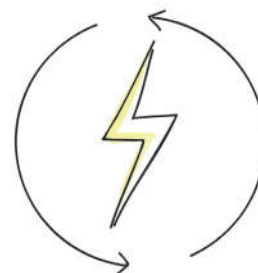
Natuurinclusief



Recreatief verbonden



Mooi landschappelijk wonen



Energie neutraal



Sociaal inclusief

Ten grondslag aan de ruimtelijke gebiedsvisie ligt een aantal ambities waarmee De Marickten II zich kan ontwikkelen tot een integrale en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling. Het karakter van de wijk is groen van opzet en dit heeft een grote dragende waarde voor de wijk en de omgeving. Ook in en rond de woningen zien we grote kwaliteiten waarmee de wijk zich onderscheidt als woonomgeving en bovendien beter past in de landelijke en groene omgeving van Wilnis.

Deze ambitie valt uiteen in een aantal thematische onderwerpen. De Marickten II is voor ons:

- klimaatadaptief
- natuurinclusief
- recreatief verbonden
- mooi landschappelijk wonen
- energieneutraal
- sociaal inclusief.

Daarmee doen we een uitspraak hoe we deze woonwijk voor ons zien en welke ambities we willen waarmaken in het stedenbouwkundig plan. De ambities zijn direct gekoppeld aan concrete uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking en geven richting aan de uitvoering.

Belangrijke overkoepelende afspraken hierover zijn ook vastgelegd in de **[afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht, juni 2021]**, zie ook de afbeelding op bladzijde 7. De hierin benoemde eisen gelden ook voor dit plan.



Klimaatadaptief

Maatschappelijke context

Het klimaat verandert; de algemene trend is dat de zomers heter en droger worden, de winters zachter en de neerslag zich meer concentreert in (extreme) piekbuien. Daarbij daalt de bodem door onder meer de oxidatie van het veen.

De impact hiervan is alom bekend, de gevolgen worden zowel lokaal als wereldwijd steeds meer zichtbaar. Daarom is het des te belangrijker om in de basis van de ontwikkeling hier goed op in te spelen, door lokaal toekomstbestendige oplossingen te integreren.

Ambitie

Maricken Fase II is kwetsbaar voor klimaatverandering als gevolg van de lage ligging tot 6 meter onder NAP en de instabiele ondergrond van veen. De ambitie voor de wijk is dan ook om zo goed mogelijk met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan. De Maricken II wordt een wijk waar klimaatadaptiviteit een grote rol speelt. Dit komt vooral terug in de manier waarop met water wordt omgegaan. Het moet worden voorkomen dat een langdurige droogte het veen verder laat dalen. Regenwater in het gebied wordt opgevangen en vast gehouden. Overvloedige water in de buitenruimte tijdens en na piekbuien wordt voorkomen door zowel een goede infiltratie als een systeem van oppervlakkige afvoer richting het oppervlaktewater. Door toevoeging van wadi's kan het gebied echt klimaatadaptief worden gemaakt. Er zijn daarnaast kansen voor het bergen en zuiveren van water in de noordelijke zone. Deze extra waterberging en natuurlijke zuivering bieden ook nieuwe kansen voor ecologische ontwikkeling en een vergroting van de natte natuur.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie betreffende klimaatadaptiviteit te behalen:

- Er worden geen trottoirbanden gebruikt zodat het water oppervlakkig kan afstromen van de weg naar de berm.
- Een groene invulling van de openbare ruimte wordt gestimuleerd om de infiltratiecapaciteit te verhogen.
- Het gebied wordt integraal opgehoogd met zand:
 - ten behoeve van waterberging (infiltratie)
 - om overstromingsrobuust te zijn
 - om stijging van oppervlaktewater mogelijk te maken
- Achtertuinten worden opgeleverd met grond (ipv zand)
- Toekomstige bewoners stimuleren en inspireren om een groene tuin aan te leggen.
- Voor verharde oppervlaktes wordt de voorkeur gegeven aan open verharding, waardoor regenwater kan infiltreren.
- Er worden zichtbare klimaatoplossingen toegepast om de bewustwording te vergroten (uitwerking in de vervolgfase).
- Waterreservoirs dienen ook als wateropvang in het geval van een piekbui.
- Wadi's en waterreservoirs worden bruikbaar doordat ze naast een klimaatadaptieve functie ook een recreatieve functie krijgen.
- Hemelwater wordt oppervlakkig naar het openbaar gebied afgevoerd, geborgen en geïnfiltrerd. Met een koppeling naar het open water.
- Individuele klimaatadaptiviteit bevorderen, door nieuwe bewoners bijvoorbeeld een regenton cadeau te doen.
- Hittestress wordt voorkomen door de aanwezigheid van voldoende grote bomen die schaduw geven
- Alle platte daken uitvoeren als groendaken (bijvoorbeeld mossedum) in combinatie met een buffersysteem om daarmee de waterafvoer te vertragen.
- Dakoverstekken, buitenzonwering en gevelbegroening verlagen de hittestress.

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

Uitzoeken in welke mate spelen in een wadi mogelijk is wat betreft waterveiligheid en waterkwaliteit

- Waterexpert bij de ontwikkeling van het gebied betrekken
- Keuze maken voor afkoppeling van het riool of afvoer
- Overleg met SWECO + gemeente over beheer
- Uitzoeken hoe het veen altijd nat gehouden kan worden, met als doel de inklinking zo veel mogelijk voorkomen.



Robuuste wadistructuren



Bovengrondse afvoer van regenwater



Wateropvang in groene daken



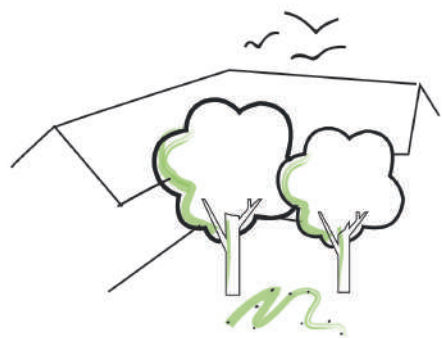
Bomen zorgen voor verkoeling



Gebruik van open verharding



Zichtbare klimaatoplossingen



Natuurinclusief

Maatschappelijke context

De algemene trend is dat de soortenrijkdom van planten en dieren afneemt. Dit verstoort de natuurlijke en ecologische balans. De verstoring in dit evenwicht heeft tot gevolg dat er makkelijker ziektes en plagen optreden, doordat de natuur dit zelf niet kan opvangen. Het bewustzijn hiervan neemt gelukkig sterk toe in de afgelopen decennia. Door in te zetten op robuuste groenblauwe structuren en een soortenrijke beplanting, passend bij de lokale condities, zal er ook een uitgebreid netwerk van insecten, amfibieën, vogels en kleine zoogdieren zich vestigen.

Daarnaast heeft een groene omgeving een algemeen positief effect op het mentale welzijn en wordt het als prettig ervaren om in een groene omgeving te wonen.

Ambitie

De ambitie is om van De Marickens II een natuurinclusieve woonwijk te maken. Dit betekent dat de wijk zo wordt ingericht dat dit de inheemse biodiversiteit ten goede komt. Hiervoor vormt het naastgelegen Marickenland een grote bron van inspiratie. Stevige, doorgaande groenblauwe structuren die gekoppeld zijn aan groengebieden in de omgeving zijn daarbij van essentieel belang.

Natuurinclusiviteit wordt gekoppeld met recreatie: het gaat ook om de beleving van de natuur.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie te behalen:

- De beplanting in de wijk bestaat uit inheemse waardevolle soorten voor insecten. Denk aan drachtbomen voor bijen en waardplanten voor vlinders.
- Grasvelden worden ingezaaid met bloemrijke mengsels, passend bij de bodem en inheems. Deze velden worden minder vaak gemaaid, dat komt de biodiversiteit ten goede.
- Oevers van waterlopen en plassen worden natuurvriendelijk ingericht. Een flauwe oever (minimaal 1:3) heeft de voorkeur.
- In de bomenlanen wordt gebruik gemaakt van een mix van boomsoorten. Hierdoor zijn de soorten minder snel vatbaar voor ziektes en ontstaat er een divers habitat voor dieren.
- De natuur moet ook bruikbaar zijn op recreatief en educatief vlak. Dit kan onder andere door het aanleggen van natuurspeelplaatsen en moestuinen.
- Natuurinclusieve waterberging toepassen.

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

- Staatsbosbeheer betrekken voor CO₂ compensatie door het planten van bomen.
- Andere lokale partijen betrekken bij de creatie van groen voor CO₂ compensatie.
- Een ecooloog bij het proces betrekken.
- Doelsoorten definiëren gebaseerd op de (toekomstige) natuur in Marickenland.
- (Tijdelijke) bomenbank aanplanten op de locatie van de noordelijke groenstrook.
- Verdere uitwerking van de noordelijke groenstrook voor de fase na de bomenbank.
- Het groen op de grens van privé en openbaar ontwerpen.
- Onderzoeken of natuurlijk beheer toepassen geschikt is en bijdraagt aan de natuurinclusiviteit van de wijk.
- Natuurinclusiviteit meetbaar maken door bijvoorbeeld het gebruik van NL Greenlabel.
- Ambities stellen voor het hele gebied: “in ...% van de woningen zijn natuurinclusieve maatregelen genomen”.
- In het beeldkwaliteitsplan aandacht besteden aan natuurinclusieve maatregelen in de woning.



Natuurinclusieve maatregelen in de woning



Bloemrijke bermen



Natuurvriendelijke oevers



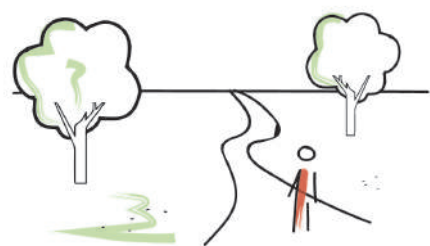
Gebruik van lokale, inheemse beplantingssoorten



Landschap geïnspireerd op het naastgelegen (toekomstige) natuurgebied Marickenland



Mix van verschillende soorten bomen



Recreatief verbonden

Maatschappelijke context

Gezondheid en voldoende beweging gaat hand in hand. Een goede ontsluiting voor fietser en voetganger is belangrijk om het aantrekkelijk en laagdrempelig te maken om de auto te laten staan.

Marickenland ligt in een oude polder, omgeven door typisch Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en cultuurhistorische kernen (bijvoorbeeld Wilnis).

Ambitie

De ambitie is om de Maricken II op meerdere manieren te verbinden met de omgeving. De focus hierbij ligt op het naastgelegen natuurgebied Marickenland voor de natuurlijke recreatie, en het zuidelijk gelegen centrum van Wilnis voor de culturele recreatie.

Binnen de wijk wordt ingezet op een avontuurlijk en aantrekkelijk speel- en verblijfsgebied. Vooral gericht op kinderen, maar ook op beweging en ontmoeting van andere doelgroepen.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie betreffende recreatie te behalen:

- De groene ruimte in De Maricken II dient ook een recreatieve waarde te hebben (sport, spel en ontmoeting).
- Langzaam verkeer routes verbinden de wijk met zowel het (toekomstig) naastgelegen natuurgebied Marickenland als de bestaande dorpskern van Wilnis.

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

- Ontsluiting van natuurgebied Marickenland te voet of per fiets nader onderzoeken en koppelen aan de buurt.



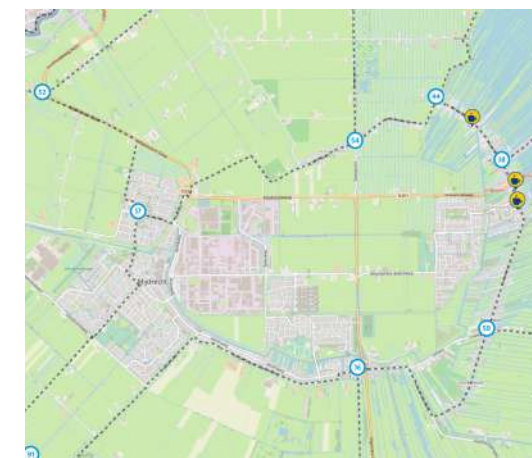
Fietsverbindingen naar de omgeving



Programma in de openbare ruimte



Loopverbindingen naar Marickenland



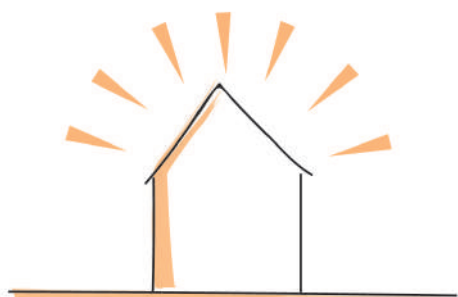
Koppeling aan het fietsknooppuntennetwerk



Avontuurlijk spel in de wijk



Actieve beweegruimte



Mooi landschappelijk wonen

Maatschappelijke context

Wilnis is een dorp in De Ronde Venen, de lokale bevolking identificeert zich ook meer met een dorp dan de stad. Een woonvorm die past bij zowel de dorps identiteit als het lokale landschap is landschappelijk wonen. Dat vertaalt zich onder meer in de korrel, dichtheid en hoogte van de bebouwing.

Ambitie

De ambitie is om de beeldkwaliteit voort te laten komen uit de eerder genoemde thema's klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit. Deze thema's geven de wijk een unieke en natuurlijke uitstraling met veel groen in de openbare ruimte. De inspiratie van de groene omgeving in De Marickten II komt vanuit het (toekomstig) naastgelegen natuurgebied, Maricktenland. De kwaliteit van dit natuurgebied wordt daardoor in de wijk getrokken. De woningen hebben een dorps karakter en een natuurlijke uitstraling door het gebruik van natuurlijke materialen.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie te behalen:

- Het groen van de centrale groenzone loopt de wijk in richting de woningen.
- Minimaal gebruik van verharding.
- De wegprofielen zijn niet breder dan strikt noodzakelijk, waarbij wel gekeken wordt naar gebruiksgemak voor ouderen en mindervaliden.
- Grenzen en overgangen worden natuurlijk en zacht vormgegeven, met bijvoorbeeld taluds en hagen in plaats van harde afscheidingen.
- Woningen zijn geïntegreerd op het groen.
- De verschillende typen woningen passen bij elkaar en hebben één identiteit.
- Natuurinclusiviteit van de wijk moet zichtbaar zijn.
- Het is belangrijk dat er een vorm van branding, place making of gebiedspromotie komt.

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

- Objecten zoals trafo's, nutskasten en containers in een vroeg stadium zorgvuldig inpassen, in overleg met de gemeente en netbeheerders.
- Woonidentiteit en uitstraling van de bebouwing vastleggen in een beeldkwaliteitsplan.



Bebouwing gaat op in het landschap



Woning is omringd door groene ruimte



Herkenbare entree van de wijk



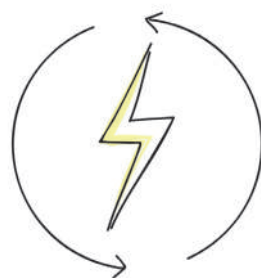
Woning opent zich richting het landschap



Gebruik van materialen uit de omgeving (riet)



Natuurlijke grenzen



Energieneutraal

Maatschappelijke context

Fossiele brandstoffen worden schaarser en de negatieve gevolgen van het gebruik ervan worden steeds duidelijker. Het gebruik van energie moet bewuster en duurzamer. In zekere mate wordt dit in de wetgeving steeds meer vastgelegd. In de woningbouw geldt dit onder meer voor gasloze woningen en is BENG de standaard.

Ambitie

De ambitie is om een bijna zelfvoorzienende wijk op te leveren en nog een stapje verder te gaan dan BENG. Daarnaast zijn er kansen voor circulariteit door het hergebruik van materialen.

In het convenant duurzame woningbouw provincie Utrecht (zie ook bladzijde 7) staan drie ambitieniveaus aangegeven (brons - zilver - goud). Voor De Marickten II is de ambitie om op alle punten voor categorie goud te gaan.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie te behalen:

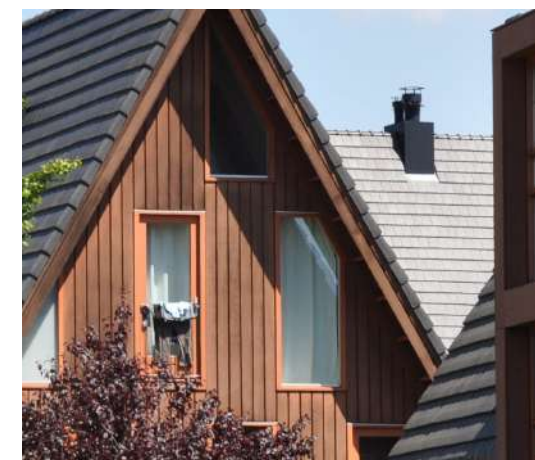
- Optimaliseren positie woning ten opzichte van de zon
- In het dakvlak geïntegreerde pv-cellen

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

- Haalbare oplossingen voor een energieneutrale wijk onderzoeken en uitwerken



Geïntegreerde PV-cellen



Dakoverstek voor extra schaduwwerking



Isolatie



Bouwmateriaal met lage ecologische footprint



Sociaal inclusief

Maatschappelijke context

Sociale inclusiviteit is belangrijk om een veilige, prettige en leefbare wijk te maken. Als tegengeluid op de individualisering van de maatschappij (in het algemeen) zorgt betrokkenheid bij de leefomgeving voor saamhorigheid en daarmee ook sociale veiligheid.

Ambitie

De ambitie is om met het ontwerp van de wijk de sociale interactie te stimuleren. Het doel is daarbij om ook op de lange termijn een leefbare wijk te houden, waar mensen zich betrokken voelen bij de burens en het publieke domein.

Concrete ingrepen voor het stedenbouwkundig plan

De volgende uitgangspunten dienen als leidraad om de ambitie te behalen:

- Overgangen privé-openbaar meeontwerpen in het stedenbouwkundig plan, dan wel beeldkwaliteitsplan.
- Minimale hoeveelheid zij- en achtertuinen richting het openbaar gebied.
- Speel- en ontmoetingsplekken voor diverse doelgroepen verspreid over de wijk inpassen.
- Inspraak van de toekomstige bewoners bij invulling van de verblijfs- en ontmoetingsplekken in de buurt.
- Sociale interactie faciliteren, door plekken voor ontmoeting en (buurt)evenementen.
- Zoveel mogelijk menging binnen de wijk tussen de diverse sociale klassen.

Concrete acties/onderzoeken tijdens de stedenbouwkundige planfase

- (Toekomstige) bewoners betrekken bij uitwerking van speel- en ontmoetingsplekken



Uitnodigende overgangen privé-openbaar stimuleren interactie



Veranda aan het openbaar gebied zorgt voor interactie



Inspraak van bewoners



Buurtevenementen faciliteren

Integrale doorsnede

De hiervoor benoemde ambities staan niet op zichzelf, maar door de thema's integraal te benaderen versterken ze elkaar op een logische manier.

In de hoofdstructuur wordt hiervoor de basis gelegd door een helder ruimtelijk raamwerk te bepalen met een stevige, doorgaande groen- en waterstructuur. Een groot deel van de geformuleerde ambities vindt plaats binnen dit raamwerk.

De doorsnede hieronder laat zien hoe de thema's door het plan heen verweven zijn.





Hoofdstuk 5

Thema's.

Water- en groenstructuur

De definitieve vormgeving van de waterstructuur is nog in ontwikkeling, maar op basis van de huidige inzichten is het systeem gebaseerd op [berging in de terp].

Dit systeem bestaat in basis uit een wijd vertakte wadistructuur die oostwest door het plan loopt. In deze richting is de breedte altijd minimaal 20 m, maar verbreed zich op meerdere plekken. Richting de vaart aan de zuidkant lopen uitlopers van de wadi zover mogelijk door tussen de blokken. Deze zijn minimaal 15 meter breed en worden breder richting de oost-west wadi. Aan de noordkant vangen groengoten van 6m breed (een strakker vormgegeven variant van een wadi) het hemelwater op. De doorgaande voetpaden liggen aan de rand en zijn daarmee altijd toegankelijk. Doorsteken over de wadi zijn ook in natte periodes goed toegankelijk.

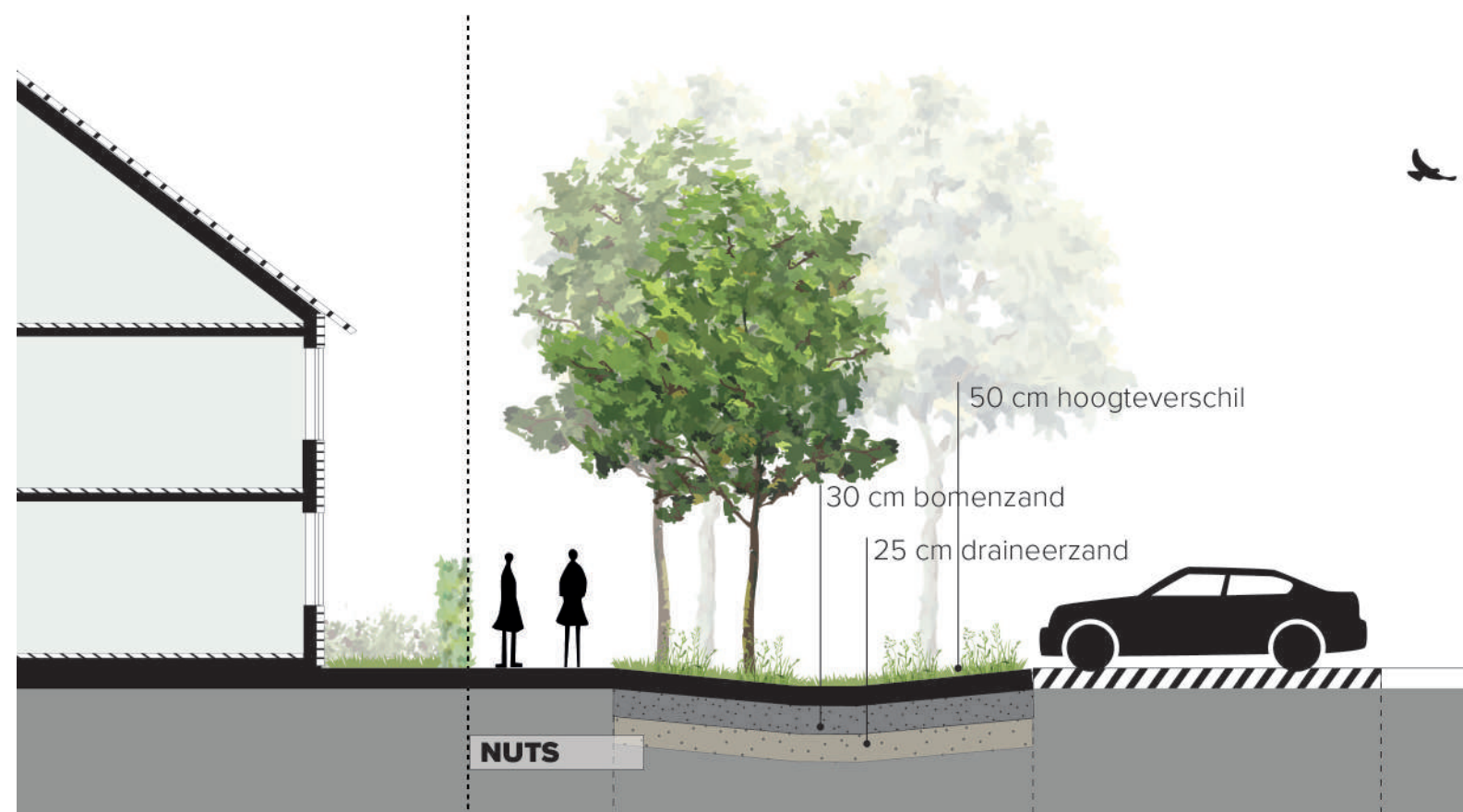
Open water kan in dit deel van de polder (vanwege het opbarstrisico) niet breder dan circa 3m breed zijn, in combinatie met een beschoeiing van 40 cm. Dergelijke smalle sloten hebben relatief weinig kwaliteit doordat ze snel dicht groeien en verlanden (veel beheer), daarnaast zorgt de hoge beschoeiing ervoor dat de oevers niet natuurvriendelijk zijn. Om die redenen wordt nieuw open water minimaal toegepast in De Marickten II.

Het afvoersysteem van het hemelwater wordt zo ingericht dat (zo mogelijk) al het water oppervlakkig wordt afgevoerd richting de wadi's, groengoten of het open water.

Om aan de vereiste waterberging te komen, worden de parkeerkoffers uitgevoerd in een doorlatende verharding met een waterdoorlatende fundering. De platte daken van de appartementengebouwen en dijkwoningen worden voorzien van een waterbufferende laag met groendak.

Volgens de eerste globale berekeningen is het daarmee mogelijk om al het te compenseren water binnen het plangebied op te lossen. Dit vraagt om nadere afstemming met het waterdeskundigen van Sweco, de gemeente en Waternet.

In het plan is momenteel 7,3 ha openbaar groen voorzien. Meer dan de vanuit de LIOR voorgeschreven 5,6 ha (623 woningen x 90 m2 groen = 5,5 ha).



Principe groengoot

Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Legenda:

- Oppervlakte water
- Wadi
- Groengoot
- Groendak met waterbuffer
- Parkeerveld met waterpasserende verharding en waterbergend cunet



Verkeersstructuur

Het uitgangspunt voor het verkeer in De Maricken II is een veilige en goed ontsloten wijk, met aandacht voor alle groepen verkeersdeelnemers. Er is in De Maricken II veel aandacht voor fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer met het doel om de leefbaarheid te vergroten en het aantal parkeerplaatsen te beperken (en daarmee de ruimtelijke kwaliteit te vergroten).

Auto

De hoofdaansluiting voor het autoverkeer is via een nieuw aan te leggen rotonde op de Mijdrechtse Dwarsweg. Een rotonde zorgt voor een verkeersveilige aansluiting, voor zowel auto, als fietsers en voetgangers. Ook zorgt het voor een goede doorstroming vanuit de wijk en op de doorgaande weg. Vanaf deze rotonde is er een toegangsweg, waarbij het verkeer zich verdeelt via een ringweg door de wijk. Daarnaast is een doorkoppeling met Maricken I voorzien. Aanvullend is de wens geuit voor een verbinding naar het zuiden, die aantakt op de Wethouder van Damlaan, om zo een directe verbinding met het bestaande dorp te maken.

De inrichting van De Maricken II is als een 30 km/u zone. Er komt een ringweg, die wordt ingericht als een 6 meter brede fietsstraat. Fietzers krijgen zo de ruimte en de inrichting van het profiel met rabatstroken heeft een remmende werking voor het autoverkeer. Het bochtige karakter van de ringweg zorgt voor een natuurlijke manier van het verminderen van de snelheid

Openbaar vervoer

Aan de noordzijde van de wijk, aan de Mijdrechtse Dwarsweg bij de nieuwe rotonde, komt een HOV-(bus)halte. Deze halte is onderdeel van de verbetering van het openbaar vervoer in De Ronde Venen door middel van het strekken van de belangrijkste buslijnen. Deze halte ligt op lijn 126 (Mijdrecht-Centrum naar Amsterdam Bijlmer/Arena) en lijn 130 (Uithoorn-Breukelen NS). Dit zorgt voor een relatief snelle OV-verbinding richting zowel Amsterdam als Utrecht.

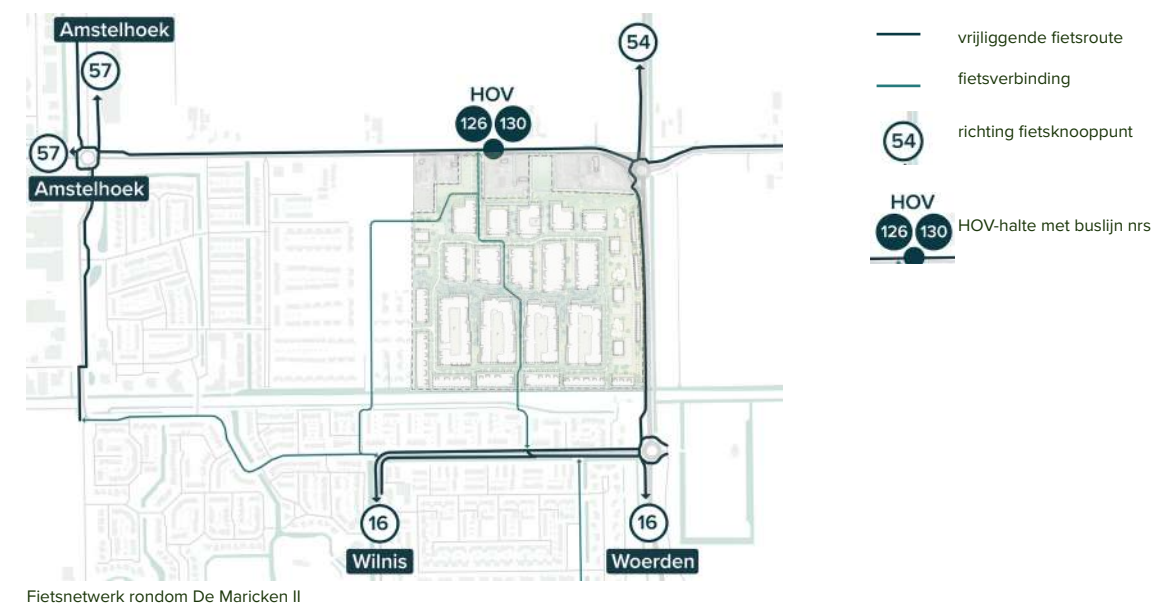
Fiets

Een goede fietsontsluiting van de wijk is essentieel. Belangrijk onderdeel daarvan is een goede bereikbaarheid van de HOV-halte met de fiets. Vanuit de noordkant van De Maricken I gaat er daarom een fietspad via het park naar deze halte. Vanuit het zuiden, via de brug naar de Wethouder Van Damlaan wordt

een logische fietsroute door het plangebied aangelegd naar de bushalte.

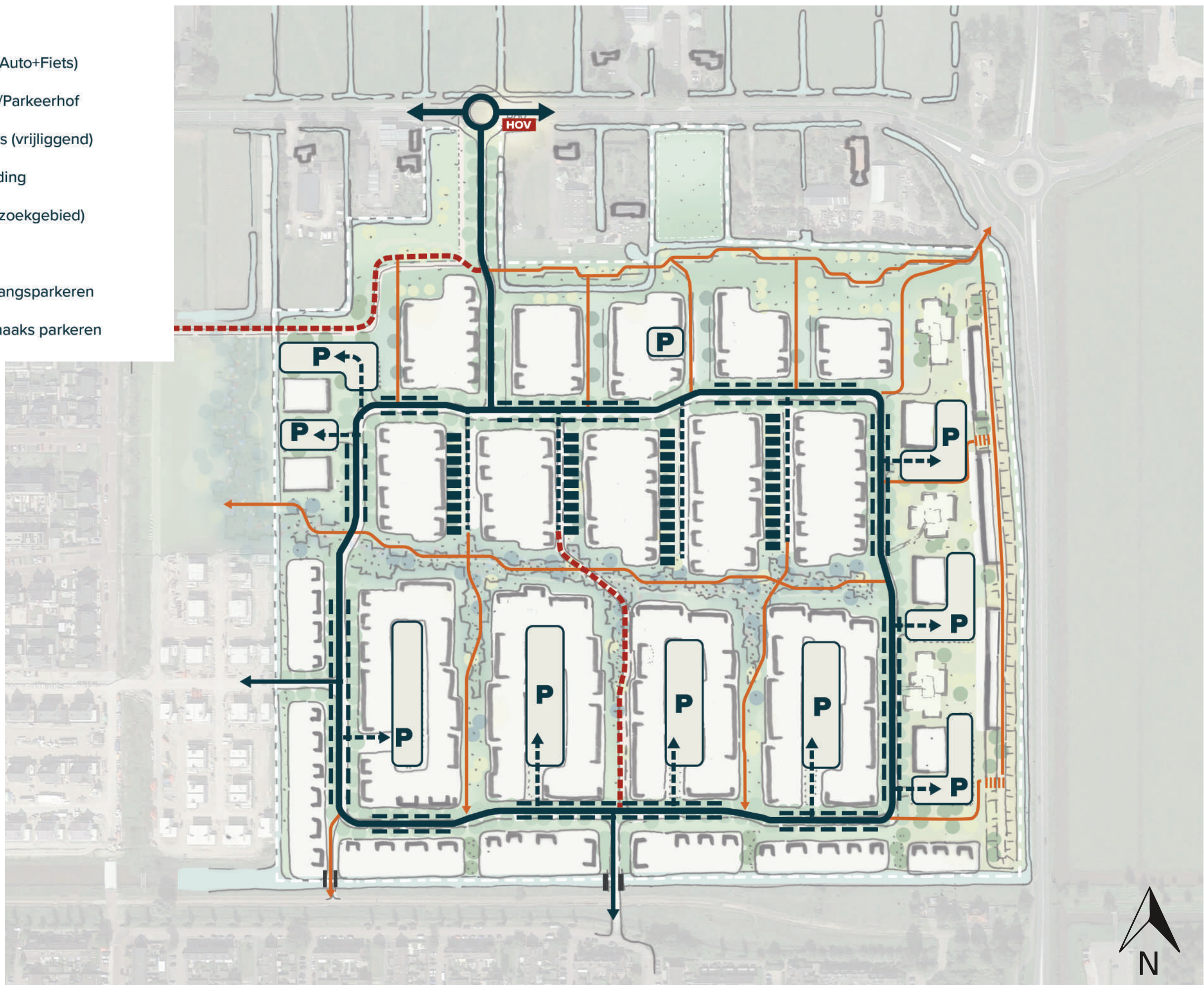
De fietsroutes hebben een informeel karakter, dat wil zeggen dat ze niet als vrijliggende 'fietssnelwegen' worden aangelegd. Maar het fietsverkeer zal zich mengen met voetgangers of auto's. Doordat er meerdere fietsroutes vanuit het dorp Wilnis richting de HOV-halte lopen (Marickenlaan, fietsdijk door Maricken I, en fietspad langs de N212), zal de noord-zuid fietsroute door Maricken II naar verwachting niet extreem druk zijn, maar verdeelt het fietsverkeer zich over de verschillende routes.

Deze fietsverbindingen zorgen ook voor goede verbindingen met de omgeving. Daar sluiten de verbindingen aan op de bestaande verbindingen naar bestemmingen als Mijdrecht-Centrum, Vinkeveen en Wilnis.



Legenda:

-  Fietsstraat (Auto+Fiets)
-  Woonstraat/Parkeerhof
-  Voetgangers (vrijliggend)
-  Fietsverbinding
-  HOV-halte (zoekgebied)
-  Parkeerhof
-  Straat met langsparkeren
-  Straat met haaks parkeren



Programma en parkeren

Woningprogramma

De bouwopgave voor De Maricken II bestaat uit 600 - 650 woningen, met de volgende verdeling:

- 30% sociale huur
- 15% middeldure huur
- 5% betaalbare koop
- 50% vrije sector koop of huur

In de stedenbouwkundige schets is rekening gehouden met het programma conform de tabel hiernaast.

In de uitwerking is van belang dat per bouwfases in elk geval het aandeel sociaal, middelduur en betaalbaar gerealiseerd wordt.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is een belangrijkste factor in de ruimtelijke kwaliteit. Voldoende parkeerplaatsen is aan de ene kant een kwaliteit voor de autobezitter en de (auto)bezoeker van de wijk; aan de andere kant bepaalt de aanwezigheid van parkeerplaatsen ook de ruimtelijke kwaliteit van de wijk (minder groen, meer grijs).

De gemeenteraad heeft op 24 november 2016 parkeernormen vastgesteld. De Maricken II valt in de categorie rest bebouwde kom. In dit ruimtelijk kader voor De Maricken II wordt daarvan afgeweken en als uitgangspunt “schil centrum” genomen. De overwegingen voor deze lagere parkeernorm zijn dat er met de HOV-halte aan de noordzijde van de wijk een goede openbaar-vervoerontsluiting komt en dat de verbindingen naar deze halte een hoge kwaliteit hebben. Ook is er extra aandacht voor de fietsverbindingen van en naar de omgeving. In het vervolg wordt er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor deelauto's in De Maricken II. Deelauto's kunnen namelijk een positief effect hebben op het gebruik en het bezit van een eigen auto.

Daarnaast mag volgens de CROW-normering ook rekening gehouden worden met aanwezigheidspercentages. Dit komt er op neer dat op het drukste moment (werkdagavond) het bezoekersaandeel 80% is en het bewonersaandeel 90%. Op het totaal van circa 1.000 parkeerplekken geeft dit een potentiële reductie van ruim 100 plekken. In de stedenbouwkundige schets is vooralsnog rekening gehouden met de parkeernorm zonder deze reductie. In de nadere uitwerking wordt onderzocht of deze reductie deels of geheel kan worden toegepast.

In de stedenbouwkundige schets is gerekend dat elke vrijstaande woning twee parkeerplekken op eigen erf heeft en elke tweekapper één. Voor de loopafstanden van parkeerplek tot woning is een maximum loopafstand van 100 m aangehouden.

Woningcategorie	Aandeel 100%	aandeel bij 600 wo	aandeel bij 650 wo
Sociaal	30%	180 wo	195 wo
Middeldure huur	15%	90 wo	98 wo
Middeldure koop	5%	30 wo	33 wo
Koop	50%	300 wo	325 wo

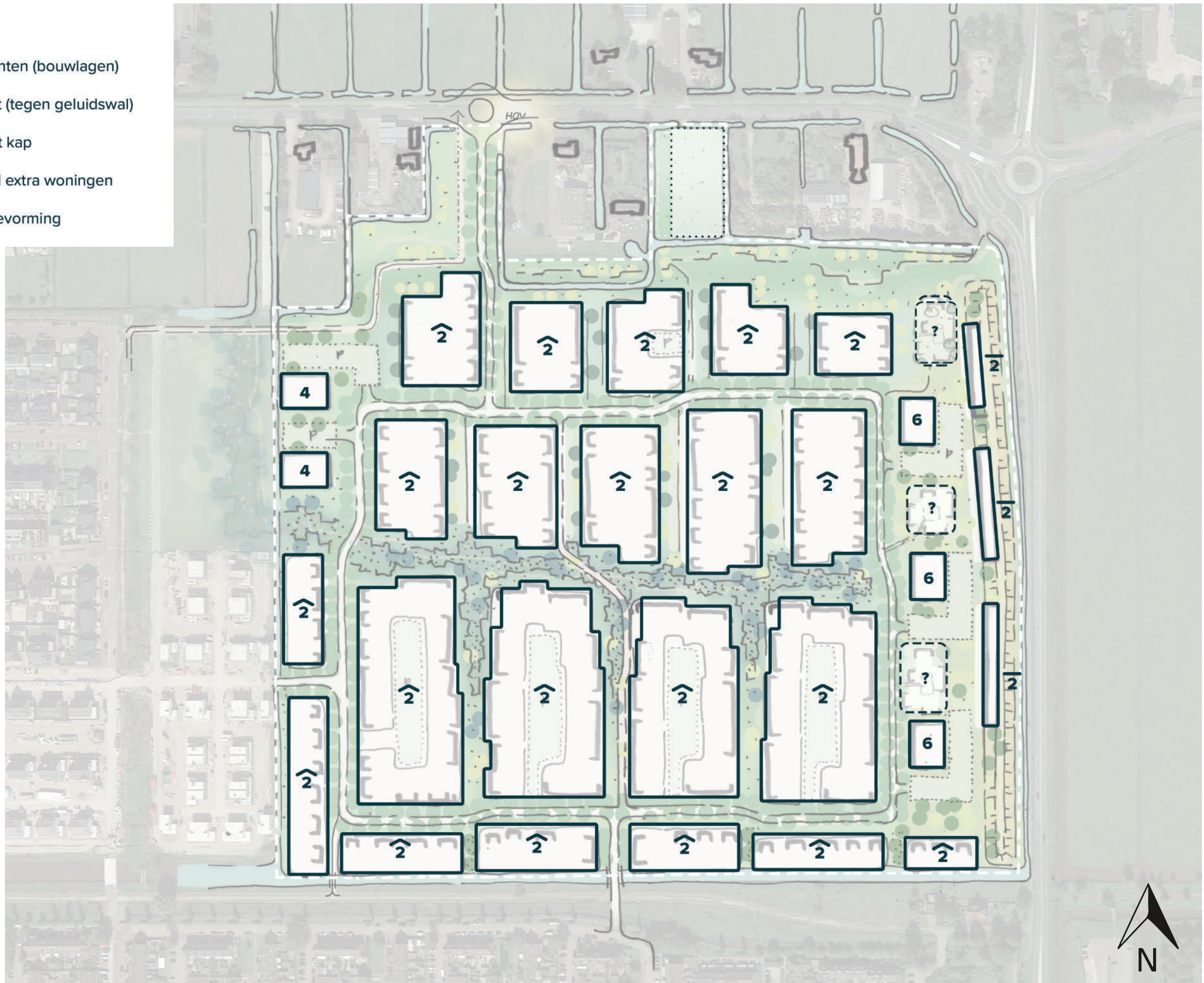
Woningaantallen (bandbreedte 600-650 woningen)

	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom		Buiten- gebied	Aandeel bezoekers (per woning)
6. Wonen (per woning)						
Koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2		2,4	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	1,8	2,1		2,2	0,3
Koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9		2,0	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6		1,6	0,3
Koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8		1,9	0,3
Koop, etage, duur	1,6	1,7	2,0		2,1	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4		1,4	0,3
Huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8		1,9	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6		1,6	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9		2,0	0,3
Kamerverhuur – per kamer	0,55	0,65	0,7		0	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig – per kamer	0,25	0,25	0,25		0	0,2
Aanleunwoning/serviceflat	1,05	1,1	1,1		1,2	0,3

Parkeernormen Gemeente De Ronde Venen - voor De Maricken II wordt Schil centrum aangehouden

Legenda:

- 4-5-6** Appartementen (bouwlagen)
2 2 lagen plat (tegen geluidswal)
2 2 lagen met kap
? zoekgebied extra woningen
nadere visievorming



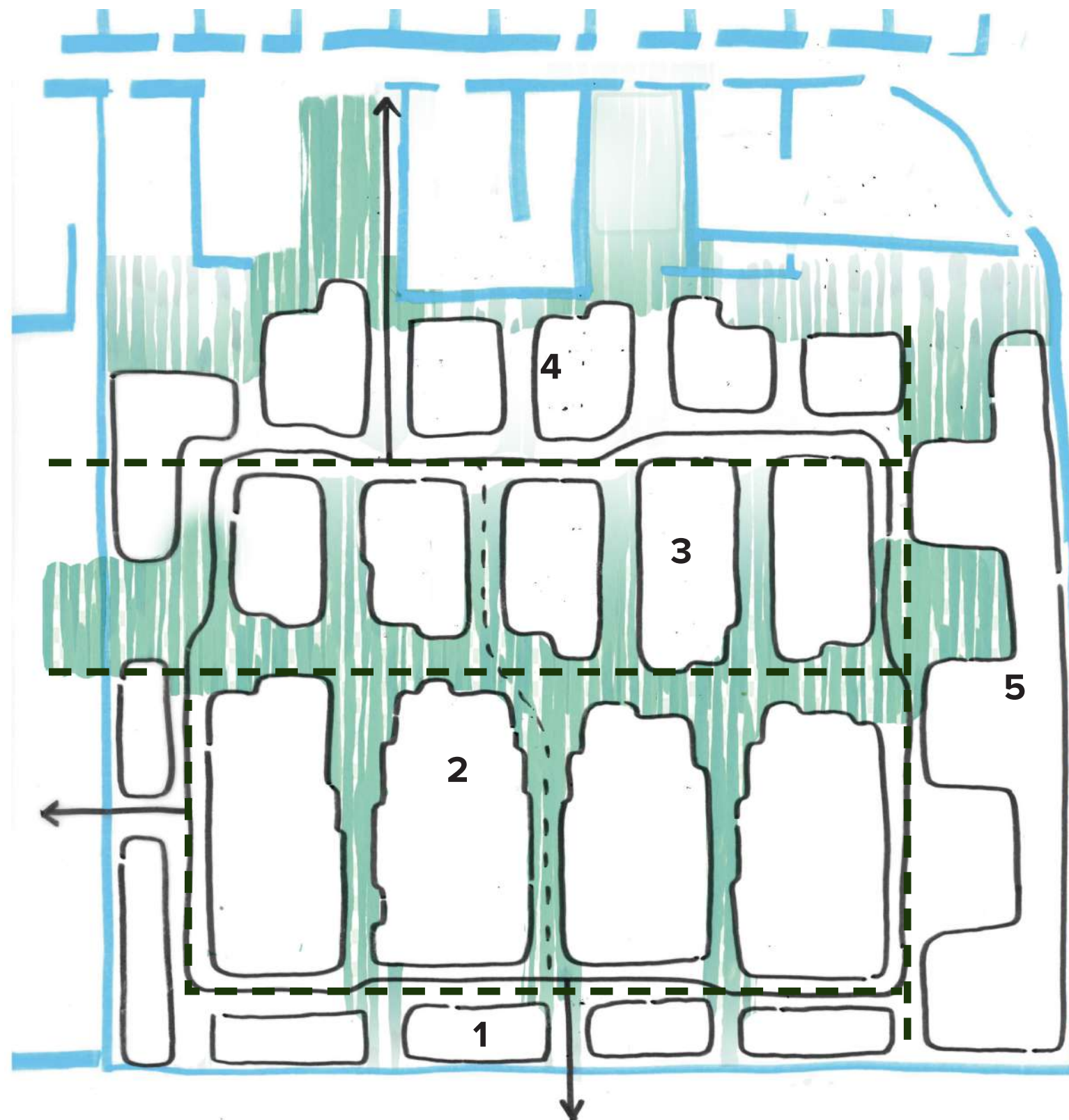
Hoofdstuk 6

Uitwerkingen.

5 sferen

Zoals in hoofdstuk 3 benoemd is er binnen De Marickten II gekozen voor een differentiatie in woonsferen.

In dit hoofdstuk is per woonsfeer een voorbeelduitwerking van een fragment gemaakt. Deze zijn bedoeld als bewijsvoering om aan te tonen dat binnen de opgezette structuur een goede beeld- en woonkwaliteit gerealiseerd kan worden. Dit is gedaan op basis van het huidige inzicht van woningtypologie per deelgebied. Hier kunnen mogelijk verschuivingen in plaatsvinden door voortschrijdende inzichten. Belangrijk is dan dat tenminste dezelfde ruimtelijke kwaliteit behaald wordt.



1. spoordijk
2. kreekrughof
3. groen erf
4. groene sloot
5. geluidswalzone



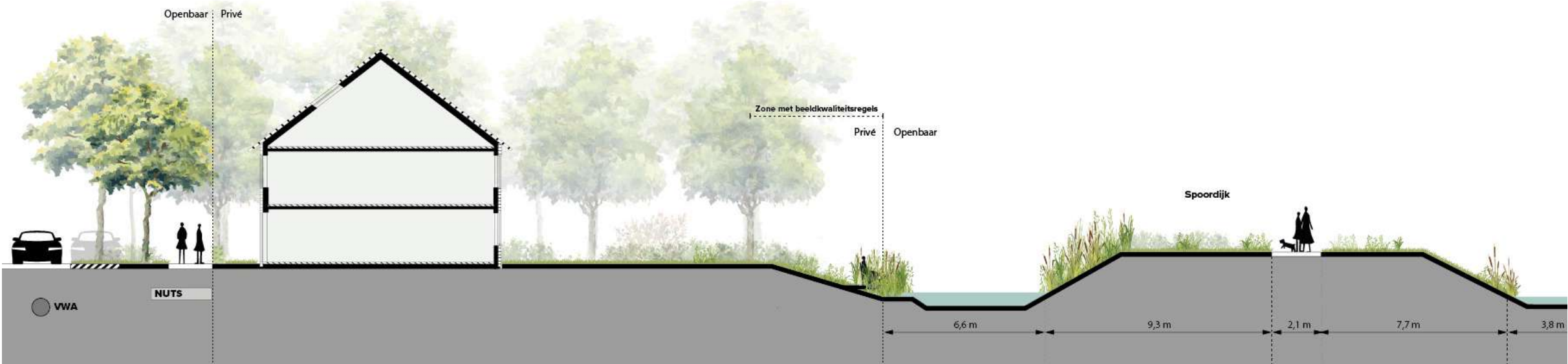
uitsnede stedenbouwkundig schetsontwerp - sfeergebied spoordijk

Principe spoordijk

De zone langs de spoordijk bestaat uit woningen die grotendeels met de achtertuin aan het water (zuid-oriëntatie) liggen. De woningen bestaan uit het dure segment (vrijstaand, tweekapper, driespanner). De rij woningen is opgedeeld met groene doorsteekjes van minimaal 10 meter, die vanaf de spoordijk doorzichten in De Maricken II geven.

Ter plaatse van de brug markeren twee gedraaide blokjes (driespanners) de entree. Ter plaatse van de groene doorsteken staan vrijstaande woningen, op de hoek van het perceel, om zo een goede uitstraling naar twee kanten te kunnen maken.

De achterkanten aan het water vragen bijzondere aandacht en strakke beeldkwaliteitsregels. De basis hier is dat de oevers natuurvriendelijk (1:3, zonder beschoeiing) zijn en dat deze over maximaal 1/3 deel van de waterlijn een vlonder mogen hebben. In combinatie met een goede oeverbeplanting geeft dit een mooi groen beeld vanaf de spoordijk.



Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Referenties woningen aan het water: groene, natuurvriendelijke oevers met beeldkwaliteitsregels





uitsnede stedenbouwkundig schetsontwerp - sfeergebied kreekhof

Principe kreekrughof

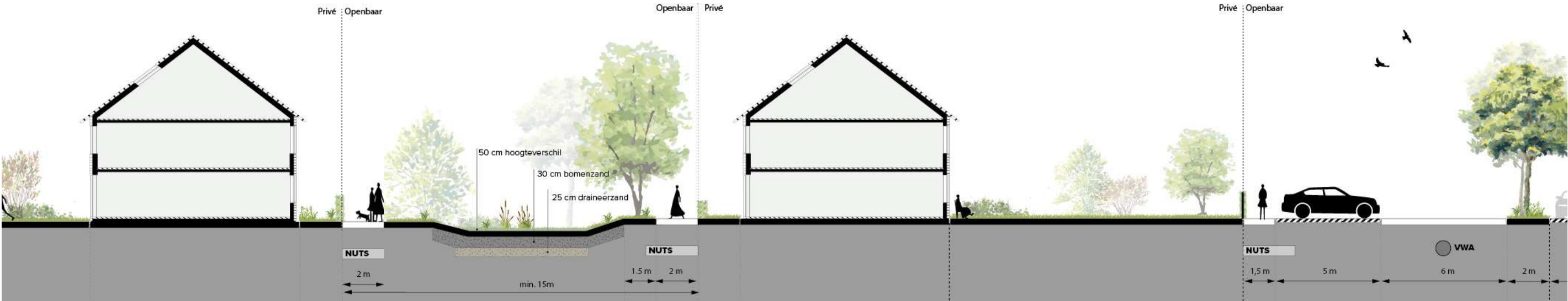
De kreekrughoven zijn relatief compact met overwegend rijwoningen. De woningen zijn allen naar buiten georiënteerd, met voorkanten naar de autovrije, groene ruimtes of de ringweg.

Het parkeren is in het achtergebied opgelost. Meerdere doorsteekjes vanuit het parkeerhof naar de groene ruimtes zorgen voor een fijn dooraderd gebied.

Het parkeerhof bestaat uit een relatief groot oppervlak, om daarmee het groen te kunnen concentreren aan de voorkanten van de woningen. Deze wordt waterdoorlatend uitgevoerd

en in de uitwerking wordt gezocht naar een maximale vergroening. Een mogelijke reductie in het parkeren (vanwege aanwezigheidspercentages, zie bladzijde 34) geeft extra ruimte in het parkeerhof voor groen en bomen.

Het vuilwaterriool van de kreekhoven kan niet onder de wadi liggen, maar krijgt een alternatieve oplossing. Of aan de fundering van het huis opgehangen, of via de kruipruimte of vanuit het parkeerhof door de achtertuin.



Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Referenties woningen aan de 'kreek' - een autovrij groengebied met wadi met overwegend rijwoningen





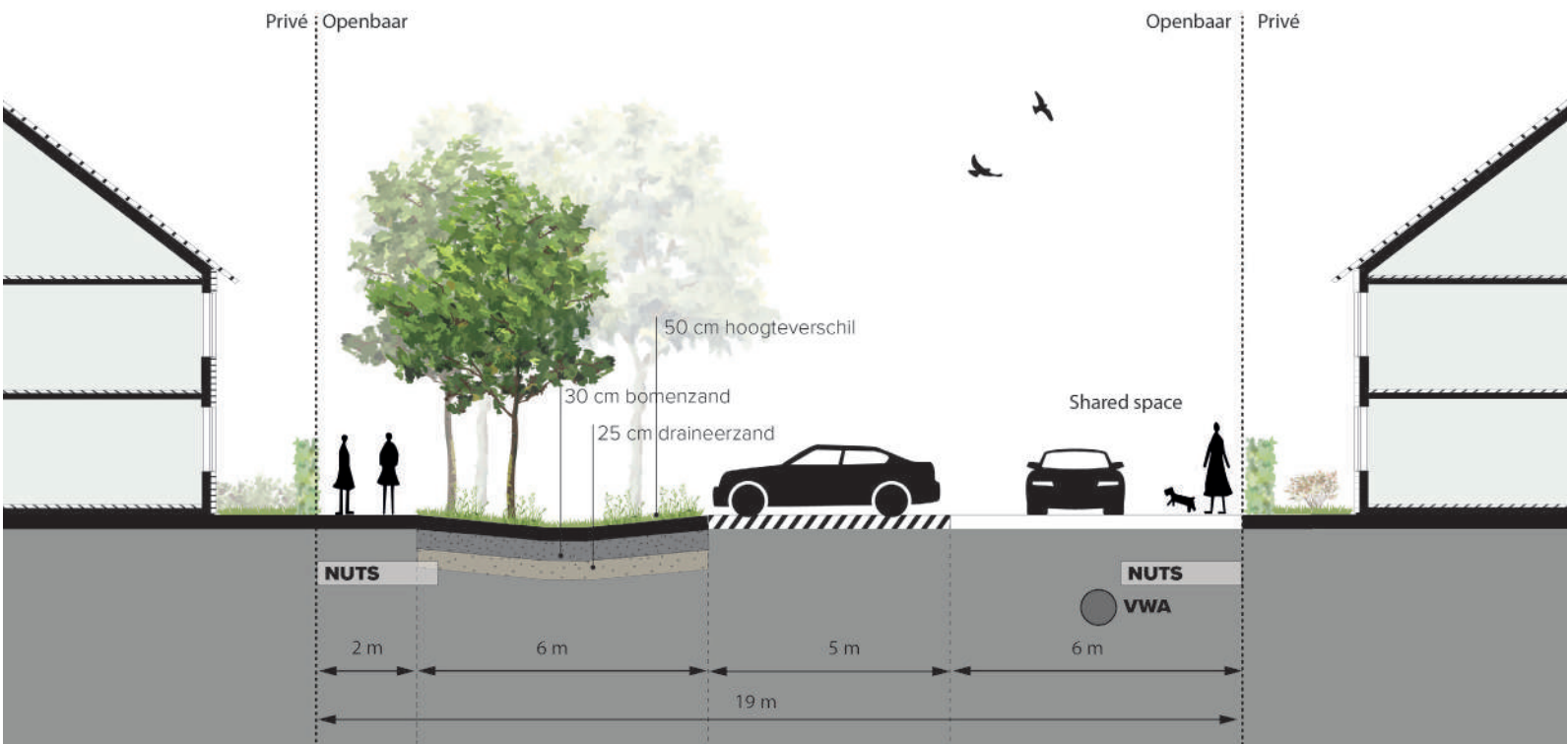
uitsnede stedenbouwkundig schetsontwerp - sfeergebied groen erf

Principe groen erf

De groene erven zijn informele straatjes waaraan gewoond wordt. Ze hebben een groen karakter door de brede groenstrook van 6 m breed. De groenstrook is als een (verdiepte) groengoot vormgegeven, voor de infiltratie en afvoer van het hemelwater. In de vervolgfase moet worden onderzocht of de groenzone wisselend links en rechts kan zijn, waardoor het profiel nog informeler wordt.

De korrel in de straatjes is beduidend losser dan de kreekruyhoven, met een mix van rijtjes (max 6 lang), tweekappers en vrijstaande woningen.

Een mogelijke reductie in het parkeren (vanwege aanwezigheidspercentages, zie bladzijde 34) geeft ruimte om de groene uitlopers vanaf het zuiden verder de erven in te laten steken.

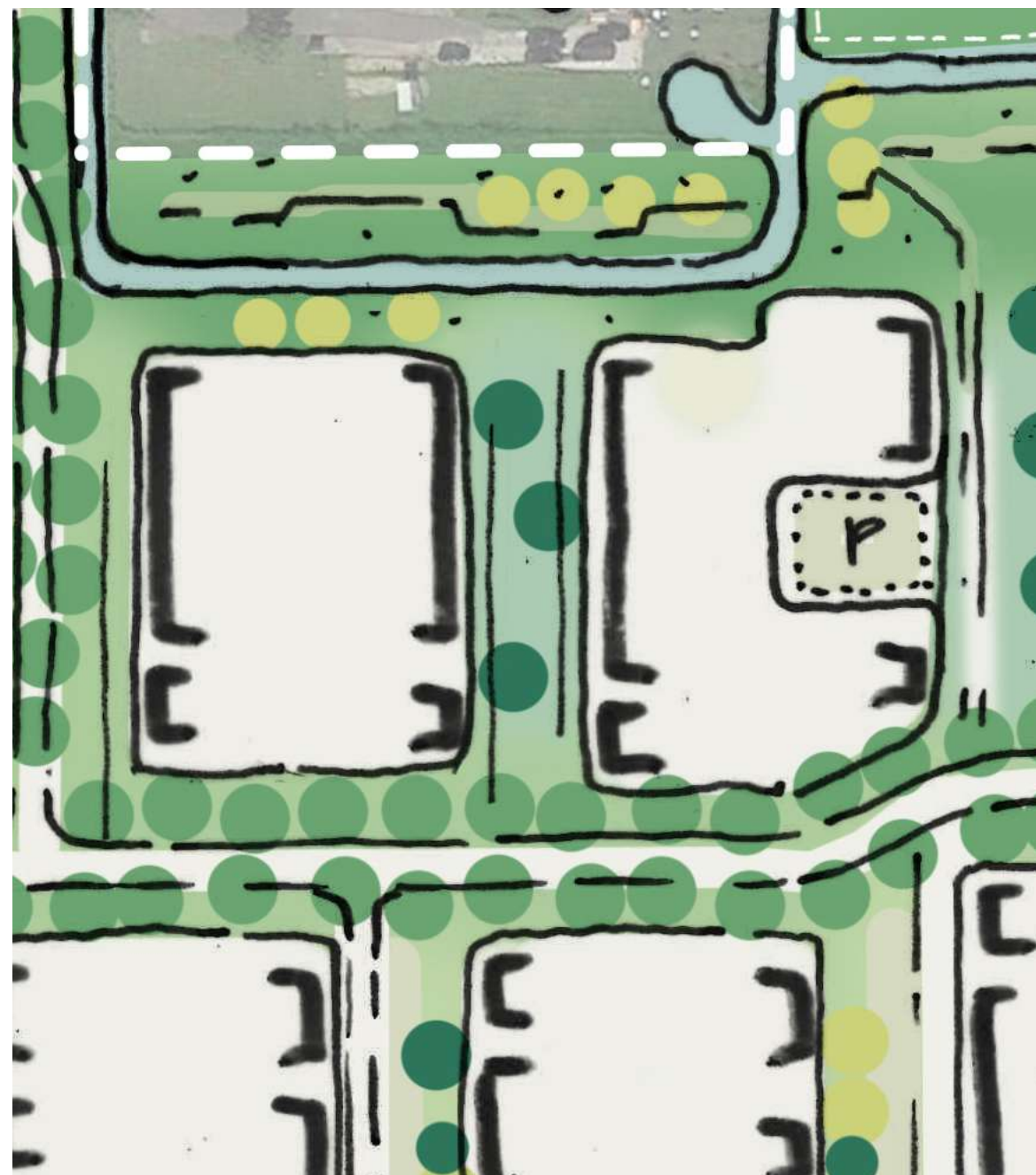


Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Referenties woningen aan een groene straat. Een mix van rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen





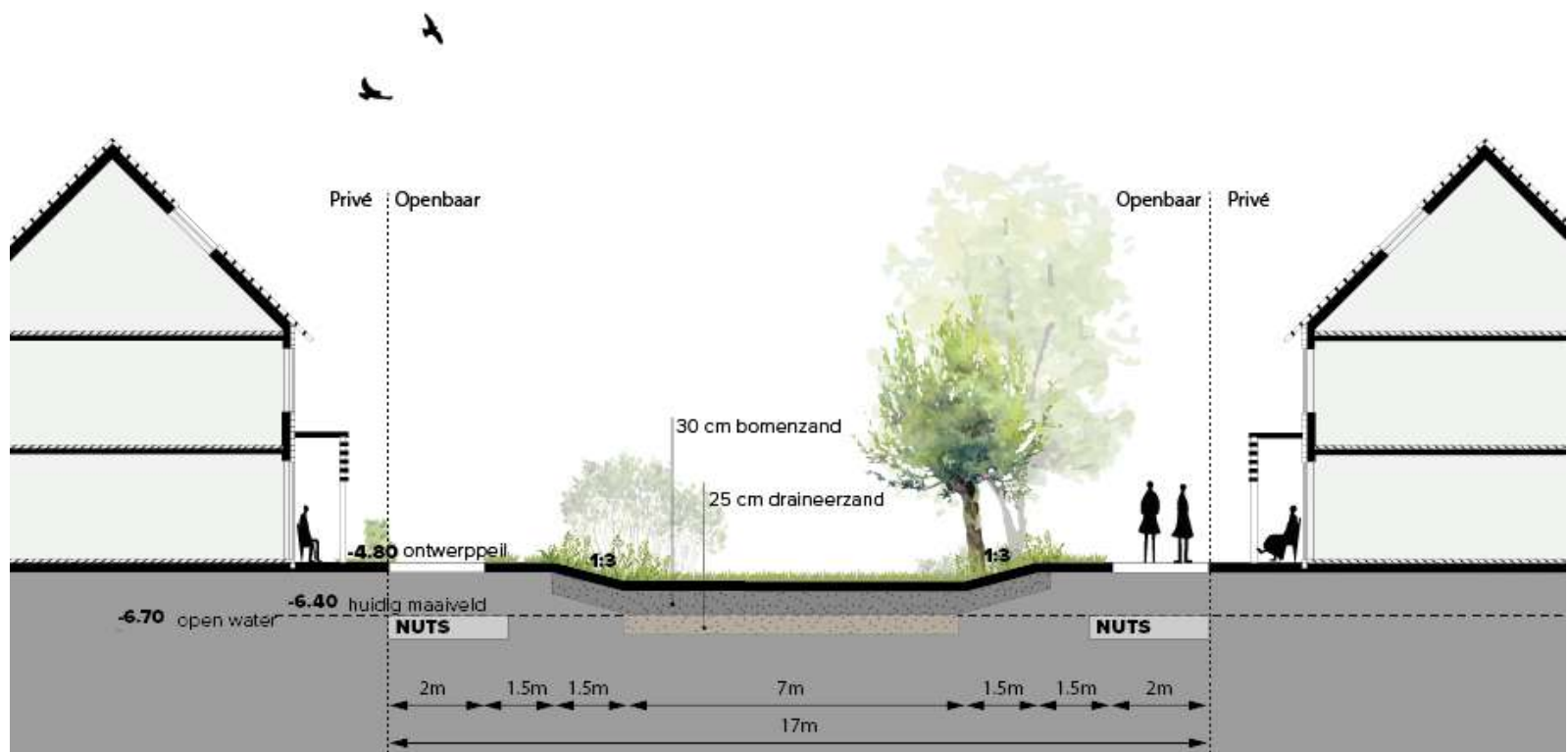
uitsnede stedenbouwkundig schetsontwerp - sfeergebied groene sloot

Principe groene sloot

De meest noordelijke blokken zijn het kortst en hebben een groen profiel.

De woningen zijn gericht op een groene, autovrije straat. Het karakter van de buitenruimte is relatief strak en recht, aansluitend op het slotenpatroon van de polder. De korrel is los en open, met korte rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen. In plaats van een echte sloot is er een groene variant gemaakt, om daarmee meer kwaliteit, waterberging en gebruiksmogelijkheden te kunnen maken dan een smalle watergang.

Het overgrote deel van het parkeren gebeurt ofwel langs de ringweg ofwel op eigen erf. Om een sluitende parkeerbalans te krijgen is er incidenteel een parkeercoffer nodig.



Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Referenties woningen aan een groene straat. Een mix van rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen





uitsnede stedenbouwkundig schetsontwerp - sfeergebied geluidswalzone

Principe geluidswalzone

De N212 is een provinciale weg (80 km/h), met een geluidsbelasting op De Marickten II. Het schetsontwerp voorziet in een geluidswering, bestaande uit een combinatie van een grondwal (ca 4.5 m) met een scherm (ca 1.5 m). De kruin van deze wal is direct een voetpad, met een mooi uitzicht over het natuurgebied.

In de wal zijn rijtjes met tweelaagse woningen geschoven, met de voorgevel en een diepe voortuin richting het westen. (halve rug-aan-rug typologie). Op enige afstand van de wal zijn vijf- of zeslaagse appartementengebouwen voorzien, met (vanaf de 2e verdieping) mooi uitzicht over Maricktenland. Het parkeren is zoveel mogelijk tussen de appartementengebouwen en de wal geschoven.

Tussen de appartementengebouwen zijn enkele groenruimtes, deze hebben zowel een functie als waterberging (wadi) en spelen. In de vervolgfase wordt tevens onderzocht of dit gecombineerd kan worden met bijzondere woonvormen, zoals tiny houses.

Een mogelijke reductie in het parkeren (vanwege aanwezigheidspercentages, zie bladzijde 34) geeft ruimte om de parkeerkoffers te verkleinen.



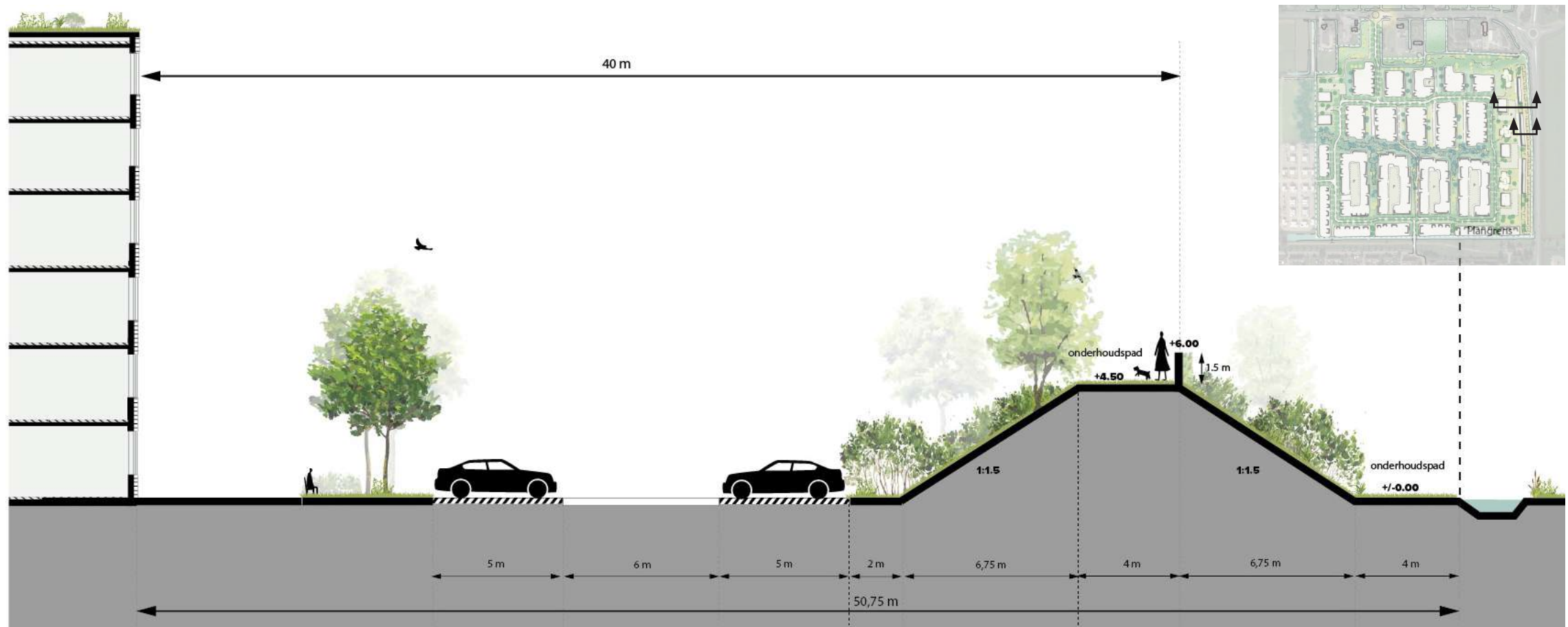
Referentie appartementengebouw



Referentie één zijdig geörienteerde woning (halve rug-aan-rug typologie)

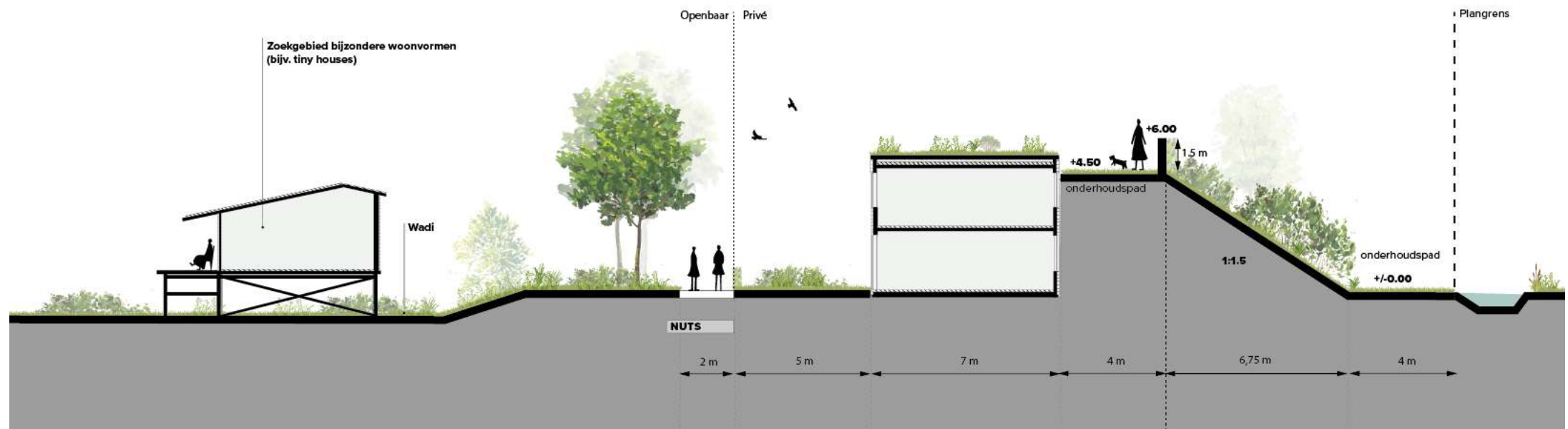


Referentie zoekgebied bijzondere woonvormen (bv tiny houses)



Doorsnede zeslaagse appartementen in combinatie met geluidswal

Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.



Doorsnede geluidswalwoningen

Maatvoering is indicatief, dient nader te worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 7

Participatie.



Inloopavond (14 juni)



Inloopavond (14 juni)

Door verschillende participatiemomenten te organiseren worden toekomstige bewoners, omwonenden en ondernemers vroegtijdig betrokken in het proces. Het participatietraject moet er voor zorgen dat het voor iedereen vanaf het begin af duidelijk is of, wanneer, waarover en hoe ze kunnen meedenken, meepraten of meedoen.

Keukentafelgesprekken

Met een aantal direct belanghebbenden/aanwonenden zijn individuele gesprekken gevoerd. In deze gesprekken werd dieper ingegaan op wat het plan per individuele situatie gaat betekenen. De wensen, zorgen en suggesties zijn besproken en worden zoveel als mogelijk meegenomen in de planuitwerking.

Inloopavond

Op dinsdagavond 14 juni 2022 was in de raadzaal van het gemeentehuis de eerste inloopavond voor de nieuwe wijk De Maricken II. De Maricken II sluit aan op de Maricken I. In de Maricken II komen ongeveer 600 – 650 woningen. Tijdens de inloopavond presenteerden de ontwikkelaars en de gemeente

verschillende panelen. Zodat inwoners hierop konden reageren met suggesties en ideeën. Ruim 130 mensen kwamen langs om de eerste schetsen van de nieuwe wijk te bekijken.

De reacties van de bezoekers waren over het algemeen positief en men is blij dat er woningen bij komen in de Ronde Venen. Vooral de groene uitstraling van de wijk zien de inwoners als een groot pluspunt. Uiteraard gaven de bezoekers ook punten van aandacht aan de ontwikkelaars en de gemeente mee (zie bijlage 1: Verslag inloopavond).

De drie belangrijkste punten die werden genoemd tijdens de avond zijn:

1. Aandacht voor betaalbare woningen in het plan
2. Aandacht voor bouwen voor starters en senioren
3. Voorrang voor eigen inwoners

Participatieplatform

In navolging op de inloopavond is er een digitaal participatieplatform opgesteld die gedurende de procedure voor de Ruimtelijke Ordening beschikbaar is (<https://blauwhoed.citizenlab.co/nl-NL/projects/wilnis-de-maricken-ii>)

Via dit platform kun je deelnemen en actief meepraten over de uitgangspunten van het plan.

Enquête

Er is een digitale enquête opgesteld. In de maanden juli-augustus kunnen belanghebbenden/omwonenden/geïnteresseerden in de enquête aangeven wat hun (woon-)wensen voor deze toekomstige buurt zijn, hoe er over de openbare ruimte wordt gedacht, etc. Deze input wordt vervolgens geanalyseerd en waar mogelijk meegenomen in de planuitwerking.

Vervolg

In augustus-september zullen de uitkomsten uit de enquête worden gedeeld via het digitaal participatieplatform. In het laatste kwartaal van 2022 zijn we voornemens een tweede informatieavond te organiseren om te informeren over de status van de plannen en de procedure voor de Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk 8

RO-procedure.

RO-procedure

Voor het plangebied van de Maricken 2 geldt het bestemmingsplan 'Marickenland' uit 2009. Hiermee is via een zogenaamde 'uitwerkingsplicht' de basis voor de woningbouwontwikkeling vastgelegd. Door het opstellen en in procedure brengen van een zogenaamd uitwerkingsplan kan de gemeente de beoogde invulling conform de gedachten en mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan vergunbaar maken. Dit is een bevoegdheid van het College van B&W, waarvoor regels ten aanzien van inhoud en procedure opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Omdat de beoogde ontwikkeling van De Maricken II niet geheel past in de oorspronkelijke planvisie zoals neergelegd in het bestemmingsplan, zal naast een uitwerkingsplan voor een deel van het gebied ook een herziening nodig zijn.

Voor de ontwikkeling van de Maricken 2 is het plangebied (globaal) opgesplitst in twee gebieden:

1 - Uitwerkingsplan

Voor dit deel wordt een uitwerkingsplan opgesteld welke past binnen de uitwerkingsregels (o.a. het aantal woningen, de ontsluiting en het grondgebruik) van het vigerende bestemmingsplan. De uitwerkingsbevoegdheid kent een relatief korte procedure met besluitvorming door college van B&W. Het is echter niet ongebruikelijk dat het college de raad of raadscommissie hierin wel informeert of bij betreft. Vandaar dat in deze kadernota het voornemen om een uitwerkingsplan in procedure te gaan brengen al is opgenomen.

2 - Nieuw bestemmingsplan

Voor het resterende deel zal een nieuw bestemmingsplan (of wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet) moeten worden opgesteld. Daarmee kan onder andere de (extra) woningbouw, een alternatieve invulling van de wateropgave en een mogelijk extra zuidelijke ontsluiting worden mogelijk gemaakt.

Vervolg

Om voortgang in de gebiedsontwikkeling te houden wordt gestart met het uitwerkingsplan. De bedoeling is om het ontwerp uitwerkingsplan begin december in procedure te brengen. Op de volgende pagina staat de beoogde planning.



Planning RO-procedure

Ruimtelijk kader

- Ontwerpstukken gereed augustus
- Raadsvergadering oktober

Anterieure overeenkomst

- Ondertekening november

Uitwerkingsplan (fase 1)

- Wettelijk vooroverleg oktober
- Ontwerpstukken gereed november
- PHO (Portefeuillehoudersoverleg) december
- Besluit College B&W december
- Publicatie ontwerp ter inzage december

Herziening bestemmingsplan (omgevingsplan, fase 2)

- Opstellen bestemmingsplan oktober – februari ‘23
- Kadernota / start wettelijk vooroverleg februari ‘23
- Besluit College B&W april ‘23
- Publicatie ontwerp ter inzage mei ‘23

Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO Urban Design
in opdracht van Maricktenland c.v.

Maricktenland c.v.

Lichtenauerland 80
3062 ME Rotterdam

ECHO

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Team

Ronald van der Meer
René Benoist

Team

Filippus van Leeuwen
Eva van Rijen
Ola Gabrys



Versie 8 augustus 2022