

ONS en Vinkenbaan

Startbijeenkomst

4 juli 2024



ONS en Vinkenbaan

Programma van de avond

Welkom

Doel van de avond

Over de opgave

Over de deelnemende partijen

Vragen en gesprek



ONS en Vinkenbaan

De opgave

Er komen:

- Sociale- en middeldure huurwoningen (50%/50%)
- Gericht op starters en senioren (50%/50%)
- Met de daarbij benodigde parkeerplaatsen en andere voorzieningen

Mogelijke komt er:

- Een mix van starters en senioren op beide locaties
- Een ontmoetingsruimte

ONS en Vinkenbaan

Het resultaat



We maken een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

- Over wat komt waar
- Over hoe groot het mag worden
- Over beeldkwaliteit

Samengevat in kaartmateriaal, referenties en eisen.

We verkopen de grond aan Stichting woningcorporatie G&O

- Met de opdracht de plannen waar te maken.



ONS en Vinkenbaan

Het proces



ONS en Vinkenbaan

De planning



Oktober 2024	Werksessies ONS en Vinkenbaanlocatie (afzonderlijk per locatie).
November 2024	Opstellen concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
December 2024	Reageren op concept SPvE en definitief maken.
Februari 2025	SPvE ter vaststelling voorleggen aan gemeenteraad.
Maart 2025	Sluiten koop- en realisatieovereenkomst met G&O.
Maart 2025 – Maart 2026	Uitwerking naar VO – DO en planologische voorbereiding.
Zomer 2026	Start bouw
Najaar 2027	Einde bouw



Woningcorporatie Gooi en Omstreken (G&O)



voor de huurders

Koersplan +24 Samen Leven Samen Doen!

We bouwen minimaal 120 woningen per jaar



Een passende woning



Fijn samen wonen



Steeds duurzamer wonen



Fijn samen werken



We zijn betrokken

Wonen is meer dan een huis



We zijn betrouwbaar

We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



Informatiebijeenkomst 4 juli 2024

Atelier Dutch Referentieprojecten

Muiderberg

Locatie 1: Oranje Nassauschool

Locatie 2: Vinkenbaan

atelier

DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap



Team Atelier Dutch



46 sociale huurwoningen Almere Poort



41 sociale huurwoningen Muiden Ankerplaats



41 sociale huurwoningen Muiden Ankerplaats



56 sociale huurwoningen voor senioren Almere Waterwijk



36 zorgappartementen locatie Zenit Almere Buiten





48 sociale huurwoningen Dorpsplein Nieuween





48 sociale huurwoningen Dorpsplein Nieuween

Muiderberg

Locatie 1:

Oranje Nassauschool



Context

Locatie

Muiderberg is de vierde afzonderlijke kern van de gemeente Gooise Meeren, gelegen aan het IJmeer. Het is een brinkdorp met een uniek Goois karakter. Muiderberg is bereikbaar via drie wegen, vanuit het zuiden via de Googweg, vanuit het oosten via de IJsselmeerweg en vanuit het westen via de Dijkweg. Muiderberg heeft wisselende, deels monumentale bebouwing rond de Brink en de centraal gelegen Dorpsstraat die overgaat in de Badlaan.

Het ontwikkelgebied is de voormalige locatie van de Oranje Nassauschool (ONS) aan de Rembrandtlaan 2a. De schoollocatie biedt kansen om te bouwen voor de lokale behoefte van Muiderberg. Dit betreft meer differentiatie in woningbouw en woningtypen, met name voor de doelgroepen starters en senioren.



Historische ontwikkeling



1940



1960



1970



1985



1990



2023

Ontwikkellocatie in beeld



Stedenbouwkundige Opzet

Ruimtelijke visie Muiderberg

Het oude dorp verbindt de brink aan het strand. De belangrijkste verbinding is hierbij de Dorpsstraat. Binnen dit deel is de bebouwing grotendeels met de voorzijde gericht op het raamwerk, als begeleiding van de route. De grote variatie in het ruimtelijk profiel vormt een grote ruimtelijke kwaliteit. Hier ontstaan herkenbare kruispunten en plekken.



Ruimelijke structuur

Het plangebied is ca. 2.560 m² groot. De locatie wordt omringt door bestaande, kenmerkende woningen, en vraagt daarom om een zorgvuldige inpassing. De bebouwingkorrel van de omliggende woningen is klein, maar in de directe omgeving wordt een afwisseling van kleine en grotere bebouwingkorrels (met name in de Dorpsstraat) zichtbaar. De ontwikkellocatie bevindt zich in het verlengde van de Dorpsstraat en leent zich daarmee voor een wat grotere korrel dan de omliggende woningen.

Op loopafstand (200m) van de ontwikkellocatie, aan de Gerard Doulaan, ligt een bushalte die Muiderberg met Weesp en Bussum verbindt. De bussen rijden eenmaal per uur.



Funcities in de omgeving



Bebouwingshoogte

De bebouwingshoogtes rondom de locatie liggen tussen de 8 en 9 meter. Het is dus aannemelijk om bij een nieuwe ontwikkeling niet hoger te bouwen dan de directe omgeving, namelijk 9 meter. Zo springt de ontwikkeling niet opvallend in het oog maar gaat het op in de dorpsomgeving van Muiderberg.



Bouwjaren



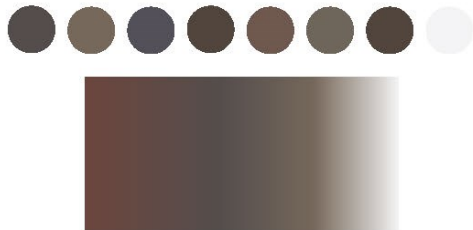
Architectuur

Bebouwing

De beoogde ontwikkeling c.q. bebouwing in het plangebied dient op te gaan in de bestaande omgeving. Er is een inventarisatie gemaakt van de bebouwingsvormen in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. Hiervoor is de bebouwing aan de Dorpsstraat, Populierenlaan, Rembrandtlaan, Badlaan en Graaf Florisweg bestudeerd.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel, het kleurgebruik terughoudend. De meeste gebouwen zijn opgebouwd uit baksteen en soms wit gestuct. Een enkele gevel is deels bekleed met geschilderd hout. De plint is meestal uitgevoerd in een andere kleur of afwijkend materiaal. Het dak is veelal afgedekt met keramische pannen. Kozijnen en dakkapellen zijn voornamelijk van hout, geschilderd in een lichte of donkergroene kleur. Het schilderwerk van het stijl- en regelwerk is meestal donker.

Rondom de locatie komt vooral een donkere rood/bruine kleurenpalet voor. De onderstaande stippen c.q. kleuren betreffen de in de omgeving veel voorkomende kleuren. Deze baksteenkleuren zijn vertaald in het hiernaast zichtbare kleurenspectrum.



Dorpsstraat



Populierenlaan



Rembrandtlaan



Badlaan



Graaf Floristaan



Detaillering

Dorpslandschappelijke woningen kenmerken zich op een aantal manieren. Naast de positie, bebouwingskorrel en de materialisering, is de detaillering van belang voor het dorpskarakter van de woningen. De woningen zijn voorzien van een rijke detaillering. Op de hiernaast getoonde afbeeldingen zijn een aantal voorbeelden van rijke detaillering te zien in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. Dit soort rijke detaillering geeft een unieke, dorpse uitstraling aan de woningen.

De klassieke gebouwen zijn merendeels rond de Brink geplaatst. Ze hebben veelal een hoge begane grondlaag, een lagere verdieping en een samengesteld dak. De entreepartij steekt soms naar voren. Bij de klassieke en dorpsbebouwing komen veel dakkapellen, enkele balkons en erkers voor. Veel panden hebben een plint. Een aantal panden in de Dorpsstraat heeft een terras of veranda. Vensters zijn in de regel staand en soms geflankeerd door luiken. De gevelindeling is bij klassieke panden meestal symmetrisch. Gestucte banden en uitstekende daklijsten geven sommige gevels een horizontale geleiding. De detaillering is in de regel zorgvuldig en gevarieerd. Een deel van de panden heeft stuc met snijwerk, fijn gedetailleerde daklijsten en siemetselwerk. Ook gootklossen, ankers en daken of dakkapellen met windveren komen voor.



Muiderberg

Locatie 2: Vinkenbaan



Context

Locatie

Muiderberg is de vierde afzonderlijke kern van de gemeente Gooise Meren. Het is een brinkdorp met een uniek Goois karakter. Muiderberg is bereikbaar via drie wegen, vanuit het zuiden via de Googweg, vanuit het oosten via de IJsselmeerweg en vanuit het westen via de Dijkweg.

Het ontwikkelgebied is de voormalige locatie van De Vinkenbaan aan de Tesselschadelaan. Het gebied ligt, als knooppunt, ingesloten tussen verschillende wijken en er is een directe verbinding naar de recreatieve route langs het Waterkeringpad. De schoollocatie biedt kansen om te bouwen voor de lokale behoefte van Muiderberg. Dit betreft meer differentiatie in woningbouw en woningtypen, met name voor de doelgroepen starters en senioren.



Historische ontwikkeling



1940



1960



1970



1985



1990



2023

Ontwikkellocatie in beeld



Stedenbouwkundige Opzet

Ruimtelijke visie Muiderberg

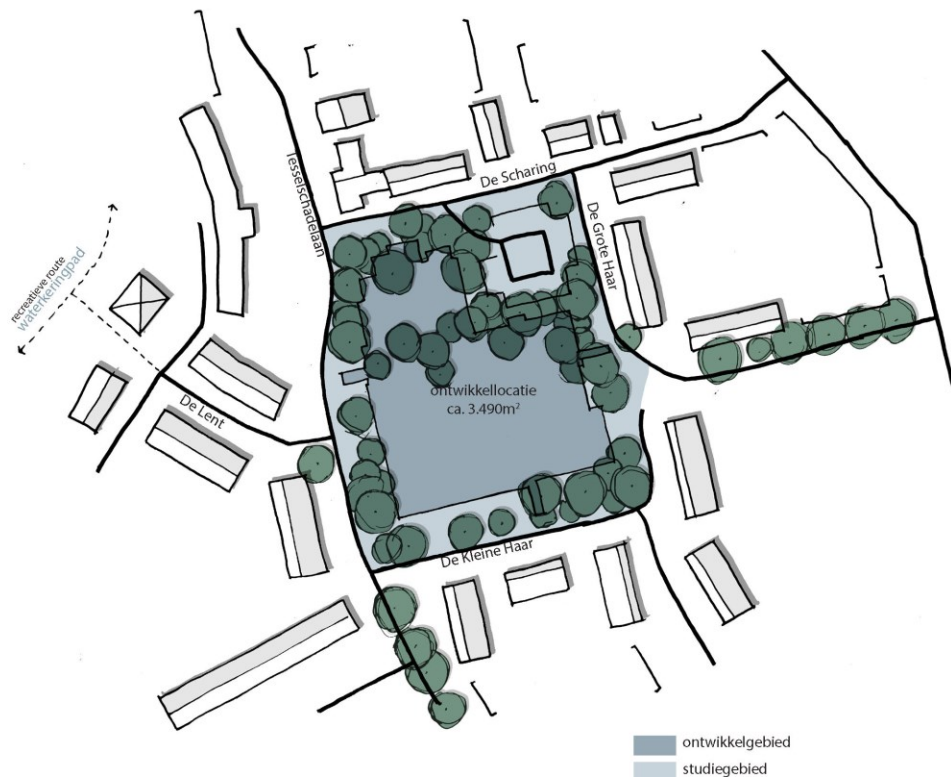
De basis voor de verkaveling wordt gevormd door halfopen bouwblokken. In de verkaveling is de kromming van de Zeedijk overgenomen wat tot verschillende overhoeken en richtingverdraaiingen leidt. De Nienhuis Ruyskade en Tesselschadelaan vormen de basis ontsluiting van de buurt. Door de richtingverdraaiing in de wijk is tussen de twee zones een 'breukzone' ontstaan die voornamelijk met groen is ingevuld. De Vinkenbaan-locatie is onderdeel van deze 'breukzone'. De bebouwing in de wijk dient gericht te zijn op de twee doorgaande wegen van het ruimtelijk raamwerk. De groene ruimten in de breukzone zet aan tot spelen en ontmoeten en verbinden de woonbuurten met de Oude Zeedijk en de kust van het IJmeer.



Ruimelijke structuur

Het studiegebied heeft een oppervlak van ca. 6.205 m² en is daarmee groter dan het ontwikkelgebied. De parkeerhof aan De Scharing en de groene randen rondom het gebied worden meegenomen in het plan voor eventuele inritten of parkeerplaatsen. De ontwikkellocatie zelf is ca. 3.490 m² groot en ligt als een knooppunt tussen de verschillende buurten van Muiderberg. Het gebied wordt omringd door bomen en groen en er is een directe verbinding naar het de recreatieve route Waterke-ringpad.

Op loopafstand (100 meter) van de ontwikkellocatie, aan de Tesselschedelaan, ligt een bushalte die Muiderberg met Weesp en Bussum verbindt. De bussen rijden eenmaal per uur.



Ontsluiting

Een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling en de daarbij horende verkeersbewegingen geen overlast veroorzaakt voor de wijk. De inritten naar de parkeercoffers bevinden zich daarom bij voorkeur aan De Scharing of de Tesselschadelaan. Zo wordt voorkomen dat de nieuwe bewoners een rondje door de wijk rijden en zijn de parkeercoffers makkelijk en goed bereikbaar. Het bestaande parkeerhofje aan De Scharing is niet heel efficiënt ingedeeld. Deze parkeerhof wordt ofwel ingepast, of de parkeerplaatsen worden opgenomen in het nieuwe plan. Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (zie Richtlijnen voor parkeernormen (2019), De Gooise Meren).



Oriëntatie en zichtlijnen

De locatie is als een knooppunt in de buurt. Verschillende ontsluitingswegen komen uit op de locatie en daarmee ontstaan er interessante zichtlijnen richting het plangebied. De woningen rondom zijn, op een aantal zijanten na, met name georiënteerd richting de ontwikkellocatie. Het is daarom belangrijk rekening te houden met de omliggende woningen door middel van een gepaste afstand, het niet plaatsen van balkons ter hoogte van zij- en achtertuinen en het niet hoger bouwen dan drie verdiepingen.



Architectuur

Bebouwing omgeving

Er is een inventarisatie gemaakt van de bebouwingvormen in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. Hiervoor is de bebouwing aan de Lent, Tesselschadelaan, De Kleine Haar, De Grote Haar en De Scharing bestudeerd.

De materialisering in de directe omgeving is heel uiteenlopend. Verschillende buurten met het daarbij horende kleurenpalet komen bij elkaar rondom de locatie. Het gaat vooral om een rood/bruine en beige kleurenpalet. De onderstaande stippen c.q. kleuren betreffen de in de omgeving veel voorkomende kleuren. Deze baksteenkleuren zijn vertaald in het hieronder zichtbare kleurenspectrum en kunnen een inspiratie vormen voor de toekomstige ontwikkeling. Het is ook denkbaar juist van die kleurenspectrum af te wijken en de locatie als afwijkend knooppunt in de wijk te positioneren.



De Kleine Haar en De Lent



De Lent



De Scharing en De Grote Haar



Detailering omgeving



houten detailering
houten zijgevel als
uitzondering



trasaam



overkapping/
verdiept entree

ONS en Vinkenbaan

Meer informatie

www.gooisemer.nl/onsvinkenbaan

Aanmelden nieuwsbrief

'Stel een vraag'-knop

