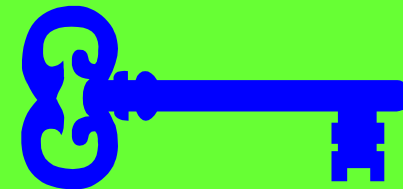


# Structuurvisie Wilnis Dorp

*Behoud door ontwikkeling*



Vastgesteld door  
Gemeenteraad De Ronde Venen,  
op 18 december 2008





## ***Inhoudsopgave***

1. Inleiding.....	4
1.a. Doel van de Structuurvisie Wilnis dorp.....	4
1.b. Proces tot nu toe.....	4
1.c. Opbouw van de structuurvisie .....	5
2. Visie .....	7
Inleiding en Leeswijzer .....	7
Thema A. Vergrijzing .....	8
Thema B. Wonen.....	10
Thema C. Detailhandel .....	12
Thema D. Identiteit en cultuurhistorie .....	14
Thema E. Verkeer en parkeren .....	16
3. Actieprogramma .....	18
Overzicht.....	18
Uitwerking actieprogramma .....	20
4. Ambities .....	23
Estafetteproject .....	23
Marickenland.....	23
Bedrijventerrein Mijdrecht .....	23
Aansluiting P. Kannelaan op N212.....	23
5. Vervolgproces .....	24

# 1. Inleiding

## 1.a. Doel van de Structuurvisie Wilnis dorp

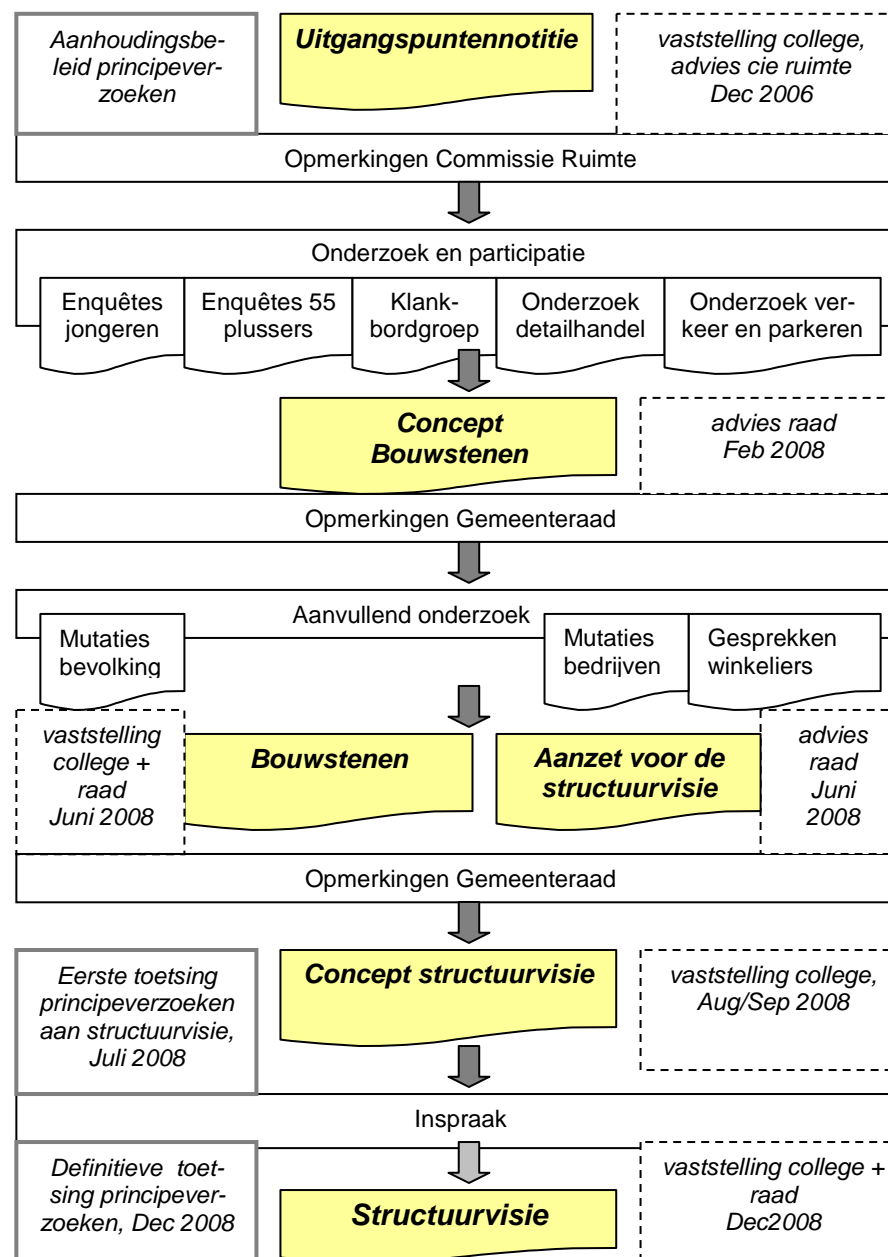
In de huidige situatie heeft Wilnis dorp zowel sterke als zwakke punten. Het doel van de structuurvisie is om de sterke punten te behouden en waar mogelijk te versterken, en om de zwakke punten te verminderen en waar mogelijk op te heffen. Zo moet er een wensbeeld ontstaan voor Wilnis dorp voor de komende 10 tot 20 jaar. De structuurvisie moet een weloverwogen, integrale visie op Wilnis dorp zijn. Met 'integraal' wordt bedoeld, dat alle aspecten die voor de ruimtelijke ontwikkeling van belang zijn, worden bekeken. Daarbij wordt niet alleen naar ontwikkeling gekeken, maar ook naar het behoud van waardevolle elementen in Wilnis dorp. De structuurvisie is een document waaraan verzoeken van derden getoetst worden. Maar er komen ook enkele concrete activiteiten van de gemeente uit voort.

## 1.b. Proces tot nu toe

In 2006 is een uitgangspuntennotitie voor de Structuurvisie opgesteld. Deze notitie is een bondige weergave van de uitgangspunten voor de uitwerking van de visie. Naar aanleiding hiervan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn in begin 2008 aangevuld. De resultaten van deze onderzoeken zijn in de Bouwstenen opgenomen. In de Bouwstenen zijn drie zaken weergegeven:

1. Hoe het huidige Wilnis is opgebouwd en hoe deze sociale en ruimtelijke structuur is ontstaan;
2. Welke zaken bewoners en andere betrokkenen belangrijk vinden;
3. Welke autonome ontwikkelingen belangrijk zijn voor de toekomst van Wilnis dorp.

De Bouwstenen zijn de voorlopers van de visie. In de Bouwstenen worden nog geen keuzes gemaakt. Aan het eind van de Bouwstenen zijn de uitgangspunten voor de structuurvisie aangegeven. Vooruitlopend op de structuurvisie zijn daarin per uitgangspunt reeds enkele denkrichtingen opgenomen. In juni 2008 zijn de Bouwstenen vastgesteld en is een eerste versie van de structuurvisie, de Aanzet voor de Structuurvisie, in de gemeenteraad behandeld. Vervolgens is deze Aanzet uitgebreid tot een Concept Structuurvisie en voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode, in september en de eerste helft van oktober 2008, zijn er enkele reacties ontvangen. Deze zijn aanleiding tot enkele aanvullingen en nuanceringen in de visie. Deze zijn in de voorliggende Structuurvisie Wilnis Dorp verwerkt.



### **1.c. Opbouw van de structuurvisie**

De visie wordt op basis van de uitgangspunten themagewijs opgebouwd. Ieder uitgangspunt gaat over een bepaald thema en wordt apart uitgewerkt. Als overkoepelende thema voor de gehele visie is gekozen voor 'Behoud door ontwikkeling'. Deze algemene beleidsvisie wordt eerst weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de visie per thema. De visie wordt vervolgens vertaald in een actieprogramma. Daarin wordt aangegeven welke ontwikkelingen wel wenselijk zijn en welke niet. Hierbij komt het centrale thema behoud door ontwikkeling opnieuw aan de orde. Op sommige onderwerpen worden deze punten nader uitgewerkt. Ook worden er enkele concrete activiteiten van de gemeente beschreven die uit deze structuurvisie voortvloeien. Daarna worden een aantal ambities weergegeven voor Wilnis dorp en de relatie tot de omgeving. Tenslotte wordt ingegaan op het vervolgproces voor de uitvoering van de structuurvisie.

## **Visie op het thema “Behoud door ontwikkeling”**

Het centrale thema van deze structuurvisie is een afgewogen balans tussen het behoud en de vernieuwing van Wilnis dorp. Het behoud van de waardevolle elementen, het dorpse karakter en, waar mogelijk, de versterking van de bestaande kwaliteiten en de cultuurhistorie. Dat is ook logisch in een historische kern. Wat de vernieuwing betreft, deze structuurvisie anticipeert op de verwachte ontwikkelingen en ontplooit de bestaande kansen voor Wilnis dorp door mee te gaan met de tijd, zonder aantasting van de waardevolle elementen.

Sommige bewoners hebben geuit dat zij willen dat Wilnis onveranderd blijft. Dat kan nooit lukken. Wij kunnen de tijd niet stil zetten. Ontwikkelingen zijn op meerdere gebieden al gaande of worden verwacht. Hierop anticiperen wij op een integrale wijze in deze structuurvisie. Op het gebied van wonen en zorg, bijvoorbeeld. Deze opgaven vloeien voort uit de naderende vergrijzinggolf en veranderende woon- en zorgbehoeften. Als deze ontwikkelingen op een gepaste manier plaats vinden, ook in Wilnis dorp, verbetert dat het woonmilieu en is dat positief voor de inwoners van Wilnis dorp. Juist voor een kleine historische kern zoals Wilnis dorp is het van groot belang om levendig te blijven.

Hoe kan Wilnis dorp vitaal blijven en met de tijd meegaan en tegelijkertijd zijn kwaliteiten en cultuurhistorie behouden en zelfs versterken? In grote lijnen wordt in deze structuurvisie de balans tussen behoud en ontwikkeling als volgt verwoord: Behoud waar het ‘moet’ en ontwikkeling of vernieuwing waar het kan. Dat doen wij door sommige bestaande functies en ruimtelijke elementen die bij Wilnis dorp niet meer passen te ontmoedigen en op den duur te vervangen door duurzame elementen, functies en ontwikkelingen. Deze passen beter in het dorp en versterken de huidige kwaliteiten en het vitale karakter van Wilnis dorp. Zo ontstaat de ‘bril’ waardoor wij kritisch en consequent kijken bij het beoordelen van alle toekomstige ontwikkelingen.

## **2. Visie**

### **Inleiding en Leeswijzer**

In de volgende paragrafen wordt themagewijs aangegeven welke zaken van belang zijn in het toekomstige Wilnis dorp. De volgende thema's worden behandeld:

Thema A Vergrijzing  
Thema B Wonen  
Thema C Detailhandel  
Thema D Identiteit en Cultuurhistorie  
Thema E Verkeer en parkeren

Per thema is aangegeven, hoe de huidige situatie is en hoe deze ontstaan is. Vervolgens is het uitgangspunt voor de visie op het betreffende thema weer gegeven. Daarna is de visie gegeven. Tenslotte is opgesomd welke zaken behouden moeten blijven en welke zaken ontwikkeld moeten worden. Deze vloeien voort uit de visie. Hierin zijn reeds enkele keuzes gemaakt. In de Bouwstenen voor de Structuurvisie Wilnis dorp (vastgesteld in juni 2008) is dieper ingegaan op de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de constatering die in deze visie worden gedaan. De onderzoeken uit de Bouwstenen zijn in dit document onder 'Historie en Huidige situatie' slechts beknopt beschreven. De uitgangspunten, die in deze structuurvisie zijn genoemd, zijn ook uit de Bouwstenen overgenomen.

Sommige te behouden of te ontwikkelen punten komen bij meerdere thema's voor. In hoofdstuk 3 worden de te behouden punten en de te ontwikkelen punten van alle thema's samengevoegd. Daar zijn zij ook verder uitgewerkt tot een actieprogramma.

## Thema A. Vergrijzing

### Historie en Huidige situatie

#### *Veel ouderen in Wilnis dorp*

Wilnis dorp bestaat uit een bebouwingslint dat gedurende honderden jaren is ontstaan en uit twee woonbuurten uit de jaren vijftig en zestig. Veel inwoners wonen er al een lange tijd. Het gebied is een aantrekkelijke woonomgeving voor met name ouderen vanwege de relatief rustige omgeving, het groen en water en het dorpse karakter. In Wilnis dorp wonen dan ook relatief veel ouderen. Slechts een derde van de huishoudens zijn gezinnen. De binding onder ouderen in Wilnis dorp met het woongebied is vaak groot, veel 55 plussers in Wilnis dorp willen er blijven wonen. Voor de gehele gemeente wordt verwacht dat het aantal ouderen de komende jaren zal toenemen ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen (vergrijzing). Verwacht wordt dat deze vergrijzing in Wilnis dorp meer dan gemiddeld zal zijn.

Wanneer echter naar de groep 'ouderen' gekeken wordt, wordt er gekeken naar een zeer diverse groep. De persoonlijke situaties zijn verschillend, afhankelijk van leeftijd, gezondheid, inkomen en allerlei andere persoonlijke omstandigheden. Daarmee is het ook onmogelijk om een strategie te ontwikkelen die geschikt is voor alle ouderen.

#### *Weinig woningen geschikt voor ouderen*

In Wilnis dorp zijn er weinig gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen aanwezig. De behoefte aan dergelijke woningen is, gezien het grote aantal ouderen in Wilnis dorp, echter groot. De meeste ouderen in Wilnis dorp die zouden willen verhuizen, zouden een appartement, een zelfstandige ouderenwoning of een aanleunwoning bij een verzorgingshuis willen. Daarnaast zouden een aantal ouderen een serviceflat of een gelijkvloerse eengezinswoning willen. Veel van deze woningtypes zijn ook specifiek geschikt voor ouderen. Verwacht wordt dat deze behoefte tegelijk met de toenemende vergrijzing zal toenemen.

#### *Weinig voorzieningen*

Daarnaast zijn er relatief weinig voorzieningen in de wijk aanwezig. Het aantal winkels neemt af. Verwacht wordt dat de winkels voor dagelijkse behoeften op termijn zullen verdwijnen uit Wilnis dorp. Of dit ook zal gebeuren, is echter voornamelijk afhankelijk van de ondernemers. De gemeente heeft daar slechts een kleine rol in (zie ook Thema C. Detailhandel). De verbindingen met winkels voor dagelijkse behoeften elders in Wilnis voor langzaam verkeer en

openbaar vervoer zijn slecht. Het servicepunt Wonen, Welzijn en Zorg is de enige zorgvoorziening. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor zorg op afroep, maar daar wordt weinig gebruik van gemaakt. Er is alleen een regiotaxi in de wijk beschikbaar. De dichtstbijzijnde openbaar vervoerhaltes liggen net buiten Wilnis dorp. Ook de recreatieve mogelijkheden zijn relatief beperkt.

#### *Openbare ruimte niet overal aantrekkelijk*

De openbare ruimte in Wilnis dorp is niet overal veilig en functioneel ingericht. In het lint zijn trottoirs wel aanwezig, maar smal en aan vervanging toe. De mogelijkheden voor ommetjes zijn beperkt. Langs looproutes is het zicht op de watergangen vaak beperkt. Op veel plaatsen is de openbare ruimte niet als verblijfsgebied ingericht.

#### *Hoge parkeerdruk*

In sommige delen van Wilnis dorp is de parkeerdruk dermate hoog, dat het voor ouderen vaak niet lukt om voor de deur te parkeren. Dit geldt met name voor ouderen die zeer nabij de winkels wonen. Als de parkeerdruk in de toekomst toeneemt, zal dit ongemak voor ouderen ook toenemen.

### Uitgangspunt

De vergrijzing van de bevolking van Wilnis dorp zal toenemen. Uitgangspunt voor de structuurvisie is om de vergrijzing te faciliteren en erop vooruit te lopen.

### Visie

Het staat vast dat er sprake is van vergrijzing in Wilnis dorp en dat het een belangrijk thema zal zijn in de komende 15 jaar. De beste voorbereiding voor deze ontwikkeling is een heldere visie, die kan worden toegepast zodra de behoefte en de mogelijkheid zich daadwerkelijk aandienen. Op veel punten blijken nu al behoeften te bestaan die verband houden met vergrijzing. De opbouw en de inrichting van Wilnis dorp is er vaak niet op toegerust om in al deze behoeften te voorzien. De visie zal dus ook moeten ingaan op het verbeteren van de opbouw en inrichting van Wilnis dorp voor het voorzien in behoeften die nu al bestaan. De visie moet aangeven hoe wij kunnen vooruitlopen op de vergrijzing en hoe wij deze kunnen faciliteren. Hierbij moeten er keuzes worden gemaakt in voor wie de maatregelen bedoeld zijn, omdat de groep 'ouderen' een diverse groep is.



Wilnis dorp is kleinschalig van opzet. Er is weinig ruimte beschikbaar voor ontwikkelingen. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te kunnen komen tot een hoog voorzieningenniveau gericht op ouderen beperkt. Het zwaartepunt van de winkelvoorzieningen voor dagelijkse behoeften komt te liggen bij het nieuwe winkelcentrum, grenzend aan Wilnis dorp. Enkele winkelvoorzieningen voor dagelijkse behoeften in Wilnis dorp zijn wel mogelijk. Deze constatering hebben echter wel een consequentie. Sommige ouderen hebben veel voorzieningen in de directe nabijheid van hun woning nodig. Het gaat hierbij om ouderen die niet zelfstandig met beperkte hulp kunnen wonen. In Wilnis dorp zijn er niet de mogelijkheden om voor hen een aantrekkelijk woonmilieu te creëren. Bij deze groep kan ook gedacht worden aan degenen die op dit moment in een zorgcentrum wonen. Bij zorgcentra is er een trend zichtbaar richting extramuralisatie, dat wil zeggen, het realiseren van zelfstandige of beperkt zelfstandige wooneenheden in bestaande of nieuwe woongebieden. Voor deze groep ouderen die niet zelfstandig met beperkte hulp kunnen wonen zijn er meer kansen op andere locaties, bijvoorbeeld nabij het nieuwe winkelcentrum in Wilnis. De visie voor Wilnis dorp moet zich daarom ook niet op deze groep richten. Waar er sprake is van nieuwbouw van woningen in Wilnis dorp, is deze groep ouderen geen doelgroep.

Echter, een groot deel van de ouderen is niet direct afhankelijk van een hoog voorzieningenniveau in de directe nabijheid. Ouderen die zelf fietsen of autorijden of bijvoorbeeld gebruik maken van een scooter of het openbaar vervoer kunnen ook gebruik maken van de voorzieningen in een naastgelegen wijk. Wilnis dorp zelf hoeft dit voor hen niet volledig te bieden. Hieruit zou je kunnen opmaken dat er in Wilnis dorp zelf geen voorzieningen nodig zijn. Maar het actief verplaatsen van de bestaande winkels draagt niet bij aan het faciliteren van de vergrijzing. Waar er winkels aanwezig zijn, is dit een extra voorziening voor de bewoners, waar gebruik van gemaakt wordt. Dit is in Wilnis dorp het geval. De aanwezigheid van zulke voorzieningen zijn keuzes van individuele ondernemers. Ontmoedigen van nieuwe ondernemers is daarmee niet aan de orde. Waar bewoners voor bepaalde voorzieningen afhankelijk zijn van de naastgelegen wijk, is het van belang dat de verbindingen met de naastgelegen wijk goed zijn. Dat geldt zowel voor autoverkeer, voor langzaam verkeer als voor openbaar vervoer.

Om voor de meer mobielere, actievare en meer zelfstandige ouderen een aantrekkelijker woonmilieu te kunnen creëren is het van belang dat een aantal zaken verbeterd worden in de woonomgeving. Er zijn weinig geschikte woningen beschikbaar. Deze groep ouderen is dus wél een doelgroep bij nieuw-

bouw. Maar ook het behoud van sommige waarden en voorzieningen is hiervoor van belang. Er is al genoemd dat de voorzieningen die de wijk biedt, behouden moeten blijven omdat zij van waarde zijn voor het woonmilieu. Ook is genoemd dat de woningvoorraad niet goed aansluit op de behoeften van ouderen. De dorpse structuur zelf wordt ook als een belangrijke waarde gezien. Dat geldt voor zowel de bebouwing (de ruimtelijke structuur) als voor de mensen (de gemeenschap). Daarnaast moet Wilnis dorp de mogelijkheid bieden om buitenshuis actief te kunnen zijn. Ontmoetingsmogelijkheden en (recreatieve) loop- en fietsroutes zijn van belang. De bereikbaarheid van Wilnis dorp vanuit de omgeving kan op enkele punten worden verbeterd.

### **Behouden**

- Zorgvoorzieningen op afroep
- Geldautomaat
- Winkels
- Horeca
- Kappers
- De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern
- Bevolkingsopbouw en onderling contact, dorpse gemeenschap ('ons kent ons')
- Groen-blauwe karakter en bestaande recreatieve routes
- Ontmoetingsmogelijkheden bij de kerken

### **Ontwikkelen**

- Vergroten recreatieve mogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden.
- Verbeteren recreatieve looproutes in Wilnis Dorp (rollator en rolstoel geschikt)
- Verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en nabijheid van het openbaar vervoer
- Verbeteren van de langzaam verkeer verbindingen met omgeving
- Zorgvoorzieningen en woningen voor mobielere, actievare en meer zelfstandige ouderen.
- Rollator- en rolstoelgeschikte woningen
- Toekomstbestendige woningen

## Thema B. Wonen

### Historie en Huidige situatie

#### *Rustig woonmilieu*

Het woonmilieu van Wilnis dorp is rustig. Er zijn wandelroutes in de buurt, groen en water en een verkeersontsluiting vanaf de provinciale weg. Sportvelden, buurthuis en supermarkt liggen in de nabijheid. Er staan huurwoningen, maar voornamelijk koopwoningen in de wijk. De meeste woningen zijn eengezinswoningen. Er zijn enkele voorzieningen in de directe omgeving. Er zijn twee kerken met ontmoetingsruimten en een protestants-christelijke basisschool. In het lint zijn winkels, horeca en het Servicepunt Wonen, Welzijn en Zorg aanwezig. Ook zijn in het lint nog enkele bedrijven gevestigd die hun ontstaansrecht aan de waterrijke historie van Wilnis danken.

#### *Woningbehoefte*

Op dit moment staan er voornamelijk rijtjeswoningen in Wilnis dorp. Ook staan er relatief veel vrijstaande woningen en bovenwoningen. Bij het thema Vergrijzing is reeds aangegeven dat er een grote behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor ouderen, zoals gelijkvloerse woningen. Op dit moment zijn die in Wilnis dorp weinig aanwezig. Veel 55 plussers geven echter wel aan dat zij in Wilnis dorp willen blijven wonen. Daarnaast is er in de gehele gemeente behoefte aan goedkope huur- en koopwoningen voor starters, maar ook deze zijn schaars in Wilnis dorp. Het blijkt echter ook dat een groot deel van de jongeren, die op dit moment in Wilnis dorp wonen, geen voorkeur heeft voor een woning in Wilnis dorp zelf. Wanneer gekeken wordt naar de woningbehoefte, moet dit worden bekeken in samenhang met de gewenste bevolkingsopbouw. Wanneer met bepaalde woningtypes wordt gericht op een specifieke groep inwoners, dan verandert de bevolkingsopbouw, omdat er op termijn meer inwoners van die groep in Wilnis dorp zullen wonen.

#### *Vrijkomende gebouwen*

Het blijkt dat er ontwikkelingen gaande zijn, waardoor er (winkel)ruimten vrij komen. Meer informatie over deze ontwikkelingen is opgenomen in de Bouwstenen. In het thema Detailhandel wordt hier dieper op ingegaan. Daarnaast kan het voorkomen dat voor bedrijven, die in de huidige omgeving overlast veroorzaken, een nieuwe locatie gevonden wordt, waardoor er ruimte beschikbaar komt voor nieuwe functies. Tenslotte kan revitalisering van verouderde woningen een kans bieden op verbetering van de woningvoorraad.

### Uitgangspunt

Wijzigingen in gebruik van gebouwen is onvermijdelijk in Wilnis dorp. Uitgangspunt voor de structuurvisie is wonen als de belangrijkste functie van Wilnis dorp.

### Visie

Het woonmilieu van Wilnis dorp is rustig en groen met een dorps karakter. Aan deze waarden wordt door de meeste bewoners een groot belang gehecht. Doordat er sprake is van een historische kern onderscheidt het gebied zich van de andere woongebieden in Wilnis. De historische kern voegt kwaliteit toe aan het woonmilieu. Op dit moment is deze kwaliteit nog niet overal zichtbaar. De historische lintstructuur is niet overal duidelijk te zien, met name omdat de inrichting van de openbare ruimte hier niet op gericht is. Ook vindt er op sommige plaatsen overlast plaats van bedrijven die in het lint steeds verder gegroeid zijn. Andere kwaliteiten in het woonmilieu zijn de aanwezigheid van een basisschool en enkele andere voorzieningen. De bestaande kwaliteiten van het woonmilieu van Wilnis dorp moeten behouden blijven. Wilnis dorp heeft echter de potentie om kwaliteiten van de historische structuur, rust en groen beter te benutten. Dit is een belangrijke randvoorwaarde bij ontwikkelingen in Wilnis dorp. Daarnaast is het voor de kwaliteit van het woonmilieu van belang dat voorzieningen voldoende bereikbaar zijn. Dat kan worden verbeterd.

Op dit moment is het aantal ouderen in Wilnis groot en er wordt verwacht dat het aantal ouderen zal toenemen. Maar er is nog geen sprake van een bevolkingsopbouw waarin een bepaalde groep te dominant is. Wel is het van belang dat Wilnis dorp in de toekomst ook een evenwichtige bevolkingsopbouw heeft. Bij het bepalen van gewenste woningtypes voor de nieuwbouw is het wenselijk om hiermee rekening te houden. Het is daarom niet gewenst om uitsluitend nieuwe woningen aan ouderen aan te bieden. Er blijkt in de gehele gemeente ook een behoefte aan woningen voor starters te zijn, waarin voorzien moet worden. Een kleiner deel daarvan kan in Wilnis dorp komen. De grootste groep binnen een wijk bestaat echter uit gezinnen en alleen- of samenwonenden van 30 t/m 55 jaar. Wanneer alleen gericht wordt op ouderen en starters, komen er voor deze groep geen nieuwe woningen beschikbaar. Maar deze groep is wel gewenst in de wijk. Het is daarom van belang dat ook

aan deze groep nieuwe woningen kunnen worden aangeboden. Wanneer gesproken wordt over woningbehoefte en doelgroepen, is de verhuisbeweging die binnen een wijk kan ontstaan van belang. Het realiseren van nieuwbouwwoningen is slechts één van de mogelijkheden waarmee in de woningbehoefte van een bepaalde doelgroep kan worden voorzien. Met een doorstromingsbeweging naar bestaande woningen kan er ook in woningbehoeften worden voorzien. Nieuwbouw van grotere woningen of seniorenwoningen heeft doorstroming tot gevolg, als kleinere woningen vrijkomen. Onderstaand voorbeeld laat zien hoe doorstroming kan leiden tot meerdere verhuizingen naar de gewenste woning.

#### Voorbeeld verhuizingen bij doorstroming

*Op het moment dat een gezin verhuist naar een grotere eengezinswoning komt er een kleinere woning vrij die aantrekkelijk is voor een jong stel. Zij kiezen deze woning en vinden dus in een bestaande woningvoorraad een geschikte woning. Zij laten een starterswoning achter. De starterswoning wordt weer betrokken door een jongere die voor het eerst een woning koopt. Ieder verhuist naar de woning die de voorganger heeft achtergelaten. De bal begint te rollen doordat een grotere eengezinswoning is gebouwd.*

Uit bovenstaand voorbeeld blijkt dat doorstroming net als nieuwbouw een goede manier is waarbij bewoners een geschikte woning kunnen vinden. Beide vormen kunnen met elkaar gecombineerd worden. Daarbij dient niet alleen naar de woningbehoefte en –voorraad binnen Wilnis dorp zelf te worden gekeken. Bij nieuwbouwprojecten wordt een woningbouwprogramma bepaald. Hierbij dient rekening gehouden te worden met projecten en behoeften in de omgeving.

In sommige straten is er overlast van bedrijvigheid en verkeer. Als de gelegenheid zich voordoet, moet de kans gegrepen worden om hiermee de milieukwaliteit van Wilnis als woongebied te verbeteren.

#### **Behouden**

- De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern
- Groen-blaue karakter en bestaande recreatieve routes
- Bevolkingsopbouw
- Basisschool
- Speelvoorzieningen
- Ontmoetingsmogelijkheden bij de kerken
- Winkels
- Horeca

#### **Ontwikkelen**

- Zichtbaar maken van de historische structuur en het groen-blaue karakter
- Bevorderen van de doorstroming van bewoners binnen de wijk
- Vergroten van de diversiteit van de woningen in prijs, woningtype en koop/huur
- Verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en nabijheid van het openbaar vervoer
- Verbeteren van de langzaam verkeer verbindingen met de omgeving
- Toekomstbestendige woningen
- Verbeteren milieukwaliteit van het woongebied

## Thema C. Detailhandel

### Historie en Huidige situatie

#### *Aantal en type bedrijven*

Er bevinden zich ruim 100 bedrijven in Wilnis dorp. Circa 40 bedrijven richten zich op financiële dienstverlening. Er zijn circa 20 winkels in uiteenlopende branches. De aanwezige detailhandel en bedrijvigheid bevinden zich hoofdzakelijk in de Dorpsstraat en de Herenweg. Het zijn voornamelijk specialistische winkels, maar ook winkels voor dagelijkse boodschappen, kappers en enkele horecagelegenheden van verschillende aard. In het lint bevinden zich daarnaast enkele andere (zwaardere) bedrijven. Uit de Detailhandelsstructuurvisie De Ronde Venen blijkt dat de marktpositie en de klantbinding van detailhandel in Wilnis dorp al jaren iets afnemen. Er staan enkele winkelpanden leeg, sommige al lange tijd. Wel geven consumenten de winkels in Wilnis een hogere waardering dan gemiddeld is voor plaatsen met dezelfde omvang. Op een terrein dat grenst aan Wilnis dorp wordt een nieuw winkelcentrum ontwikkeld, gericht op dagelijkse boodschappen.

#### *Winkeliers*

Uit onderzoek naar de toekomstvisie van ondernemers in Wilnis blijkt dat ondernemers gemengde gevoelens over hun toekomst in Wilnis dorp hebben. De meeste winkeliers willen hun winkel in Wilnis dorp voortzetten. Sommige, vooral jongere ondernemers geven aan op korte termijn te willen verhuizen naar een nieuw winkelcentrum dat centraal in Wilnis is gelegen. De meeste winkeliers hebben vertrouwen dat veel leegstaande panden weer als winkel kunnen worden ingevuld. Bij alle winkeliers zijn de klanten slechts voor een deel afkomstig uit Wilnis dorp. Winkeliers ervaren het historische karakter en de dorps uitstraling, de bereikbaarheid en de lage huurprijzen als positieve punten voor Wilnis dorp als winkelgebied. Winkeliers ervaren achterstallig onderhoud van panden en de openbare ruimte, de rommelige inrichting van de Dorpsstraat, de onzekere toekomst en de onmogelijkheid om een supermarkt te vestigen als negatieve punten voor Wilnis dorp als winkelgebied.

#### *Bewoners*

Daarnaast is de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse behoeften door bewoners zeer vaak aangegeven als belangrijk onderdeel van Wilnis dorp als woonomgeving. Een supermarkt wordt door hen in Wilnis dorp gemist. Zowel bewoners en winkeliers geven aan dat er een kleine behoefte is aan een extra horecagelegenheid met terras.

### Uitgangspunt

Om detailhandel in Wilnis te behouden moet er één winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen worden ontwikkeld. Uitgangspunt voor de structuurvisie is om de huidige detailhandel in de winkelkern van Wilnis dorp te profileren en te behouden.

### Visie

Het aanzicht van de Dorpsstraat laat veel te wensen over. Hierop wordt bij Thema D verder ingegaan. Toch hebben veel ondernemers vertrouwen in hun toekomst in Wilnis dorp. Voor Wilnis dorp als woongebied kan de aanwezigheid van winkels een meerwaarde hebben. De meerwaarde ligt dan in aanbod van producten op korte afstand van de woning, maar ook voor levendigheid en gezelligheid in het dorp. Daarom is behoud van de winkels en horeca in de Dorpsstraat en omgeving wenselijk. Voor uitbreiding van het winkelaanbod is echter weinig ruimte. Het is daarnaast de vraag of er voldoende ruimte op de markt is, zeker gezien de huidige leegstand. Met de komst van het nieuwe winkelcentrum zal het winkelaanbod voor dagelijkse behoeften in Wilnis worden uitgebreid. Uit de Detailhandelsstructuurvisie blijkt echter dat er daarnaast ruimte op de markt blijft voor behoud van de winkels voor dagelijkse behoeften in Wilnis dorp. In welke vorm deze winkels kunnen bestaan, hangt af van de wensen van de individuele ondernemers.

Om het huidige winkelaanbod te kunnen behouden en te kunnen verbeteren, zijn een aantal acties wenselijk. Het aanzicht van de Dorpsstraat is verre van optimaal en moet worden verbeterd. Hiervoor zijn vernieuwingen en aanpassingen van de openbare ruimte wenselijk. De inrichting moet overzichtelijker worden, met meer verblijfskwaliteit. Behoud van parkeerplaatsen voor de deur van de winkels is wel wenselijk, want dit wordt als een van de kwaliteiten van het winkelgebied gezien. Daarnaast is het van belang dat de leegstaande panden een nieuwe invulling krijgen. Indien een winkel niet mogelijk blijkt te zijn, dan zal moeten worden bezien welke andere invullingen wél haalbaar zijn. De voorkeur wordt gegeven aan lichte horeca of dienstverlening. Indien blijkt dat dit niet haalbaar is, dan wordt een invulling

met een woning verkozen boven aanhoudende leegstand. Hierdoor zal het aanzicht van de Dorpsstraat verbeteren.

In het bestemmingsplan zijn er drie categorieën horeca toegestaan. Deze zijn op de betreffende panden met een aanduiding H1, H2 of H3 opgenomen:

- horeca 1, restaurants (afhaalcentra zijn ook inbegrepen)
- horeca 2, daghoreca
- horeca 3, café's, cafetaria's en overige eet- en drinkgelegenheden.

Daarnaast bestaat er nog een zwaardere horecavariant, namelijk horeca 4, dancing/ discotheek. Deze is in Wilnis dorp niet toegestaan en wordt dat ook niet. De categorieën 1, 2 en 3 vallen onder voorwaarden onder de aanduiding 'lichte horeca' uit de structuurvisie. De huidige horeca is vooral gelegen in het zuidoostelijke deel van de Dorpsstraat. Concentratie van de horecagelegenheden is wenselijk. Functieverandering naar horeca wordt in principe alleen toegestaan in het oostelijke deel van de Dorpsstraat, omdat daar de huidige horeca al geconcentreerd is.

Met dienstverlening worden voorzieningen bedoeld, die het winkelgebied ondersteunen, maar die geen detailhandel zijn, zoals financiële dienstverlening en verzorging. Onder dienstverlening vallen onder andere een makelaar, bank- en verzekeringskantoor, opticien, kapper, pedicure, galerie, fotostudio, uitzendbureau, cateringbedrijf en verenigingsgebouwen.

In Wilnis zijn er op het moment twee aangewezen standplaatsen, namelijk aan de Molmlaan (voor gebakken producten) en parkeerterrein Willisstee (ideële). In het verleden zijn er ook standplaatsen geweest bij of op het Raadhuisplein in Wilnis dorp. Er is nu ook nog ruimte voor een standplaats daar, maar er is geen stroomvoorziening. Het terugbrengen van de standplaats is dus mogelijk.

Het is daarnaast wenselijk dat het aanzicht van individuele panden verbetert. De gemeente heeft echter geen directe invloed op bestaande panden. Verwacht wordt echter dat investeringen in de openbare ruimte ook zullen leiden tot particuliere investeringen. Vernieuwing van winkelpanden kan worden gestimuleerd door combinatie met woningbouw. Hierbij moeten echter wel een aantal randvoorwaarden worden gesteld, zoals voldoende par-

keerruimte en passend in het straatbeeld. De ondernemers hebben een belangrijke rol in de uitstraling van het winkelgebied. Samenwerking tussen de ondernemers onderling is daarbij wenselijk. Deze samenwerking kan plaatsvinden op gebied van informatie en adverteren, spaarsysteem voor klanten en de uitstraling van de winkelpuien. De betrokkenheid van de ondernemersvereniging bij het beheer is wenselijk. Het schoonhouden van de openbare ruimte in aanvulling op de werkzaamheden die de gemeente uitvoert, is een toegevoegde waarde voor het winkelgebied.

De klanten van de winkels in Wilnis dorp komen slechts voor een klein deel uit Wilnis dorp zelf. Het is daarom ook voor de winkelvoorzieningen van belang dat de verbindingen met de omgeving voor langzaam verkeer en openbaar vervoer verbeterd worden.

#### **Behouden**

- o De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern
- o Winkels
- o Horeca
- o Voorzieningen (zoals kappers, opticiens, apotheken, reisbureaus)
- o Geldautomaat
- o Parkeerplaatsen in/om de Dorpsstraat

#### **Ontwikkelen**

- o Verbeteren van het straatbeeld in de Dorpsstraat
- o Vergroten van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en de oppervlakte van het verblijfsgebied.
- o Verbeteren van de openbaar vervoer verbindingen met de omgeving
- o Verbeteren van de langzaam verkeer verbindingen met de omgeving
- o Onderzoek naar de wijze van invulling van winkeloppervlak voor dagelijkse behoeften in Wilnis dorp
- o Vergroten recreatieve mogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden.
- o Verbeteren (recreatieve) looproutes in Wilnis dorp (rollator en rolstoel geschikt)

## Thema D. Identiteit en cultuurhistorie

### Historie en Huidige situatie

#### *Structuur*

Wilnis dorp bestaat uit een historisch bebouwingslint en twee woonbuurten uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Het lint is gebouwd op het bovenland en loopt door naar het oosten richting Vinkeveen en naar het westen richting Mijdrecht. Ten zuiden van Wilnis dorp bevindt zich een polderlandschap. Het gebied ten noorden van Wilnis dorp is eveneens een polder, maar het is bebouwd met de woonwijken Veenzijde I, II en IIIa en zal nog verder worden bebouwd. Aan de noordzijde van Wilnis dorp ligt ook het centrale park Speelwoud. De omliggende polders liggen ongeveer 4 meter lager dan het bovenland. Hierdoor is het bovenland duidelijk zichtbaar in de omgeving. Ook de doorlopende lijn van het bebouwingslint is duidelijk zichtbaar. Wilnis dorp wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart. De Heinoomsvaart deelt Wilnis dorp in in een oostelijk en een westelijk deel. De enige verbinding tussen deze twee delen is de brug in de Herenweg.

#### *Bewoners*

Veel bewoners wonen al lang in Wilnis dorp, voelen zich met het dorp verbonden en willen er blijven wonen. Er is sprake van een gemeenschap waarin veel mensen elkaar kennen ('ons kent ons').

#### *Inrichting van de openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte is echter niet consequent. De Dorpsstraat is ingericht als ware het een woonerf, met een kronkelende rijbaan en her en der parkeerplaatsen. Deze inrichting wordt vaak als rommelig ervaren en maakt de historische structuur niet zichtbaar. Het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Er is in het gehele lint weinig ruimte voor langzaam verkeer en weinig verblijfsgebied. De groen-blauwe omgeving is vanaf het lint nauwelijks zichtbaar omdat er weinig doorkijkjes zijn.

#### *Recreanten*

Een fietsroute en een wandelroute (Bovenlandroute en Spoordijkroute) lopen door het grootste deel van het lint. Een andere wandelroute (Bijleveldroute) loopt door een klein deel van het lint. Langs de Ringvaart is daarnaast een wandelpad. Hierdoor wordt met mooi weer veel gebruik van gemaakt. De meeste fietsers en wandelaars pauzeren echter niet lang in het dorp. Er is een relatie met het feit dat er weinig verblijfsgebied aanwezig is. Wel zijn op strategische plaatsen bankjes geplaatst. Door de watergangen Hei-

noomsvaart en Ringvaart lopen twee vaar- en kanoroutes. Hierlangs zijn aanlegplaatsen waar kleinere boten gelegen zijn. De aanlegplaatsen zorgen echter niet voor veel levendigheid in het dorp.

### Uitgangspunt

De ruimte in Wilnis dorp staat onder druk, waardoor verdere verrommeling dreigt. Uitgangspunt voor de structuurvisie is om het karakter en de cultuurhistorie van Wilnis dorp te versterken en te herstellen.

### Visie

De lintstructuur, de kleinschalige historische bebouwing en de dorpsgemeenschap bepalen de identiteit van Wilnis dorp. Deze elementen moeten worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. Op sommige plaatsen is de historie van Wilnis dorp en omgeving nog zichtbaar of al opnieuw zichtbaar gemaakt. Maar er zijn ook elementen die de historische structuur verstoren. Sommige gebouwen passen niet goed bij het historische lint. De inrichting van de straat is op sommige plaatsen onoverzichtelijk. Er is weinig verblijfsruimte aanwezig. Om dit in de toekomst te voorkomen, zijn eisen van welstand voor nieuwe ontwikkelingen een belangrijk toetsingspunt. Daarnaast is aandacht nodig voor de structuur als geheel. Met een herinrichting en vernieuwing van de openbare ruimte, kan de lintstructuur beter zichtbaar gemaakt worden. Een vergroting en een kwalitatieve verbetering van het verblijfsgebied maakt de historische structuur beter beleefbaar. Het Raadhuisplein is centraal in Wilnis dorp gelegen. Van oudsher werd hier de jaarmarkt, Koninginnedagmarkt, enzovoort gehouden. In de huidige inrichting van het Raadhuisplein overheersen de monumentale plataan en parkeerplaatsen, het overige terrein is rommelig ingericht. Met een herinrichting kunnen centrale activiteiten opnieuw mogelijk worden gemaakt in Wilnis dorp. Dit heeft een positief effect de levendigheid en op Wilnis dorp als gemeenschap.

Waar mogelijk moet de relatie tussen het lint en het omliggende water zichtbaar worden gemaakt. Dit kan worden bereikt met doorkijkjes en openbare ruimte langs het water. Datzelfde geldt voor het groene achterland. Daarmee wordt het dorp aantrekkelijker voor zowel bewoners als recreanten. De combinatie tussen het kleinschalige historische dorp, het lint, de watergan-

gen en de open polder aan de zuidkant is een aantrekkelijke combinatie voor recreanten, zowel voor fietsers, wandelaars als voor varende recreanten. De recreatieve routes door het dorp kunnen worden uitgebreid door en om het lint. De Dorpsstraat kan een rustplaats zijn met winkeltjes en horeca met terrassen. De recreanten voegen levendigheid toe aan het dorp en ondersteunen de winkels en horeca.

### **Behouden**

- De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern
- Historische gebouwen en monumenten
- Bevolkingsopbouw en onderling contact
- Groen-blauwe karakter en bestaande recreatieve routes
- Openheid richting Wilnis Veldzijde
- Aanleg- en visplaatsen

### **Ontwikkelen**

- Vergroten recreatieve mogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden.
- Zichtbaar maken van de historische structuur
- Verbeteren van het straatbeeld in de Dorpsstraat
- Gezamenlijke activiteiten centraal in Wilnis dorp.
- Verbeteren van recreatieve looproutes (ommetjes) in Wilnis Dorp voor bewoners (rollator en rolstoel geschikt)
- Zichtbaar maken van individuele cultuurhistorische waarden in de openbare ruimte, zoals bijzondere gebouwen.
- Zichtbaar maken van de relatie met het omliggende water.
- Streng welstandsregime in het lint.
- Recreatieve routes door Wilnis dorp.

## Thema E. Verkeer en parkeren

### Historie en Huidige situatie

#### *Verkeerstructuur*

De hoofdstructuur van Wilnis dorp is een oude lintstructuur. Daaraan zijn twee wijken gebouwd, die onderling niet verbonden zijn. De verbindingen tussen Wilnis dorp en de omgeving, via de P. Joostenlaan of de Ir. Enschedeweg, zijn goed. Voor langzaam verkeer is er daarnaast een extra brug, maar deze is niet optimaal toegankelijk. Door het lint is de ruimte voor alle vormen van verkeer beperkt. Er is zowel voor doorgaand autoverkeer als voor fietsverkeer en voetgangers weinig ruimte. Een deel van het lint is daarom eenrichtingsverkeer. Er is nauwelijks verblijfsruimte aanwezig. De verkeerssituaties zijn vaak onoverzichtelijk.

#### *Openbaar vervoer*

De openbaar vervoerverbindingen rond Wilnis dorp zijn redelijk, maar binnen de wijk is er geen openbaar vervoerroute. Wel is een regiotaxi beschikbaar. Over de P. Joostenlaan en Ir. Enschedeweg lopen busverbindingen naar Amsterdam via Mijdrecht, Amstelveen via Uithoorn en Woerden.

#### *Parkeren*

Er zijn enkele parkeerplaatsen in het lint en de wijken en daarnaast enkele kleine parkeerterreinen. Het grootste deel van de tijd is er voldoende parkeerplaats. Op drukke momenten kan men niet altijd voor de deur parkeren. Een tekort aan parkeerplaatsen is in theorie aanwezig, maar wordt in de praktijk niet zo ervaren. Wel wordt buiten de vakken geparkeerd, doordat verkeerssituaties niet duidelijk zijn.

### **Uitgangspunt**

Het verkeer in Wilnis dorp heeft te maken met enerzijds een ruimtevraag voor doorstroming en anderzijds een ruimtevraag voor langzaam verkeer, verblijven en parkeren. Omdat de ruimte beperkt is, zullen er keuzes moeten worden gemaakt. Uitgangspunt voor de structuurvisie zijn functionele en veilige verkeerssituaties.

### Visie

Wilnis dorp kan geen ruimte bieden aan veel doorgaand autoverkeer, omdat de ruimte er simpelweg niet is. Stimuleren van een doorgaande route door Wilnis dorp is daarom niet wenselijk. Het verkeer dat door het dorp rijdt moet hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zijn. Ander verkeer kan gebruik maken van de Pastoor Kannelaan en de P. Joostenlaan. In Hoofdstuk 4 wordt hiervoor een aanbeveling gedaan.

Een hogere snelheid van verkeer in Wilnis dorp is ook niet wenselijk. In de Dorpsstraat is de maximumsnelheid 30 km/h. Bij een maximumsnelheid van 50 km/h zou de nadruk komen te liggen op de verkeersdoorstroming. Voor de Dorpsstraat is dat, gezien de winkels en horeca, niet de hoofdfunctie. Het doorgaand verkeer moet zich aanpassen aan de verblijfsfunctie. Zowel langs het lint, in de woonbuurten als in de Dorpsstraat moeten er goede looproutes zijn. Daarnaast is herinrichting van de Dorpsstraat wenselijk. Voor het nieuwe ontwerp wordt niet uitgegaan van tweerichtingsverkeer, zodat er ruimte voor verblijfsgebied overblijft. De Dorpsstraat moet overzichtelijker worden ingericht met behoud van het dorps karakter. Ook is het mogelijk om de verkeersveiligheid te vergroten door een nieuwe inrichting van de Dorpsstraat. Tevens moet er aandacht zijn voor de overgang vanaf het 50 km/h gebied naar de Dorpsstraat. De verwachte verkeersintensiteit bij 30 km/h en eenrichtingsverkeer is laag. Toch is een toename niet wenselijk. Ontwikkelingen die veel extra verkeer tot gevolg hebben, zijn daarom niet passend in het dorp.

Op dit moment is er doorgaans geen tekort aan parkeerplaatsen in Wilnis dorp. Vaak kunnen mensen vlakbij hun bestemming parkeren. Als er ontwikkelingen plaatsvinden, is het waarschijnlijk dat de parkeerbehoefte stijgt. Er zijn echter nauwelijks locaties waar extra parkeerplaatsen kunnen worden toegevoegd, zonder dat sloop noodzakelijk is. Met een efficiëntere inrichting van de Dorpsstraat is het mogelijk om iets meer parkeerruimte te realiseren, maar dit is een marginale toename. Het is daarom bij ontwikkelingen van belang dat de toename van de parkeerbehoefte wordt gekoppeld aan de ontwikkeling die dat veroorzaakt. Omdat er in theorie reeds sprake is van een parkeertekort, is er geen ruimte om de extra parkeerdruk van ontwikkelingen af te wentelen op de bestaande parkeerplaatsen. Immers, ook zonder ontwikkelingen kan het voorkomen dat het autogebruik toeneemt. Daarmee neemt ook de parkeerbehoefte toe.



In Wilnis dorp zijn niet alle voorzieningen aanwezig die de bewoners nodig hebben. Het is daarmee van belang dat de verbindingen met de omgeving goed zijn. Voor autoverkeer zijn de verbindingen reeds goed. Voor langzaam verkeer moet bezien worden of er verbeteringen mogelijk zijn. Daarnaast moet worden bezien of de bereikbaarheid per openbaar vervoer kan worden verbeterd, niet alleen aan de randen van de wijk, maar ook in de wijk.

#### **Behouden**

- Evenwichtige parkeersituatie.
- Lage verkeersintensiteit voor auto's.
- Parkeerplaatsen in/om de Dorpsstraat.
- Eenrichtingsverkeer en 30 km/h in de Dorpsstraat.

#### **Ontwikkelen**

- Verminderen doorgaand verkeer
- Verkeersveiligheid en overzichtelijkheid
- Extra parkeerplaatsen.
- Verbeteren van langzaam verkeersverbindingen met de omgeving.
- Verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en nabijheid van openbaar vervoer.

### 3. Actieprogramma

#### Overzicht

In Hoofdstuk 2 is themagewijs ingegaan op de visie op toekomstig Wilnis dorp. Per thema zijn punten genoemd die behouden moeten blijven en punten die ontwikkeld moeten worden. In dit hoofdstuk worden deze punten uitge-

werkt. De uitwerking kan tweeledig zijn. Enerzijds wordt aangegeven welke zaken in dit verband niet gewenst zijn in Wilnis dorp. Anderzijds wordt aangegeven welke stappen er juist wél genomen moeten worden.

Nr	Onderwerp	Behouden	Ontwikkelen	Voorkomen: géén...	Stimuleren: wél...
1	Ruimtelijke structuur	De ruimtelijke structuur van Wilnis dorp als rustige en historische dorpskern.	Zichtbaar maken van de historische structuur Verbeteren van het straatbeeld in de Dorpsstraat Vergroten van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en de oppervlakte van het verblijfsgebied.	Grootschalige ontwikkelingen	Herinrichting van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein
2	Groen en water	Groen-blauwe karakter Openheid richting Wilnis Veldzijde	Zichtbaar maken van het groen-blauwe karakter Zichtbaar maken van de relatie met het omliggende water	Bestaande doorzichten en openbare oevers blokkeren Verwijderen groen uit het verblijfsgebied	Nieuwe doorzichten naar de watergangen Verblijfsgebied langs water en groen Verbeteren groenstructuur
3	Bevolking	Bevolkingsopbouw en onderling contact, dorpse gemeenschap ('ons kent ons'). Ontmoetingsmogelijkheden bij de kerken.	Gezamenlijke activiteiten centraal in Wilnis dorp Bevorderen van de doorstroming van bewoners binnen de wijk	Vermindering levendigheid Bouwen voor eenzijdige doelgroepen	Nieuwbouw van woningen voor brede doelgroepen, waaronder ouderen (m.u.v. minder mobiele of minder zelfstandige ouderen) Herinrichting van het Raadhuisplein Verbeteren van (recreatieve) looproutes (ommetjes) in Wilnis dorp voor bewoners (rollator en rolstoel geschikt)
4	Ouderen	Zorgvoorzieningen op afroep.	Zorgvoorzieningen en woningen voor mobielere, actievere en meer zelfstandige ouderen, rollator- en rolstoelgeschikte woningen	Zorgcomplex met zorgwoningen	Nieuwe woningen minimaal drie sterren, zoveel mogelijk vier sterren (rollator en rolstoel toegankelijk) Bestaande woningen aanpassen naar vier sterren woningen.

Nr	Onderwerp	Behouden	Ontwikkelen	Voorkomen: géén...	Stimuleren: wél...
5	Voorzieningen	Winkels, Horeca, Geldautomaat, Basisschool, Speelvoorzieningen en overige voorzieningen (zoals kappers, opticiens, apotheken, reisbureaus)	-	Wijzigen van de bestemming 'Gemengde doeleinden', m.u.v. panden met langdurige leegstand (> 1 jaar). Onmogelijk maken van een buurtsupermarkt.	-
6	Recreatie	Bestaande recreatieve routes, Aanleg- en visplaatsen	Vergroten recreatieve mogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden Verbeteren recreatieve looproutes (ommetjes) in Wilnis Dorp (rollator en rolstoel geschikt) Recreatieve routes door Wilnis dorp	Onveilige of slecht toegankelijke recreatieve routes	Meer verblijfsgebied in de openbare ruimte. Nieuwe recreatie/ ontmoetingsruimte
7	Erfgoed	Historische gebouwen en monumenten	Zichtbaar maken van individuele cultuurhistorische waarden in de openbare ruimte, zoals bijzondere gebouwen	Gebouwen die niet passen in het historische lint Sloop van monumenten	Streng welstandsregime in het lint.
8	Parkeren	Evenwichtige parkeersituatie, Parkeerplaatsen in/om de Dorpsstraat	Extra parkeerplaatsen	Realisatie van onvoldoende nieuwe parkeerplaatsen bij ontwikkelingen.	Herinrichting van de Dorpsstraat Toevoeging van openbare parkeerplaatsen bij ontwikkelingen
9	Verkeer	Lage verkeersintensiteit voor auto's. Eenrichtingsverkeer en 30 km/h in de Dorpsstraat.	Verminderen doorgaand verkeer Verbeteren van de bereikbaarheid, toegankelijkheid en nabijheid van het openbaar vervoer Verbeteren van de langzaam verkeer verbindingen met de omgeving Verkeersveiligheid en overzichtelijkheid	Ontwikkelingen met een grote verkeersaantrekkende werking.	Herinrichting van de Dorpsstraat Openbaar vervoerroute door Wilnis dorp (buurtbus) Verbetering inrichting overige straten
10	Woningen	-	Toekomstbestendige woningen Vergroten van de diversiteit van de woningen in prijs, woningtype en koop/huur Verbeteren milieukwaliteit van het woongebied	Grote aantallen nieuwe vrijstaande woningen en rijtjeswoningen. Uitbreiding van belastende activiteiten van bedrijven	Nieuwbouw van appartementen in alle prijsklassen, maisonnettes, 2/1 kap, hoekwoningen, zowel huur- als koopwoningen. Bedrijven die overlast veroorzaken uitplaatsen uit het lint en vervangen door woningen.

## **Uitwerking actieprogramma**

### **Rol van de gemeente**

Op de voorgaande twee pagina's is een overzicht gegeven van zaken die in Wilnis dorp voorkomen moeten worden en zaken die gestimuleerd moeten worden. De partij die deze acties uitvoert, verschilt per actie, en daarmee de rol van de gemeente. Het actieprogramma kan worden verdeeld in de volgende drie categorieën.

#### 1. Maatregelen

Het beleidsvoornemen is om de volgende maatregelen in de openbare ruimte te nemen. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.

- Herinrichting van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein,
- Meer verblijfsgebied in de openbare ruimte,
- Verbeteren groenstructuur,
- Verbeteren van (recreatieve) looproutes (ommetjes) in Wilnis dorp voor bewoners (rollator en rolstoel geschikt).

Deze punten worden uitgewerkt in een Programma van Eisen Herinrichting Dorpsstraat/Raadhuisplein Wilnis en een Ontwerp Herinrichting Dorpsstraat/Raadhuisplein Wilnis. Deze structuurvisie geeft een eerste aanzet voor de ruimtelijke eisen aan het ontwerp. In 2009 wordt al een veilige looproute aangelegd. Bij het opstellen van het ontwerp voor de herinrichting van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein wordt overleg over o.a. het groen met de ondernemers geïnitieerd. Tevens wordt bekeken of een stroomvoorziening gerealiseerd kan worden. Dat is afhankelijk van de indeling van de ruimte van de standplaats en de kosten.

#### 2. Overleg

Het beleidsvoornemen is om te overleggen over een openbaar vervoerroute door Wilnis dorp, met het vervoerbedrijf dat de buurtbus verzorgt. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. De gemeente overlegt, in samenwerking met de provincie, met het vervoerbedrijf dat de buslijn over de N212 verzorgt. Dit overleg gaat over het toevoegen van een bushalte nabij de kruising N212/Oudhulzerweg/ Dorpsstraat.

#### 3. Toetsing verzoeken

De verzoeken van derden worden aan alle punten die in de tabel zijn genoemd getoetst. In het bijzonder toetsen wij op het verminderen en voorkomen van leegstand, horecatypering, welstand, bouwmassa en goothoogte, woon- en milieukwaliteit en parkeervoorzieningen. Hieronder worden deze aspecten nader uitgewerkt.

### **Leegstand**

In de Bouwstenen is geconstateerd dat er in de Dorpsstraat enkele panden zijn die langdurig leeg staan. Tevens is geconstateerd dat leegstand nadelig is voor de uitstraling van het hele winkelgebied, en daarom niet gewenst. Dus is opgenomen, wat de voorkeuren zijn voor invulling leegstaande winkelpanden.

Indien een pand langer dan 1 jaar leegstaat, wordt bestemmingswijziging overwogen. Dit betekent een versoepeling van de termijn van 2 jaar die in het huidige bestemmingsplan is genoemd. Het heeft echter de voorkeur om binnen de huidige bestemming een alternatieve invulling te vinden. Het heeft dus niet de voorkeur om de bestemming Gemengde Doeleinden te wijzigen, want dan vervalt ook de mogelijkheid voor een winkelruimte. De planologische ruimte die hier bedoeld wordt, is het kunnen afwijken van de bouwgrenzen, horeca-aanduiding en medewerking kunnen verlenen aan andersoortige invullingen dan die onder deze bestemming vallen, onder de voorwaarden die in deze structuurvisie genoemd worden en met het doel om leegstand op te heffen. Bij leegstaande winkelpanden hebben de alternatieve invullingen met lichte horeca (onder voorwaarden) of dienstverlening de voorkeur. Pas als die vormen van gebruik niet mogelijk zijn kan de bestemming in 'Woondoeleinden' worden gewijzigd. Daarnaast is een ontmoetingsruimte met een recreatieve verblijfsfunctie gewenst. De gemeente laat de verdere invulling van deze behoefte over aan een particulier initiatief. Hierbij is de verkeersaantrekkende werking een belangrijk toetsingspunt.

Het is ook mogelijk dat een leegstaand pand, dat geen winkel was, juist in een winkelruimte wordt veranderd. Deze mogelijkheid geldt op dit moment voor alle panden met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' (de Dorpsstraat) mits aan de overige voorschriften wordt voldaan. In de toekomst zal ook van deze bestemmingsindeling worden uitgegaan. Op dit moment is in de Dorpsstraat en directe omgeving circa 1600 m<sup>2</sup> aan winkelruimte aanwezig. Bij een verzoek voor een significante toename van het winkeloppervlak (> 1%) in Wilnis dorp is het gewenst om een voorwaarde aan de medewerking te verlenen, om te voorkomen dat de winkelruimte na de bouw leeg zal blijven staan. Als voorwaarde wordt daarom gesteld dat er een bindende afspraak voor het gebruik van de winkelruimtes is, zoals een huurovereenkomst. Dit geldt ook als een winkelruimte wordt vergroot.

## **Horeca**

In de Dorpsstraat zijn er enkele panden met een horeca aanduiding H1, H2 of H3 in het bestemmingsplan. Horeca is alleen toegestaan in panden die deze aanduiding hebben. Dat wil niet zeggen dat verzoeken voor horeca worden geweigerd als er op dat perceel geen horeca-aanduiding ligt. Een discotheek (H4) is niet gewenst in Wilnis dorp. Het aantal lichte horeca bedrijven kan in Wilnis dorp echter wel enigszins toenemen. Maar het aantal gelegenheden waarbij alcoholische dranken worden geschonken, mag niet toenemen. Datzelfde geldt voor gelegenheden die na 22:00 uur geopend zijn. Bij medewerking is het van belang, dat er behoefte is aan een dergelijke horecavoorziening, dat de voorziening kwaliteit toevoegt aan de woonomgeving en aan recreatieve routes en dat de mogelijke overlast (geluid, geur, vandalisme) beperkt is. In de Bouwstenen voor de Structuurvisie Wilnis Dorp is al geconstateerd dat er behoefte is aan een snackbar. Andere horecabedrijven kunnen ook mogelijk zijn afhankelijk van wat er zich in het gebied bevindt. Daarnaast moeten horecagelegenheden voldoen aan milieuregeling voor bedrijven, de Drank en Horecawet en de Algemeen Plaatselijke Verordening.

## **Welstand**

Een streng welstandsregime en behoud van erfgoed en doorzichten speelt in de bovenstaande tabel een belangrijke rol. De Welstandsnota geeft heldere criteria voor het ontwerp van gebouwen in het lint, onder andere voor de bebouwingsmassa en architectonische uitwerking. Wij houden daarom vast aan de Welstandsnota. Om medewerking aan verzoeken te kunnen verlenen moeten zij dus voldoen aan deze criteria.

## **Goothoogte**

Omdat er bij veel verzoeken gevraagd wordt om een hogere goothoogte wordt hier specifiek op ingegaan. In het huidige bestemmingsplan zijn in het lint afwisselend panden bestemd met een maximale goothoogte van 4 of 6 meter. Bijna ieder pand met een goothoogte van maximaal 4 meter heeft een naburig pand met een hogere maximale goothoogte. Wanneer een hogere goothoogte wordt toegestaan, dan die er bestemd is, dan is er sprake van precedentwerking. Als dit gebeurt zullen uiteindelijk alle woningen in het lint met een goothoogte van maximaal 4 meter, een vergroting van de goothoogte toegewezen kunnen krijgen. Deze ontwikkeling is niet gewenst, omdat het een grote invloed op het straatbeeld heeft. Een invloed die het dorpse karakter van het lint onomkeerbaar verandert. De afwisseling tussen lagere en hogere goothoogtes zal dan verdwijnen. Lagere goothoogtes zullen uiteindelijk niet meer voorkomen. Daarom wordt geen medewerking verleend aan verzoeken die een grotere goothoogte vragen dan de maximale goothoogte van 4 meter. Met

toepassing van de vrijstellingsmogelijkheid in art. 27.1.a van de voorschriften van het bestemmingsplan is de maximale goothoogte 4,4 meter. Deze vrijstelling wordt echter niet zondermeer toegepast.

## **Woon- en milieukwaliteit**

Een grote toename van het aantal woningen in Wilnis dorp is niet gewenst. Nagenoeg alle ontvangen verzoeken houden echter een toename van het aantal woningen in. Deze toename wordt kritisch beoordeeld en afgewogen tegen de toename van kwaliteit van de woonomgeving. De woningen zelf dienen ook voldoende woonkwaliteit te hebben. Woningen moeten logisch en praktisch zijn opgebouwd en geschikt zijn voor een brede doelgroep. Nieuwe woningen hebben minimaal drie sterren en zoveel mogelijk vier sterren. De geluidniveaus binnen de woningen moeten voldoen aan de Woningwet. De woningen hebben een buitenruimte (tuin of dakterras) aan de geluidsluwe kant van het gebouw.

Bij veel verzoeken wordt gevraagd om bovenwoningen in de vorm van kleine appartementen, gericht op starters. Dit is echter géén belangrijke doelgroep in Wilnis Dorp. Dit is in de Bouwstenen voor de Structuurvisie geconcludeerd, voornamelijk op basis van de gehouden enquête onder jongeren. Deze conclusie wordt ondersteund door de resultaten van de Startersmonitor. Hierbij kwam naar voren dat appartementen zonder lift niet populair zijn in de gemeente. Bij voorkeur worden er daarom geen nieuwe kleinere appartementen zonder lift gerealiseerd. Bij kleinschalige ontwikkelingen is een lift doorgaans niet mogelijk. Daarom dient er voldoende ruimte te worden gereserveerd voor een traplift.

Een klein deel van Wilnis dorp heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Wat betreft woningbouw zijn binnen deze bestemming alleen woningen voor Maatschappelijke Doeleinden toegestaan. Dit biedt kansen voor het ontwikkelen van woonzorgconcepten op maat. De ruimte is dermate beperkt dat het moet gaan om een kleine ontwikkeling. De woningen moeten dermate zijn ingedeeld dat het gebruik als maatschappelijke doeleinden in de toekomst gegarandeerd wordt. De doelgroepen zijn gehandicapten of ouderen die zelfstandig kunnen wonen en gebruik kunnen maken van de voorzieningen in heel Wilnis. Als gewenste maatschappelijke woonvorm wordt daarom uitgegaan van een kangoeroewoning. Dat is een grondgebonden eengezinswoning met een inpandig appartement op de begane grond, waarbij de begane grondverdieping rolstoeltoegankelijk is. Een thuishuis met minimaal drie kleine appartementen en gezamenlijke verblijfs-

ruimten is eveneens een maatschappelijke woonvorm, echter hiervoor is onvoldoende ruimte in Wilnis dorp.

### **Parkeren**

In de Bouwstenen is geconcludeerd dat de parkeerdruk in Wilnis dorp hoog is en dat de kans aanwezig is dat deze verder toe gaat nemen. Gezien de parkeersituatie in Wilnis Dorp is het van groot belang dat de parkeerdruk niet toeneemt door ontwikkelingen. Bij de ontvangen verzoeken is daar vaak wél sprake van. Daarom dienen extra parkeerplaatsen deel uit te maken van het plan, op eigen terrein. Ook bij herinrichting van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein mag het aantal parkeerplaatsen niet afnemen. Het effect op de parkeerdruk is het grootst als de toegevoegde parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Als parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn kunnen zij wel op privé terrein zijn gerealiseerd. Deze gronden worden na realisatie in principe aan de gemeente overgedragen en door de gemeente beheerd. Parkeerplaatsen die niet openbaar toegankelijk zijn, zijn mogelijk als er geen openbare parkeerplaatsen gecreëerd kunnen worden. Hierbij dient echter met de inrichting gegarandeerd te worden dat de parkeerplaatsen ook als zodanig gebruikt worden om onnodige parkeerdruk te voorkomen. Een parkeerplaats in een tuin heeft daarom niet de voorkeur.

Bij sommige ontwikkelingen is het niet mogelijk of niet rendabel om de extra plaatsen op eigen terrein te realiseren. Bij sommige ontwikkelingen kunnen er echter meer plaatsen gerealiseerd worden dan nodig is. Wanneer er plaatsen kunnen worden uitgeruild, is er sprake van een eenvoudige oplossing. Uitrusten kan plaatsvinden door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Een afschrift van de overeenkomst dient aan de gemeente te worden gezonden. Bij de toetsing van de ontwikkelingen zal dan vervolgens saldering plaatsvinden. De gemeente vraagt de aanvragers van verzoeken met een parkeertekort of extra parkeerruimte of zij met elkaar in contact willen worden gebracht om een overeenkomst op te stellen. Aanvragers kunnen daarnaast zelf een andere oplossing aandragen voor het niet laten toenemen van de parkeerdruk. Uitgangspunt is hierbij dat de financiële middelen hiervoor door de aanvrager beschikbaar worden gesteld.

## 4. Ambities

In de omgeving van Wilnis dorp vinden er enkele ontwikkelingen plaats of zijn ontwikkelingen gepland. Deze hebben een relatie met Wilnis dorp. Gezien deze relatie moeten de plannen in samenhang met elkaar worden gemaakt. In dit hoofdstuk worden de relaties met de omliggende ontwikkelingen aangegeven.

### Estafetteproject

Aan de andere kant van de Ringvaart wordt aan de P. Joostenlaan een nieuw winkelcentrum ontwikkeld. Hier worden een supermarkt, winkels, horeca, zorgvoorzieningen en woningen ontwikkeld. Het is waarschijnlijk dat ook bewoners van Wilnis dorp van het nieuwe winkelcentrum gebruik gaan maken. De verbindingen tussen Wilnis dorp en het nieuwe winkelcentrum moeten daarom goed zijn. De verbindingen voor het autoverkeer zijn op dit moment reeds goed. De verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer zijn echter niet optimaal. Ten opzichte van de routes voor autoverkeer is er een extra langzaam verkeerverbinding. De brug over de Ringvaart is echter slecht toegankelijk voor fietsen en niet toegankelijk voor rolstoelen, kinderwagens en rollators. Een hoogwaardigere verbinding is wenselijk. De langzaam verkeersroute kan een aantrekkelijke verbinding worden. Vanuit Wilnis dorp komt met uit het historische centrum langs de Ringvaart met de aanlegplaatsen en het park Speelwoud, via Dorps huis de Willisstee naar het nieuwe winkelcentrum. Andersom kan het ook aantrekkelijk zijn om vanuit het nieuwe centrum een ommetje te maken door Wilnis dorp. De gezelligheid van het historische centrum in de nabijheid kan daarmee kwaliteit toevoegen aan het nieuwe winkelcentrum. Het Speelwoud is een park en een rustpunt voor heel Wilnis. Het groengebied ligt centraal in Wilnis en is ook voor Wilnis dorp waardevol. Zo zijn er in de directe omgeving van Wilnis dorp verschillende typen groengebieden. De combinatie van Wilnis dorp, het Soelwoud en het nieuwe winkelcentrum kan een versterking van alle drie de gebieden betekenen. Door het Speelwoud kan een aantrekkelijke route van Wilnis dorp naar het nieuwe winkelcentrum lopen.

Het verplaatsen van de sportvelden is een tweede onderdeel van het Estafetteproject. Ook hiervoor geldt, dat verwacht wordt dat bewoners van Wilnis dorp van de sportvelden gebruik maken. Veilige verbindingen met de nieuwe locatie van de sportvelden vanuit Wilnis dorp zijn van belang. Voor fietsers zijn korte routes naar de sportvoorzieningen wenselijk.

## Marickenland

In het buitengebied ten oosten van Wilnis dorp wordt een natuur- en recreatiegebied ontwikkeld. De kwaliteiten van de natuur en de recreatie in het buitengebied en de kleinschalige historische dorpskern en het lint kunnen elkaar versterken. Het verdient daarom de aanbeveling om de recreatieve routes en de beleving van de ruimte in beide gebieden te combineren.

Aan de noordzijde van Wilnis wordt het woongebied Marickenzijde ontwikkeld. In Marickenzijde worden circa 950 woningen gebouwd. De bouw van deze woningen kan ook gevolgen hebben voor Wilnis dorp, omdat mensen vanuit Wilnis dorp naar Marickenzijde kunnen verhuizen. Daardoor kunnen er woningen in Wilnis dorp vrijkomen, waardoor doorstroming ontstaat. Voor de identiteit van Marickenzijde is de aanwezigheid van een historisch centrum een meerwaarde. Dit is een van de aspecten waaruit de identiteit van Wilnis opgebouwd is. Vanuit Wilnis dorp komt er een directe route voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer naar Marickenzijde. Het is wenselijk dat de langzaam verkeersroute doorloopt naar het recreatiegebied ten noorden van Wilnis, en daar aansluit op de daar gelegen recreatieve routes.

### Bedrijventerrein Mijdrecht

Het bedrijventerrein Mijdrecht ligt ten noordwesten van Wilnis dorp. Op dit moment wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd. Hierdoor bestaat de kans dat er locaties voor bedrijven op het bedrijventerrein vrijkomen. Indien dit aan de orde is, dan is het wenselijk om de verplaatsing van zwaardere bedrijven uit Wilnis dorp naar het bedrijventerrein Mijdrecht te stimuleren.

### Aansluiting P. Kannelaan op N212

Op dit moment rijdt er ook doorgaand verkeer door Wilnis dorp. Dat verkeer komt uit de richting Mijdrecht en rijdt vervolgens ofwel de N212 op, ofwel rechtdoor richting Vinkeveen/Breukelen. Eerder in deze structuurvisie is al aangegeven dat doorgaand verkeer in Wilnis dorp niet gewenst is. De hoofdroute door Wilnis loopt via de P. Joostenlaan en de P. Kannelaan. Hierbij is er echter een andere aansluiting op de N212. Het blijkt bij drukte lastig te zijn om de N212 op te komen. Wilnis dorp wordt dan als alternatief gebruikt, omdat hier een verkeersregelininstallatie ('stoplichten') aanwezig is. Het is daarom wenselijk dat de aansluiting van de P. Kannelaan op de N212 verbeterd wordt, door het aanbrenge van een verkeersregelininstallatie of een vergelijkbare oplossing.

## 5. Vervolgproces

Deze structuurvisie gaat gelden als toetsingskader voor ruimtelijke plannen in Wilnis dorp, die niet in het bestemmingsplan passen. Tegelijkertijd vloeien er ook concrete activiteiten uit de visie voort. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe en wanneer deze zaken worden opgepakt.

Er zijn reeds enkele principeverzoeken voor ontwikkelingen in Wilnis dorp ontvangen. In afwachting van de structuurvisie zijn deze verzoeken nog niet beantwoord, voor zover zij in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan. In juli 2008 zijn verzoeken, die voldoende informatie gaven voor een beoordeling, voorlopig beantwoord. Deze beantwoording is in overeenstemming met de concept structuurvisie. De voorlopige antwoorden geven aanleiding zijn om de plannen op bepaalde punten uit te werken of aan te passen. De definitieve toetsing van principeverzoeken vindt pas plaats na vaststelling van deze structuurvisie door de gemeenteraad (december 2008). De structuurvisie kan vervolgens ook worden gebruikt voor het toetsen van initiatieven die daarna kenbaar worden gemaakt of worden geconcretiseerd, voor zover zij in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Wilnis' (2000).

Er zijn in hoofdstuk 3 van deze structuurvisie enkele acties geformuleerd die de gemeente actief wil oppakken. Deze structuurvisie geeft hier richtlijnen voor aan. Na de vaststelling van de structuurvisie zullen deze acties worden geconcretiseerd, zodat maatregelen kunnen worden genomen. Overleggen over verbetering van het openbaar vervoer zijn gepland voor de eerste helft van 2009. Voor de voorbereiding en uitvoering van de herinrichting van de Dorpsstraat en het Raadhuisplein is hiernaast een planning weergegeven.

### *Planning herinrichting Dorpsstraat en Raadhuisplein*

Programma van Eisen gereed	Januari 2009
Voorlopig ontwerp gereed	Maart 2009
Inspraak	April en eerste helft mei 2009
Definitief ontwerp gereed	Juni 2009
Reservering budget herinrichting	September 2009
Aanbesteding werkzaamheden gereed	November 2009
Start uitvoering	Januari 2010*

\* De periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd is onderwerp van overleg met de direct betrokkenen.



