

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
BOTSHOLSEDWARSWEG 2D, TE WAVERVEEN
GEMEENTE DE RONDE VENEN



Opdrachtnummer : 92.02
Datum : mei 2020
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en locatie plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Analyse	7
2.1 Historie	7
2.2 Landschap	7
2.3 Bebouwing	7
3 Uitgangspunten ontwikkeling	9
4 Inrichtingsplan	11
4.1 Verkaveling	11
4.2 Beplanting	11

Bijlage - kaartmateriaal



Afbeelding 1 - Ligging plangebied



Afbeelding 2 - Luchtfoto bestaande situatie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Botsholsedwarweg 2-d te Waverveen is de voormalige basisschool 'Poldertrots' gelegen. De school is sinds 2014 niet meer in gebruik en de gemeente is voornemens bescheiden woningbouw op het perceel mogelijk te maken.

Voor de herontwikkeling van de voormalige basisschool kiest de gemeente voor een ontwikkeling die passend wordt geacht op die locatie. De enclave Hoofdweg in de Polder Groot Mijdrecht Noord is een kleine burger gemeenschap in een verder overwegend open agrarisch, individueel bebouwd landschap. In de Structuurvisie van de gemeente De Ronde Venen is het opgenomen als één van de kleine kernen in het landelijk gebied, waaraan specifieke kwaliteiten worden meegegeven voor landschappelijke inpassing en schaal van de bebouwing.

Om de gebiedseigen kenmerken en de landschappelijke inpassing te borgen, is mRO bv gevraagd een landschappelijke inpassing inclusief beeldkwaliteitsaspecten op te stellen. Voorliggend document dient daartoe.

1.2 LIGGING EN LOCATIE PLANGEBIED

De voormalige school is gelegen aan de Botsholsedwarweg 2-d te Waverveen. Het ligt in het buitengebied van de gemeente De Ronde Venen, in het noorden van de droogmakerij ten noorden van Mijdrecht.

Het plangebied voor nieuwe woningen beslaat het volledige kavel waar de voormalige school op is gelegen en heeft een oppervlak van 2.931 m². Het kavel is door een watergang omringd en aan de voorzijde (straatzijde) is een parkeerplaats gelegen. Het bebouwbare deel van het perceel is daarmee 2.385 m² groot

In de nabije omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Daarbuiten kenmerkt het gebied zich als voornamelijk agrarisch van aard.

1.3 LEESWIJZER

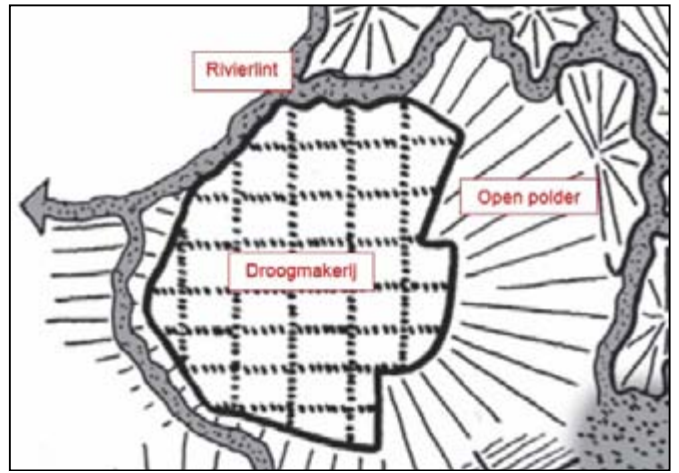
Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied waarbij zowel de historische en bestaande situatie worden toegelicht, inclusief de gebiedseigen kwaliteiten.

Hoofdstuk 3 bevat een korte toelichting op het bouwplan en de achterliggende uitgangspunten.

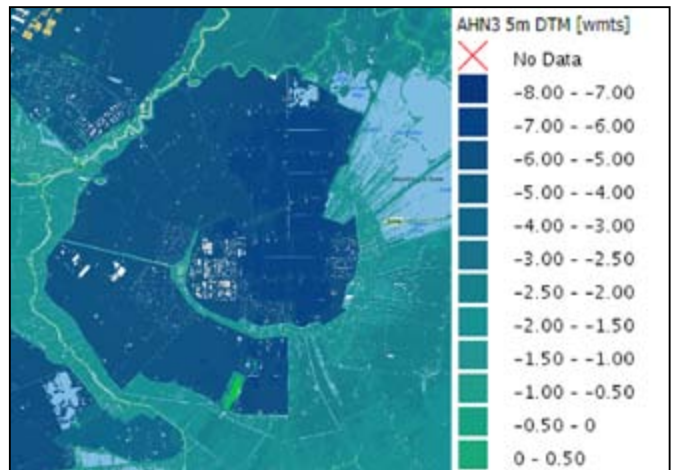
In hoofdstuk 4 wordt de landschappelijke inrichting uiteen gezet met een beplantingsplan.



Afbeelding 3 - Uitsneden historische kaarten



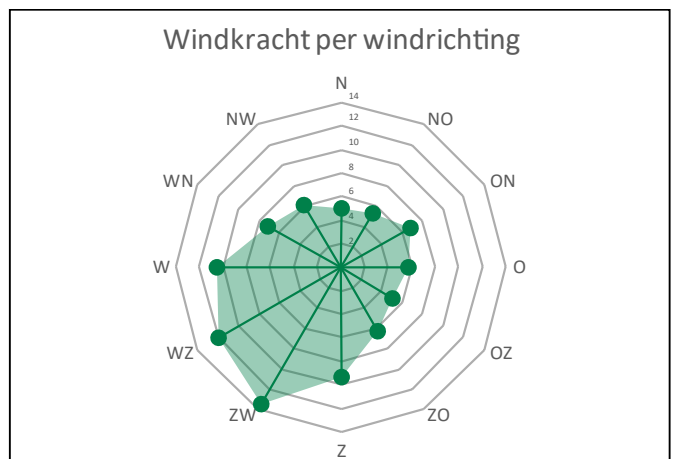
Afbeelding 4 - Structuur landschap



Afbeelding 5 - Hoogtes landschap (bron: AHN3)



Afbeelding 6 - Zichtlijnen



Afbeelding 7 - Windkracht (jaargemiddelden, meetstation Schiphol)

2 ANALYSE

2.1 HISTORIE

De planlocatie aan de Botsholsedwarsweg is gelegen in het noordelijk gedeelte van de polder Groot Mijdrecht, een droogmakerij die sinds 1879 is drooggelegd. In tegenstelling tot de omringende polders die als gevolg van turfwinning zijn ontstaan, is de polder Groot Mijdrecht voor de landbouw drooggelegd en met een rationele wegen- en verkavelingsstructuur is ingericht. De droogmakerij is een diepe polder en ligt op maar liefst 5 tot 6 meter onder NAP.

De planlocatie is gelegen dicht bij de noord-zuid georiënteerde Hoofdweg. Deze weg is gelegen parallel aan de de hoofd-ontwaterings sloot die naar het gemaal Winkel leidt, alwaar het polderwater in de kronkelende Waver gepompt wordt. Dit elektrische gemaal uit 1960 verving het originele stoomgemaal De Voogd.

Al snel na de drooglegging vestigden zich agrariërs in de polder, bijvoorbeeld langs de Botholseweg. Ook is al op kaarten van eind 19e zichtbaar dat op de kruising met de Botsholseweg een school gevestigd was. Het bebouwingscluster rond de kruising is in de 2e helft van de 20e eeuw uitgegroeid tot de huidige vorm.

Het schoolgebouw van de voormalige school 'Poldertrots' is in 1968 gebouwd.

2.2 LANDSCHAP

De droogmakerij Groot Mijdrecht kenmerkt zich door de strikt rationele, orthogonale verkaveling gericht op de noord-zuid as.

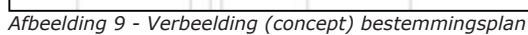
Daarmee onderscheidt de droogmakerij zich ten opzichte van (oudere) veenontginningen in de nabije omgeving die een ontginningsstructuur kennen georiënteerd op de historische veenstromen in het landschap, zoals de Kromme Mijdrecht, Waver en Angstel.

Langs de wegen in het rationele grid en om de erven heen werd aanplant voorzien. Gezien het open en vlakke landschap, zijn de boerderijen en overige bebouwing in de polder, altijd kwetsbaar voor weer en wind. De bebouwingsclusters zijn daarmee herkenbare eenheden in het open en weidse polderlandschap.

2.3 BEBOUWING

De bebouwing in de polder Groot Mijdrecht vindt plaats aan de loodrecht op elkaar staande polderwegen. Dit is voornamelijk agrarische bebouwing met een woonhuis aan de kop van de kavel en op het achtererf de agrarische schuren. Aan weerszijde van deze bedrijven is het polderlandschap zichtbaar en de karakteristieke openheid van het landschap beleefbaar.

Een klein stukje historisch lint, Waverveen, vormt de kern van het dorp in de polder. Op enkele plekken zijn kleine buurtschappen herkenbaar die langs de polderwegen een enclave vormen. De bebouwing is vaak een samenstelling van woonhuizen en (voormalig) agrarische bedrijven. De solitaire agrarische erven in de open polder zijn voor weer en wind beschermd door houtsingels die het erf omkaderen. Deze blokken van opgaand groen, typisch voor de droogmakerijen, zijn vanaf de polderwegen goed waarneembaar en beeldbepalend.



3 UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

Omgeving

de kavel van de voormalige basisschool wordt ontwikkeld naar woningbouw. De voetprint van de woningen past bij de maat en schaal van de woningen in de omgeving. De woningen hebben diepe tuinen analoog aan de erven en tuinen in de enclave Hoofdweg.

Woningtypes

Voor de nieuwbouw op de schoollocatie in het bebouwingscluster, rond de kruising van de Botsholsedwarweg en de Hoofdweg, is aansluiting gezocht bij de bebouwing schaal en maat in dit cluster en andere clusters in Waverveen. Waverveen kent met name vrijstaande woningen en kleinschalige rijtjes woningen van ca. drie tot vijf woningen. De woningen zijn altijd op de polderwegen georiënteerd.

De bebouwing staat nadrukkelijk los van elkaar. Voorkomen moet worden dat de bebouwing door aan-en bijgebouwen toch aan elkaar groeit.

Parkeren en bergingen

Aan de voorzijde van de woningen wordt de mogelijkheid geboden om kleinschalige bergingen te bouwen. Het parkeren wordt opgelost in de voortuin voor de voorgevel van de rijwoningen. Het bezoekersparkeren vindt plaats op haaksparkerplaatsen die langs de Botsholsedwarweg worden aangelegd. Door een carport mee te nemen in het bestemmingsplan, wordt een rommelig beeld van losse auto's voor de woning voorkomen.

In de uitwerking van het ontwerp staat de toekomstige bewoners de mogelijkheid open om afspraken te maken over een gezamenlijke ontsluitingen van de achtererven.

Landschappelijke inpassing

Het terrein van de voormalige school is net als sommige (agrarische) bedrijven met houtsingels omzoomd. Dit typische landschappelijke element wordt gehandhaafd om de woningen beschutting te geven en de impact van de bebouwing op het landschap te beperken.

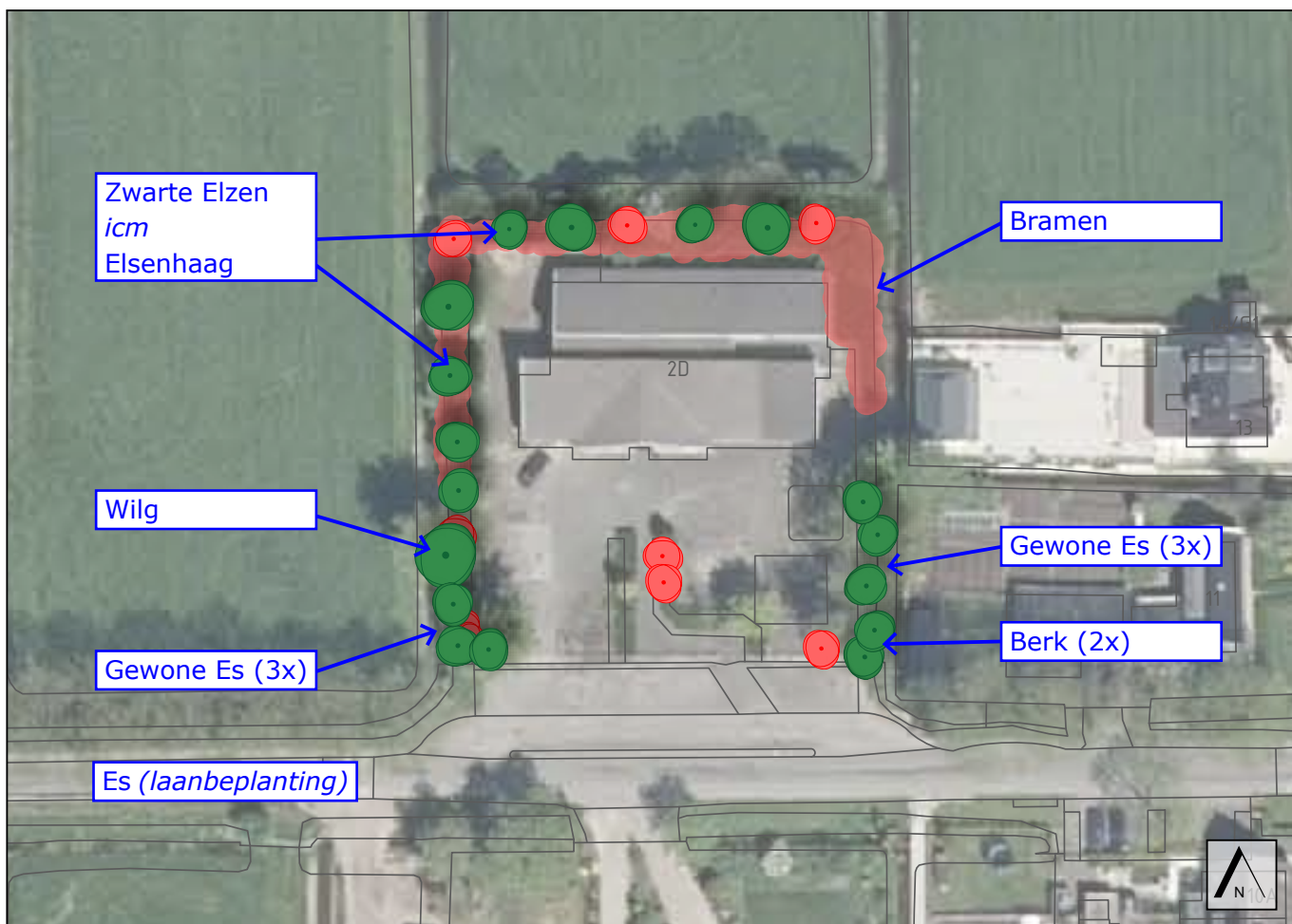
Randvoorwaarde bij de herontwikkeling is dat deze blijft gehandhaafd waarmee de landschappelijke inpassing identiek is aan de huidige situatie. Vooral belangrijk wordt gevonden, dat het geheel past in de sfeer van de omgeving, die is dorps en eenvoudig. De uitstraling en de architectuur van de nieuwe woningen zal die sfeer moeten ademen.

Sociale structuur

Bij de keuze voor dit type woningen heeft ook de sociale component van de enclave Hoofdweg meegespeeld. Het is een kleine hechte gemeenschap, ons-kent-ons en men komt geregeld bij elkaar over de vloer. Het meest passend als toevoeging aan deze kleine gemeenschap zullen bewoners zijn met een vergelijkbaar sociaal leven en met dezelfde interessesfeer. Door te kiezen voor vier rijtjes woningen en één vrijstaande woning wordt gehoopt dit zoveel mogelijk te bereiken.



Afbeelding 10 - Verkaveling en bebouwingsplan (indicatief)



Afbeelding 11 - Bestaande beplanting

4 INRICHTINGSPLAN

4.1 VERKAVELING

Op basis van de hiervoor beschreven stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten is een verkavelingsplan opgezet. Daarbij zijn twee bouwvolumes omschreven met één vrijstaande en een viertal geschakelde woningen. Bij deze laatste woningen zijn bergingen op het voorerf voorzien.

Aan weerszijden van de woningen (en *tussen* de vrijstaande en geschakelde) zijn stroken voorzien die onbebouwd dienen te blijven.

Parkeren wordt voorzien op het voorerf (voortuin) én het parallel aan de Botsholseweg gelegen parkeerterrein.

4.2 BEPLANTING

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het perceel omgeven door een haag, bestaande uit bomen en ondergroei. Deze groenzoom is echter in een enigszins verwaarloosde staat waardoor er wildgroei van jonge bomen, en bramen het beeld verstoort.

Door het opschonen van het recente opschot, snoeien en het selectief kappen langs de westelijke perceelsrand, ontstaat meer ruimte voor bestaande volwassen bomen om verder te groeien.

In nevenstaande afbeelding 11 is dit rood gearceerd.

Daarnaast kan op enkele plaatsen het aanplanten van bomen of hagen de haag versterken en betere invulling worden gegeven aan afscheiding van meer privacy gevoelige delen van het erf.

De bestaande beplanting bestaat o.a. uit

- Gewone Es (tevens laanbeplanting langs de Botsholseweg)
- Zwarte Els (zowel als boom als windhaag)
- Wilg (solitair)
- Berk (als groep)
- Braam (als onderbegroeiing en haag)

Op het voorterrein (schoolplein) staan ook enkele hagen en boomgroepen. In verband met van de uitvoering en de situering van de nieuwe bebouwing, dienen deze tevens verwijderd te worden.



Afbeelding 12 - Inrichtingsplan woonpercelen

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie is het wenselijk om de bomensingel om het perceel op onderdelen te versterken. Langs de oostelijke en westelijke rand dient plaatselijk een boom aangeplant te worden om de windsingel af te ronden. Daarmee wordt aangesloten bij de gebiedseigen kenmerken van een gesloten windhaag om een bebouwingscluster.

Geschikte (en reeds aanwezige) soorten zijn o.a.

- Zwarte Els
- Beuk
- Wilg

De gewone essen in het plangebied zullen vooralsnog blijven staan, maar zijn kwetsbaar gebleken ivm een veelvoorkomende ziekte. De instandhouding van de boomhaag aan deze zijde van het perceel staat evenwel voorop. Indien de bestaande essen geveld moeten worden vanwege deze ziekte dan dienen deze vervangen te worden door berken en/of wilgen.

Gezien het feit dat aan de achterzijde van het perceel, de achtertuinen zijn gesitueerd, is het gewenst om hier ook een meer besloten situatie ten opzichte van de belendende, naastgelegen percelen te creëren. Onderbegroeiing in de vorm van een bescheiden haag of heester, tussen en onder de aanwezige bomen aan de wetelijke en oostelijke perceelsgrens, is hiervoor een geschikt middel.

Geschikte soorten (bestand tegen wind, vochtige grond en kleigrond) zijn o.a.

- Els
- Beukhaag
- (Wilde) Kardinaalsmuts

In de noordelijke perceelsrand is het echter gewenst om meer doorzichten naar het achterliggende polderlandschap in stand te houden. Door meer ruimte tussen de (solitaire) bomen te houden en geen onderbegroeiing toe te passen, ontstaat een meer *transparante* begrenzing met open zichtlijnen naar het open landschap, zonder dat op groter (landschappelijk) niveau de perceelbegroeiing rondom het bebouwingscluster verdwijnt.

Aan de zuidelijke perceelsrand maakt het perceel deel uit van de enclave Hoofdweg, een compact bebouwingscluster bestaande uit meerdere woningen rondom de kruising Hoofdweg-Botsholsedwarweg. In ruimtelijke zin is een begrenzing in de vorm van een haag of singel, niet strikt noodzakelijk.

In de bestaande situatie is dit ook niet het geval. Met de opening naar de weg wordt de ruimtelijke en sociale structuur in de enclave benadrukt.

COLOFON



Gemeente De Ronde Venen

Postbus 250
3640 AG Mijdrecht



mRO bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuvenveldseweg 16 H
1382 LX Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl

BIJLAGE - KAARTMATERIAAL



LEGENDA

Erf / Toerit

Voortuin

Achtertuin

Boomsingel

Watergang

perceelsgrens

Woning

Bijgebouwen

Bomen (bestaand)

Haag (bestaand)

Bomen (nieuw)

Haag (nieuw)

Gemeente De Ronde Venen

Botsholse dwarsweg 2d, te Waverveen
inrichtingsplan (voorwaardelijke verplichting)

nummer	92.02	schaal	1:500	raad
formaat	A3	referte	mRO	ID nr.
datum	mei 2020	versie	3	

mRO bv
Leeuwenveldseweg 16 H 1382 LX Weesp
T : 033-4614342 / I : www.mro.nl / E : info@mro.nl

mRO