

Visie Mijdrechtse Dwarsweg 19 - 35 Wilnis



Visie Mijdrechtse Dwarsweg 19 - 35 Wilnis

23021.A

Gemeente De Ronde Venen

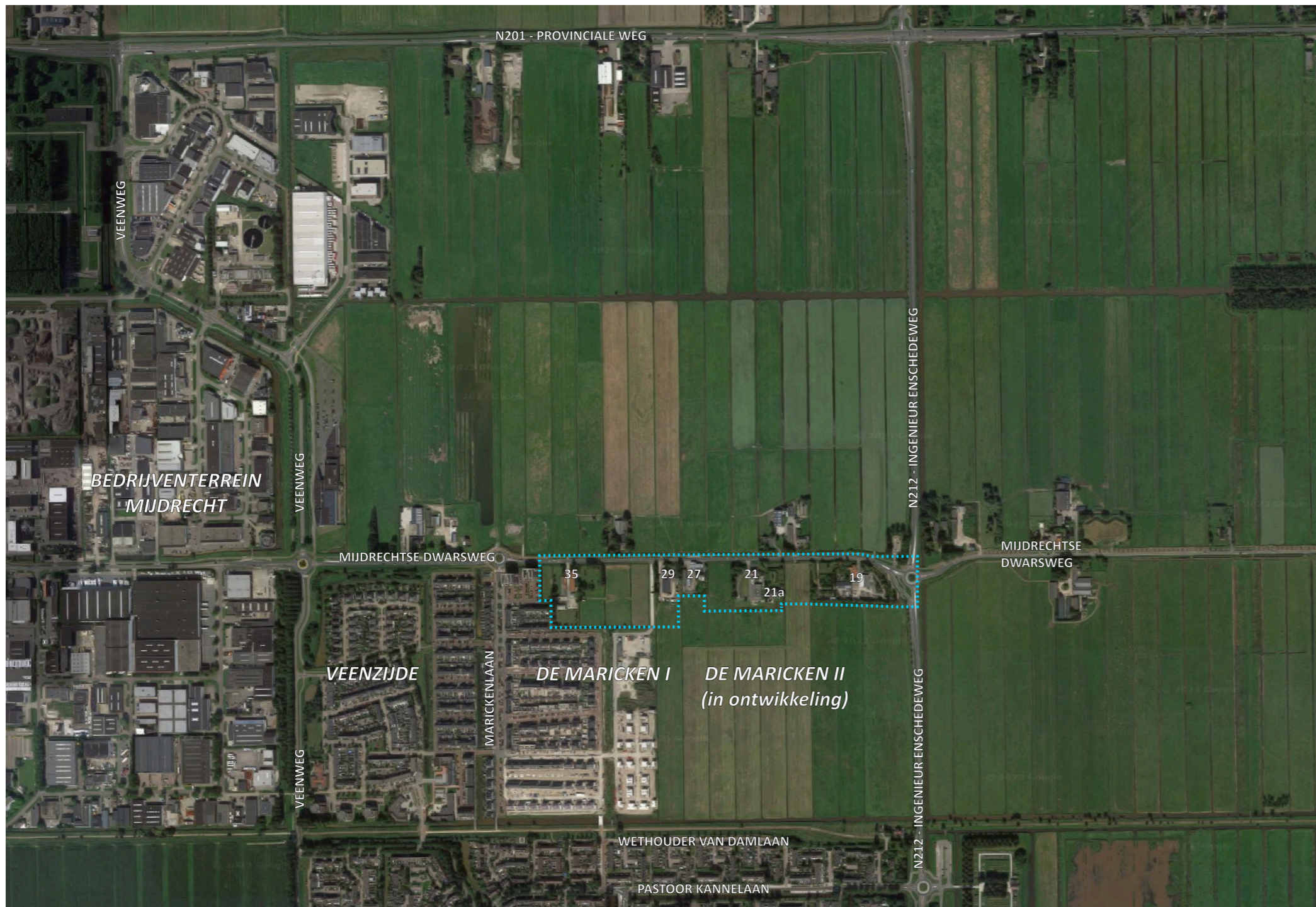
januari 2024



Vormgevers van stad & landschap

Inhoudsopgave

<i>Inleiding</i>	7
<i>Analyse</i>	9
<i>Uitkomsten participatie</i>	18
<i>Visie en ruimtelijk kader voor initiatieven</i>	23
<i>Bronnenlijst</i>	33
<i>Colofon</i>	35



1. Inleiding

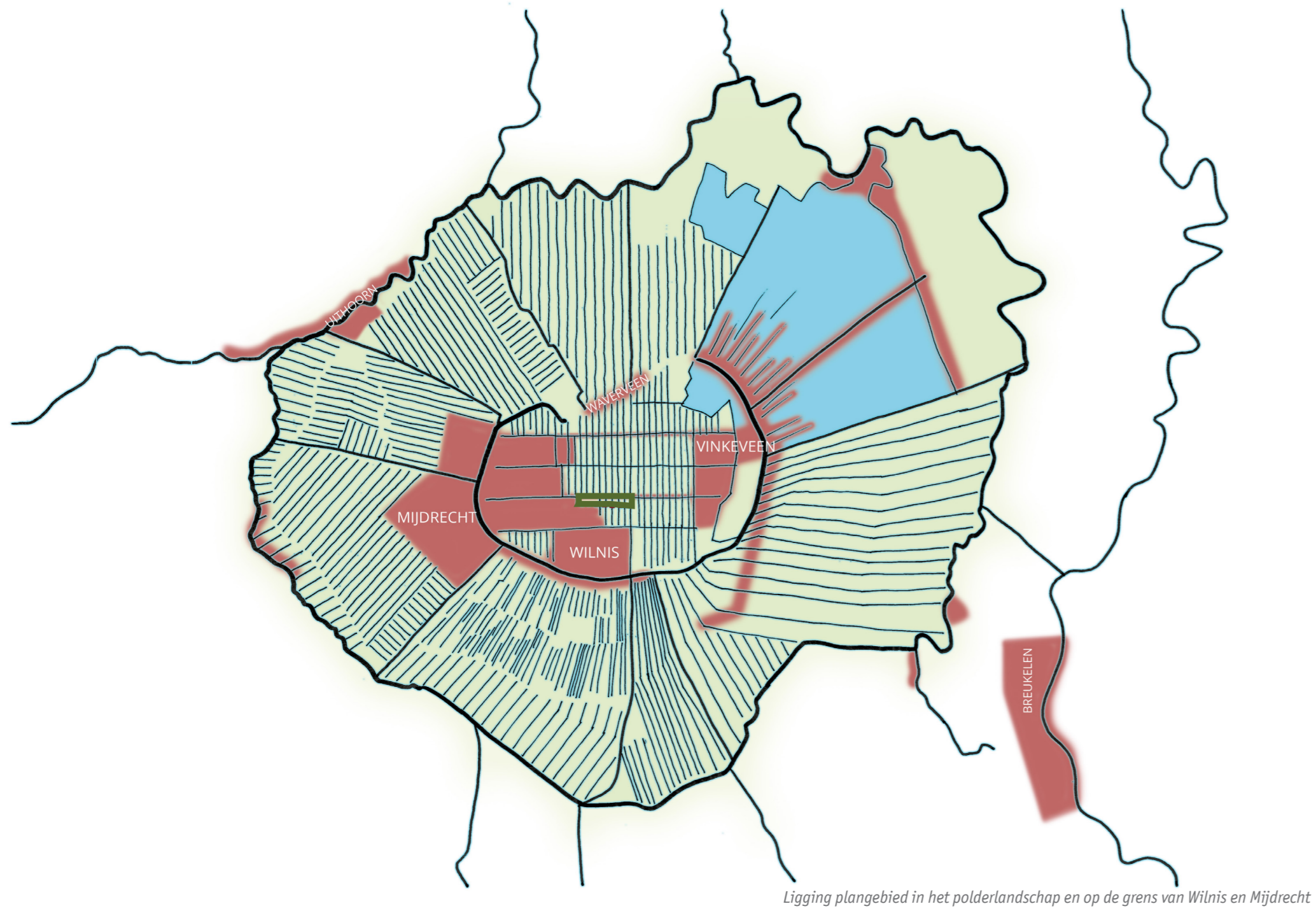
Voor u ligt de visie voor de Mijdrechtse Dwarsweg 19 - 35 in Wilnis. Doel van de visie is als toetsingsinstrument te dienen voor toekomstige (particuliere) initiatieven. De visie richt zich daarom op de vragen welke karakteristieken het gebied heeft, welke waarden behouden moeten blijven, waar ruimte is om te ontwikkelen, hoe de samenhang met De Maricken I & II is, wat de mogelijkheden en onmogelijkheden in het gebied zijn en hoe we de toekomst voor dit gebied zien. Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2023. Naar aanleiding van twee amendementen is het document aangepast.

Als nieuwe noordrand van Wilnis, op de grens van het open agrarische landschap en woonwijk De Maricken II neemt de Mijdrechtse Dwarsweg een bijzondere positie in. Het karakteristieke, ritmische landschap van de Mijdrechtse polder ontmoet hier de dynamiek van het woongebied. De Mijdrechtse Dwarsweg zelf rijgt in verschillende stappen de overgang aanen van bebouwd gebied in het westen naar natuur in het oosten.

Om initiatieven in dit bijzondere gebied aan een helder kader te kunnen toetsen, heeft gemeente De Ronde Venen Bureau Maris gevraagd een integrale visie te maken voor de zuidzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg. Het plangebied bestaat uit de percelen Mijdrechtse Dwarsweg 19 tot en met 35 en de daartussen gelegen percelen, die onderdeel zijn van de woonwijk in ontwikkeling De Maricken II. De weg zelf maakt ook deel uit van de visie (zie het plangebied op de pagina hiernaast).

Omdat de visie over gronden van derden gaat, heeft er een intensief participatietraject plaatsgevonden. Allereerst is er individueel met alle (grond)eigenaren in het gebied gesproken. Deze keukentafelgesprekken gingen over hun ideeën, wensen en zorgen voor hun eigendom en het gebied. Vervolgens is er een bijeenkomst geweest met (grond)eigenaren en bewoners van de noordzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg om deze uitkomsten van de keukentafelgesprekken te bespreken en te discussiëren over de gezamenlijke visie op het gebied. Tot slot is de conceptvisie tijdens een tweede bijeenkomst besproken met de (grond)eigenaren en direct omwonenden. Ook leden van de gemeenteraad waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

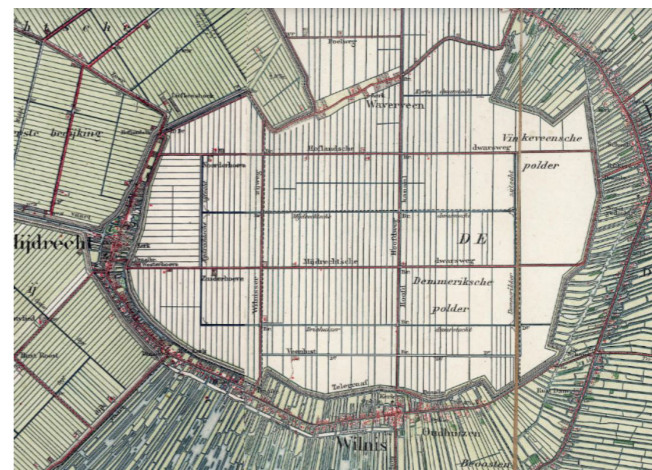
2. Analyse



Ligging plangebied in het polderlandschap en op de grens van Wilnis en Mijdrecht



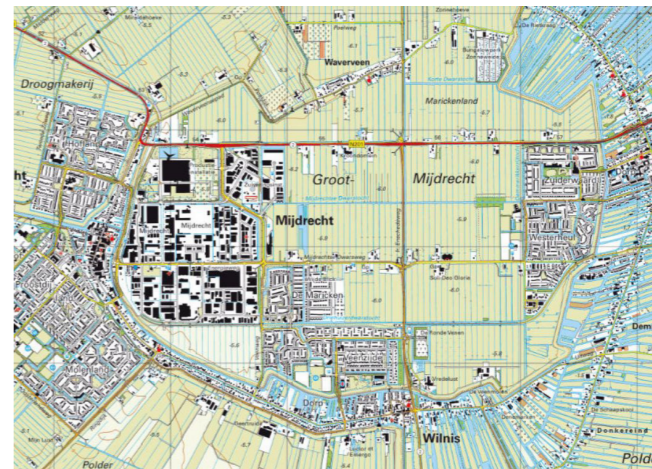
1850 Mijdrecht en Wilnis behoren tot een reeks van lintdorpen in het veenontginningsgebied



1900 Verspreid in de nieuwe polder liggen agrarische erven, onder meer aan de Mijdrechtse Dwarsweg



1985 Mijdrecht ontwikkelt zich onder meer naar het oosten met bedrijven en Wilnis naar het noorden met woningen



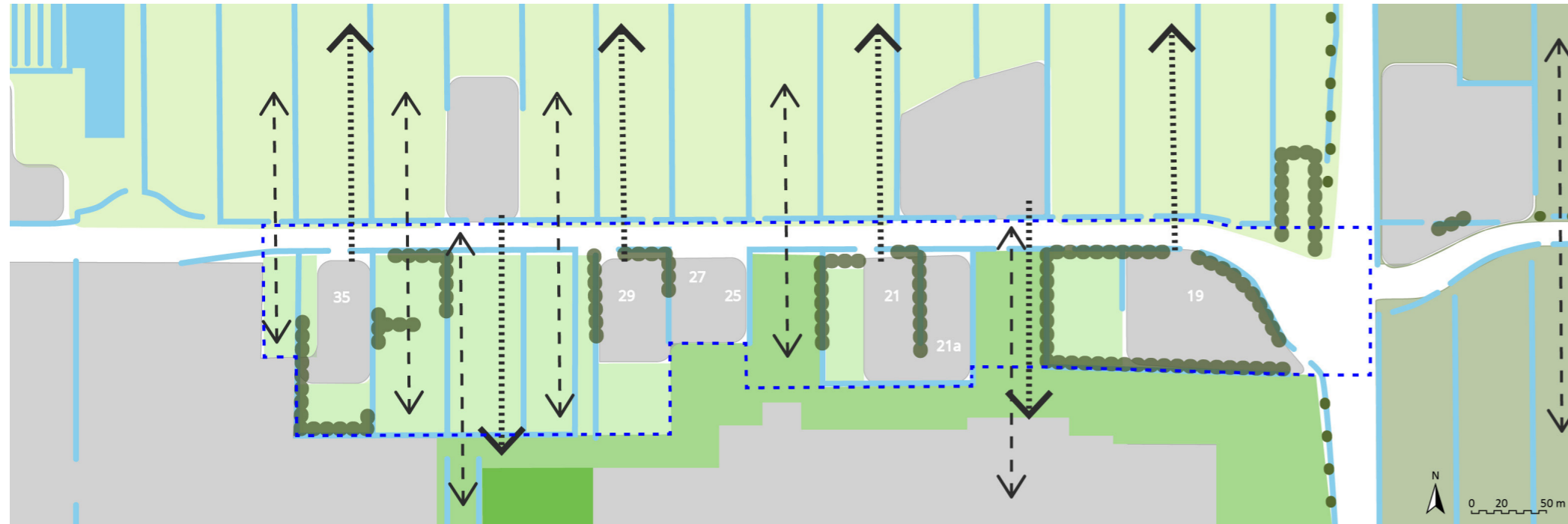
2022 De kernen ontmoeten elkaar onder meer bij de Veenweg, de Mijdrechtse Dwarsweg is de nieuwe noordrand van Wilnis

Historische analyse

De Ronde Venen waren in het verre verleden een uitgestrekt en ontoegankelijk veengebied. Om het land bruikbaar te maken voor landbouw, is het gebied vanaf 1085 ontgonnen. De lintdorpen werden veel later pas gebouwd. Men groef sloten om het water af te voeren en zo landbouw mogelijk te maken. Als gevolg daarvan begon het veen in te klinken. Later werd er ook turf gewonnen, waardoor een landschap van lange stroken grond ontstond. Door verdere ontginning ontstonden grote waterplassen, zoals de Vinkeveense plassen.

Om het gebied weer voor landbouw te kunnen gebruiken, werden meerdere gebieden door bemaling weer drooggemaakt. Hierdoor ontstonden de polders zoals Polder Groot Mijdrecht en Wilnis-Veldzijde. Dit rechtlijnige landschap is goed zichtbaar op de kaart op pagina 8.

Mijdrecht ontwikkelde zich vanaf de dijk naar het westen met woningbouw en in oostelijke richting met bedrijventerreinen. Wilnis groeide naar het noorden met woningbouw: Veenzijde en De Maricken I en II. De twee kernen ontmoeten elkaar, behalve bij de Driehuiskerk aan de dijk ook bij de Veenweg.



Analyse landschap

Legenda

- Plangebied
- Bebouwd gebied
- Open weidegebied
- Toekomstig natuurgebied
- Weide in het polderlint
- Groenstructuur De Maricken II
- Marickenpark
- Opgaand groen rondom kavels
- Bomenrij
- Watergang
- Zichtrelaties tussen noord- en zuidzijde
- Vrij zicht vanuit de woning



NB. als uitgangspunt voor deze kaart is "De Maricken II Toelichting Ruimtelijk Kader" gebruikt.

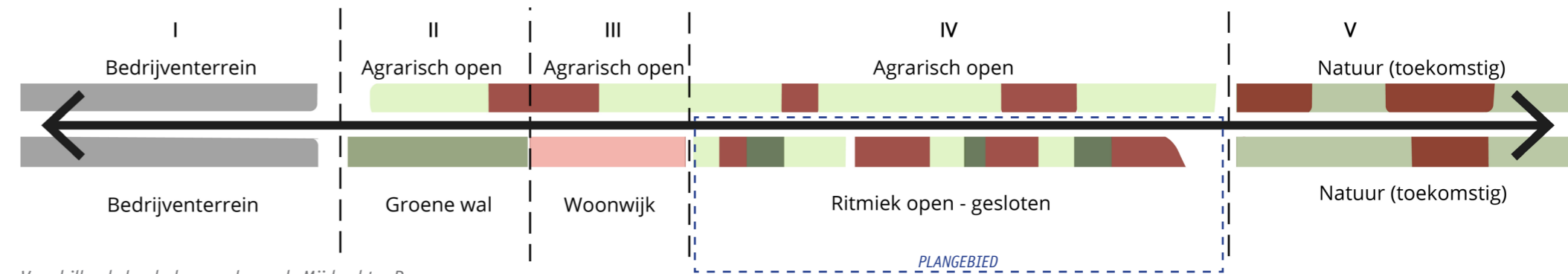
Landschap en groenstructuur

In de huidige situatie is het polderlint van de oorspronkelijke agrarische erven goed herkenbaar. Er is een karakteristieke ritmiek ontstaan door de afwisseling van bebouwde percelen en open weides, met doorzichten naar het noorden en het zuiden. Dit ritme is hieronder afgebeeld en wordt versterkt doordat alle percelen even breed zijn.

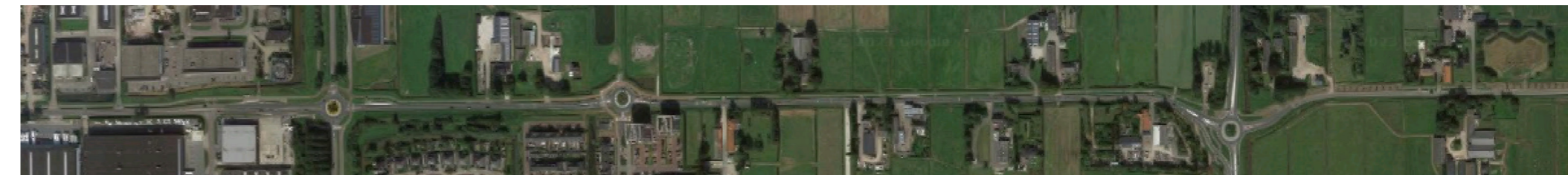
De ritmiek van het landschap is kenmerkend voor het plangebied. De afwisseling tussen gesloten en open percelen bepaalt de identiteit van het gebied en vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. De onbebouwde percelen zijn veelal weiden zonder opgaand groen. Ten oosten van het plangebied is dit het toekomstig natuurgebied Marickenland.

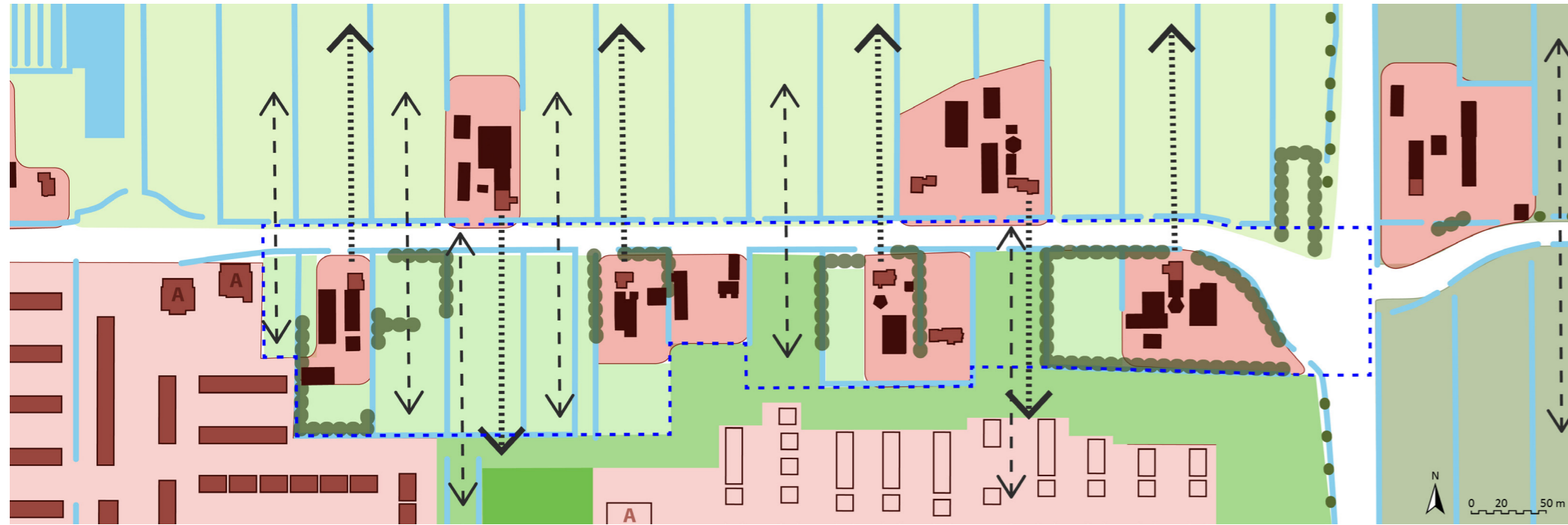
Op pagina 10 is een analyse van het landschap in de huidige situatie met de groenstructuur van De Maricken II afgebeeld. De bebouwde percelen zijn (gedeeltelijk) omkaderd met bomen en struiken. Het verschil tussen open en gesloten percelen wordt hierdoor versterkt.

In het plangebied worden de twee open percelen tussen nummer 19 en 21a en tussen nummer 21 en 27 onderdeel van de nieuwbouwwijk De Maricken II. Deze percelen sluiten aan op de groenstructuur die de overgang vormt naar de nieuwe wijk. Hierin zullen onder andere waterberging, natuurontwikkeling en langzaamverkeersroute(s) een plek gaan krijgen. Tussen De Maricken I en II komt een park, dat ook weer verbonden is met één van de open percelen aan de Mijdrechtse Dwarsweg.



Verschillende landschappen langs de Mijdrechtse Dwarsweg





Analyse bebouwing

Legenda

- Plangebied
- Bebouwde kavel polderlint
- Dorp Wilnis
- Erfbebouwing: woonhuis en bijgebouwen/schuren
- Woningen De Maricken I
- Appartementengebouwen De Maricken I
- Indicatieve nieuwbouw De Maricken II
(bron: Ruimtelijk Kader De Maricken II)
- Kavelbeplanting
- Watergang
- Zichtrelaties tussen noord- en zuidzijde
- Vrij zicht vanuit de woning

NB. als uitgangspunt voor deze kaart is "De Maricken II Toelichting Ruimtelijk Kader" gebruikt.

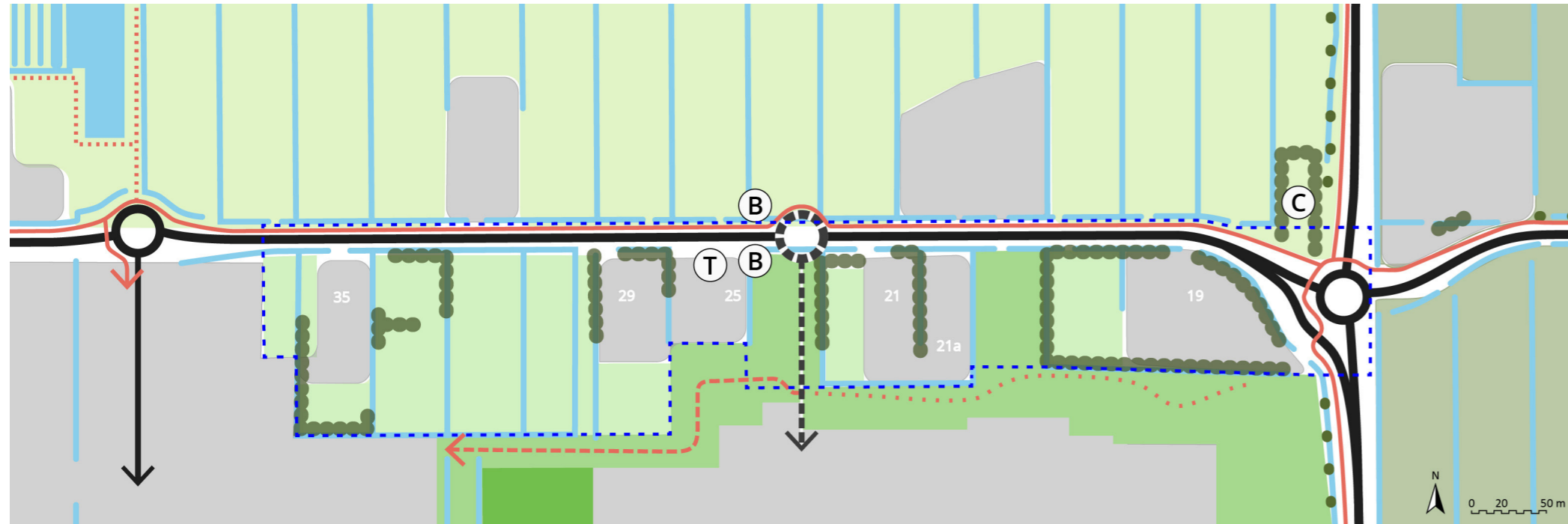


Bebouwing

Langs de Mijdrechtse Dwarsweg is de oorspronkelijke lintbebouwing op dit moment goed herkenbaar. De bebouwing staat, in herkenbare clusters geordend, dicht aan de weg. Vanuit de woningen zijn er doorzichten naar het open weidegebied erachter. Kenmerkend voor het polderlint zijn de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen vooraan op het perceel. De schuren en andere bijgebouwen staan daar veelal naast en achter. Behalve de woningen liggen er verschillende bedrijfsmatige functies in het lint, zoals een tankstation, een hoveniersbedrijf en dienstverlenende bedrijven.

Met de uitbreidingswijken zoals De Maricken I groeit het bebouwd gebied van Wilnis naar de Mijdrechtse Dwarsweg toe. Met twee appartementengebouwen als baken is de entree van de woonwijk van veraf zichtbaar.

Met de realisatie van De Maricken II gaat de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg bij de bebouwde kom van Wilnis horen. Het stuk lintbebouwing heeft echter een andere identiteit en sfeer dan de nieuwbouwwijken van Wilnis. Daarnaast heeft het plangebied ook een andere sfeer dan de noordzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg. Dit stuk lintbebouwing aan de zuidzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg is het overgangsgebied van het dorp Wilnis ten zuiden van het plangebied naar het open polderlandschap aan de noordzijde.

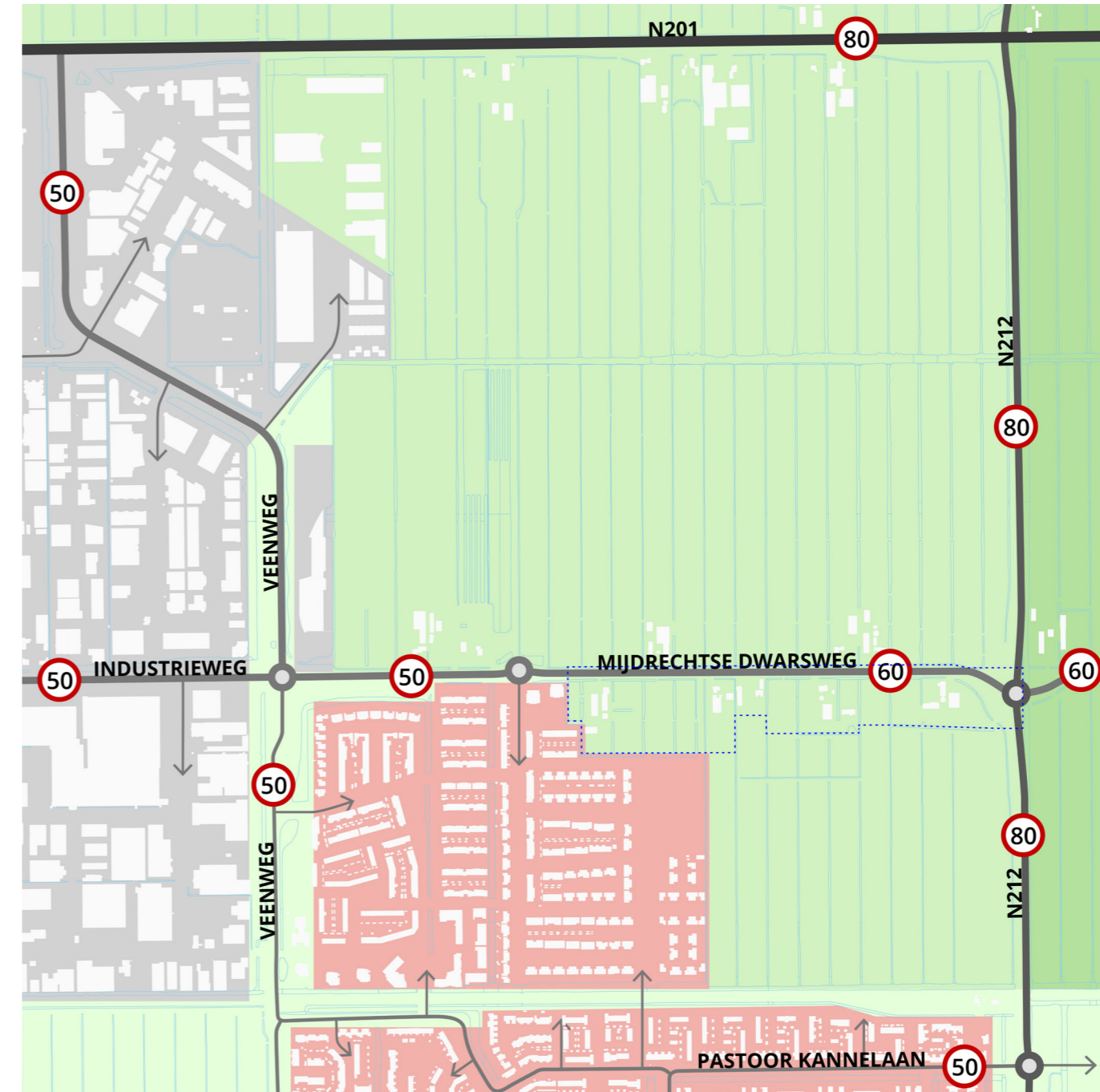


Analyse verkeer

Legenda

- | | |
|--|----------------------------|
| Plangebied | Voetpad |
| Rijweg | Nieuw voetpad (indicatief) |
| Rotonde | Nieuwe bushalte |
| Nieuwe ontsluiting De Maricken II (bron: Ruimtelijk kader) | Tankstation |
| Nieuwe rotonde De Maricken II (bron: Ruimtelijk kader) | Carpoolplaats |
| Fietspad | |
| Nieuw fietspad | |

NB. als uitgangspunt voor deze kaart is "De Maricken II Toelichting Ruimtelijk Kader" gebruikt.

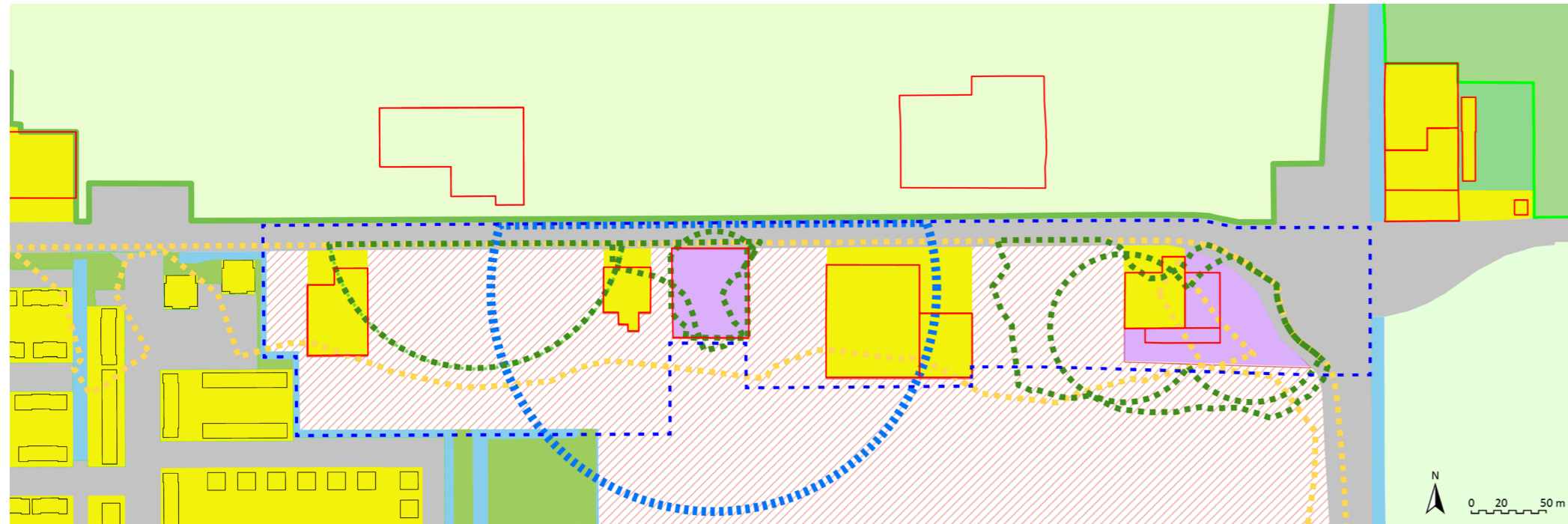


Verkeer

De Mijdrechtse Dwarsweg is niet alleen een belangrijke ontsluitingsweg voor de woonwijken aan de zuidzijde van de weg en voor het bedrijventerrein van Mijdrecht, maar vormt ook de verbinding met Vinkeveen en, via de N212, met Waverveen. De Provinciale weg N201 vormt de hoofdentree van de kern en het bedrijventerrein. De Mijdrechtse Dwarsweg is echter een belangrijke route, mede vanwege het tankstation. Via de Veenweg en de Industrieweg is het bedrijventerrein daarvandaan goed te bereiken. Voor langzaam verkeer loopt er een fietspad noordelijk langs de Mijdrechtse Dwarsweg, met oversteekplaatsen bij de verschillende rotondes.














De Maricken II zal straks, via een nieuwe rotonde, ook ontsloten worden op de Mijdrechtse Dwarsweg. Deze weg is nu en in de toekomst zwaar belast. De maximumsnelheid gaat van 60 naar 50 km/uur. Daarnaast komen er voor deze nieuwe wijk ook ontsluitingen aan de west- en zuidzijde. Er komen nieuwe fiets- en wandelpaden in De Maricken II en de huidige bushalte bij de rotonde van De Marickenlaan zal verplaatst worden naar de nieuwe rotonde van De Maricken II.

◀ Huidige situatie verkeersstructuur op hoger schaalniveau



Analyse bestemmingsplan en hindercontouren

Legenda

	Plangebied		Wonen
	Agrarisch		Wonen - uit te werken
	Agrarisch met waarden - natuurwaarden		Bouwvlak
	Bedrijf		Veiligheidszone - LPG
	Groen		Milieuzone - geurzzone
	Natuur		Geluidszone - weg
	Verkeer		



Bestemmingsplan en hindercontouren

Het plangebied maakt deel uit van de bestemmingsplannen "Marickenland Bestemmingsplan" en "Buitengebied-West".

Hoewel het plangebied binnen het bestemmingsplan Buitengebied-West valt, ligt het, voor wat het betreft het provinciale beleid, binnen de rode contour. Dit betekent dat de provincie dit gebied als 'stedelijk gebied' beschouwt en geen terughoudend beleid voert als het om nieuwe woningen gaat.

In het bestemmingsplan Marickenland zijn grote gebieden aangeduid als 'Wonen-Uit te werken'. Deze "aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen en beroep aan huis, kantoren, en bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en in verband daarmee voor tuinen, wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water, alsmede voor maatschappelijke voorzieningen, (...)"

Daarnaast zijn er enkele hindercontouren waar rekening mee gehouden moet worden bij eventuele planvorming in dit gebied. Zo geldt er een LPG veiligheidzone rondom het tankstation, geluidszones van de Mijdrechtse Dwarsweg en de N212 en enkele hindercontouren in verband met het hoveniersbedrijf op nummer 19 en een agrarisch bedrijf aan de noordzijde van de weg.

3. Uitkomsten participatie

Keukentafelgesprekken

Al vroeg in het proces zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met de (grond)eigenaren die in het plangebied wonen of er grondeigendommen hebben.

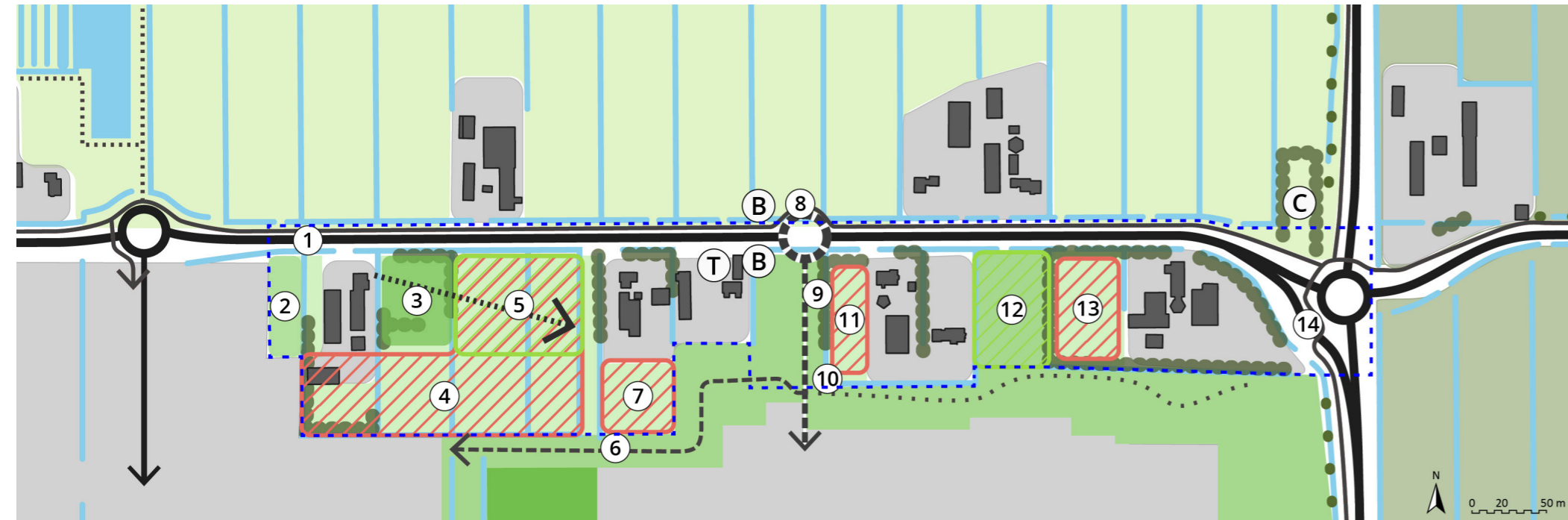
De uitkomsten van deze gesprekken zijn samengevat op de onderstaande kaart:

1. **Zorg:** de Mijdrechtse Dwarsweg wordt als erg druk ervaren en dat zal met de komst van De Maricken II alleen maar toenemen. Daarnaast wordt er te hard gereden op de weg. Dit heeft ook gevolgen

voor de verkeersveiligheid; het fietspad ligt aan de noordzijde van de weg, dus de weg moet veilig overgestoken kunnen worden om het fietspad te bereiken. Er zijn drempels aangelegd om de snelheid van auto's te beperken, maar die zorgen voor geluidsoverlast.

2. Dit is een open weide en dit zal zo blijven. Er grazen zo nu en dan schapen op.
3. Dit is een boomgaard en dat zal zo blijven.
4. **Idee/wens:** woningbouw met maatschappelijke functies (voor ouderen)

5. **Wens:** open houden weide voor vrij uitzicht
6. **Wens:** (fiets)aansluiting op het toekomstige fietspad aan deze zijde, omdat oversteken aan de noordzijde gevaarlijk is. Een autoaansluiting zou ook wenselijk zijn.
7. **Idee:** in de toekomst opslagboxen creëren voor bewoners van de nieuwbouwwijk.
8. Nieuwe rotonde en bushalte, locatie nog nader te bepalen. Voorkeur: zoveel mogelijk naar het westen.
9. **Wens:** beplanting langs de nieuwe ontsluitingsweg om inschijnende koplampen te voorkomen.



10. Toekomstige (auto)ontsluiting van Mijdrechtse Dwarsweg 21A.
11. **Idee/wens:** woning(en) op eigen perceel in de toekomst
12. **Wens:** open houden voor een vrij uitzicht
13. **Idee/wens:** (zorg)woningen in de toekomst.
14. **Zorg:** bypass naar de N212 is gevaarlijk. Fietsers hebben geen voorrang, maar er wordt door automobilisten soms (onverwachts) wel voorrang verleend, wat voor gevaarlijke situaties zorgt. Bovendien steken fietsers niet altijd op de juiste plek over en wordt er door automobilisten te hard gereden.

Eerste bijeenkomst

Na de keukentafelgesprekken is er een eerste bijeenkomst gehouden met alle (grond)eigenaren en de eigenaren van de woningen aan de noordzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg.

Na een toelichting bij de analyse van het gebied werden de uitkomsten van de keukentafelgesprekken besproken. Vervolgens werd er over deze uitkomsten en de wensen, ideeën en zorgen voor het gebied gediscussieerd. Tot slot konden de aanwezigen uit een grote hoeveelheid referentiebeelden zoeken naar, in hun ogen, passende beelden voor dit plangebied: wat typeert dit gebied en moet behouden of versterkt worden, welke ontwikkelingen passen er bij dit gebied en welke juist niet?





Conclusies

- Het is hier fijn landelijk wonen in het groen, dat is karakteristiek en zou behouden moeten blijven.
- De lintbebouwing is mooi: vrijstaande woningen met groen ertussen.
- Als er nieuwe woningen bij gaan/moeten komen, dan zou het in de landelijke stijl moeten zijn.
- Ruimte voor natuur met knotwilgen, bloesembomen, bloemenweiden, dieren, wandelpaden, verbindingen met de nieuwbouwwijk.
- Natuurlijk spelen zou hier goed passen.



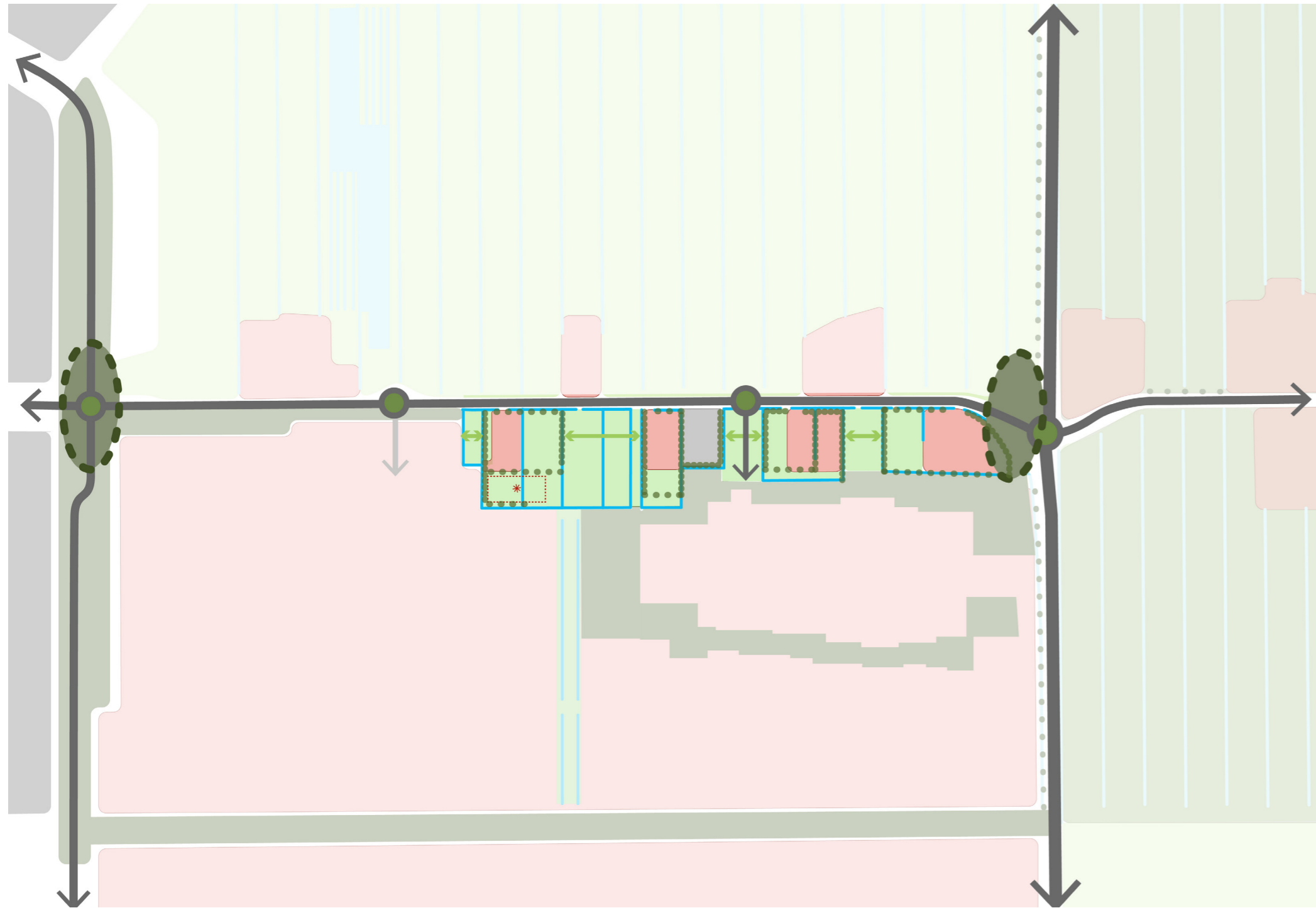
Tweede Bijeenkomst

Voor de tweede bijeenkomst werden alle (grond) eigenaren, eigenaren van de woningen aan de noordzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg en bewoners van De Maricken I, die grenzen aan het plangebied, uitgenodigd. Ook gemeenteraadsleden waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

Na een toelichting bij de analyse en de conceptvisie, was men in de gelegenheid om plenair vragen te stellen. Vervolgens kon men vragen stellen bij de verschillende panelen met daarop tekeningen van de analyse en visie. Ook kon men een reactieformulier invullen en achterlaten.


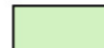










Belangrijkste conclusies

- Er wordt te hard gereden in De Maricken I, meer verkeer in de wijk is niet wenselijk.
- De geluidsoverlast op de Mijdrechtse Dwarsweg is groot.
- Horeca of andere functies met een hoge parkeerdruk en toename van verkeer zijn onwenselijk.
- Het uitzicht vanuit de woningen van De Maricken I naar het landschap is waardevol en belangrijk voor de bewoners.



4. Visie en ruimtelijk kader voor initiatieven

Legenda

-  Entree dorp
-  Open perceel
-  Bebouwd perceel
-  Bebouwd perceel tankstation
-  Potentiële bebouwingslocatie
-  Opgaande beplanting bomen met onderbegroeiing
-  Opgaande beplanting zonder onderbegroeiing, transparant
-  Watergangen (bestaand en nieuw)
-  Openheid percelen behouden
-  Groenstructuur buiten plangebied
-  Bebouwing buiten plangebied
-  Wijkentree De Maricken II met middenbeplanting rotonde

◀ Totaaloverzicht visie Mijdrechtse Dwarsweg

Nieuwe entree en noordrand van Wilnis

Het doel van de visie is het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst, door de entree van Wilnis herkenbaarder te maken, de relatie van het polderlint met het park van De Maricken te versterken en de doorzichten over de Mijdrechtse Dwarsweg te verbeteren.

Om dit doel te bereiken komen de volgende punten aan de orde in deze visie:

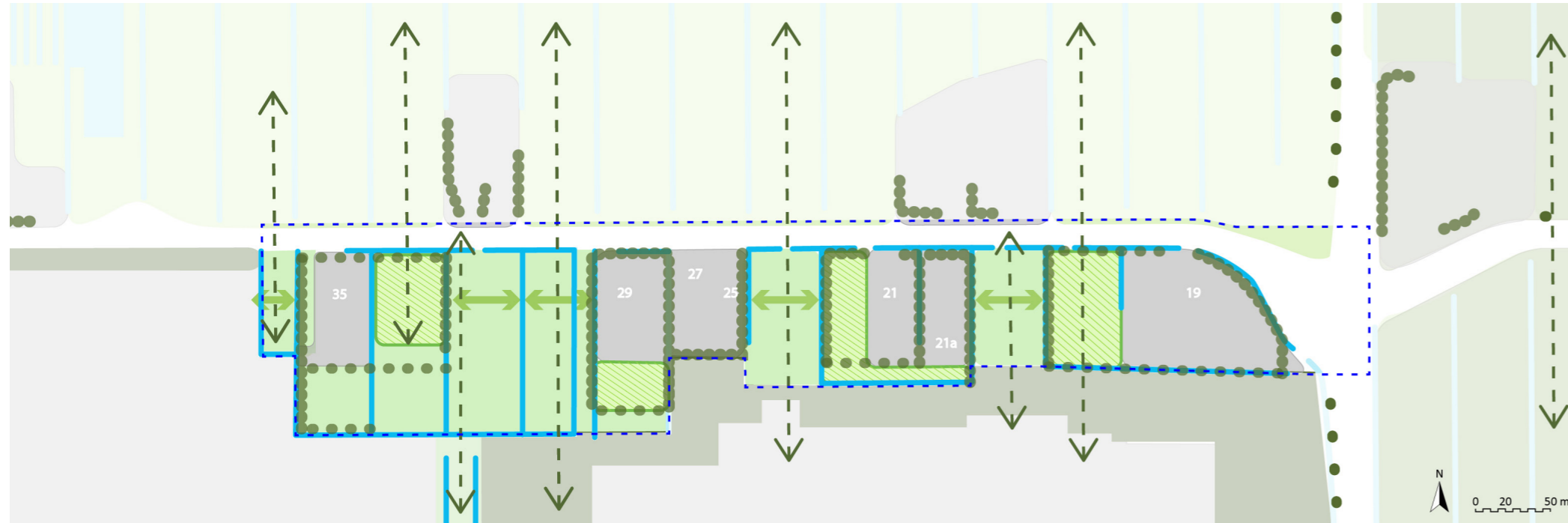
- De entree, en daarmee de grens van de bebouwde kom, van Wilnis wordt verlegd naar de rotonde met de N212.
- Door hier een 'groene poort' te maken en de entree duidelijk te markeren, wordt helder dat dit deel van de Mijdrechtse Dwarsweg bij de bebouwde kom van Wilnis hoort.
- Het plangebied behoudt de karakteristieke ritmiek van compacte erven, afgewisseld met open landschap.
- Voor nummer 27 geldt het ruimtelijk kader voor initiatieven dat is beschreven op pagina 32.
- Achter het polderlint met de erven bevindt zich de groene overgang naar De Maricken II. De relatie met deze parkzone wordt versterkt.

Uitgangspunten

Voor de erven aan het polderlint gelden de volgende uitgangspunten:

- Het beleid voor het buitengebied geldt als basis.
- De regels zijn hier soepeler, omdat het om een overgang naar de bebouwde kom gaat.
- Het plangebied ligt binnen de provinciale rode contour. Daarom gelden er geen beperkingen vanuit de provincie.
- De karakteristiek van de compacte erven blijft behouden.





Visie landschap en groenstructuur

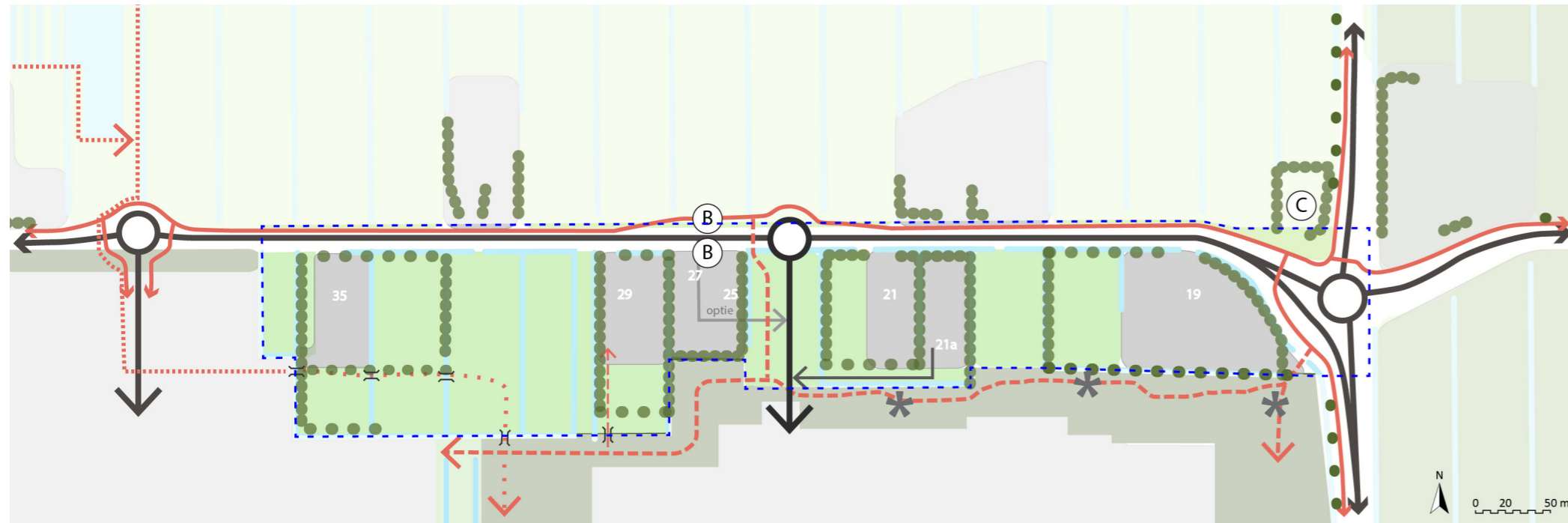
Legenda

- Plangebied
- Weide
- Tuin
- Opgaande beplanting bomen met onderbegroeiing
- Opgaande beplanting zonder onderbegroeiing, transparant
- Watergangen (bestaand en nieuw)
- Openheid percelen behouden
- Groenstructuur De Maricken
- Zichtrelatie tussen noord- en zuidzijde

Landschap en groenstructuur














- De afwisseling tussen open en gesloten percelen is karakteristiek en typerend voor het polderlint, dit blijft behouden en zal versterkt worden.
- Met name de open percelen bepalen dit ritme, daarom houden de open percelen het open karakter. Geen opgaande beplanting die het open karakter belemmert, dus (bloemrijk) grasland (met bijvoorbeeld schapen).
- Opgaande beplanting rondom de bebouwde percelen is toegestaan/wordt aangemoedigd. Met name opgaande beplanting in de noord-zuid richting versterkt de ritmiek van het landschap (open & gesloten).
- Door het open karakter van het perceel van de nieuwe entree naar De Maricken II te behouden, wordt het open landschap bij De Maricken II betrokken.
- Watergangen zijn een belangrijk onderdeel van de ritmiek van het polderlandschap. Deze zoveel mogelijk behouden, open houden en eventueel verbreden om ze duidelijker zichtbaar te laten zijn.
- Eventueel sloten toevoegen aan de zuidzijden van de percelen aan het polderlint, als natuurlijke begrenzing van de percelen.
- De percelen ten noorden van het Marickenpark betrekken bij het park, zodat de openheid gewaarborgd is en het park uitgebreid wordt. De gemeente is geen eigenaar van deze percelen, dus daar zal over gesproken moeten worden met de grondeigenaren.





Visie verkeer

Legenda

 Plangebied	 Nieuwe fietsinrit
 Weg	 Voetpad
 Rotonde	 Indicatief nieuw voetpad
 Wijkentree De Maricken	 Nieuwe bushalte
 Nieuwe auto-inrit	 Carpoolplaats
 Fietspad	 Onderzoeken mogelijkheid nieuw fiets/voetpad
 Indicatief nieuw voet- / fietspad	

Verkeer

- De Mijdrechtse Dwarsweg komt binnen de bebouwde kom te liggen, daarmee gaat de maximum snelheid omlaag naar 50 km/uur.
- Om op een natuurlijke manier te hard rijden te voorkomen, moeten ruimtelijke en verkeerskundige middelen elkaar versterken tot een samenhangend en logisch verhaal.
- De nieuwe rotonde bij de entree van De Maricken II krijgt twee bushaltes aan de westzijde, waarbij de bus naast de rijbaan halteert.
- De extra rotonde verbetert de situatie, men heeft minder ruimte om hard te rijden. Er zal een evaluatie plaatsvinden of er extra maatregelen nodig zijn om hardrijden tegen te gaan.
- Zorgen voor veilige oversteekpunten voor langzaam verkeer ter hoogte van de drie rotondes.
- *Nader te onderzoeken:*
 - De rotonde aan de oostzijde volledig in de bebouwde kom leggen, zodat de voorrangregels over de hele rotonde hetzelfde zijn en gemotoriseerd verkeer op een natuurlijke manier afgeremd wordt.
 - Voor het tegengaan van geluidsoverlast: geluidsarm asfalt toepassen en/of drempels aanpassen.
 - Onderzoeken of het fietspad aan de noordzijde van de Mijdrechtse Dwarsweg is te verbreden en te combineren met een voetpad.
 - Het toevoegen van groenelementen langs de weg en op de middeneilanden van de rotonde draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.





Groene Entree Wilnis

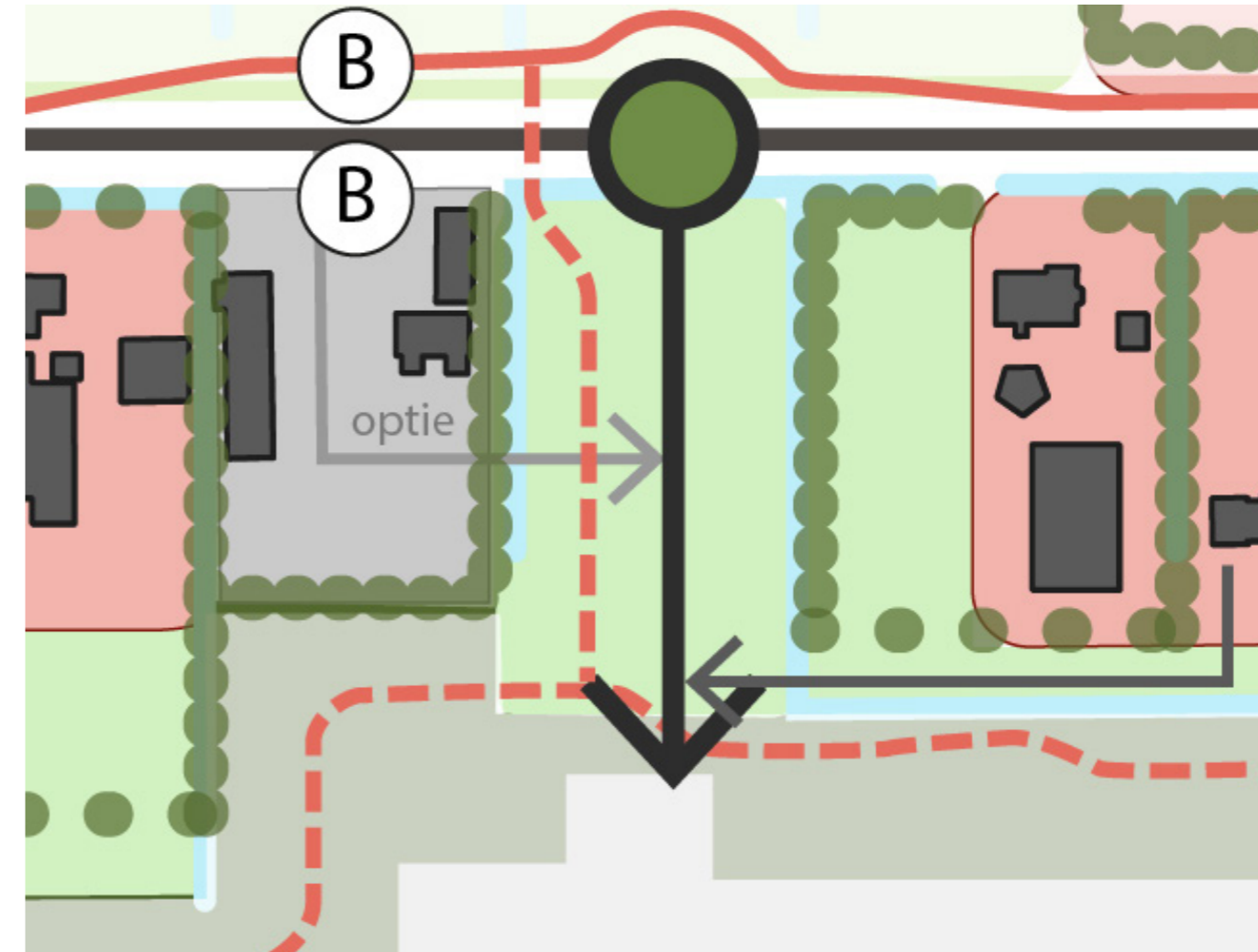
Nader te onderzoeken:

- De gehele rotonde met de N212 in de bebouwde kom leggen, zodat de fietsers op de hele rotonde voorrang krijgen.
- De fietsoversteek laten aansluiten op de inrit van de carpoolplaats. Dit betekent dat het fietspad buiten de bypass komt te liggen.
- Het fietspad komt dan aan de zuidwestzijde van de rotonde, ter hoogte van de parallelweg met klinkers te liggen.
- Het voetpad vanuit De Maricken II opwaarden tot voet-/fietspad en deze route hier aansluiten op het fietspad langs de rotonde.
- De verkeerskundige entree combineren met de stopplek met informatiebord Wilnis en hier ook het oorlogsmonument in meenemen.
- Om de entree ook landschappelijk te accentueren de gewonnen ruimte van de verlegde bypass aanplanten met opgaand groen, zodat hier een landschappelijke poort ontstaat.

Nader te onderzoeken: groene entree Wilnis

Legenda

- Plangebied
- Rijbaan
- ↔ Fietspad
- Bord bebouwde kom
- i Informatiebord
- X Oorlogsmonument
- Groenstructuur
- Ⓢ Carpoolplaats

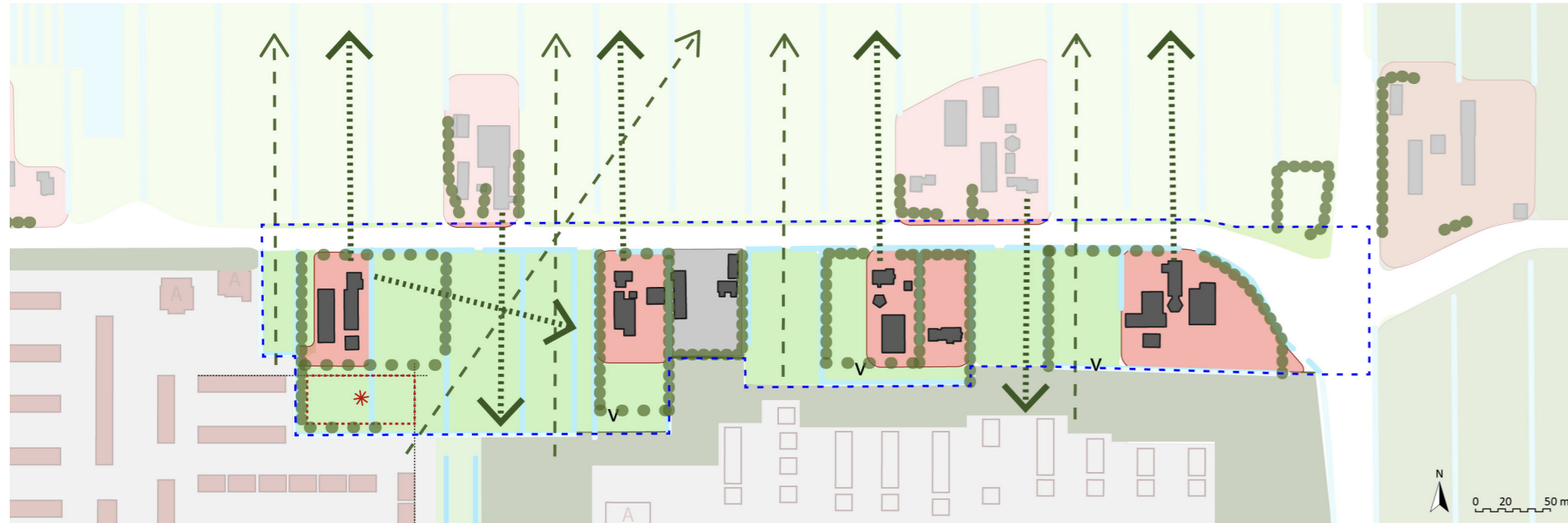


Nader te onderzoeken: entree De Maricken II

Entree De Maricken II

- De entree van De Maricken II wordt centraal in het open perceel gesitueerd.
- De openheid van het perceel behouden, voor de herkenbaarheid van het ritme in het landschap.
- Het middeneiland van de nieuwe rotonde wordt voorzien van lage beplanting.
- *Nader te onderzoeken:*
 - De sloten aan weerszijden van het perceel blijven zoveel mogelijk herkenbaar, om het ritme van het landschap beleefbaar te houden.
 - Het tankstation wordt via een route in één rijrichting ontsloten vanaf de Mijdrechtse Dwarsweg naar de wijkentree.
 - Mijdrechtse Dwarsweg 21a krijgt als enige woonperceel een eigen inrit aan de nieuwe wijkentree.

Het ruimtelijk kader voor initiatieven op het perceel van Mijdrechtse Dwarsweg 27 is beschreven op pagina 32.



Visie bebouwing

Legenda

- Plangebied
- Bebouwd perceel
- Bebouwd perceel tankstation
- Bestaande bebouwing
- Woningen De Maricken I
- Appartementengebouw De Maricken
- Indicatieve nieuwbouw De Maricken II (bron: Ruimtelijk Kader De Maricken II)
- Potentiële bebouwingslocatie achter het polderlint
- ↑↓ Vrij zicht vanuit de woning
- ←→ Zichtrelaties in het landschap
- V Nieuwe informele voorzijde tussen kavelbeplanting mogelijk

NB. als uitgangspunt voor de indicatieve bouwblokken is "De Maricken II Toelichting Ruimtelijk Kader" gebruikt.



Nieuwe functies verbinden lint en wijk

Om het polderlint van de Mijdrechtse Dwarsweg ook functioneel meer betekenis te geven voor De Maricken, kunnen hier nieuwe functies komen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden en aandachtspunten:

- Bedrijvigheid (kleinschalig) aan huis (categorie 1 en 2) in een representatief pand, passend bij het erf
- Als regeling voor toekomstige ontwikkeling van bestaande erven, zijn andere functies in bestaande gebouwen mogelijk.
- Hierbij kan gedacht worden aan maatschappelijke functies, die aansluiten bij de behoeften in de directe omgeving (kinderopvang, ouderenzorg, zorgwonen, medische voorzieningen, etc.).
- De open percelen zijn geschikt voor (langzaam) verkeersroutes, natuurlijk spelen, recreatie, waterberging en natuur.
- Realisatie van nieuwe woningen is alleen toegestaan als een vorm van verevening plaatsvindt. Dit kan de sloop van opstallen zijn, of het renoveren, herbestemmen, verduurzamen of vervangen van verouderde gebouwen.



Ruimtelijk kader voor initiatieven op nr 25 en 27

Op het perceel behorend bij Mijdrechtse Dwarsweg 27 is een tankstation gevestigd. Direct voor het tankstation komt de nieuwe bushalte te liggen. De bushalte en het tankstation met de bijbehorende faciliteiten versterken elkaar. Het geheel draagt bij aan de kwaliteit van de entree van De Maricken II.

Ontwikkelingen op dit perceel kunnen plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- De bouwvolumes vormen tezamen één erf, dat als een geheel herkenbaar is.
- Het erf heeft één inrit aan de Mijdrechtse Dwarsweg en een uitrit aan de entree van De Maricken. Hierdoor is er sprake van eenrichtingsverkeer op het perceel.
- Het erf is aan drie zijden afgebakend met hoogopgaande erfbeplanting. Aan de Mijdrechtse Dwarsweg ontbreekt erfbebanting. Zo is er een heldere relatie tussen het tankstation en de weg.
- Looproutes naar de haltekommen van de nieuwe bushalte worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het erf van het tankstation.
- Het bouwvolume van het tankstation bestaat uit een dubbelhoge platte overkapping en een daaraan ondergeschikt volume van één plat afgedekte bouwlaag.
- De overige bebouwing heeft maximaal één laag met kap.
- Nieuwe functies mogen geen milieuplanologische belemmering vormen voor bestaande functies in de omgeving en/of de toekomstige woningbouw van De Maricken II.

Bronnenlijst

Rapporten

- ECHO Urban Design. (2022). De Maricken II - Toelichting Ruimtelijk Kader
- Royal Haskoning. (2009). Bestemmingsplan Marickenland
- Rho. (2019). Bestemmingsplan Buitengebied-west

Websites

- TopoTijdreis (www.topotijdreis.nl)
- Google Maps (streetview) (maps.google.com)

Foto's (eigen foto's, tenzij hieronder genoemd)

- Pagina 25 (rechtsboven): <http://www.hoogstamboomgaard.nl/deze-site>
- Pagina 25 (rechtsmidden): <http://www.doelbeelden.nl>
- Pagina 25 (rechtsonder): <https://www.rijnvechtenvenen.nl/nieuws/2020-12-19/webinar-blijven-boeren-in-het-veenweide-gebied>
- Pagina 25 (linksmidden): <https://biodivers.nl/bloemenweide-particulieren/>
- Pagina 25 (linksonder): <http://www.doelbeelden.nl>
- Pagina 31 (linksboven): <http://www.doelbeelden.nl>
- Pagina 31 (linksonder): <http://www.doelbeelden.nl>
- Pagina 31 (rechtsboven): <https://no-label.info/project/kc-de-vlindertuin-voorthuizen/>
- Pagina 31 (rechtsonder): <http://www.doelbeelden.nl>

Colofon

Project:	Mijdrechtse Dwarsweg Wilnis
Opdrachtgever:	Gemeente De Ronde Venen Croonstadtlaan 111 3641 AL Mijdrecht
Contactpersoon:	Sabine Jansen
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde 036-5220971 info@bureau-maris.nl www.bureau-maris.nl
Projectleider:	Elma van Beek
Ontwerper:	Dianne van de Berkt



Vormgevers van stad & landschap