



Bijlage 4 **Stedenbouwkundige Visie De Slenk**



VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE DE SLENK

Gemeente Wijdmeren
18 september 2009

Stedenbouwkundige visie
de Slenk

September 2009
2290-310

in opdracht van:
Gemeente Wijdmeren

Vollmer & Partners
Stedebouw en Landschap

Goeman Borgesuslaan 77
3515 ET Utrecht

Postbus 9769
3506 GT Utrecht

tel.: 030-6664302
fax: 030-7551502

e-mail: info@vp.nl
internet: www.vp.nl

Inhoud

1	inleiding	7
2	ontstaansgeschiedenis	9
3	huidige situatie	11
4	sterkte/zwakte analyse	13
5	ruimtelijke voorstel groter verband	19
6	stedenbouwkundige visie de Slenk	23
7	stedenbouwkundige uitwerkingen	25
	* profiel randweg en landschappelijke zone	
	* inbreidingsgebieden 1 en 2, bedrijventerrein de Slenk	
	* inbreidingsgebied 3, bedrijven en bedrijfswoningen Stichtse Kade	
8	beeldkwaliteit	33
	bijlage	43



Luchtfoto omgeving de Slenk

1 Inleiding

De gemeente Wijdmeren heeft plannen voor de gedeeltelijke transformatie en uitbreiding van het bedrijventerrein de Slenk in Kortenhoef. Zij heeft Vollmer & Partners de opdracht gegeven een stedenbouwkundige visie op te laten stellen voor het terrein. Deze visie wil de gemeente gebruiken als een onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan.

De Slenk is in stedenbouwkundige zin weinig samenhangend. De bebouwing is zeer uiteenlopend in vorm en architectuur en de overgang naar het aangrenzende landschap heeft een onsamenhangend en rafelig karakter.

Doel van de stedenbouwkundig visie is om tot een afronding te komen van het bedrijventerrein de Slenk. Daarbij wordt gestreefd naar een samenhangende overgang naar het aangrenzende landschap aan westzijde en naar een zorgvuldige overgang naar de woonbebouwing aan de noordzijde. Voorts is de verbetering van de onsluitingsstructuur een belangrijk uitgangspunt.

De visie doet uitspraken over mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Ze heeft niet tot doel om ingrepen in het bestaande bedrijventerrein af te dwingen. Dit neemt niet weg dat er wel uitspraken worden gedaan en voorstellen worden neergelegd voor het bestaande bedrijventerrein. Het gaat daarbij om een kader en denkrichting, dat relevant wordt zodra er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen in het bestaande gebied.

De Slenk kenmerkt zich door een bijzonder ligging aan de rand van een waardevol natuurgebied (Natura 2000). Ook dit gebied zal in de komende periode een gedaantewisseling ondergaan, in het kader van de versterking van de natuurwaarde en de landschappelijke samenhang. Strikt genomen valt deze ontwikkeling buiten het plangebied van deze visie. Ruimtelijk gezien kunnen beide gebieden echter niet los van elkaar worden bekeken, ze zijn immers onderdeel van hetzelfde landschap. In dit rapport wordt dan ook eerst in breder verband gekeken naar het mogelijk samenspel met het gebied rondom de Slenk, om tot een zo goed mogelijke overgang tussen landschap en bedrijvigheid te komen. Mede aan de hand van deze verkenning worden de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden die zich voordoen op het

bedrijventerrein op een samenhangende manier vormgegeven.

De stedenbouwkundige visie spreekt zich ook uit over de beeldkwaliteit van de Slenk. Daarmee wordt beoogd om de gedeeltelijke transformatie en uitbreiding van het terrein in goede banen te leiden en om het aanzien van het terrein te verbeteren.



Uitsnede Historische Atlas, circa 1872



Uitsnede topgrafische kaart gemeente Wijdmeren

2 Ontstaansgeschiedenis

Stedenbouwkundige analyse

De Slenk bevindt zich op een bijzondere overgang van verschillende landschappen. Aan de westzijde ligt het lager gelegen open veenweidelandschap met een fijnmazig slotenpatroon. Aan de oostelijke zijde ligt de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Aan de noordzijde liggen de Hilversumse Meent en het Naarderrmeer.

Veenweidegebied

Eeuwenlang was het lage land overdekt met veenmoeras. Bewoning vond alleen plaats op de randen met de hoger gelegen (zand)gronden. In de loop van de tijd werd het gebied ontwaterd en ontgonnen en gebruikt om in het levensonderhoud te voorzien. Langs de ontginningsassen ontstonden lintdorpen.

In de ruimere omgeving zijn gebieden langs de linten verveend. Door de vervening en de invloed van weer en wind zijn uiteindelijk de veenplassen ontstaan. Andere delen, zoals rondom de Slenk, zijn middels sloten ontwaterd en in agrarisch gebruik genomen. Karakteristiek voor het laagveengebied is een regelmatig patroon van lange smalle kavels.

Door het ontwateren van het gebied is het veenpakket steeds verder ingeklonken, waardoor in het gebied de waterstand steeds verlaagd moest worden om droge voeten te houden. Tegenwoordig zijn brede sloten met een hoge waterstand, vlak onder het maaiveld, zichtbaar.

Grote delen van het gebied rondom de Slenk zijn tegenwoordig in beheer als natuurgebied. Wanneer de natuur zijn vrije loop zou krijgen ontstaat er uiteindelijk een dichte bebossing op het terrein met soorten die goed tegen een hoge waterstand bestand zijn (broekbossen). Door het huidige beheer is er een afwisseling van open veenweiden en opgaande moerasbosjes.

Net ten noorden van de Stichtse kade zijn in het landschap nog hoger gelegen zandkopjes zichtbaar van een vroegere (pleistocene) dekzandrug. In de loop van de tijd is dit gedeelte steeds meer bebost geraakt. Inmiddels is een vorm van beheer ingezet waarbij de openheid wordt teruggebracht

en waarbij sprake is van vernatting van het landschap, met name door het graven van petgaten.

Landgoederenzone

Aan de oostelijke zijde liggen de van oorsprong hoger gelegen zandgronden. In de 17e en 18e eeuw was er in verband met de snelle uitbreiding van Amsterdam veel zand nodig in de hoofdstad. Gebieden in het Gooi kwamen in beeld om zand af te graven. In 1638 is de 's-Gravelandse vaart gegraven om het zand via deze vaart en de Vecht naar Amsterdam te brengen.

Na de afgraving van het bruikbare zand zijn op die plek de buitenplaatsen ontstaan van de rijke Amsterdammers. Het landschap kenmerkt zich door grote bosrijke percelen binnen een rechthoekig kavelpatroon.

Hilversumse Meent/ Naarderrmeer

Ten noordwesten van de N236, de Loodijk, ligt de Hilversumse Meent. Dat is van oorsprong de gemeenschappelijke weidegrond van Gooise boeren. Aan de Hilversumse zijde is een deel van de Meent in de jaren '70 bebouwd. In het noorden grenst de Hilversumse Meent aan het Naarderrmeer. Dit deel van de Hilversumse Meent wordt nu ingevuld als natuurlijke verbinding tussen het Naarderrmeer en de Ankeveense Plassen, en maakt onderdeel uit van de landelijke Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Luchtfoto huidige situatie en tracé nieuwe randweg (gestippeld)

3 Huidige situatie

De Slenk is op dit moment een bedrijventerrein met veel verschillende soorten bedrijvigheid. Langs de Canneburgerweg, de huidige ontsluiting van het bedrijventerrein zijn nog woningen aanwezig met een groen voorterrein. De structuur van dit lint is echter verbrokken. De bedrijvigheid mengt zich meer en meer met de lintbebouwing langs de Cannenburgerweg.

Achter het relatief kleinschalige lint met woonbebouwing zijn er bedrijfskavels aanwezig die ver in het achterliggende landschap doorlopen. De kavels zijn soms ingevuld met één groot bedrijf, soms met een verzameling kleinere bedrijven. De soort bedrijvigheid varieert van ambachtelijke bedrijven tot bedrijven in de dienstverlenende sector. Op het terrein zijn relatief veel autobedrijven aanwezig.

De bedrijvigheid is niet duidelijk begrensd, en heeft zich in de loop der jaren steeds verder richting veenweidelandschap ontwikkeld. De bedrijfsbebouwing ligt met de achterzijde aan het landschap. De rand bestaat soms uit gesloten bebouwing, soms uit terrein dat voor opslag wordt gebruikt. De diepte van de kavels verschilt veel. Daardoor is er een rafelige en onduidelijke rand met het landschap ontstaan.









Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Stichtse kade. De Stichtse Kade vormt een langzaamverkeersverbinding tussen Ankeveen en Kortenhoef (en daarmee ook Hilversum en Bussum). Deze wordt veel gebruikt als fietsroute door schoolgaande kinderen en recreatief fietsverkeer. Langs de noordzijde van de Stichtse Kade liggen enkele vrijstaande villa's met veel opgaand groen in de tuinen.

Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door een hoog opgaande houtwal. Hier is er een strakke scheidslijn tussen weidegebied en bedrijvigheid.

De Cannenburgerweg vormt de belangrijkste ontsluiting van het terrein. De bedrijfskavels worden ontsloten via (particuliere) doorsteken tussen de bedrijfsbebouwing. Op het terrein is daarnaast nog één openbare weg aanwezig, de Trapgans. Deze loopt vanaf de Cannenburgerweg in westelijke

richting. Langs deze weg is enige vernieuwing zichtbaar. Deze weg zal onderdeel uit blijven maken van de nieuwe ontsluitingsstructuur van het terrein.



-  structuur landschap, weerklink in verkaveling bedrijventerrein
-  lintbebouwing op groene kavel
-  zichtlijn op landschap
-  aanrijroute vanuit 's-Graveland
-  opgaand groen bepaalt mede silhouet
-  Stichtse kade met open lintbebouwing
-  groene entree met duidelijk profiel
-  aanzet tot herkenbare architectuur



structuur landschap, weerklink in verkaveling bedrijventerrein



lintbebouwing op groene kavel



zichtlijn op landschap



aanrijroute vanuit 's-Graveland



opgaand groen bepaalt mede silhouet



Ankeveensche pad met open lintbebouwing



groene entree met duidelijk profiel



aanzet tot herkenbare architectuur

Sterke punten

4 Sterkte/zwakte analyse

Een analyse van sterkten en zwakten is een stedenbouwkundige methode die kwaliteiten en tekortkomingen van een gebied in beeld brengt. Het gebied waarop deze visie betrekking heeft, ligt in een omgeving die veel landschappelijke kwaliteit heeft. Het bedrijventerrein zelf heeft in de loop van de tijd een ontwikkeling doorgemaakt waarbij de ruimtelijke kwaliteit is verminderd.

In deze paragraaf worden de sterkten en zwakten van het bedrijventerrein de Slenk benoemd. De sterkten en zwakten zijn bepaald op basis van waarnemingen ter plaatse en de analyse van kaartmateriaal en luchtfoto's,

Sterkten

Het plangebied heeft een aantal sterke punten die mede de basis kunnen vormen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteiten hebben met name betrekking op de landschappelijke aanknopingspunten in de omgeving van het terrein.

De sterkten zijn:

- De ligging aan de rand van waardevol veenweidelandschap;
- De structuur van het landschap die weerklinkt in de verkaveling van het bedrijventerrein;
- De zichtlijnen vanaf met name de Trapgans richting het landschap;
- Het opgaand groen aan de randen die het silhouet van het terrein verzachten;
- Een aanzet voor een eenvoudig en helder straatprofiel bij de entree aan de noordzijde van de Cannenburgerweg.
- De rudimenten van de lintbebouwing langs de Cannenburgerweg. Deze bestaan uit relatief kleinschalige bebouwing op groene kavels.
- De ligging op de rand van de landgoederenzone langs de 's-Gravelandse vaart, hetgeen vanuit zuidelijke richting een bijzondere aanrijroute geeft.
- De Stichtse Kade met open lintbebouwing als recreatieve route en langzaam verkeersroute richting Ankeveen.
- De bereidheid tot investering in de vernieuwing van de bebouwing op het terrein.



-  onduidelijke overgang bedrijven - landschap
-  wisselende korrelgrootte en functie bebouwing
-  sterk wisselend straatprofiel
-  onduidelijke toegang en ontsluiting bedrijfskavels

-  onheldere begrenzing kavels en gemeenschappelijk gebied
-  onheldere dwarsverbanden
-  achterkantsituatie bij entree



onduidelijke overgang bedrijven - landschap



onheldere begrenzing bedrijfskavels en gemeenschappelijk gebied



wisselende korrelgrootte en functie bebouwing



onheldere dwarsverbanden



sterk wisselend straatprofiel



achterkantsituatie bij entree



onduidelijke toegang en ontsluiting bedrijfskavels

zwakke punten

zwakten

Naast de sterke (aanknopings-)punten op het terrein is er een aantal zaken aan te duiden die een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

De zwakten zijn:

- De rafelige en rommelige overgang van het bedrijventerrein naar het landschap;
- De wisselende korrelgrootte van de bebouwing en de wisselende functies langs de Cannenburgerweg;
- Het sterk wisselende straatprofiel langs de Cannenburgerweg;
- De onduidelijke toegangen en ontsluiting van de bedrijfskavels vanaf de Cannenburgerweg;
- De onheldere begrenzingen op het terrein tussen bedrijfskavels en openbaar gebied c.q. gemeenschappelijk verblijfsgebied;
- De onheldere dwarsverbanden in de (ontsluitings)structuur van het terrein;
- De achterkantsituatie bij de zuidelijke entree van het terrein.



beeldkwaliteit bebouwing



bewegwijzering en reclame



inrichting privé terrein en opslag op bedrijfskavels



parkeren in- en aan het openbaar gebied en op het eigen terrein



begrenzingen tussen openbaar gebied, gemeenschappelijk gebied en bedrijfskavels



Aandachtspunten binnen het terrein

aandachtspunten op het terrein

Punten die verder de aandacht verdienen bij de verdere ontwikkeling van het terrein zijn:

- De sterk wisselende beelkwaliteit van de bestaande, en in ontwikkeling zijnde bebouwing. Hierin is meer samenhang gewenst;
- De inrichting van het privé terrein van het bedrijven;
- De herkenbaarheid en vormgeving van de grenzen tussen openbaar gebied en privé terrein;
- De opslag van goederen op de bedrijfskavels en daarbuiten;
- Het 'wild' parkeren in en langs de openbare ruimte;
- De vormgeving van bewegwijzering en reclame-uitingen op het terrein.



Omgeving de Slenk

5 Ruimtelijke voorstel groter verband

Voor de landschappelijke inpassing van de Slenk is met name de ligging langs het open veenweidegebied van belang. Om te komen tot een stedenbouwkundig plan dat zich voegt in de omgeving is eerst het grotere verband onderzocht.

Landschappelijke begrenzingen

De Slenk ligt in het open veenweidegebied. Vanaf de rand van de Slenk en het veenweidegebied zijn er enkele begrenzingen in het landschap zichtbaar. Aan de noordwestelijke zijde wordt het gebied begrensd door de N236 (Loodijk). Die ligt vooral aan de noordelijke zijde hoog in het landschap en wordt begeleid door opgaand groen. Daarachter liggen de Hilversumse Meent en het Naardermeer.

Aan de oostelijke zijde ligt de 18^e eeuwse landgoederenzone. De beboste kavels vormen een duidelijke grens in de omgeving.

Aan de zuidelijke zijde is het bebouwingslint langs de Heerenweg zichtbaar als grens in het landschap. Het is een relatief dicht lint van woonbebouwing uit de jaren '30 van de twintigste eeuw.

Aan de westelijke zijde ligt de lintbebouwing van Ankeveen, bestaande uit Stichts End en het Hollands End. Dit is duidelijk herkenbaar door de rand van opgaand groen langs de lintbebouwing.

Veenweidelandschap

Door deze begrenzingen wordt een veenweidegebied ingesloten. Dit bestaat uit gestrekte kavels met een dicht slotenpatroon. De moerasbosjes liggen binnen het strakke kavelpatroon van de veenweiden.

Ten noorden van de Stichtse Kade vindt op dit moment een nieuwe ontwikkeling plaats in het landschap. In een samenwerking tussen Natuurmonumenten en de provincie Noord-Holland wordt gewerkt aan de aanleg van een deel van de landelijke Ecologische Hoofdstructuur (tevens Natura 2000 gebied). Dicht begroeide gedeelten worden weer opengemaakt en deels wordt het oorspronkelijke bodemreliëf weer zichtbaar gemaakt. Hierdoor wordt het landschapspatroon op deze plek grilliger dan in het zuidelijke gedeelte. Langs de randen van het terrein, met name aan de zijde van de bedrijfsterreinen langs de Loodijk, worden de moerasbosjes

gehandhaafd om natuur en industrie van elkaar te scheiden.

Voor de directe omgeving van de Slenk zijn nog geen concrete plannen voorhanden. Eén van de aspecten die onderzocht wordt is of er gebruik gemaakt kan worden van de aanwezigheid van kwel om bijzondere biotopen als blauwgrasland te realiseren.



Inpassing de Slenk in omgeving

Voorstel landschappelijke afstemming

Vooruitlopend op de visie voor de Slenk wordt een voorstel gedaan voor de beoogde samenhang met het omliggende landschap. De afronding van het bedrijventerrein en de ingrepen in de ecologische hoofdstructuur worden integraal bekeken. Alleen door afstemming tussen beide gebieden kan gekomen worden tot de noodzakelijke landschappelijke samenhang en wordt ad-hoc planning voorkomen.

Het voorstel is in feite tweeledig. Het doet uitspraken over de afronding van het bedrijventerrein en over de gedeeltelijke herinrichting van het aangrenzende landschap.

Het voorstel bestaat in de eerste plaats uit de afronding van het bedrijventerrein door de aanleg van een randweg. Deze vormt de afronding en afbakening van het bedrijventerrein. Deze rand wordt zo vormgegeven dat het meer is dan alleen een nieuwe ontsluiting van het gebied, maar verder vormgegeven met water en groen.

De nieuw aan te leggen randweg vormt een eenduidige afbakening van het bedrijventerrein. Langs randweg wordt het watersysteem van het bedrijventerrein en het veenweidegebied afgerond. Het water vormt overgang tussen het rechthoekige patroon van sloten en bosjes en de schuine doorsnijding van de randweg.

Het voorstel voor het aangrenzende landschap ligt in het verlengde van de herinrichtingsplannen die in de directe omgeving tot uitvoer komen. Kenmerkend voor deze ontwikkelingen is het handhaven en eventueel terugbrengen van een open, blauw middengebied en het maken van dichtere groene randen. Het blauwe middengebied bestaat daarbij uit veenweidegebied, eventuele blauwgraslanden of petgaten. De randen bestaan uit moerasbosjes.

Voor de Slenk wordt een landschappelijk motief voorgesteld. Ter plekke van het bedrijventerrein wordt een natuurlijke rand tussen industrie en landschap voorgesteld. Het thema van de moerasbosjes vormt ook hier de begrenzing tussen bebouwing en open weidegebied. De moerasbosjes liggen binnen

het strakke slotenpatroon dat zo kenmerkend is voor deze landschappelijke omgeving.

Het kavelpatroon van het veenweidegebied weerklinkt in de verkaveling van de Slenk. Ter plekke van de routes over het bedrijventerrein zijn er openingen in de groene rand. Hier ontstaan doorzichten over het water van bedrijventerrein op landschap wat de ruimtelijke kwaliteit, oriëntatie en belevingswaarde op het terrein zeer ten goede komt.



afronding bestaande kavelstructuur
 aanleg randweg
 elzensingel op de grens van bedrijventerrein en landschap



opening in het verlengde van wegenstructuur
 zichtlijn naar veenweidegebied



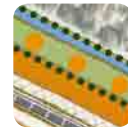
representatieve bebouwing langs randweg



versterken lintstructuur Cannenburgerweg



toepassing hagen als afscheiding openbaar-privé
 langs hoofdroutes



kleinschalige overgang bedrijventerrein naar
 woonomgeving Stichtse Kade



ontsluiting bedrijfskavels via nieuwe randweg
 handhaven open zone tussen bedrijfsbebouwing

Visiekaart de Slenk

6 Stedenbouwkundige visie de Slenk

De stedenbouwkundige visie voor de Slenk kan inhoudelijk niet los worden gezien van het voorstel voor het groter geheel. Ze kan echter wel afzonderlijk tot uitvoer worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de algemene ambities die in het voorgaande hoofdstuk zijn verwoord, kunnen worden doorvertaald naar het bedrijventerrein zelf.

Landschappelijke rand

Het beloop van de landschappelijke rand langs de Slenk wordt bepaald door het tracé van de randweg. Het tracé is zoveel mogelijk in rechte lijnen om de Slenk heen gelegd en heeft op een paar plekken een verspringing of een verdraaiing. Een deel van het tracé ligt parallel aan de oorspronkelijke kavelstructuur, een deel haaks erop en een deel snijdt het kavelpatroon in een schuine lijn. De verdraaiingen en verspringingen van de weg ten opzichte van het kavelpatroon worden opgevangen door een watergang. Deze watergang kan een functie krijgen als waterbuffer in het gebied.

De randweg wordt aan de kant van het landschap begeleid door een groenstrook, een houtsingel, die zorgdraagt voor een visuele afbakening van het bedrijventerrein. Om het bedrijventerrein geheel uit het zicht te nemen, is een bredere randzone, zoals voorgesteld in het voorgaande hoofdstuk, echter noodzakelijk. De groene randzone is in het verlengde van enkele wegen op de Slenk onderbroken, om vanuit het bedrijventerrein doorzichten te maken over het water op het landschap. Dit komt ten goede aan de belevingskwaliteit van het bedrijventerrein.

Bebouwing langs randweg

In de visie wordt de mogelijkheid geboden voor een nieuwe bebouwingrand langs de randweg. Op die manier worden bedrijventerrein op een heldere manier afgerond. In de vormgeving van de nieuwe randen wordt uitdrukkelijk ingespeeld op het patroon van het omliggende landschap. Daarbij wordt uitgegaan van een gestaffelde rand, waarin de maatvoering van het polderlandschap weerklinkt.

Langs de randweg komen representatieve gebouwen die in architectonische zin verwantschap met elkaar hebben. Ter plekke van de doorzichten van naar het omliggende landschap worden bijzondere bebouwingsaccenten voorgesteld. Deze gebouwen dienen in hun architectonische uitwerking recht te doen aan de markante ligging.

De breedte van de bebouwing langs de randweg is gebaseerd op het oorspronkelijke slotenpatroon. Het ritme van de bebouwing correspondeert met het ritme van de moerasbosjes die worden voorgesteld als invulling van het aangrenzende natuurgebied. Op die manier gaat het landschap weerklinken in de bebouwingsstructuur en andersom. Bebouwing en landschap komen zo tot een boeiend samenspel.

Ontsluiting

De ontsluiting van de Slenk verloopt in de nieuwe situatie mede via de Randweg. De bebouwing ligt met de voorzijde naar de weg toe en heeft een representatief voorterrein.

Vanaf de randweg lopen open zones over het bedrijventerrein. Vanuit die zones zijn de verschillende bedrijven bereikbaar. De open zones liggen in lijn met het slotenpatroon van het veenweidegebied.

Begrenzing openbaar-privé

Langs de randweg wordt tussen de openbare weg en de bedrijfskavels gezorgd voor een begrenzing. Deze erfascheiding staat op grond van de bedrijfskavels. Door de toepassing van een eenduidige erfascheiding ontstaat langs de gehele weg een samenhangend beeld. Door deze heldere afscheiding tussen privé en openbaar wordt bovendien voorkomen dat er vermenging optreedt tussen de activiteiten die op de bedrijfskavels thuishoren en datgene waar het openbaar gebied voor bedoeld is. De handhaving wordt erdoor vereenvoudigd.



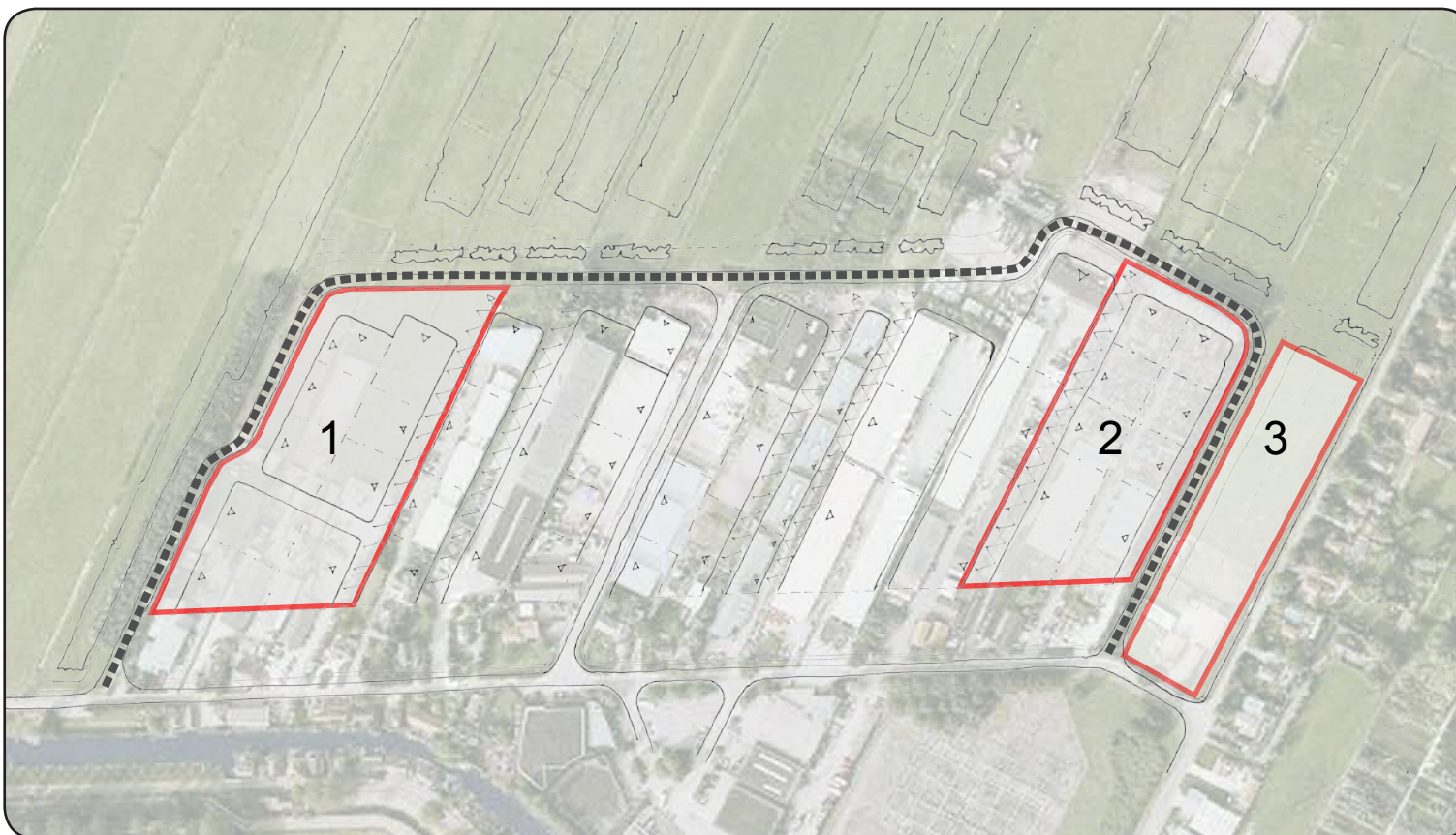
Streefbeeld:
De visiekaart voor de Slenk gecombineerd
met het voorstel voor het buitengebied

Cannenburgerweg

Bij de Cannenburgerweg blijft de nadruk liggen op kleinschalige lintbebouwing met ruimte voor groen op de percelen. De dichtheid is daar lager en de panden hebben een schaal die passend is voor de lintbebouwing die zich elders langs de Cannenburgerweg bevindt.

Stichtse Kade

De strook langs de Stichtse Kade krijgt in deze visie een nieuwe invulling. Daarbij wordt het bedrijventerrein afgerond en een overgang gemaakt naar de woningen aan de overzijde van de Stichtse Kade. De strook tussen de Slenk en de Stichtse Kade wordt ingevuld met bedrijfswoningen die een geheel vormen met bedrijven. Het bedrijfsgebouwe is daarbij geprojecteerd aan de zijde van de Slenk, het kleinschalige woongebouwe aan de zijde van de Stichtse Kade. Deze bebouwing sluit in schaal en korrelgrootte aan op de lintbebouwing aan de noordzijde van de Stichtse Kade.



Inbreidingsgebieden de Slenk

7 Stedenbouwkundige uitwerkingen

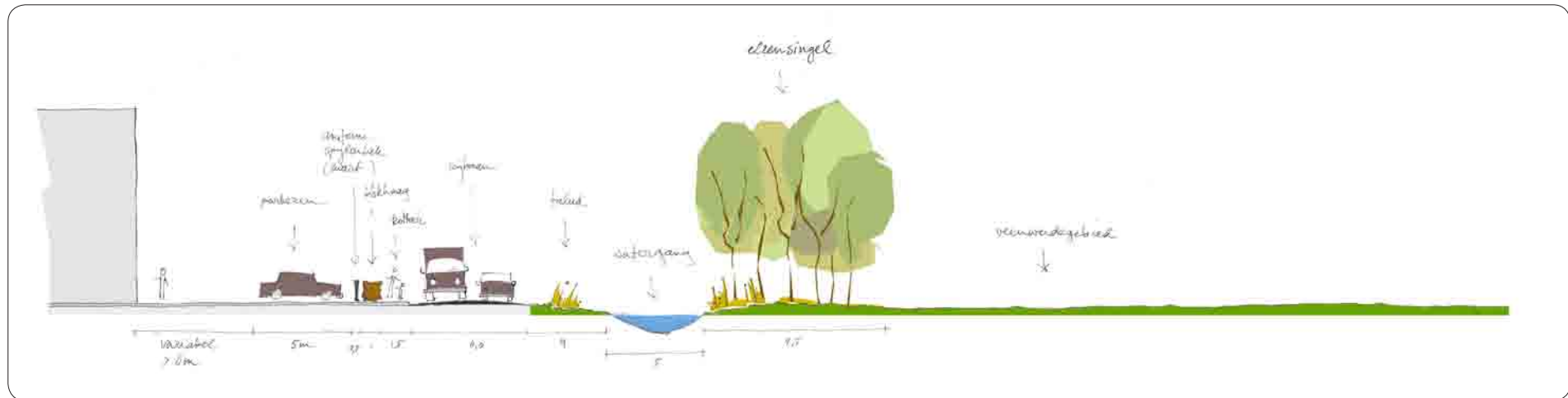
Binnen deze visie wordt een aantal zaken verder uitgewerkt. Er wordt een profiel voorgesteld voor de nieuwe randweg en de aansluitende landschappelijke zone. Met dit profiel wordt een goede overgang gecreëerd van het bedrijventerrein naar het landschap.

Naast de uitwerking van het profiel zijn er drie deelgebieden die in dit rapport nadere aandacht verdienen. Op de hiernaast afgebeelde kaart zijn de deelgebieden aangegeven. De aangegeven begrenzing is indicatief.

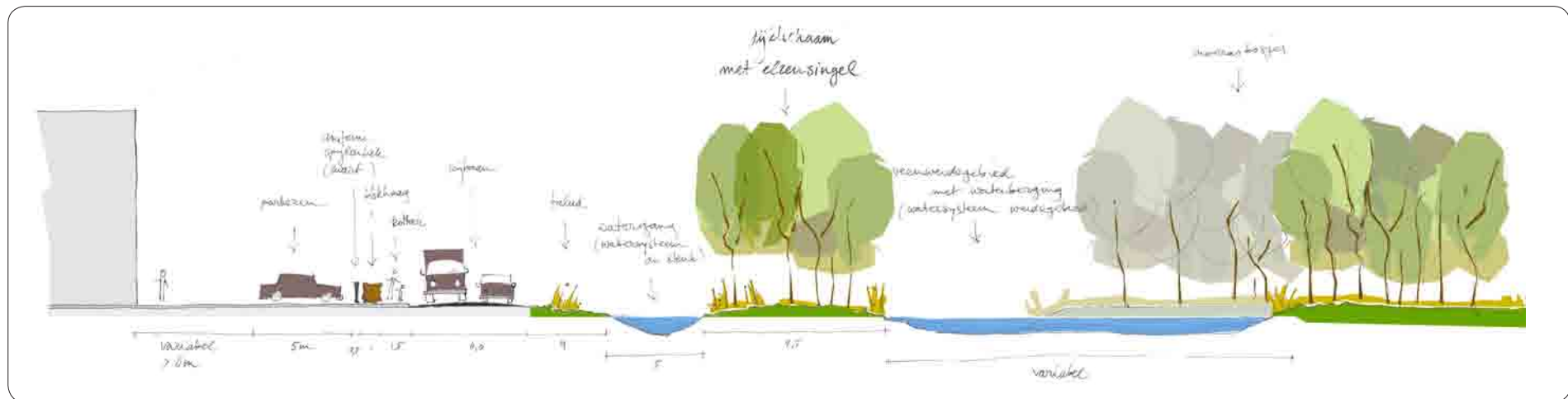
Gebied 1 bestaat op dit moment uit verrromeld terrein. Door de aanleg van de randweg kan dit bij het bedrijventerrein betrokken worden.

Gebied 2 wordt ook omgeven door de randweg. Het bestaat op dit moment voor het grootste gedeelte uit buiten-opslag van auto's. Indien er een herinrichting plaatsvindt, ligt hier een kans om het terrein op termijn efficiënter en representatiever in te richten.

Gebied 3 is het terrein tussen de Slenk en de Stichtse Kade. Hier is het de bedoeling middels bedrijven en bedrijfswoningen een overgang te creëren tussen bedrijventerrein en het kleinschalige lint van de Stichtse Kade.



profiel randweg, fase 1



profiel randweg, fase 2

profiel randweg

Profiel randweg en landschappelijke zone

Voorterrein bedrijven

Het voorterrein van de bedrijven langs de randweg krijgt een zoveel mogelijk samenhangende en uniforme inrichting. Het wordt vormgegeven als voorterrein en entreegebied naar de bedrijfspanden. In het ruimte voorterrein is ruimte voor parkeren.

De erven worden begrensd door een erfafscheiding, bijvoorbeeld een haag in combinatie met een uniform hekwerk. In het profiel wordt hiervoor 1,5 meter gereserveerd. De erfafscheiding bevindt zich op private gronden en worden onderhouden door de eigenaars/ gebruikers.

Randweg

De randweg bestaat uit een rijbaan van 6 meter breedte, die aan de zijde van de bedrijven geflankeerd wordt door een stoep van 1,5 meter

Natuurlijke zone

Aan de andere zijde van de randweg ligt de groensingel die ingericht is als een natuurlijke zone.

Langs de randweg bevindt zich een flauw talud met zachte natuurlijke oever. Dit loopt af naar een watergang, waarin het hemelwater van het bedrijventerrein opgevangen kan worden. De maat van het talud bedraagt ca. 4 meter, de watergang is ca. 5 meter breed.

Aan de overzijde van het water bevindt zich een groensingel met gebiedseigen houtopslag (elzen en wilgen). Deze zorgen voor een dichte afschermdende begroeiing. Op enkele plekken wordt een doorzicht gelaten naar het omliggende landschap (zie voorgaand hoofdstuk).

Verder heeft het dijklichaam zachte oevers met met gebiedseigen begroeiing. De breedte van de natuurlijke zone is in totaal ca. 9,5 meter. De begroeiing is laag en bestaat uit onder andere gras en kruiden.

Realisatie landschappelijke herinrichting

Indien het landschappelijk voorstel gerealiseerd wordt ten westen van de Slenk, zoals geschetst in hoofdstuk 5, kan de natuurlijke zone worden omgezet in een dijklichaam. Aan de andere zijde van het dijklichaam is daarbij eerst een strook gedacht waarin het water van het veenweidegebied gebufferd kan worden. De rafelingen van deze strook waterberging volgen het oorspronkelijke kavelpatroon van het veenweidegebied. De breedte van dit water is dus variabel. Aan de overzijde van dit water bevinden zich de moerasbosjes die een markante afsluitende rand vormen. Door de dichtheid van stammen in dergelijke bosjes wordt hiermee ook in de wintermaanden het bedrijventerrein uit het zicht ontnomen.



mogelijke invulling inbreidingsgebied 1

Inbreidingsgebied 1

Dit gebied kan plaats gaan bieden aan een uitbreiding van het bedrijventerrein de Slenk. Gezien de kwaliteit van de omgeving zou nieuwe bebouwing echter veel meer moeten zijn dan alleen de toevoeging van één of meerdere nieuwe bedrijven. Het zal een begeleiding moeten vormen van de nieuwe randweg en een zorgvuldige overgang moeten maken naar het landschap.

Inbreidingsgebied 1 wordt aan twee zijden ontsloten door de randweg. Het gebied is circa 100 meter bij 200 meter.

De voorgestelde hoofdvorm van de bebouwing voegt zich in het gestrekte landschappelijke patroon. Ter plekke van de entree is er een verbijzondering in de bebouwing die de entree van het bedrijventerrein markeert. Deze neemt ook subtiel de verspringing in de randweg op.

Aan de zijde van het veenweidelandschap verspringen de 'kopse kanten' van de bebouwing. Op die manier wordt de schuine richting van de randweg, ten opzichte van de kavelrichting opgevangen. Het ritme van de sprongen in de bebouwing sluit aan bij het aanwezige patroon van het landschap.

De kavels worden zoveel mogelijk ontsloten vanaf de randweg. De entrees van de bebouwing liggen aan de zijde van de randweg.

Tussen nieuwe en bestaande bedrijven wordt een open zone gelaten van waaruit de individuele bedrijven ontsloten worden. Mogelijk kan ter plekke van de asverspringing in de randweg een dwarsverband in de ontsluiting worden aangelegd.

Door het gebied in lengterichting te splitsen ontstaan kaveldieptes van circa 50 meter, de bebouwing is dan circa 35 meter diep.

De bebouwing wordt in samenhang vormgegeven, het gebied tussen randweg en bebouwing wordt op uniforme wijze ingericht. Op het voorterrein is er een uniforme, representatieve parkeerruimte gedacht. Richtlijnen hiervoor zijn beschreven in het hoofdstuk beeldkwaliteit van deze visie.

De zone langs de Cannenburgerweg wordt beschouwd als bebouwingslint waarbij het accent ligt op kleinschaligheid en waar ruimte is voor groen op de erven.



mogelijke invulling inbreidingsgebied 2 en
inbreidingsgebied 3, bedrijfswoningen Stichtse Kade

Inbreidingsgebied 2

Inbreidingsgebied 2 is een bestaand terrein dat mogelijk in de toekomst zal wijzigen. Het wordt aan twee zijden ontsloten door de randweg. Het gebied is circa 85 meter bij 180 meter.

De hoofdvorm van de bebouwing voegt zich in het gestrekte landschappelijke patroon. Aan de zijde van het landschap heeft de kop van de bebouwing dezelfde schaal als het patroon van het landschap.

De kavels worden zoveel mogelijk ontsloten vanaf de randweg. De entrees van de bebouwing liggen aan de zijde van de randweg.

Tussen de nieuw te ontwikkelen bebouwing en de belendingen is een open zone gelaten van waaruit de individuele bedrijven ontsloten worden.

Door het gebied in lengterichting te splitsen ontstaan kaveldieptes van circa 50 meter, de bebouwing is dan circa 30 meter diep.

Door het rechthoekige tracé van de randweg ter plekke ontstaat een eenvoudige en efficiënte invulling van dit gedeelte.

De bebouwing wordt in samenhang vormgegeven, het gebied tussen randweg en bebouwing wordt op uniforme wijze ingericht. Op het voorterrein is er een uniforme, representatieve parkeerruimte gedacht. Richtlijnen hiervoor zijn beschreven in het hoofdstuk beeldkwaliteit van deze visie.

De zone langs de Cannenburgerweg wordt opgevat als een kleinschalig en groen bebouwingslint.

De bedrijven moeten in een zodanige categorie vallen dat deze zich goed verhouden met de bedrijfswoningen die gedacht zijn in inbreidingsgebied 3.

Inbreidingsgebied 3, bedrijfswoningen Stichtse Kade

Tussen de Slenk en de Stichtse Kade ligt een terrein dat de overgang zal vormen tussen het bedrijventerrein en het woonlint langs de Stichtse Kade.

Het terrein is circa 55 meter bij 160 meter groot. In dit gedeelte wordt een combinatie van bedrijven en bedrijfswoningen voorgesteld.

De bedrijven zijn gesitueerd aan de zijde van de Slenk. Aan deze zijde worden de kavels ontsloten en is er in parkeervoorziening voorzien. Aan de zijde van de Stichtse Kade liggen de woningen.

De bedrijfsruimtes zijn geschakeld en hebben steeds een gezamenlijke entree. Aan de zijde van het bedrijventerrein is het gebied grotendeels verhard. De overgang naar de openbare weg wordt vormgegeven met een uniforme erfafscheiding.

Aan de zijde van de Stichtse Kade leveren de tuinen bij de bedrijfswoningen een bijdrage aan het groene karakter van de Stichtse Kade. Aan deze zijde worden de kavels omrand door een watergang met gebiedseigen lage oeverbeplanting.

De woningen hebben een gezamenlijk bruggetje voor langzaam verkeer dat toegang geeft tot de Stichtse Kade. Auto- en bedrijfsverkeer gaat via de randweg. Zo wordt de Stichtse Kade niet belast met extra autoverkeer.

De bedrijven moeten in een zodanige categorie vallen dat deze zich goed verhouden met de beoogde bedrijfswoningen en bestaande particuliere woningen langs de Stichtse Kade.



randzone langs nieuwe randweg,
met bouwgrens



accent beeldkwaliteit



binnengebied



kleinschalig lint

8 Beeldkwaliteit

Om tot een ruimtelijk samenhangend bedrijventerrein en een goede inpassing in de omgeving te komen, verdient de vormgeving van de bebouwing en buitenruimte bijzondere aandacht. In dit hoofdstuk wordt de beoogde beeldkwaliteit van de Slenk beschreven.

Ambitie van het plan is een zorgvuldige afronding van het bedrijventerrein aan de zijde van het veenweidelandschap en de begeleiding van de randweg met representatieve bebouwing. De nieuwe bebouwing vertoont samenhang in vormgeving en kleurstelling en verder reageren de nieuwe bebouwing en de buitenruimte op het oorspronkelijke patroon van het landschap.

Voor bebouwing en buitenruimte worden globaal de spelregels benoemd waarbinnen de bebouwing en buitenruimte ontworpen zouden moeten worden.

Binnen de nieuwe hoofdstructuur van de Slenk worden drie zones onderscheiden: de randzone langs de nieuwe randweg, het binnengebied met bedrijfskavels en het kleinschalige bebouwingslint langs de Cannenburgerweg dat zich doorzet langs de Stichtse Kade.

Beeldkwaliteit bebouwing

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing is getracht te komen tot een overzichtelijk aantal randvoorwaarden, die eenvoudig zijn toe te lichten en goed toetsbaar zijn.

Bouwgrens

De bebouwing dient zich achter de bouwgrens te bevinden die op de hiernaast afgebeelde kaart is aangegeven. De voorgevel dient daarbij de bouwgrens te volgen. In de zichtstrook langs de randweg dient bij nieuwbouw de bouwgrens voor 70% gevolgd te worden.

Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt voor het bedrijventerrein gesteld op 9 meter. Dit is een courante maat die past bij de hier geldende doelgroep aan bedrijven.

Binnen deze maat kunnen ook bedrijfshallen van voldoende omvang gerealiseerd worden. Ook is het mogelijk om bedrijfsfuncties en kantoorachtige functies boven elkaar te realiseren. Deze hoogte sluit verder aan bij de stedenbouwkundige en landschappelijke wens om een “vriendelijke” overgang te maken naar het veenweidegebied.

De woonwerkwoonwoningen die langs de Stichtse Kade gerealiseerd kunnen worden krijgen een kap als dakvorm. Voor deze woningen geldt als maximale goothoogte 5,50 meter en als nokhoogte 8,50 meter.

In het voor dit terrein geldende bestemmingsplan zijn overigens ook bouwpercentages opgenomen die mede bepalend zijn voor de bebouwingsmogelijkheden op de Slenk.



Randzone

In deze zone wordt de nieuwe rand langs het bedrijventerrein vormgegeven. Hier zullen dan ook bij voorkeur hoogwaardige, representatieve bedrijfsgebouwen worden gesitueerd. Uitgangspunt is een zorgvuldige vormgeving en onderlinge afstemming van bebouwing in massa en kleurstelling, wat bijdraagt aan een presentatie als een samenhangend geheel. Om de samenhang te vergroten worden alle gebouwen langs de randweg voorzien van een plat dak.

De gevels langs de nieuw aan te leggen randweg dienen zich te oriënteren op de randweg (geen blinde gevels aan deze zijde). De entrees van de bebouwing moeten aan de zijde van de randweg worden gemaakt, evenals eventuele kantoorvolumes en andere representatieve gebouwdelen.

De gevels dienen in baksteen te worden uitgevoerd. Eventueel met natuurlijke accenten in hout en onderbrekingen in glas.

Hoofdentree's

De hoofdentree dient zich aan de voorzijde van de bebouwing te bevinden, aan de kant van de randweg. Deze dient gemarkeerd te worden met een bijzonder en onderscheidend metselverband, rond of direct naast de hoofdentree.

Ronde hoeken

Bijzondere punten in de verkaveling zijn de hoeken van de gebouwen langs de randweg. De hoeken van de bebouwing langs de randweg worden afgerond om de bebouwingsrand langs het landschap te verzachten. De hoeken zijn volledig bebouwd en volgen de ronding van de rooilijn. De bebouwing heeft hier een tweezijdige oriëntatie.

Door langs de gehele randweg voor dit thema te kiezen wordt de herkenbaarheid van de Slenk vergroot en wordt de rand van het bedrijventerrein verzacht.

Parkeren

Langs de randweg wordt uitgegaan van een uniforme parkeeroplossing. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats, voor het zicht afgeschermd met een uniforme terreinafscheiding.

Accenten beeldkwaliteit

Op een aantal punten verdient de beeldkwaliteit van de bebouwing bijzondere aandacht. Dat is bij de entrees van het terrein via de randweg, en op de plekken waar de zichtlijnen van en naar het landschap liggen. De bebouwing dient hier bijzonder zorgvuldig te worden vormgegeven. In de uitstraling sluiten de accenten aan op de architectuur van de randzone. Ze vormen een verbijzondering binnen een harmonisch geheel (geen sterke contrasten).



kleurenpalet baksteen



kleurenpalet beplating



Binnengebied

Het binnengebied zal bestaan uit bedrijfskavels. Deze worden ontsloten door een aantal insteken die liggen in een patroon dat correspondeert met het oorspronkelijke slotenpatroon. In dit deelgebied blijven de eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen beperkt tot een goede standaard.

Het achterterrein sluit direct aan op de zichtstrook. In materialisering is baksteen de basis. Dit kan aangevuld worden met andere materialen. De bebouwing moet voorzien zijn van een bakstenen plint van 1.20m hoogte. Alleen ramen en deuropeningen mogen de plint onderbreken, maar dan op een dusdanige manier dat de plint een samenhangend geheel blijft vormen.

De bedrijfsruimtes dienen te worden uitgevoerd als heldere volumes in ofwel dezelfde baksteen als de rand langs de randweg, ofwel een egaal materiaal als glas, gaas of een geperforeerde beplating.

Kleurgebruik

Over het algemeen wordt voor het gehele bedrijventerrein de Slenk een terughoudend kleurpalet voorgestaan met de nadruk op neutrale en natuurlijke tinten. De bakstenen zijn gedacht in een palet van geelbruin tot donkerbruin. De beplating is gedacht in een palet van grijs tot antracietgrijs. Glimmend en felgekleurd gevelmateriaal wordt uitgesloten.

Kleinschalig lint

Langs de Canennburgerweg dient nieuwe bebouwing zich te voegen in het oorspronkelijke kleinschalige karakter van het bebouwingslint. Kleur en materiaalgebruik volgt het traditionele palet van de aanwezige woonbebouwing elders in het lint.

Langs de Stichtse Kade

In deze zone wordt de overgang gevormd tussen bedrijventerrein de Slenk en het lint van de Stichtse Kade.

De materialisering van het bedrijvengedeelte volgt die van de randzone van de Slenk. Het voorterrein langs de randweg wordt afgeschermd met een uniforme erfafscheiding. Parkeren vindt plaats in een parkeervoorziening die groen wordt ingepast met bijvoorbeeld een haag, bomen of heesterbeplanting.

Aan de zijde van de Stichtse Kade wordt gekozen voor een materialisering in baksteen. De woningen zijn afgedekt met een kap haaks op de Stichtse kade.

De reeks woon- werkeenheden wordt als een samenhangend geheel ontworpen en ontwikkeld.



Beeldkwaliteit buitenruimte

De randweg wordt over de gehele lengte uitgevoerd in een eenduidig profiel. De randweg zelf is eenvoudig en bestaat uit een asfaltbaan met éénzijdig een voetpad. De detaillering en exacte ligging van de weg wordt bepaald in samenhang met de verkaveling van het bedrijventerrein en het omliggende landschap.

De voorterreinen langs de nieuwe randweg krijgen een inrichting als voorterrein. Het is een ruimte die bijdraagt aan de kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein. Opslag van goederen en afvalberging vind elders op het terrein plaats en is meer uit het zicht gehouden.

De erfafscheiding van de bedrijfskavels wordt gevormd door een brede haag. In het profiel wordt hier een meter voor gereserveerd. De hoogte is ongeveer 1.20 meter. Achter de haag is een uniform zwart spijlenhek gedacht waarmee het privé terrein afgesloten kan worden. De hoogte van dit hek is eveneens 1.20 meter,

Het thema van een groene erfafscheiding wordt ook consequent toegepast op de erf grenzen op de Traggans, de bestaande ontsluitingsweg op het terrein.

De taluds zijn begroeid met gebiedseigen beplanting, zoals bijvoorbeeld elzen en wilgen. De boomgroepen worden geplant een zodanig ritme, zodat her en der doorzichten over de lange lijnen van het landschap open blijven.

In het binnengebied wordt in de vormgeving en materialisering van de open zones tussen de bouwing aangeduid welke gebieden behoren tot het openbare c.q. gemeenschappelijke gebied en welke gronden behoren bij de de aanliggende bedrijven. Parkeerplaatsen worden duidelijk gemarkeerd in de bestrating.

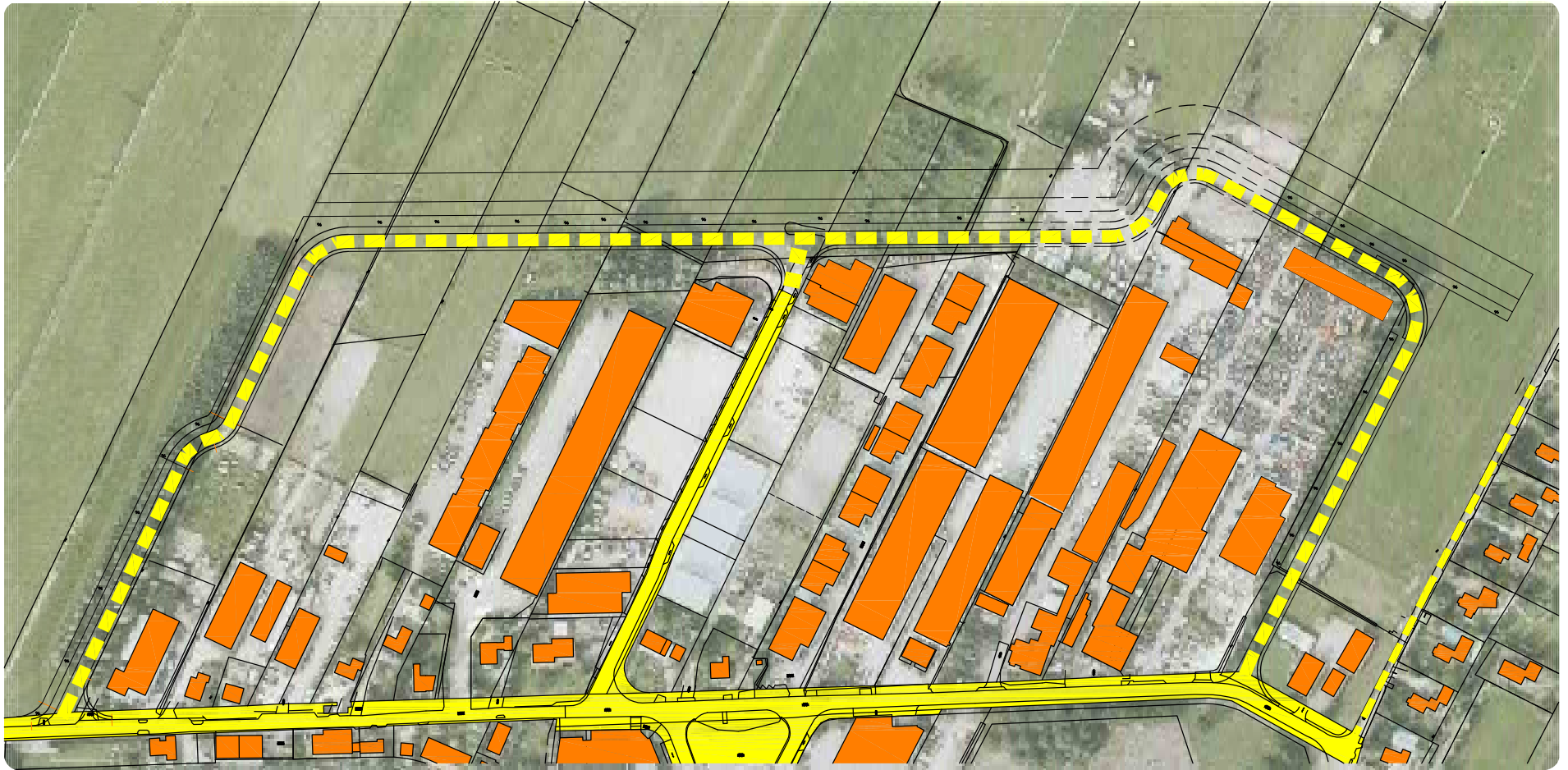
Bewegwijzering





Het is wenselijk dat de bewegwijzering voor het bedrijventerrein collectief wordt geregeld. Langs Cannenburgerweg is er alleen bewegwijzering bij de kruisingen met de randweg en de Traggans. Langs de randweg is er alleen kleinschalige bewegwijzering ter plekke van de open zones die de bedrijfskavels ontsluiten. Deze dient te worden ontworpen in samenhang met de terreinafscheiding (haag en hekwerk).

Verlichting

Er wordt uitgegaan van een eenduidige verlichting door het gehele bedrijventerrein. Gezien het beperkte aantal verschillende straatprofielen wordt voorgesteld één soort armatuur te kiezen. Een belangrijk aandachtspunt is de verlichting langs de rand van het bedrijfsterrein dat grenst aan het natuurgebied. Hier is het van belang dat lichthinder in het natuurgebied wordt voorkomen. De verlichting van de randweg dient daarom te worden uitgewerkt met een specifieke verlichting, waarbij de lichtbundels eenzijdig gericht kunnen worden op de weg en het bedrijventerrein.

Bijlage



-  Bebouwing op privé terrein
-  Openbare weg
-  Toekomstig tracé openbare weg
-  Stichtse Kade

Luchtfoto en gemeentelijke basiskaart

