



Beeldkwaliteitsplan

Uitbreiding bedrijfsgebouwen Stichtse Kade 47a en 47c

ROYAL HASKONING
Enhancing Society

George Hintzenweg 85

Postbus 8520

3009 AM Rotterdam

+31 (0)10 44 33 666 telefoon

+31 (0)10 44 33 668 fax

info@rotterdam.royalhaskoning.com e-mail

www.royalhaskoning.com internet

08 maart 2012 datum

9W8059/L0002/901724/Rdm/Beeldkwaliteitsplan referentie

Inhoud

1	Inleiding	05
2	Voornemens	07
3	Landschappelijke context	11
4	Provinciaal beleid	19
5	Gemeentelijk beleid	23
6	Beeldkwaliteitscriteria	25



Ligging van het plangebied met aanduiding van de locaties van het op te richten bedrijfsgebouwen

1 Inleiding

Pos Service Holland BV (PSH) en Reymerink b.v. hebben het voornemen de bedrijfspanden aan respectievelijk de Stichtsekade 47C en 47A te Ankeveen uit te breiden. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige bedrijven. In de figuur hiernaast is een overzicht gegeven van de ligging van het plangebied.

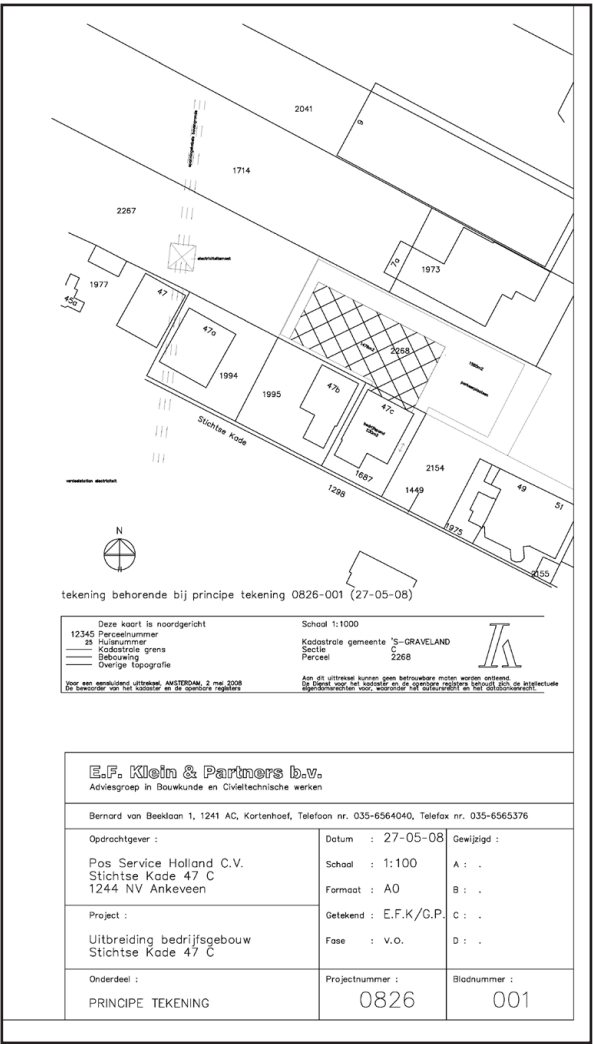
De gemeente Wijdmeren heeft in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het voornemen tot uitbreiding mogelijk te kunnen maken. Om het benodigde wijzigingsplan te kunnen vaststellen is een ontheffing van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) noodzakelijk, omdat de locatie buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ligt. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de uitwerking van het voornemen, zodat wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseisen volgens artikel 15 van de provinciale verordening.

Het beeldkwaliteitsplan begint met een korte beschrijving van het voornemen en zijn landschappelijke context. Vervolgens wordt een overzicht gegevens van het provinciaal beleid uit de structuurvisie en de verordening en het gemeentelijk welstandsbeleid ter plekke van het voornemen. Het laatste hoofdstuk bevat de beeldkwaliteitscriteria voor het plangebied van de voornemens.

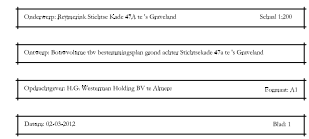


2 Voornemens

Pos Service Holland BV (PSH) heeft het voornemen het bedrijfspand aan de Stichtsekade 47C te Ankeveen uit te breiden. Het betreft de bouw van een loods aan de bestaande loods. Er bevind zich een hoofdmasa op de kavel. Het voornemen voorziet in een nieuw bijgebouw. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige bedrijven. De tekening hiernaast bevat een eerste uitwerking van het voornemen.

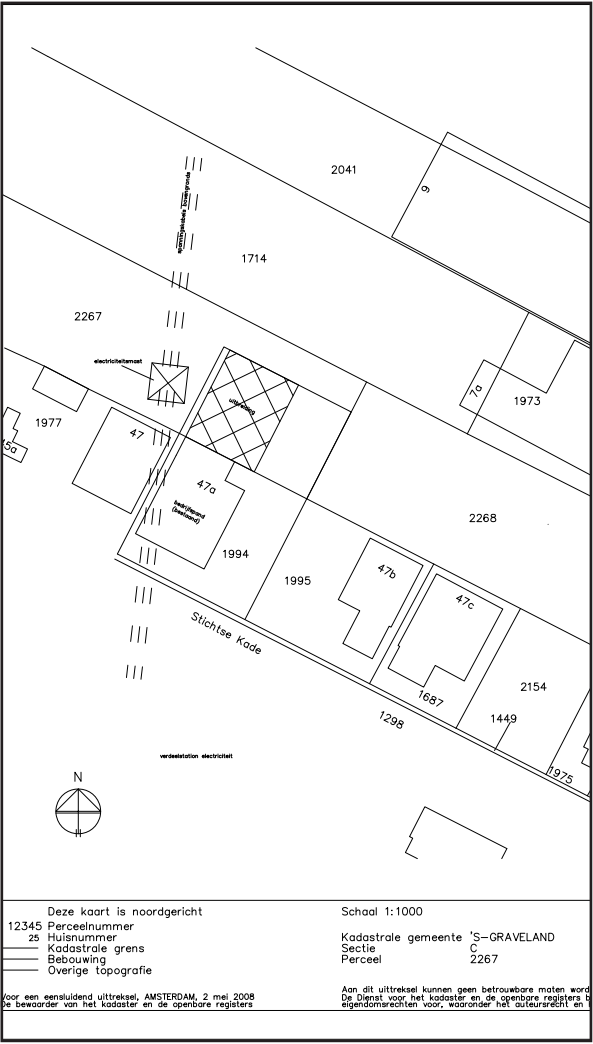


Uitsnede; eerste uitwerking van het voornemen

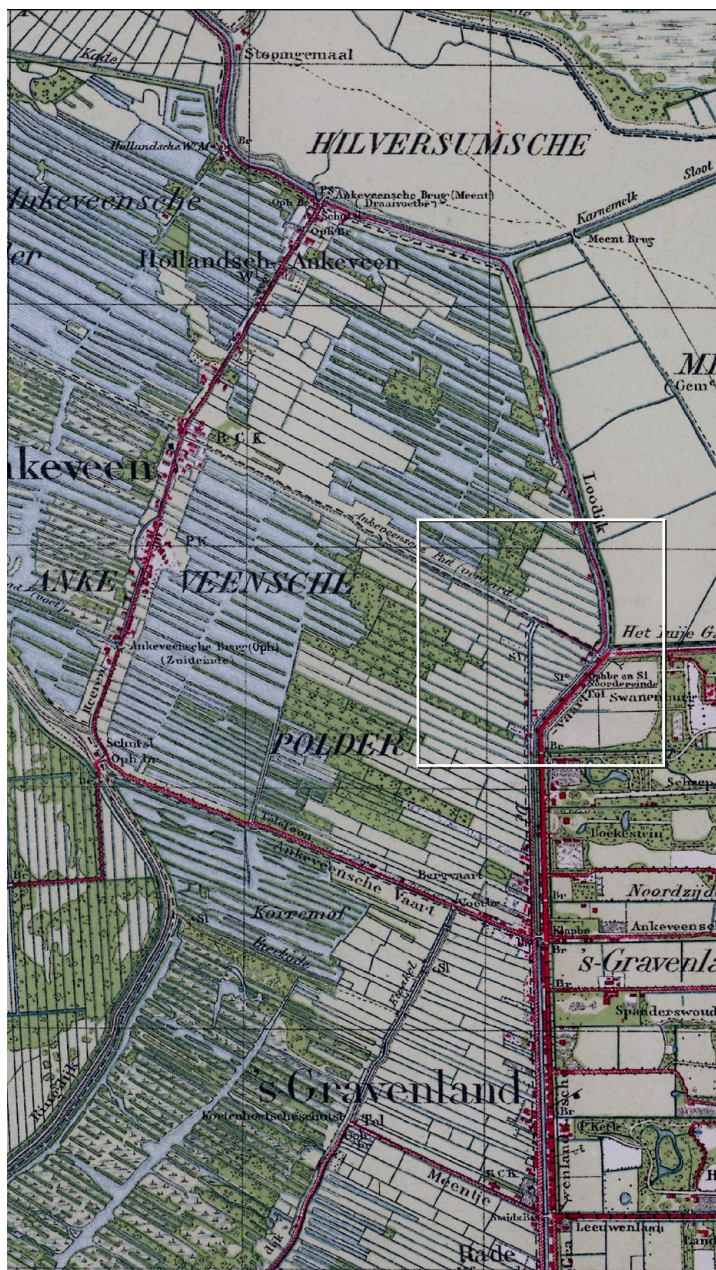


8

Reymerink BV heeft het voornemen het bedrijfspand aan de Stichtsekaade 47A te Ankeveen uit te breiden. Het betreft de bouw van een loods aan de bestaande loods. Er bevindt zich een hoofdmassa op de kavel. Het voornemen voorziet in een nieuw bijgebouw. Deze uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van de huidige bedrijven. De tekening hiernaast bevat een eerste uitwerking van het voornemen.



Eerste uitwerking van het voornemen - oppervlak te bouwen gebied



Topografische kaart 1949



Topografische kaart 2009

3 Landschappelijke context

3.1 - Ontstaansgeschiedenis

De projectlocatie ligt in het veenpolderlandschap van Ankeveen. De ontginning van het gebied begon in de middeleeuwen. De ontginningswijze van veengebieden werd voornamelijk gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas werden evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon ontstond. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte dorpen zijn ontstaan. De lintbebouwing van Ankeveen is op deze wijze ontstaan.

Bijzonder aan de projectlocatie is de ligging vlakbij de rand van het landschap van de Utrechtse Heuvelrug. De Loodijk en de het Noordereinde hebben hierdoor een twee verschillende zijden. Aan de westelijke zijde liggen boerderijen met daarachter de strookvormige veenverkaveling. Aan de andere zijde liggen de landgoederen van 's-Gravenland. Ten noorden van de Franse Kampweg grenst de Loodijk aan de Hilversumse Meent. Door de hogere ligging is hier een ander ontginningsprincipe gehanteerd.

Dwars op de Loodijk en het lint van Ankeveen zijn een aantal dwarsverbindingen. De Stichtse Kade is een van die verbindingen en een veenkade. De kade vormde een grens in het veengebied en was waarschijnlijk in de middeleeuwen de grens tussen Holland en Utrecht (Sticht Utrecht). In tegenstelling tot de ontginningslinten met bebouwing hadden veenkades alleen een grens- en transportfunctie. Op de topografische kaart uit 1949 is de Stichtse Kade in gebruik als (verharde) verbindingsweg.



Luchtfoto met contour van geplande bedrijfsgebouwen

2.2 - Huidige landschap

In de tweede helft van de 21ste eeuw is rond de kruising van de Loodijk, Cannenburgerweg en Stichtse Kade een bedrijfsterrein ontstaan. Ondanks de toename aan bebouwing is het verschil tussen het ontginningslint en de kade nog steeds zichtbaar.

De bebouwing aan de Loodijk en Cannenburgerweg kenmerkt zich door een hoofdgebouw met daarachter bijgebouwen. De hoofdbebouwing is georiënteerd op het ontginningslint. De bijgebouwen staan door de strookvormige verkaveling achter de hoofdbebouwing en zijn evenwijdig met de verkaveling. Tussen deel van de erven langs de Loodijk is zicht mogelijk op het 'open' weidegebied. De bebouwing aan de Stichtse Kade staat haaks op de strookvormige verkaveling waardoor de bebouwing zich beperkt tot het eerste kavel en is er voornamelijk sprake van een hoofdgebouw met kleine bijgebouwen/loodsen.

In de navolgende fotoserie laat de ruimtelijke karakteristiek en de verschillen tussen de Loodijk, Cannenburgerweg en de Stichtse Kade zien.



01 - beeld vanaf de Loodijk/N236 - contrast tussen open Hilversumse Meent en de beplanting en lintbebouwing langs de Loodijk



02 - beeld vanaf de Loodijk/N236 - verdichting in het lint met opstallen achter op de kavels; toegang aan de provinciale weg; doorzicht naar achteren



03 - beeld vanaf de N236 - woonbebouwing langs de Loodijk met erfbeplanting; provinciale weg en de Loodijk scheiden zich



04 - beeld vanaf de Loodijk - huis aan de Loodijk 6 met doorzicht naar achteren;



05 - beeld vanaf de Loodijk - huis aan de Loodijk 6 met zicht op de te bebouwen kavel (schutting is de grens)



06 - beeld vanaf de kruising Loodijk en Stichtse Kade



07 - beeld vanaf de Stichtse Kade - bebouwing aan beide zijden van de weg



08 - beeld vanaf de Stichtse Kade - de eerste bedrijfsbebouwing



09 - beeld vanaf de Stichtse Kade - bedrijfsgebouw op nummer 47c - achter het bedrijfsgebouw is de nieuwbouw gepland



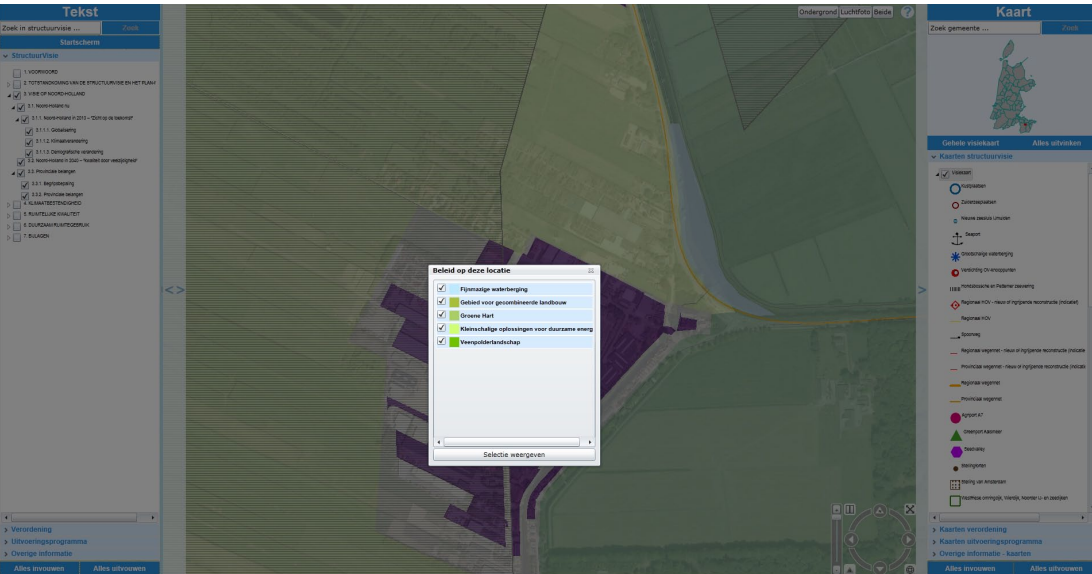
10 - beeld vanaf de Stichtse Kade - bedrijfsgebouw op nummer 47a - achter het bedrijfsgebouw is de nieuwbouw gepland



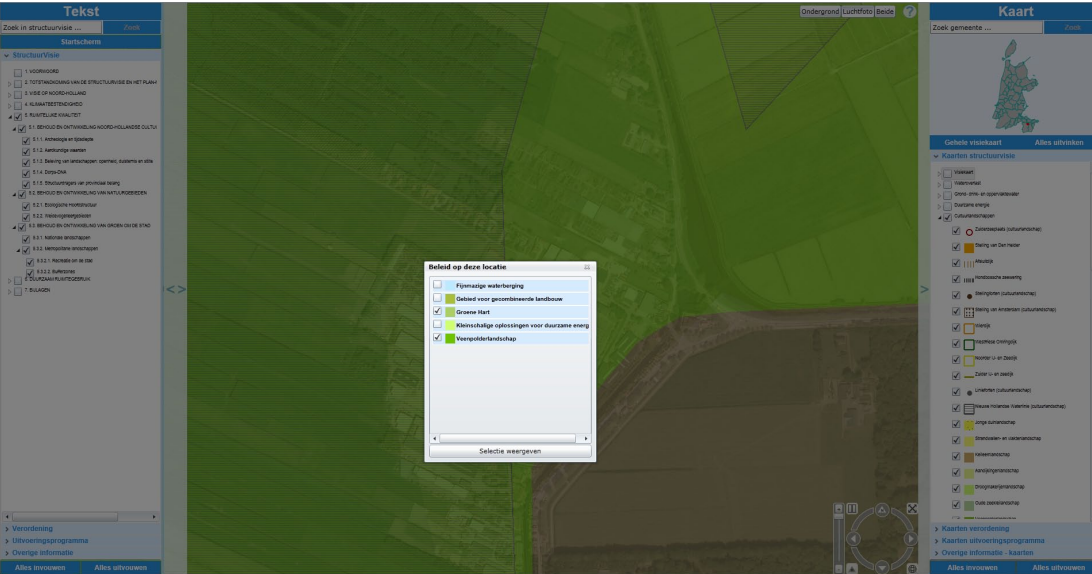
11 - beeld vanaf de Stichtse Kade - na de bedrijfsbebouwing staat er woonbebouwing aan de Stichtse Kade



12 - beeld vanaf de Cannenburgerweg - zicht op de bedrijfsbebouwing aan de Cannenburgerweg - bedrijfsbebouwing in de richting van de strokenverkaveling



Visie op Noord-Holland (bron: 'gis.noord-holland.nl/structuurvisie2040', 2011)



Ruimtelijke kwaliteit (bron: 'gis.noord-holland.nl/structuurvisie2040', 2011)

4 Provinciaal beleid

De bescherming van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden is op provinciaal niveau geregeld in een 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' en 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' (PRVS). De provincie Noord-Holland heeft daarin aangegeven wat de landschappelijke waarden zijn en op welke wijze deze moeten worden beschermd en/of versterkt. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' vormt het kader voor de doelstelling van het behoud van de Noord-Hollandse landschappen door ontwikkelingen te baseren op hun kenmerken en kwaliteiten. In dit hoofdstuk volgt een overzicht van het vigerend provinciaal beleid voor de projectlocatie van het voornemen.

4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (21 juni 2010)

In de structuurvisie is het beleid voor de projectgebied aangeduid. Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit is alleen de ligging in het 'Groene Hart' en het 'Veenpolderlandschap' relevant. Het 'Groene Hart' is beleid van de Rijksoverheid en heeft vier kernkwaliteiten: landschappelijke diversiteit, (veen-)weidekarakter, openheid en rust & stilte. Op provinciaal niveau zijn deze kernkwaliteiten afgestemd en uitgewerkt in de landschapstypering van de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'. Het projectgebied is in de provinciale landschapstypering onderdeel van het veenpolderlandschap. Het overzicht van de kwaliteiten van het veenpolder landschap voor de projectlocatie is beschreven in §4.3

4.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (21 juni 2010)

Voor het voornemen en de projectlocatie zijn de volgende artikelen uit de ruimtelijke verordening relevant;

Artikel 12 Verbod tot aanleg van bedrijventerreinen en kantoorlocaties

Lid 1 Een bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied.

Lid 2 Gedeputeerde staten kunnen – gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling - ontheffing verlenen van het verbod, genoemd in het eerste lid voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of de uitbreiding van een bestaand terrein indien het nieuwe bedrijventerrein of kantoorlocatie of de uitbreiding van het bestaande terrein in overeenstemming is met de geldende provinciale planningsopgave, als bedoeld in artikel 11 eerste en tweede lid.

Lid 3 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied

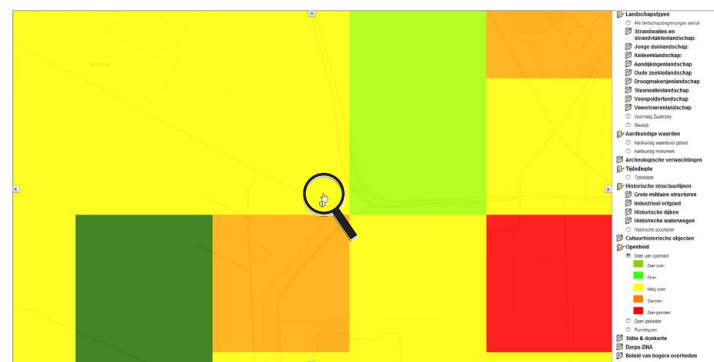
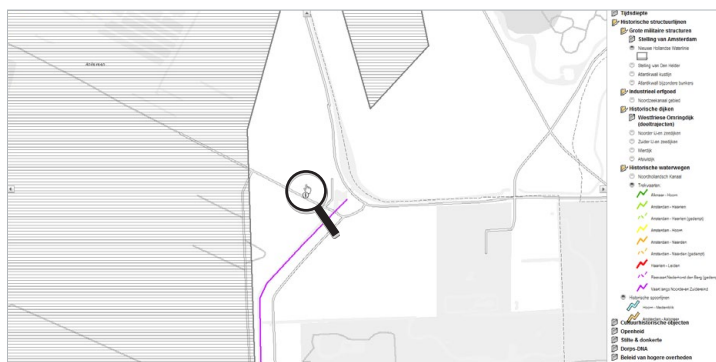
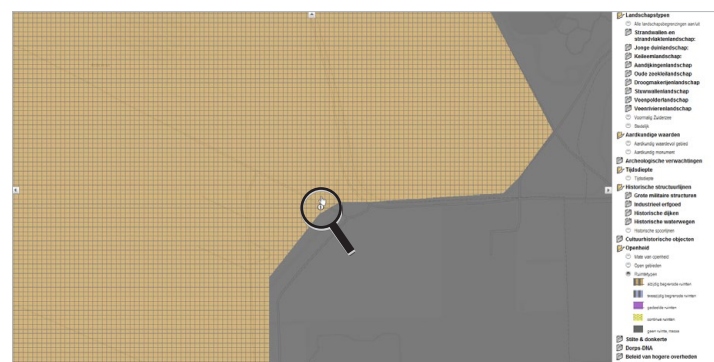
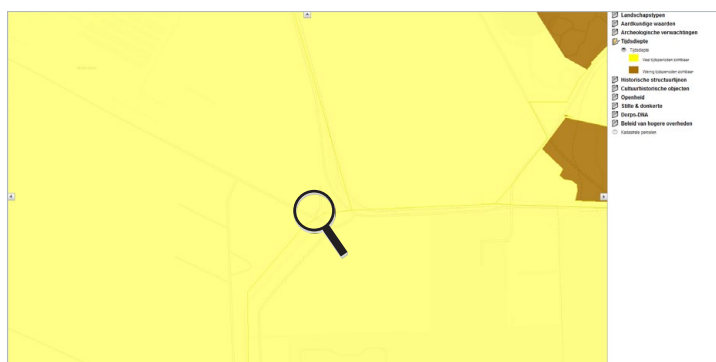
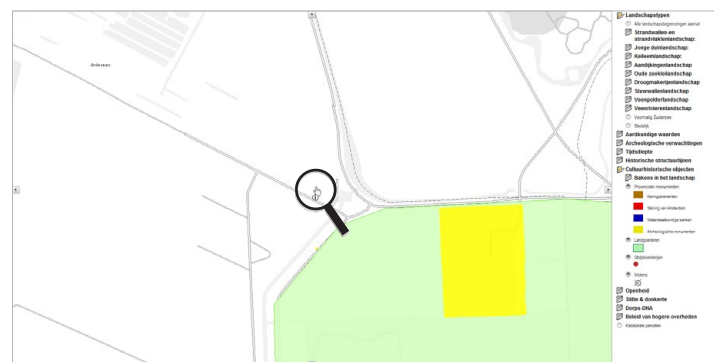
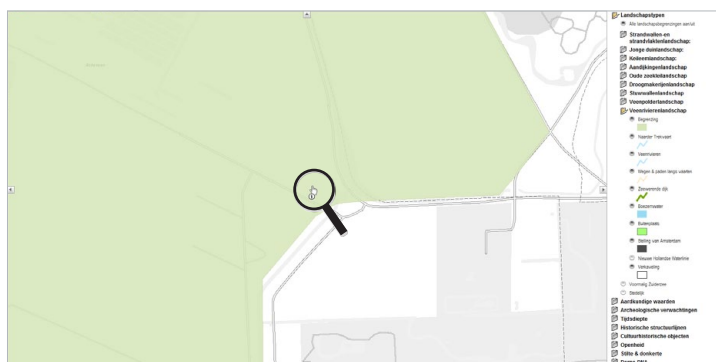
Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 in het landelijk gebied houdt rekening met:

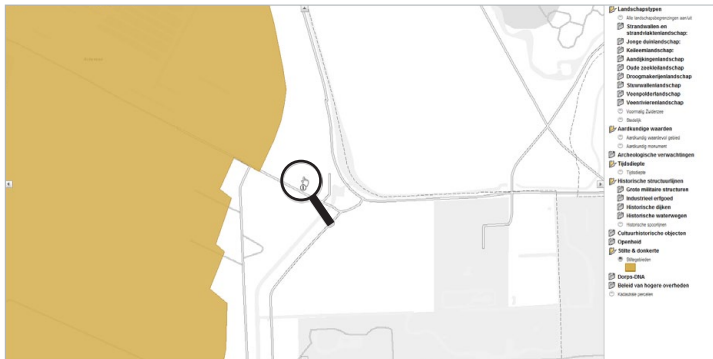
- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten; overeenkomstig de in het tweede lid genoemde Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Meetpunt voor artikel 15 is de door provinciale vastgestelde 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie'.

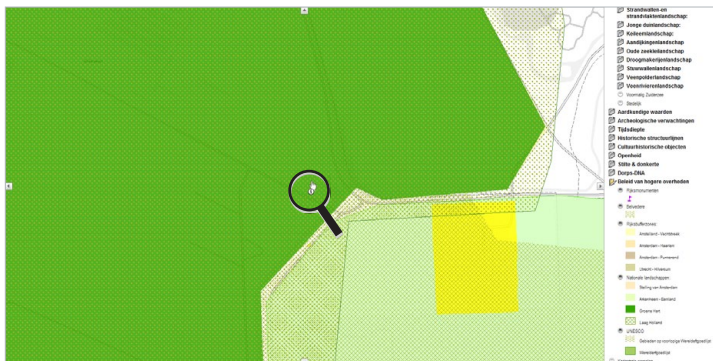




Stilte en donkerte: geen



Dorps-DNA: geen



Beleid van hogere overheden: Groene Hart (ligging in NHW is onjuist vermeld op de kaart)

4.3 - Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (21 juni 2010)

Voor de landschapstypen geldt de algemene beleidslijn: behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. In de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' worden ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten per landschapstype operationeel gemaakt met de lagenbenadering. Er wordt gekeken naar:

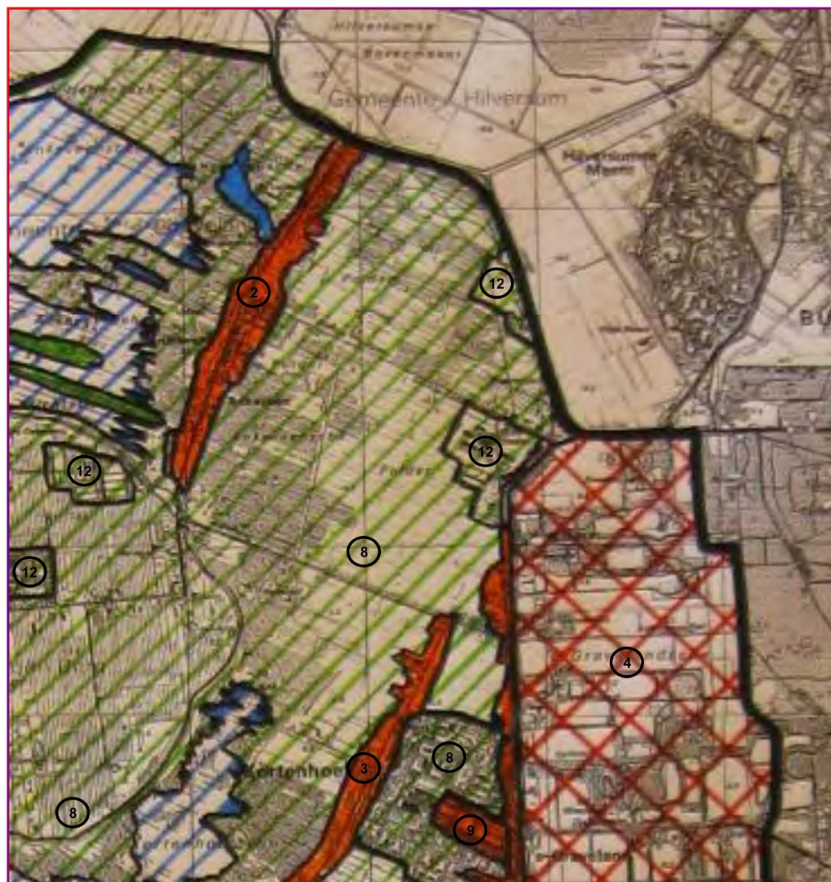
- de ondergrond: archeologische waarden, tijdsdiepte
- het landschap ofwel landschaps-DNA: historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid
- de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Hiernaast is een overzicht gegeven van de kwaliteiten van de projectlocatie (bron: <http://gis.noord-holland.nl/chi>).

4.4 - Conclusie

Het projectgebied heeft de kwaliteiten die bij het veenpolderlandschap horen. Dit is met name de verkavelingsstructuur en de samenhang tussen de verschillende elementen van het veenpolderlandschap. De openheid van het landschap rond de projectlocatie is niet kenmerkend (zie ook §2.2).

Kaart 2;



WELSTANDSREGIMES:

-  REGULIER REGIME - LAND
-  REGULIER REGIME - WATER
-  BIJZONDER REGIME - LAND
-  BIJZONDER REGIME - WATER
-  BESCHERMD REGIME

GEBIEDSINDELING:

1. Kern Nederhorst den Berg
2. Kern Ankeveen
3. Kern Kortenhoef
4. Kern en Buitenplaatsen 's-Graveland
5. Kern Oud-Loosdrecht
6. Kern Nieuw-Loosdrecht
7. Recreatieplassen en -linten
8. Uitbreidingen
9. Uitbreidingen jaren '30
10. Buitengebied / water
11. Recreatie
12. Bedrijven

Kaart gebiedsindeling uit Welstandsnota 2011 van de gemeente Wijdmeren

5 Gemeentelijk welstandsbeleid

De gemeente Wijdmeren heeft in 2011 een Welstandsnota vastgesteld. Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in een twaalfstal gebieden waarvoor welstandscriteria zijn opgesteld. Het voornemen valt binnen het gebied 'Uitbreidingen'. Na de mogelijke bestemmingsplanwijziging zal het tot het gebied 'Bedrijven' gaan horen. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante welstandscriteria voor het voornemen.

5.1 Gebiedsbeschrijving voor 'Bedrijven'

Op een aantal plaatsen in Wijdmeren liggen bedrijvencomplexen met individuele kantoor- en bedrijfspanden. De bedrijventerreinen zijn eenvoudig van opzet met veelal rechte straten. De meeste gebouwen staan in principe vrij en in een enigszins verspringende rooilijn die de weg volgt. De openbare ruimte is veelal stenig en doelmatige ingericht. Opslag vindt soms in het zicht plaats. Gebouwen zijn in principe met de voorgevel gericht op de weg waarmee ze zijn ontsloten. De bedrijfshallen en kantoren zijn over het algemeen individueel en afwisselend. Gebouwen zijn eenvoudig van opzet. Met name de hallen en loodsen hebben een eenvoudige opbouw en gesloten gevels. Entreepartijen en kantoorgedeeltes zijn soms vormgegeven als accenten. Raampartijen vormen vaak horizontale raam-stroken. De detaillering is in het algemeen sober. Het materiaalgebruik varieert van traditioneel tot modern. Gevels zijn van baksteen, geprofileerd plaatmateriaal of een combinatie hiervan. Het kleurgebruik is over het algemeen terughoudend met soms een accent in de reclame-uitingen.

5.2 Welstandscriteria voor 'Bedrijven'

Ligging

- per terrein is er een hoofdmassa
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in principe individueel en afwisseld
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- gevels hebben een heldere geleding
- detaillering is over het algemeen zorgvuldig en sober
- accenten en geldingen ter behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn van baksteen en/of van gevouwen plaatmateriaal
- het kleurgebruik is bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang.



Orderingsprincipe vanuit het landschap

6 Beeldkwaliteitscriteria

Vanuit het provinciaal beleid is bepaald dat de bebouwingskarakteristieken en indeling op de projectlocatie moeten reageren op de **ordeningsprincipes van het landschap** en de bebouwingskarakteristiek ter plaatse. Hiervoor zijn de welstandscriteria van de Welstandsnota 2011 van de gemeente Wijdmeren toegepast op de projectlocatie en aangevuld met **specifieke beeldkwaliteitscriteria** voor de projectlocatie.

Ligging

- per terrein is er een hoofdmassa
- **hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de weg**
- **de uitbreiding laat doorzicht vanaf de Loodijk mogelijk***
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in principe individueel en afwisseld
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa
- **de vormtypologie van de uitbreiding bestaat uit één massa en sluit aan bij de omliggende kassen/bedrijfshallen (langwerpig, in de richting van het kavelpatroon) ****
- **de uitbreidingen hebben een vergelijkbare diepte**
- **de uitbreidingen steken qua hoogte niet uit boven reeds in de omgeving aanwezige bedrijfshallen**

Architectonische uitwerking

- gevels hebben een heldere geleding
- detaillering is over het zorgvuldig en sober
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op de hoofdmassa
- **detaillering van uitbreidingen zijn afgestemd op de bestaande loodsen en op elkaar**

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn van gevouwen plaatmateriaal
- het kleurgebruik is bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met het hoofdgebouw.

