

Gebiedsvisie Ruilverkaveling De Kwakel



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3	4	Participatieproces	16
1.1	Aanleiding	3	4.1	Eerste bijeenkomst en fietstocht	16
1.2	Leeswijzer	3	4.2	Tweede bijeenkomst	18
1.3	Ligging gebied	3	4.3	Derde bijeenkomst	24
1.4	Opgave	4	4.4	Overleg stakeholders	25
1.5	Eerdere visietrajecten	6	4.5	Presentatie conceptvisie en resultaten inspraak	25
2	Beleidskader	7	5	Visie	26
2.1	Nationaal	7	5.1	Ambitie	26
2.2	Provincie Noord-Holland	7	5.2	Gebiedskwaliteiten	26
2.3	Greenport Aalsmeer	8	5.3	De hoofdlijn van de visie	26
2.4	Gemeente Uithoorn	11	5.4	Wat is niet in de visie opgenomen	29
3	Analyse	12	5.5	Ruimte voor Ruimteregeling en vereveningsfonds	29
3.1	Ruimtelijk-landschappelijke analyse	12	6	Uitvoering	38
3.2	Ondernemersverkenningen	14	6.1	Bestemmingsplan/omgevingsplan	38
			6.2	Werkwijze bij toepassen functiewijzigingen in transformatiegebied	38

- **Titel:** Gebiedsvisie Ruilverkaveling
- **Status:** vastgesteld door de gemeenteraad van Uithoorn
- **Datum:** 30 september 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeentelijke Structuurvisie (2009–2011) is het gebied *De Ruilverkaveling* aangeduid als een karakteristiek, kleinschalig gebied dat het verdient om de aanwezige landschappelijke kwaliteit te behouden. In de Ruimtelijke Visie van de Greenport Aalsmeer (2015) is het gebied als ‘maatwerkgebied’ aangeduid. Het karakter van het gebied staat mede door economische ontwikkelingen onder druk. Er is behoefte aan duidelijke keuzes voor de toekomst. Deze gebiedsvisie geeft daar invulling aan.

1.2 Leeswijzer

In deze visie vindt u in de inleiding allereerst een nadere omschrijving van het gebied: waar ligt het gebied, wat zijn de grenzen en kenmerken en hoe ziet de opgave voor dit gebied eruit? In het tweede hoofdstuk schetsen we de belangrijkste beleidskaders op nationaal, Provinciaal, en lokaal niveau en vanuit de Greenport Aalsmeer. Een ruimtelijke en historische analyse van het gebied staat in hoofdstuk 3 centraal. Om te komen tot een gebiedsvisie voor de Ruilverkaveling is samen met bewoners en bedrijven onderzocht wat de toekomstmogelijkheden voor het gebied zijn. In hoofdstuk 4 kunt u lezen welke

stappen we in dit participatieproces hebben genomen en wat de uitkomsten van deze stappen waren. De visie voor het gebied vindt u in hoofdstuk 5. We gaan in dit hoofdstuk eerst in op de visie op hoofdlijnen. Daarna staan we stil bij wat er niet in de visie staat. We sluiten het hoofdstuk af met een beschrijving van de Ruimte voor Ruimteregeling en het vereveningsfonds. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, beschrijven we op hoofdlijnen welke stappen we gaan nemen om de visie te realiseren.

1.3 Ligging gebied

Het Steenwijkerveld, Bezwoeren Kerf en omgeving vormen het gebied dat de Ruilverkaveling wordt genoemd. Aan de zuidzijde ligt de N231 (Noord-zuidroute), aan de oostzijde de Drecht dijk, en aan de noordzijde ligt het gebied tegen de woonbebouwing van ‘de Kuil’. De Ringvaart vormt aan de westzijde een duidelijke begrenzing van het gebied.

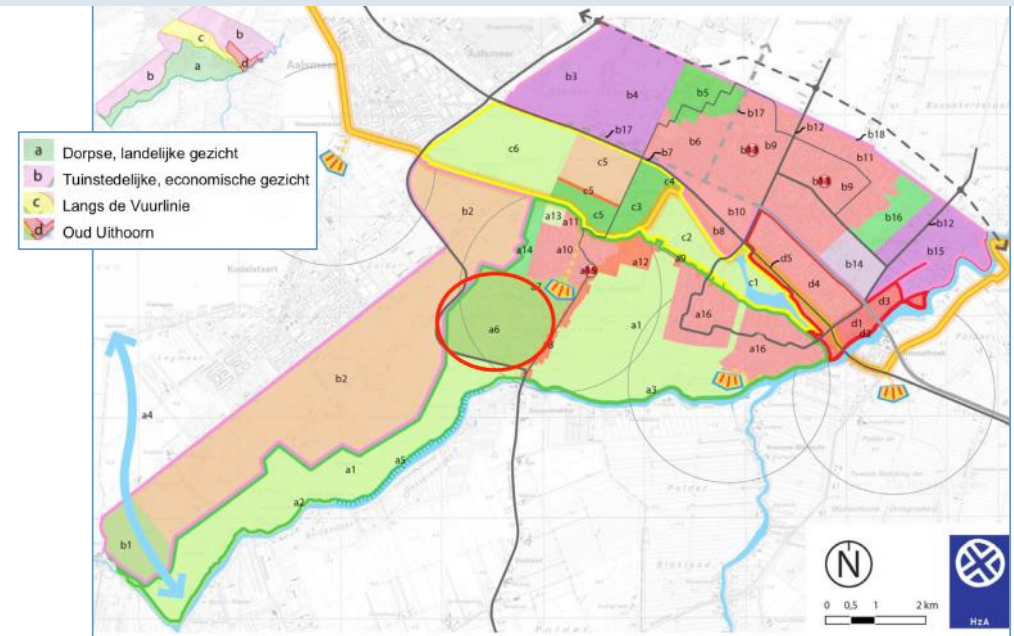
Het gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en het dorpse karakter. De Ruilverkaveling is een sierteeltgebied met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en open-grond-teeltbedrijven. Deze bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. De Ruilverkaveling ligt op de ‘bovenlanden’ langs de Amstel, in het ‘dorpse, landelijke gezicht’ uit de Structuurvisie Uithoorn.

1 Inleiding



Afbeelding 1: begrenzing van het gebied

Aan de noordzijde in het gebied ligt een Volkstuinencomplex 'Het Korte Eind'. Dit complex maakt geen deel uit van de gebiedsvisie en is op het kaartje dan ook niet binnen de rode omlijning opgenomen.



Afbeelding 2: kaart uit de structuurvisie met verschillende deelgebieden – a6 is de Ruilverkaveling

1.4 Opgave

In de Structuurvisie van Uithoorn, geactualiseerd in 2011, is dit gebied (onder nr a6) met zijn karakteristieke kleinschaligheid als landschappelijke kwaliteit al specifiek genoemd. Kleinschalige ontwikkelingen die door hun schaal het landschap niet aantasten worden daarin als mogelijk aangeduid. 'Verrommeling tegengaan' en 'Behoud door ontwikkeling' is voor dit gebied de hoofdlijn van de Structuurvisie.

1 Inleiding

Het karakter van het gebied is een beeldbepalend element voor dit dorpse, landelijke gezicht van Uithoorn. Ook werd altijd gesteld dat het marktsegment in teeltsoort een unieke schakel is in het dagaanbod van het sierteeltcluster rondom de Flora Holland, vestiging Aalsmeer. Maar zowel het karakter van het plangebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de (glas-)tuinbouw onder druk.

In de Ruilverkaveling is daarom sprake van een tuinbouwgebied met een maatwerkopgave aldus de Ruimtelijke Visie Greenport (zie paragraaf 2.3). Dit houdt in dat nader onderzoek moet worden of en in welke mate de tuinbouw in dit gebied nog toekomst heeft. De karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de slappe veenondergrond hebben beperkingen voor schaalvergroting of het realiseren van nieuwe glastuinbouwcomplexen. Anderzijds vindt juist op deze grondslag al jaren open teelt plaats van specifiek daarvoor geschikte sierproducten (buxus, ilex e.d.). Maar de rentabiliteit

hiervan staat onder druk. Mede afhankelijk van het toekomstperspectief van de ondernemers (o.a. uit de ondernemersverkenningen zie paragraaf 3.3) moeten voor dit gebied duidelijke keuzes worden gemaakt: is dit binnen de gebiedsbeperkingen nog een tuinbouwgebied voor de toekomst, en wat is daar dan voor nodig?

Als de conclusie is dat de tuinbouw hier geheel of gedeeltelijk geen toekomst meer heeft, moeten andere invullingen gezocht worden, waarmee ook de zittende ondernemers uit de voeten kunnen. Ongecontroleerde invullingen met andere functies, die nu al (illegaal) op diverse percelen plaatsvinden, en verrommeling moeten door duidelijke keuzes en uitgangspunten worden voorkomen. In dat geval moet de provincie voorgesteld worden dit gebied niet meer als glastuinbouwconcentratiegebied te beschouwen.

De relatie tussen de ruimtelijke ambitie uit de Structuurvisie (kleinschalige karakteristiek behouden) en de functionele mogelijkheden in het gebied is dan de belangrijkste opgave voor de visieontwikkeling. In eerdere visietrajecten is dit ook al nadrukkelijk aan de orde geweest, maar deze hebben nog niet tot een toekomstbestendig resultaat geleid. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan.

1 Inleiding

1.5 Eerdere visietrajecten

Voor dit gebied zijn al eerder trajecten gestart om te komen tot een gebiedsvisie. In het kort samengevat als volgt.

- In 2011 is een eerste informatieavond georganiseerd om input van eigenaren en bewoners te krijgen. Het idee was toen dat het gebied voor tuinbouw behouden zou blijven. Dat bleek toen al een lastige opgave. Omdat door de Greenport Aalsmeer een ruimtelijke visie opgesteld zou gaan worden is besloten met de uitwerking van deze gebiedsvisie daar op te wachten.
- In februari 2014 is er toch een vervolg aan het traject gegeven en is een informatieavond belegd met presentatie van een concept visie. Kern daarvan was, behoud van de tuinbouw voor tuinders die dat wensen (vooral open teelt), de mogelijkheid om beperkt percelen samen te voegen voor schaalvergroting van de teeltbedrijven, bedrijfswoningen omzetten

in burgerwoningen en een mogelijkheid om achter de woningen beperkt bedrijfsruimte voor bijvoorbeeld startende ondernemers toe te staan. Gedachte was dat een stoppende tuinder zijn agrarische perceel (zonder de woning) kan verkopen aan de buurman tuinder, zelf in de woning kan blijven wonen en extra inkomsten uit de bedrijfsruimte kon genereren.

Voor een deel van die visie is toen van de provincie geen medewerking verkregen. Het paste niet binnen het toen geldende provinciaal beleid om naast tuinbouw ook andere functies mogelijk te maken. En de provincie wilde met een eventuele beleidsaanpassing niet vooruitlopen op de op te stellen Ruimtelijke Visie van de Greenport.

- Van de nieuwe gebiedsvisie bleef niet zo veel inhoud over. Daarom is toen besloten de visie niet verder uit te werken maar deze voor wat betreft de onderdelen die niet ter discussie stonden te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied. Daarover heeft in november 2014 een informatieavond plaatsgevonden.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal

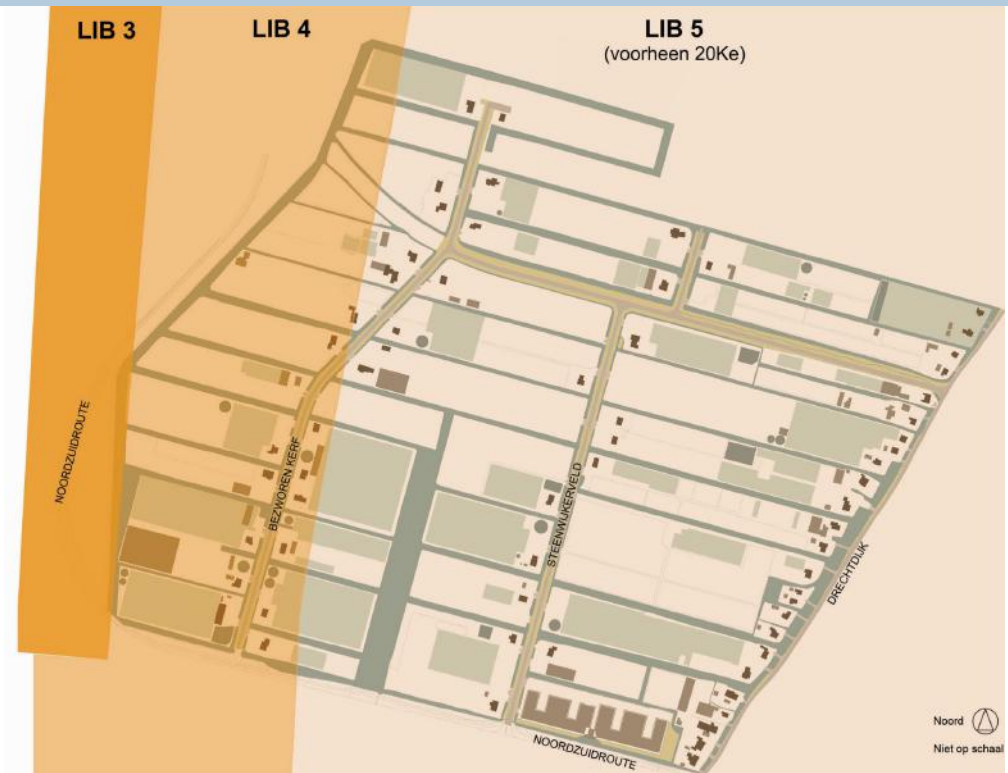
Schiphol

Het gebied ligt voor het grootste gedeelte binnen zone 5 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB 5). In deze zone is buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) in principe geen nieuwe woningbouw toegestaan. Alleen in het kader van een Ruimte voor Ruimte regeling zijn er beperkte mogelijkheden voor nieuwe woningen. De strook ten westen van het Bezwoeren Kerf ligt in LIB 4. Daar zijn geen nieuwe woningen mogelijk, ook niet met Ruimte voor Ruimte.

2.2 Provincie Noord-Holland

In de Provinciale Omgevingsverordening is het gebied van de Ruilverkaveling aangeduid als “glastuinbouwconcentratiegebied”. Dat betekent dat in het gebied nu uitsluitend tuinbouwfuncties zijn toegestaan. Om ook andere bestemmingen mogelijk te maken is het noodzakelijk dat deze aanduiding komt te vervallen. Dat is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Hiervoor dient vooraf advies gevraagd te worden aan de Stuurgroep Greenport Aalsmeer.

Ook in de recent vastgestelde Omgevingsverordening NH2020 van de Provincie valt de Ruilverkaveling nog steeds in het



Afbeelding 3: zones van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) in het gebied

‘Landelijk gebied’. Dat betekent dat de ontwikkeling van nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen en dergelijke daar niet mogelijk is.

2 Beleidskader

2.3 Greenport Aalsmeer

Greenport Aalsmeer is het grootste wereldhandels- en kenniscentrum voor bloemen en planten met in het hart bloemenveiling Aalsmeer. Greenport Aalsmeer vertegenwoordigt direct en indirect een groot economisch belang. De toegevoegde waarde bedraagt bijna 500 miljoen euro en er zijn zo'n 45.000 mensen werkzaam. Het Aalsmeerse sierteeltcluster kan dus met recht één van de pijlers worden genoemd onder de economie van de Metropoolregio Amsterdam.

Greenport Aalsmeer is één van de zes Greenports in Nederland. De partners in de regio, overheden, bedrijfsleven en tuinbouworganisaties, werken samen aan duurzaamheid, innovaties, internationale concurrentiepositie en imagoverbetering voor de hele sector. De gemeente Uithoorn is één van de partners in de stichting Greenport Aalsmeer.

Voor verdere informatie, visies en programma's van Greenport Aalsmeer zie www.greenportaalsmeer.nl

Visie en strategie Greenport Aalsmeer

In 2012 is als ambitie geformuleerd om 'de internationale concurrentiepositie van het sierteeltcomplex Greenport Aalsmeer te versterken door gerichte inzet op kennis, innovatie en duurzaamheid en door te zorgen voor excellente basisvoorwaarden op het gebied van onderwijs, arbeidsmarkt, ruimte, bereikbaarheid en maatschappelijk draagvlak'.

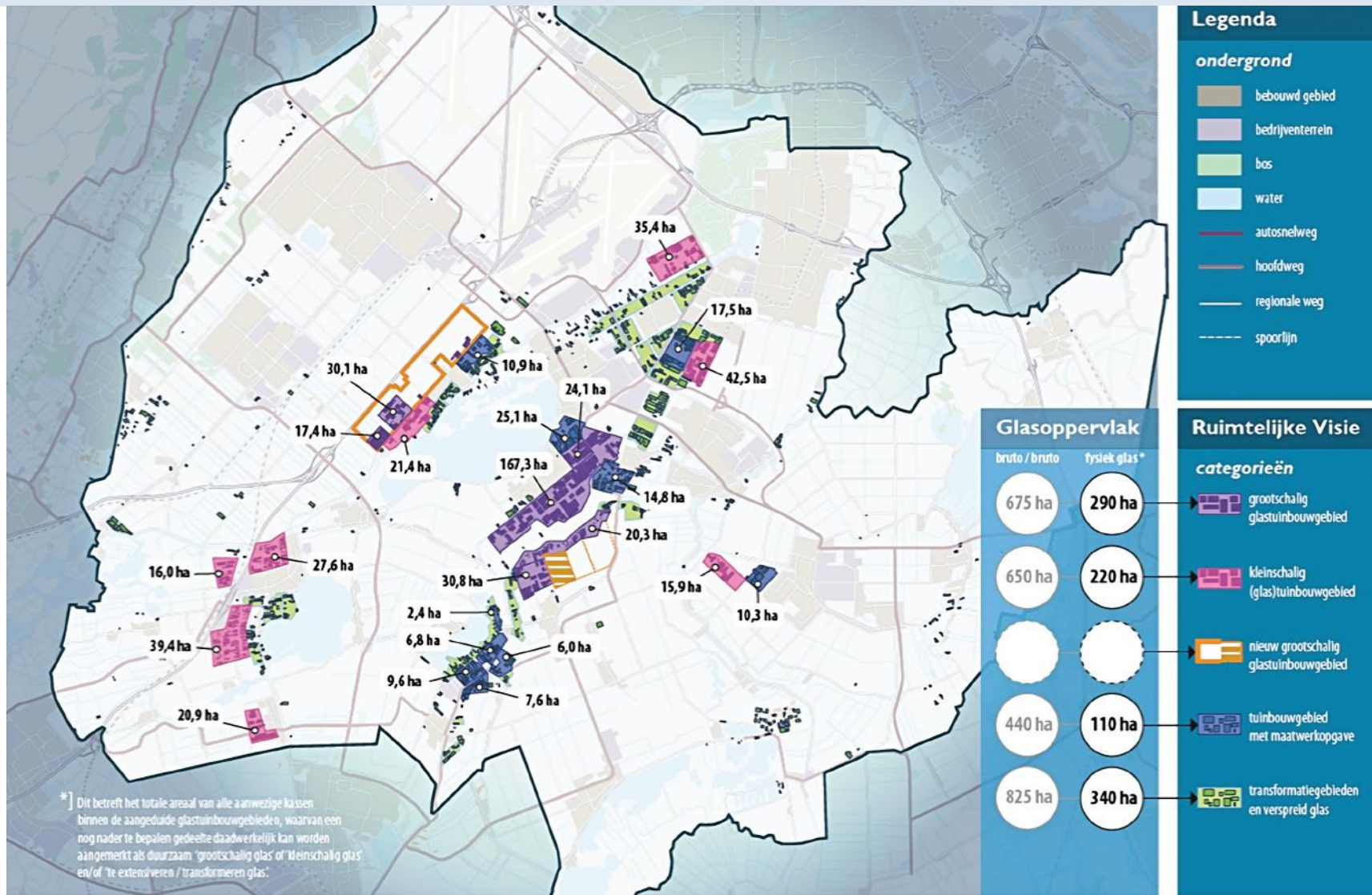
Om deze ambitie te kunnen realiseren is er voor de verschillende thema's een uitvoeringsprogramma opgesteld, waaronder het thema Ruimte.

Thema Ruimte

De ambitie van het thema Ruimte is het behoud van voldoende en passende ruimte voor alle activiteiten van het sierteeltcluster, modernisering verouderde glasgebieden en concentratie van verspreid glas met ruimtelijke kwaliteit als harde randvoorwaarde.

Hiervoor is in 2015 voor het gehele gebied van de Greenport Aalsmeer een Ruimtelijke Visie vastgesteld. Daarin is een uitwerking gemaakt in vijf gebiedscategorieën. Elke categorie heeft zijn eigen kenmerken qua schaal, mogelijkheden, vitaliteit e.d., zie afbeelding 4 en toelichting.

2 Beleidskader



Afbeelding 4: overzicht van de verschillende gebieden in de Greenport Aalsmeer, ingedeeld in verschillende categorieën. De Ruilverkaveling is hierin aangeduid als categorie 4: Tuinbouwgebied met maatwerkopgave.

Bron: Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer

2 Beleidskader

Belangrijkste kenmerken gebiedscategorieën

Categorie 1 - Bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied

- Goede kavelgrootte, bodem, infrastructuur en ontsluiting
- Schaalgrootte minimaal 100 ha.
- Leent zich voor rendabele investeringen in duurzaamheid
- In wat oudere gebieden ook opgaves voor modernisering
- Soms ook nog ontwikkelruimte

Categorie 2 - Bestaande kleinschalige (glas-)tuinbouwgebieden (specialistische teelt en nicheproducten)

- Kleiner dan 100 ha.
- Het glas heeft veel kenmerken van gebied 1
- Ook combinatie met vollegrondsteelt, of bollenbroeierij
- Wel slagen nodig om toekomstbestendig te maken, evt. herstructurering
- Nog ruimte voor ontwikkeling
- Vaak te klein voor grootschalige duurzaamheidsvoorzieningen, zoeken naar andere slimme oplossingen
- Gebieden dragen bij aan diversiteit aanbod en handelsfunctie

Categorie 3 - Nieuw grootschalig glastuinbouwgebied

- Grote kavels, 10 – 50 ha mogelijk
- Vergaande implementatiemogelijkheden voor duurzaamheid

- Vraag naar groot transport (LSV) hier mogelijk
- 'Schuifruimte'

Categorie 4 - Tuinbouwgebied met maatwerkopgave

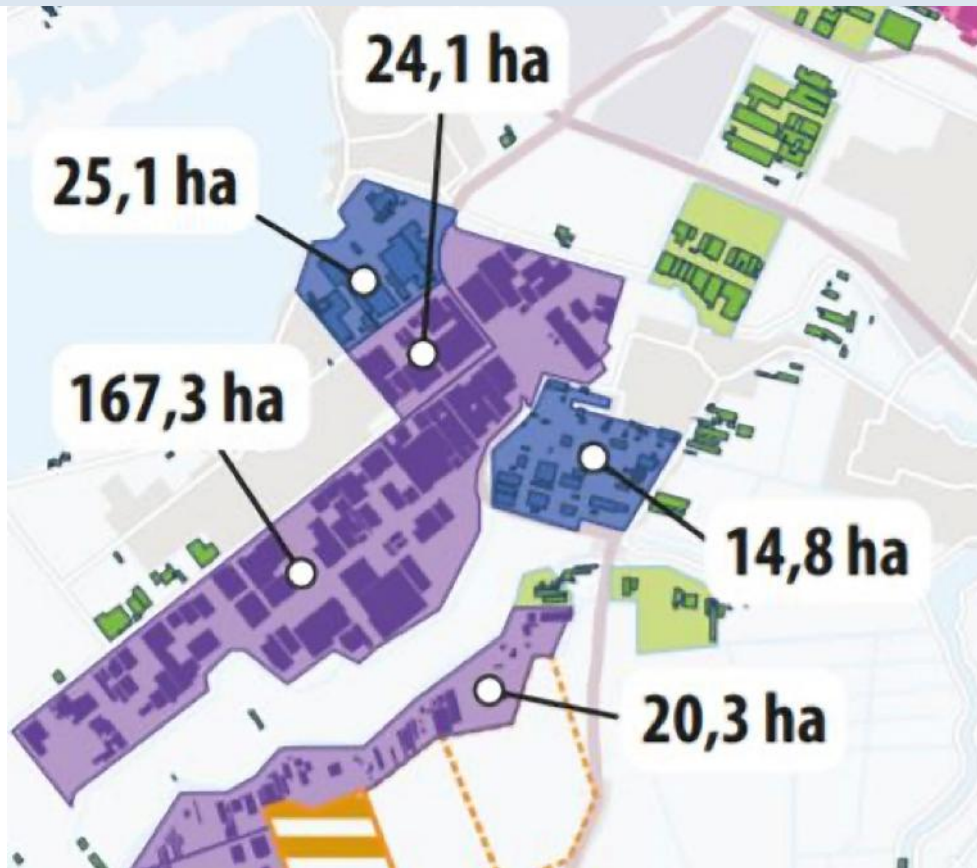
- Minder kansrijk als toekomstbestendig vitaal teeltareaal
- Zowel goede bedrijven die bijdragen aan diversiteit als verouderd teeltareaal
- Goede bedrijven ondersteunen, eventueel verplaatsing stimuleren
- Anderzijds ook mogelijkheden bieden om voor verouderd glas andere functies te zoeken
- Geen overheidsinvesteringen in energie en herstructurering t.b.v. glastuinbouw
- Betekent lokaal maatwerk in regionale afstemming

Categorie 5 - Transformatiegebieden en verspreid glas

- Geen toekomst meer voor glastuinbouw in gehele gebied
- Gedoseerd en gefaseerd saneren en transformeren
- Betekent geen verplicht vertrek tuinders, maar investeringen vinden hier niet meer plaats
- Kansen benutten en oplossingen vinden door actieve gezamenlijke inzet van instrumentarium
- Prioriteitsstelling sanering afstemmen op kansen voor andere (verdien)functies

Overzicht kenmerken gebiedscategorieën. Bron: Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

2 Beleidskader



*Afbeelding 5: detail van de kaart met in blauw de Ruilverkaveling, 14,8 ha groot, ingedeeld in categorie 4: 'Goede kansrijke bedrijven ondersteunen of verplaatsen. Voor vrijkomende ruimte door verouderd glas of teeltareaal mogelijkheden andere functies onderzoeken. Lokaal maatwerk'.
Bron: Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer*

In 2016 heeft de Stuurgroep Greenport Aalsmeer ook een Uitvoeringsagenda Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer vastgesteld. Naast Greenportbrede activiteiten zijn daarin ook gebiedsgerichte activiteiten opgenomen, waaronder het opstellen van gebiedsvisies door gemeenten, samen met de ondernemers in het gebied. Voor de andere glastuinbouwgebieden in Uithoorn zijn al eerder gebiedsvisies vastgesteld. Deze visie voor de Ruilverkaveling is voor Uithoorn de laatste in de rij. Met deze visies wordt invulling gegeven aan de ambitie van de Greenport ten aanzien van concentratie en versterking van moderne glastuinbouw en sanering van verouderde niet toekomstbestendige tuinbouwgebieden.

2.4 Gemeente Uithoorn

Structuurvisie

In de Structuurvisie van Uithoorn, geactualiseerd in 2011, is dit gebied (onder nr a6) met zijn karakteristieke kleinschaligheid als landschappelijke kwaliteit al specifiek genoemd. Kleinschalige ontwikkelingen die door hun schaal het landschap niet aantasten worden daarin als mogelijk aangeduid. 'Verrommeling tegengaan' en 'Behoud door ontwikkeling' is voor dit gebied de hoofdlijn van de Structuurvisie. Ook in de Uitvoeringsagenda bij de Structuurvisie is dit gebied opgenomen. Met deze visie wordt daar invulling aan gegeven. Zie hiervoor ook paragraaf 1.4.

3 Analyse

3.1 Ruimtelijk-landschappelijke analyse

In 2011 is een ruimtelijk-landschappelijke analyse gemaakt (zie bijlage 1) bestaande uit drie onderdelen; de historisch-landschappelijke analyse, de ruimtelijke analyse van de omgeving van Steenwijkerveld en de ruimtelijke analyse van de Ruilverkaveling/Steenwijkerveld zelf.

In de historisch-landschappelijke analyse wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van het landschap in de tijd. Hierbij ligt de nadruk op het veranderende landschap en, in samenhang daarmee, het gebruik van de gronden en vooral de plek die het plangebied inneemt ten opzichte van zijn omgeving.

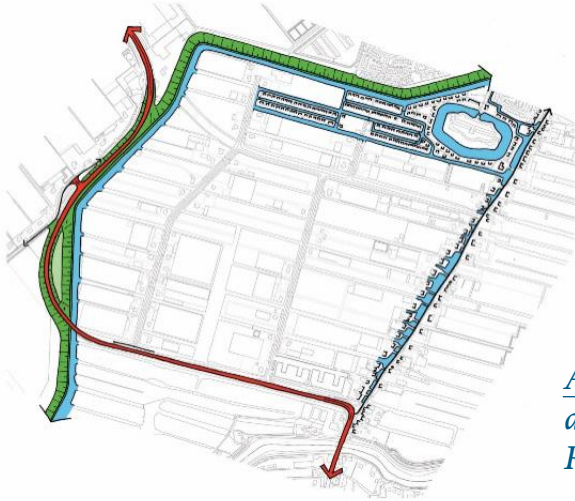
In de ruimtelijke analyse van de omgeving worden voornamelijk de randen van het plangebied uitgelicht; het bebouwingslint langs de Drecht dijk aan de oostzijde, de Ringdijk en Ringvaart aan de noord- en westzijde en de Noord-zuidroute (N231) aan de west- en zuidzijde. De randen verschillen sterk van elkaar in ruimtelijk karakter en functie, maar vormen samen een herkenbare ruimtelijke en functionele scheiding tussen het plangebied en zijn omgeving.



Afbeelding 6: gebied de Ruilverkaveling omstreeks 1900

In de ruimtelijke analyse van de Ruilverkaveling zelf worden de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied uitgelicht aan de hand van de thema's kavelbreedte en sloten, grondgebruik en functies, bebouwing en ruimten. De verhouding tussen de breedte van de kavels (gemiddeld smaller dan 70m breed), de breedte van de scheidende sloten (niet breder dan 10m) en de afwisseling tussen kavels en sloten zijn kenmerkend voor het gebied. De afwisseling van bebouwing (woningen, loodsen en schuren, kassen en waterbassins) en open ruimten bepaald het ruimtelijk beeld. De oorspronkelijke inrichting met voornamelijk kwekerijen heeft tot een eenduidig beeld geleid. De kavels hebben in principe een heldere en herkenbare opbouw: De bedrijfswoning ligt aan de ontslui-

3 Analyse



*Afbeelding 7a:
de randen van de
Ruilverkaveling*



*Afbeelding 7b:
kavelbreedte en sloten*



Afbeelding 7c: bebouwing, ruimten en zichtlijnen

tingsweg en wordt omsloten door een privé-tuin (de voorzijde van de kavel). Indien er een kwekerijbedrijf aanwezig is, ligt deze achter de woning (op de achterzijde van de kavel). Er kan worden geconcludeerd dat de Ruilverkaveling een gebied is met een heel eigen identiteit.

3 Analyse

3.2 Ondernemersverkenningen

Eind 2016 is gestart met ondernemersverkenningen in het gebied. Ze zijn uitgevoerd door een onafhankelijke partij en zijn gefinancierd door de Greenport Aalsmeer.

Ondernemersverkenningen bestaan uit het afnemen van interviews met individuele ondernemers in de glastuinbouwgebieden. Tijdens de gesprekken wordt ingegaan op de bedrijfssituatie, het toekomstperspectief, de kwaliteiten van het vestigingsmilieu etc. Met individuele informatie wordt vertrouwelijk omgegaan. Alle gesprekken samen moeten een compleet beeld geven voor een bepaald gebied. Op basis hiervan kunnen vragen worden beantwoord over de mate waarin bedrijven willen uitbreiden, verplaatsen of stoppen. Er is geen standaardaanpak zodat per gebied maatwerk noodzakelijk is. De aanpak is mede afhankelijk van de beschikbaarheid van relevante informatie en medewerking van bedrijven.

In de Ruilverkaveling hebben in 2017 deze ondernemersverkenningen in eerste instantie alleen plaatsgevonden naar de glastuinbouwbedrijven in het gebied. De conclusies daaruit zijn als volgt:

‘Voor het maatwerkgebied geldt dat er veel onzekerheid is over de toekomstige ontwikkeling en dat er veel ‘wijkers’ zijn. Het potentieel voor tuinbouwontwikkeling is er vooral voor de open teelt, omdat dit relatief weinig investeringen vraagt. Voor een toekomstvast en modern glastuinbouwgebied komt het niet (meer) in aanmerking. De kavels zijn te klein, er zijn veel andere functies en ook de infrastructuur (wegennet) is verouderd. Het advies is om met de ondernemers/grondeigenaren in het gebied te komen tot een breed gedragen visie op de toekomstige ontwikkeling van het gebied.’

In het 1e kwartaal 2018 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden in het gebied de Ruilverkaveling, ook met open teelt bedrijven, met de volgende conclusie:

‘De eerdere conclusies m.b.t. dit gebied in de gemeente Uithoorn worden ook door de gesprekken met deze ondernemers bevestigd. Er zit weinig beweging in het gebied en ook de toekomstplannen neigen naar stoppen of doorgaan (“de rit uit zitten”). Slechts 1 ondernemer heeft uitbreidingsplannen. Ook voor wat betreft open teelt is het ‘aanbod’ aan het verschraken, er zitten 4 open teelt-ondernemers bij waarvan er één de transitie naar hovenier heeft gemaakt en de open teelt er nog bij doet. Investerings zijn voornamelijk gericht op het in stand houden van de onderneming en/of het voldoen aan de wettelijke

3 Analyse

vereisten. Diepte-investeringen vinden niet of nauwelijks plaats. De twijfel of het gebied in zijn huidige vorm behouden kan worden voor de (glas-) tuinbouw zijn eerder toegenomen en alhoewel open teelt nog een mogelijkheid leek geeft het aanvullende onderzoek aanleiding om te veronderstellen dat dit ook lastig zal worden. Het advies aan de gemeente is om samen met de ondernemers en de bewoners aan de slag te gaan en te komen tot een breed gedragen ruimtelijke visie voor het gebied.'

Als kanttekening bij de vraag in hoeverre deze verkenningen representatief zijn voor het gehele gebied moet worden bedacht dat zeker niet alle ondernemers zijn geïnterviewd.

4 Participatieproces

Om te komen tot een gebiedsvisie voor de Ruilverkaveling is samen met bewoners en bedrijven onderzocht wat de toekomstmogelijkheden voor het gebied zijn.

4.1 Eerste bijeenkomst en fietstocht

In oktober 2018 was de eerste bijeenkomst in Dorpshuis De Kwakel. Hierbij waren zo'n 60 bewoners en ondernemers aanwezig. Na een presentatie over de noodzaak, het doel en het proces om tot een toekomstvisie voor het gebied te komen gingen de aanwezigen zelf aan de slag. Doel was om zoveel mogelijk informatie, kansen en knelpunten op te halen.

In vijf groepen werd gediscussieerd aan de hand van een aantal vragen:

- Welke problemen ziet u in het gebied?
- Heeft de tuinbouw in dit gebied nog toekomst en zo ja, in welke vorm?
- Wat ziet u als toekomst voor dit gebied, welke kansen ziet u en wat is er nodig?



Afbeelding 8: foto van open teelt in het gebied, 2018

Als aanvulling op de eerste bijeenkomst is er met een aantal bewoners en ondernemers door het gebied gefietst. Ook hierbij was het ophalen van informatie, kansen en knelpunten het doel.

In zijn algemeenheid werd gezegd dat het nodig is dat er duidelijkheid komt: wat kan en mag wel en wat niet. Er moeten goede afspraken gemaakt worden die nagekomen worden, handhaving door de gemeente is essentieel.

4 Participatieproces



Afbeelding 9: foto van een bedrijf in het gebied dat niet tuinbouw gerelateerd is

Als er andere functies komen moet er voldoende aandacht zijn voor kwaliteit en uitstraling om verrommeling te voorkomen.

Over de toekomst van de tuinbouw in het gebied waren de meningen verdeeld. De speciale grondsoort maakt dat bepaalde

teelten hier nog toekomst hebben. Daarbij zijn er een aantal sterke, toekomstbestendige bedrijven. Aan de andere kant zijn er bedrijven zonder toekomst door gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden of het ontbreken van een opvolger.

Er waren wensen voor het toestaan van kleine bedrijvigheid, door de gemeente is duidelijk gemaakt dat een grootschalig bedrijventerrein sowieso niet tot de mogelijkheden behoort als gevolg van regionale afspraken.

Ook grootschalige woningbouw is niet mogelijk, dit als gevolg van de contouren van Schiphol.

Door de deelnemers is een aantal suggesties gedaan voor kleinschalige woningbouw om in de grote behoefte voorzien:

- Woningen bouwen en bedrijven in stand houden
- Woningen voor starters en ouderen met voorzieningen
- Laat woningen aansluiten op tuinpark / rondom het fort
- Langs de wegen vrijstaande woningen, doorzichten handhaven
- Landelijk houden, woningen met kleine schuren
- Tiny Houses.

Daarnaast is geopperd om een natuurgebied 'à la Groene Jonker' aan te leggen en is gezegd dat er kansen zijn voor recreatie.

4 Participatieproces



Afbeelding 10: foto van het water aan de zuidzijde van het gebied, tussen Bezwoeren Kerf en Steenwijkerveld

De benoemde kwaliteiten van het gebied zijn openheid en rust. De toepassing van de Ruimte voor Ruimte kan de kwaliteit verbeteren doordat oude bedrijfsbebouwing wordt opgeruimd.



Afbeelding 11: foto's van de bijeenkomst in januari 2019

4.2 Tweede bijeenkomst

In januari 2019 was de tweede bijeenkomst. Deze begon met een presentatie van de resultaten van de eerste bijeenkomst en een uitgebreide toelichting op de Ruimte voor Ruimteregeling. Vervolgens werd in vier groepen gediscussieerd over een aantal vragen. Dat gebeurde in carrouselvorm: iedere groep ging na 15 minuten naar het volgende onderwerp. Alle deelnemers hebben hun mening kunnen geven over alle onderwerpen en vragen.

4 Participatieproces

Stellingen

Aanwezigen kregen een aantal rode en groene stickers om bij de stellingen te plakken. Er waren duidelijke meningen over de meeste stellingen, er is slechts op één stelling verdeeldheid; moet er bij tuinbouwbedrijven wel of geen ondergeschikte bedrijvigheid worden toegestaan?

Afbeelding 12: uitkomsten van de stellingen, waar aanwezigen stickers bij konden plakken

Gebiedsvisie 'de Ruilverkaveling'		Stellingen		Gemeente Uithoorn	
I	Het gebied is mooi zoals het nu is. Die landschappelijke kwaliteit is van groot belang en moet voorrang krijgen.	EENS 10x ON EENS 1x	VI	Omzetting van bedrijfswoningen in plattelandswoningen is ongewenst.	EENS 0x ON EENS 20x
II	Handhaaf de bestaande waterhuishouding want wijzigingen zijn schadelijk voor open teelt.	EENS 15x ON EENS 1x	VII	Bij elk volwaardig tuinbouwbedrijf moet je niet meer dan één bedrijfswoning toestaan.	EENS 1x ON EENS 23x
III	Reguliere bedrijven horen op een bedrijventerrein, nieuwe bedrijven moet je niet toestaan.	EENS 2x ON EENS 2x	VIII	Nieuwe woningen alleen bouwen op een centrale locatie. Daarmee behoud je landschappelijke kwaliteit en openheid.	EENS 8x ON EENS 4x
IV	Bestaande illegale en gedoogde bedrijven moet je niet legaliseren, de gemeente moet zorgen dat ze vertrekken.	EENS 12x ON EENS 2x	IX	Er moet een parkeerverbod komen voor vrachtwagens op de openbare weg, alleen laden en lossen is toegestaan.	EENS 5x ON EENS 5x
verdeeld!!			X	Opmerkingen:	
V	Bij tuinbouwbedrijven moet je ook ondergeschikte andere functies toestaan.	EENS 15x ON EENS 10x			

bijeenkomst 23.01.2019

4 Participatieproces

Ruimte voor Ruimte regeling en scenario's woningbouw

Bij dit onderwerp is veel tijd besteed aan toelichting van de regeling en het Ruimte voor Ruimte Fonds. Er is geen duidelijke voorkeur uitgesproken voor een van de twee woningbouw scenario's (W1 - woningen in het lint, W2 - centrale locatie met een enkele woning in het lint).

*Afbeelding 13:
poster met uitleg
over de Ruimte voor
Ruimte regeling*

Gebiedsvisie
'de Ruilverkaveling'

Ruimte voor Ruimte Regeling - Scenario's voor woningbouw



Algemene uitgangspunten Ruimte voor Ruimte (RvR)

- + Mits geen belemmering voor aangewezen (naastgelegen) tuinders
- + Bestaande bedrijfswoning wordt burgerwoning
- + Extra burgerwoningen als financiële compensatie
- + Ook andere functies kunnen meeropbrengst opleveren en meetellen in financiële compensatie
- + Bijgebouw bij een burgerwoning max. ... m2
- + Kassen slopen
- + Gronden omzetten in weidekavel of andere functies
- + Afrekenen via RvR fonds
- + Alle gronden blijven in particulier eigendom

Voorbeelden RvR

0 Overeenkomst met gesloten beurs:



Bedrijfswoning wordt gesloopt. Slopen van bedrijfsgebouw, kassen, waterbassin. Nieuwbouw van 2 burgerwoningen met weidekavel.

- Overeenkomst met tekort, gecompenseerd uit het fonds:



Geen bedrijfswoning aanwezig. Slopen van bedrijfsgebouw, kassen, waterbassin. Nieuwbouw van 1 burgerwoning met weidekavel.

+ Overeenkomst met positief saldo, met bijdrage aan 't fonds:



Bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar burgerwoning met weidekavel. Slopen van kassen. Er worden 2 extra nieuwe burgerwoningen bijgebouwd. Gedeelte van loods blijft als bijgebouw staan.

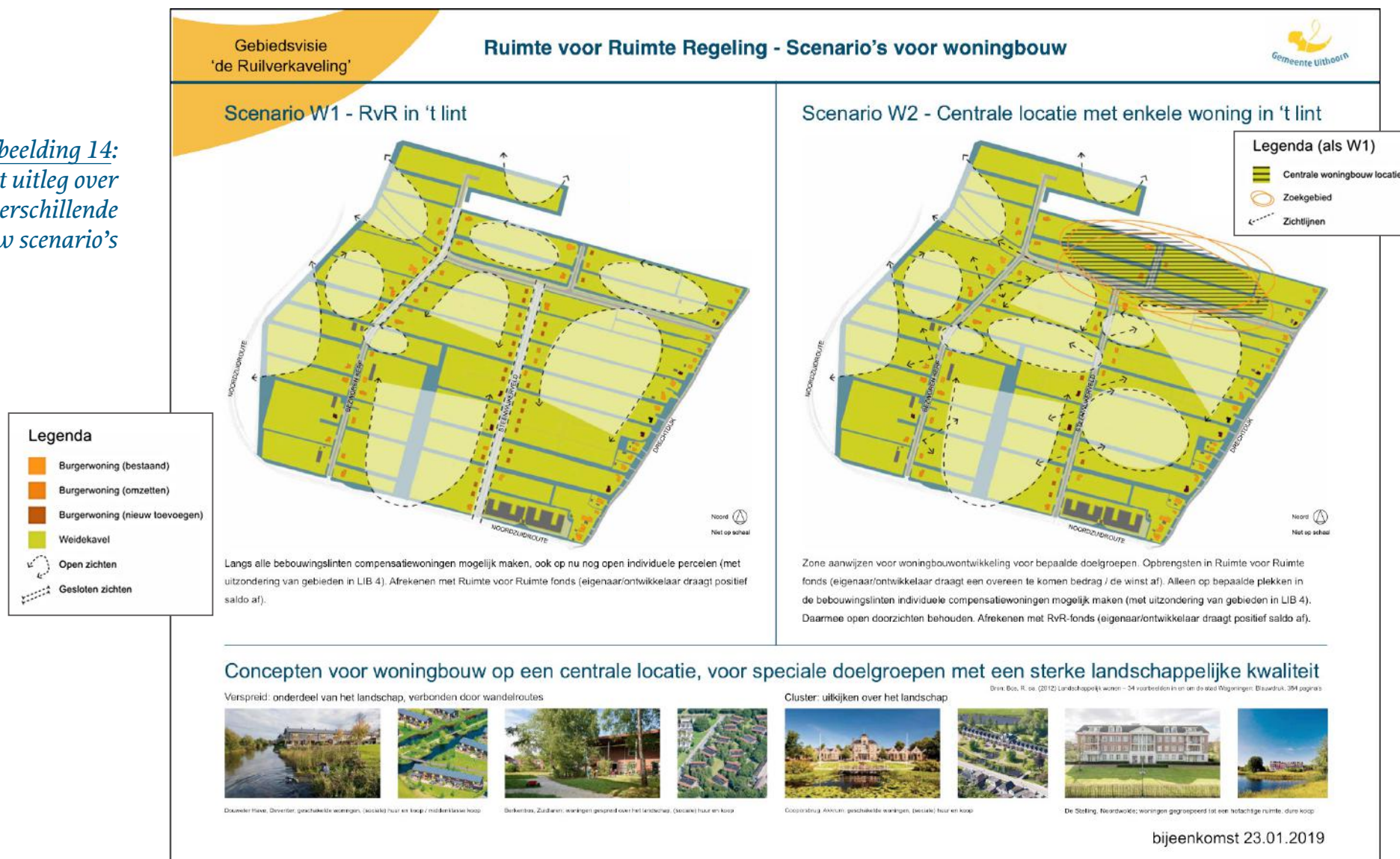
Legenda

 Tuinbouw kavel Weidekavel Bedrijfswoning (bestaand) Burgerwoning Bedrijfsruimte Bijgebouwen Kas Waterbassin Grens woonbestemming (erf/tuin)	
--	--

bijeenkomst 23.01.2019

4 Participatieproces

*Afbeelding 14:
poster met uitleg over
de twee verschillende
woningbouw scenario's*



4 Participatieproces

Tuinbouw scenario's

Voor de toekomst van het gebied zijn 3 scenario's gepresenteerd:

T1: Het gehele gebied voor de tuinbouw behouden.

*Afbeelding 15/16:
posters met drie
verschillende scenario's
voor de tuinbouw*



bijeenkomst 23.01.2019

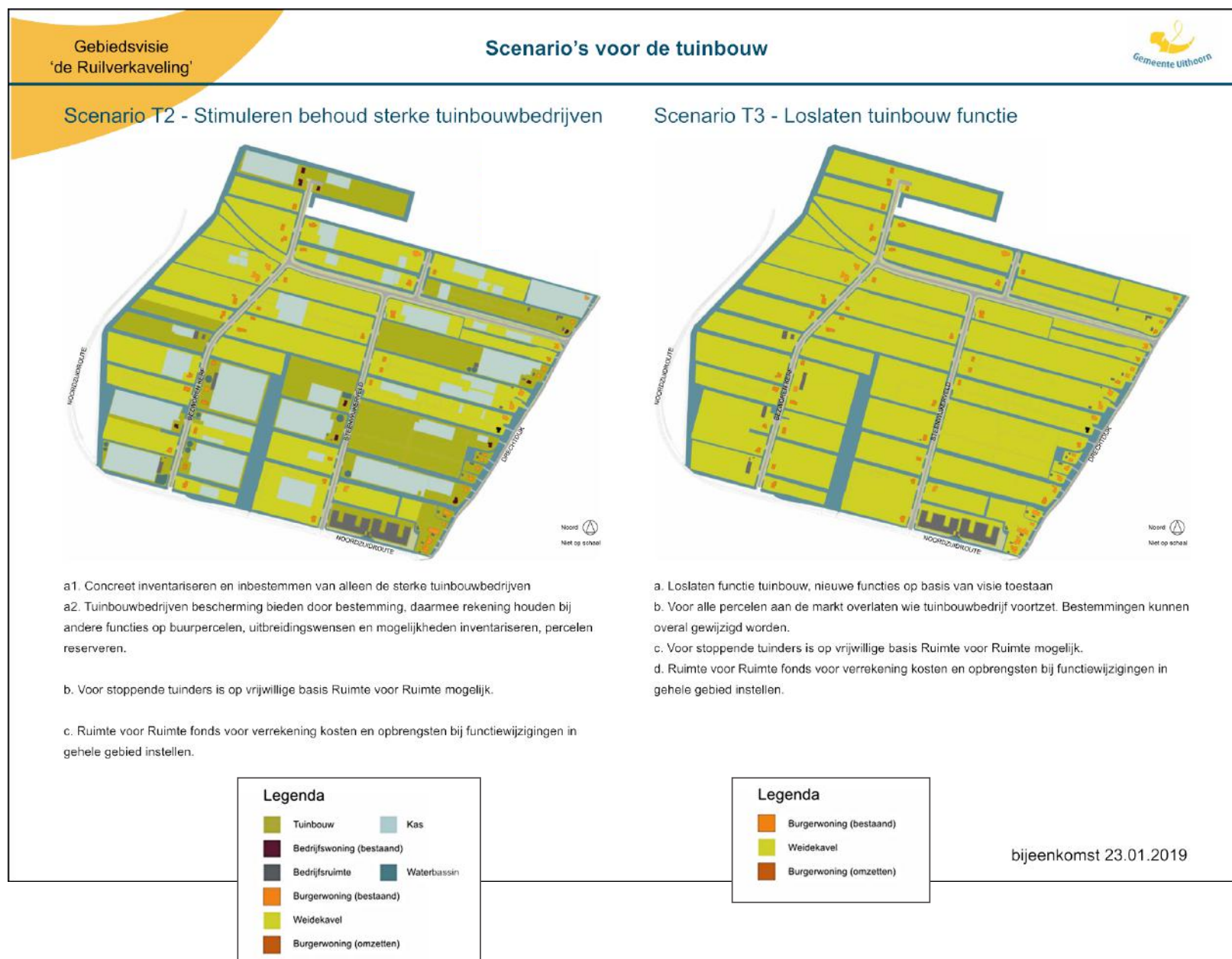
4 Participatieproces

Tuinbouw scenario's

T2: Stimuleren
behoud sterke
tuinbouwbedrijven

T3: Loslaten tuinbouw
functie.

Bij deze tuinbouw
scenario's was er een
duidelijke voorkeur
voor het gematigde
scenario T2 - Stimule-
ren en behoud sterke
tuinbouwbedrijven.



4 Participatieproces

Andere functies

Ook hier kregen aanwezigen een aantal rode en groene stickers. In het algemeen werden nieuwe functies die (potentieel) meer verkeer aantrekken als gevolg van bezoekersaantallen, grote volumes bebouwing in het landschap/verstoring van het open landschap, en eventueel ongedierte zouden kunnen veroorzaken niet gewaardeerd. Nieuwe functies die dicht aanliggen tegen huidige functies of al op kleine schaal plaats vinden en functies die het open landschap versterken worden verwelkomd.

4.3 Derde bijeenkomst

In december 2019 is de derde bijeenkomst gehouden. Deze is georganiseerd nadat bekend was gemaakt dat de gemeente een haalbaarheidsonderzoek doet naar verplaatsing van de sportverenigingen naar de LIB4 zone in de Ruilverkaveling en bouw van woningen op de huidige sportlocaties. Het programma

Gebiedsvisie
'de Ruilverkaveling'

Verdienmogelijkheden



!! Ook voor al deze
verdienmogelijkheden geldt:
Opbrengsten via verevening
RvR fonds.

 Hoveniersbedrijf / loonbedrijf 14x	 Zorgboerderij / dagbesteding / kinderopvang 14x	 Vergaderlocatie met horeca 10x	 Dienstverlening / bedrijf aan huis "aan huis gebonden beroepen" > grotere oppervlakte bijgebouwen toestaan bij burgervoning na RvR 5x
 B&B / mini-camping / kamperen op de velden (geen recreatiewoningen) 3x 3x	 Manege 9x 4x	 Sauna / wellness / hotel 4x 1x	 Golfbaan 7x 1x
 Horeca (theetuin etc.) 3x 2x	 Galerie, beeldentuin 4x 1x	 Speeltuin 2x 1x	 Buitensport 2x
 Natuurgebied 1x 6x	 Natuurcamping en -speelplaats 2x	 Landschapspark met activiteiten (Picknick plekken, wandelpad / Laarzenpad / vlinderpad) 1x 7x	 Water (compensatie) 4x
 Water met activiteiten (Varen, ligweide / zonnen, vissen) 1x 1x	 Showtuinen 2x	 Zonnepark (met recreatieve en ecologische nevenfuncties) 8x 2x	 Volkstuin / pluktuin 3x 1x
 Alpacaboerderij 7x	 Herenboeren (toekomstige landdienst via coöperatie) 2x		

Andere ideeën:

viskwekerij

wijngaard

bijeenkomst 23.01.2019

Abbeelding 17: uitkomsten van de voorbeelden van nieuwe functies, waar aanwezigen stickers bij konden plakken

4 Participatieproces

van de derde bijeenkomst begon met een presentatie over de aanleiding en opzet voor dit onderzoek. Daarna zijn de bouwstenen voor de gebiedsvisie Ruilverkaveling gepresenteerd. Daarin is ook aangegeven dat er ruimtereserveringen worden gedaan voor de sportverenigingen en de centrale woningbouwlocatie. Er zijn die avond veel vragen gesteld over het haalbaarheidsonderzoek en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten die is gevestigd op de locaties voor sport en centrale woningbouw.

4.4 Overleg stakeholders

Als gevolg van de Covid-19 pandemie was het in 2020 niet mogelijk om een fysieke vervolgbijeenkomst te organiseren over de bouwstenen en keuzes voor de gebiedsvisie.

Wel heeft in 2020 een aantal malen overleg plaatsgevonden met de Greenport Aalsmeer, de provincie Noord-Holland en Glastuinbouw Regio Aalsmeer. Zij hebben over het toekomstperspectief voor de tuinbouw in dit gebied ook met de actieve tuinders in het gebied gesproken. Daaruit is naar voren gekomen dat zij voor een deel van het gebied, mede gelet op de huidige markt, zeker perspectief en nieuwe kansen zien voor de tuinbouw. Daarbij speelt de specifieke grondslag en teeltmogelijkheden, de schaal en structuur van het gebied een grote rol.

4.5 Presentatie conceptvisie en resultaten inspraak

In april hebben alle eigenaren, ondernemers en bewoners in het gebied een brief thuis ontvangen over de beslissing van het college om het gebied te splitsen in een Tuinbouwgebied en een Transformatiegebied. Deze brief hebben we ook gemaild naar iedereen die op de hoogte wilde blijven van de gebiedsvisie en op [Uithoorndenktmee.nl](https://uithoorndenktmee.nl) geplaatst. Wie dat wilde, kon zich opgeven voor een digitale bijeenkomst op 20 april 2021. Een kleine 20 mensen hebben deelgenomen aan deze digitale bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de hoofdlijnen van de gebiedsvisie in samenwerking met Glastuinbouw regio Aalsmeer gepresenteerd. Aansluitend zijn enkele vragen beantwoord. We hebben deze bijeenkomst afgesloten met een toelichting op het vervolgproces. De eerste stap in dit proces is het ter inzageleggen van het concept van de visie medio mei, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een inspraakreactie te geven.

De concept gebiedsvisie Ruilverkaveling heeft vanaf 20 mei 2021 t/m 4 juni 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 5 inspraakreacties ingediend.

De beantwoording hiervan is samengevat in een Nota inspraak.

5 Visie

5.1 Ambitie

In het traject om te komen tot een gebiedsvisie is steeds de hoofdvraag geweest of en in welke mate de tuinbouw in dit gebied nog toekomst heeft, en welke andere functies al dan niet mogelijk zijn met behoud van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Op basis van de uitkomsten van het proces is de ambitie van deze visie:

In het gebied ruimte te voorzien voor zowel de tuinbouw als transformatie naar een andere functie, binnen een helder ruimtelijk kader, recht doend aan de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied.

Het doel is om hiermee duidelijkheid te scheppen ten aanzien van de (economische) mogelijkheden voor de toekomst, zodat eigenaren en ondernemers daar hun toekomstplannen op kunnen baseren.

5.2. Gebiedskwaliteiten

Het behoud van de landschappelijke kwaliteit, dat nauw is verbonden met het tuinbouwkarakter in het gebied, is een belangrijke voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen. Uit de ruimtelijke analyse (2011) en het traject met de ondernemers

en bewoners in het gebied zijn de volgende kwaliteiten van het gebied naar voren gekomen:

- Het gebied is kleinschalig ten opzichte van haar omgeving (infrastructuur, Kernglastuinbouwgebied de Kwakel)
- Het gebied functioneert als ruimtelijke eenheid binnen heldere grenzen (N231, Ringdijk en Ringvaart, Drechtdijk), het is een zelfstandig gebied met een geheel eigen identiteit
- De richting van de oorspronkelijke ontginningsbasis van het landschap (vanuit de Drechtdijk) is nog steeds herkenbaar in de oriëntatie van de kavels en het slotenpatroon
- De Ringdijk en de Ringvaart vormen samen een herkenbare landschappelijke structuur die de 'bovenlanden' (waaronder het gebied de Ruilverkaveling) scheiden van de laaggelegen polders (met daarin onder andere kernglastuinbouwgebied de Kwakel).
- Door de bestaande verhouding tussen kavels en water wordt het gebied als kleinschalig beleefd.
- Het gebied is open en er is een heldere opbouw (eenvoudig en puur)
- De sloten spelen een belangrijke rol in doorzichten door het gebied

5.3 De hoofdlijn van de visie

Uit het participatietraject kwamen meerdere richtingen naar voren. Scenario T2 kon in eerste instantie op veel draagvlak

5 Visie

rekenen. In dit scenario worden de sterke tuinbouwbedrijven beschermd en wordt rekening gehouden met uitbreidingswensen en het voorkomen van belemmeringen. Voor andere percelen kunnen dan functiewijzigingen mogelijk gemaakt worden. Daarbij zou in het gebied een mix kunnen ontstaan tussen (bestaande) tuinbouwbedrijven en percelen met andere functies.

Maar ook de potentie voor de (glas)tuinbouw in het gebied kwam tijdens ons onderzoek naar voren. Bij het in beeld brengen van deze potentie hebben we gekeken naar de nu zittende ondernemers, de uitbreidingsmogelijkheden voor tuinbouwondernemers, de mogelijkheden voor nieuwe vestigers en naar de 'exit strategie' voor bestaande ondernemers. Behoud van een aaneengesloten areaal aan tuinbouwfuncties is daarbij voor het voortbestaan van de sector in dit gebied een belangrijke factor.

Uiteindelijk is er samen met Glastuinbouw regio Aalsmeer besloten om het gebied te splitsen in een Tuinbouwgebied en een Transformatiegebied. Deze splitsing is op onderstaande kaart aangegeven. Bedrijventerrein de Voorling valt buiten de twee gebieden in de visie. Hier blijven de bestemmingen en daarmee de mogelijke functies ongewijzigd.



Afbeelding 18: kaart met de hoofdlijn van de visie: het gebied wordt in tweeën verdeeld; een gebied voor de tuinbouw en een gebied waar transformatie plaats kan vinden

Het tuinbouwgebied

In het tuinbouwgebied bevinden zich meerdere tuinbouwondernemers. Een groot deel van deze bedrijven heeft een duurzame toekomst in dit gebied en willen er dan ook blijven ondernemen. Het gaat dan met name om de bedrijven die Seringen, Ilex en Viburnum produceren. De teelt hiervan vindt voornamelijk buiten plaats en de producten worden in een

5 Visie

kas ‘in bloei getrokken’. Het gebied De Ruilverkaveling is qua grondsoort en verkaveling uitstekend geschikt voor deze niche teelten. Zo is de grond in intensieve glastuinbouw-gebieden (zoals het kernglastuinbouwgebied in De Kwakel) voor deze teelten niet alleen minder geschikt, maar ook te duur. Daarnaast is de energiebehoefte en CO2-behoefte bij deze teelten beperkt. De noodzaak voor collectieve voorzieningen zoals die in glastuinbouwgebied De Kwakel worden ontwikkeld, is er dus niet. Maar naast deze ‘open teelt’ bedrijven is het gebied door de verkaveling bovendien ideaal voor bedrijven die op een kleinere en meer extensieve schaal produceren, die hier beter passen dan in het grotere kernglastuinbouwgebied. Kortom, het tuinbouwgebied heeft een hele specifieke positionering.

In het *tuinbouwgebied* zetten we dan ook in op het beschermen, behouden en stimuleren van actieve tuinbouw. Andere functies zijn niet mogelijk. Eigenaren van percelen die gestopt zijn of willen stoppen, kunnen hun perceel verkopen of verhuren aan een tuinder uit of van buiten het gebied. De omzetting van bedrijfswoning in burgerwoning is hier niet mogelijk. Tegen functies die niet passen in de gebiedsvisie, zal handhavend worden opgetreden.

Het transformatiegebied

Voor het transformatiegebied vragen we de Provincie om de aanduiding ‘Glastuinbouwconcentratiegebied’ te laten vervallen. Dit betekent niet dat nog actieve tuinders hun tuinbouwactiviteiten moeten stoppen. Zij kunnen deze nog steeds ongehinderd voortzetten. Maar ook transformatie naar andere kleinschalige functies zijn in dit gebied mogelijk. Functies die passen in een zogenaamd ‘veelzijdig landelijk gebied’. Deze transformatie is niet bedoeld om meerwaarde of een hoger rendement uit de percelen te creëren. Maar het biedt stoppende tuinders een alternatief, met als doel om ongewenst gebruik van percelen en opstallen en verrommeling te voorkomen. Uitgangspunt daarbij is dat de reële vermogensschade en kosten van het saneren van een bedrijf worden gecompenseerd. Als het landschappelijk goed inpasbaar en voor de financiële haalbaarheid noodzakelijk is kunnen in de linten individuele compensatiewoningen worden toegevoegd. De werkwijze wordt in paragraaf 5.2 verder toegelicht.

Transformatiegebied / Veelzijdig landelijk gebied

Voor het voorste deel van de percelen (het zogenaamde ‘erf met bebouwing’) kan gedacht worden aan functies zoals bijvoorbeeld logies, Bed & Breakfast, kinderopvang of zorgboerderij. Bedrijven zijn hier niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige hoveniersbedrijven die de bebouwing

5 Visie

kunnen gebruiken voor opslag en stalling van materieel. Op het achterste deel (zonder bebouwing) kan gedacht worden aan onder andere een boomgaard, wijngaard of een pluk-, beelden-, thee- of speeltuin en natuur. In dit deel van het gebied kan de bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning.

Indien landschappelijk goed inpasbaar en indien dit voor de haalbaarheid van plannen financieel noodzakelijk is kan in het lint een compensatiewoning worden gerealiseerd.

Bij deze transformatie worden kosten en opbrengsten op verschillende locaties met elkaar verevend via een vereveningsfonds voor het gebied.

En ook voor dit deel van het gebied geldt dat handhaving wordt ingezet voor activiteiten die niet passen in de gebiedsvisie.

5.4 Wat is niet in de visie opgenomen

Centrale woningbouwlocatie

In het visietraject is als alternatief meegenomen om, in plaats van in de linten individuele compensatiewoningen te realiseren, deze te bundelen op een centrale compensatielocatie ten noorden van Halfweg. Daarbij is aangegeven dat dit niet zonder

meer past in de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en dat daar de nodige lobby niet alleen bij provincie maar in verband met LIB5 ook met het Rijk voor nodig zal zijn.

Met de wijziging in de Provinciale verordening is de kans dat een dergelijke grootschaligere locatie kan worden gerealiseerd veel kleiner geworden.

Daar komt bij dat met de keuze voor splitsing van het gebied de oppervlakte van het transformatiegebied en daarmee het aantal benodigde compensatie woningen ook afneemt.

Een centrale woningbouwlocatie is daardoor niet meer haalbaar.

Sport en Wonen

In december 2019 was de mogelijke verplaatsing van sportvelden naar de westelijke zone van de Ruilverkaveling een belangrijk onderdeel in de presentatie en discussie. Gezien de besluitvorming hierover is dit voor dit gebied niet meer actueel.

5.5 Ruimte voor Ruimteregeling en vereveningsfonds

Tot eind 2020 is in Uithoorn de transformatie van verouderde (glas-) tuinbouwbedrijven naar andere functies mogelijk gemaakt door de toepassing van de Uithoornse werkwijze van de Ruimte voor Ruimteregeling. Met opbrengsten uit functiewijzigingen en de bouw van extra compensatiewoningen konden middelen worden gegenereerd om saneringen te financieren.

5 Visie

Verevening van kosten en opbrengsten tussen verschillende locaties vind plaats via een gemeentelijk fonds.

Werkwijze sanering en vereveningsfonds

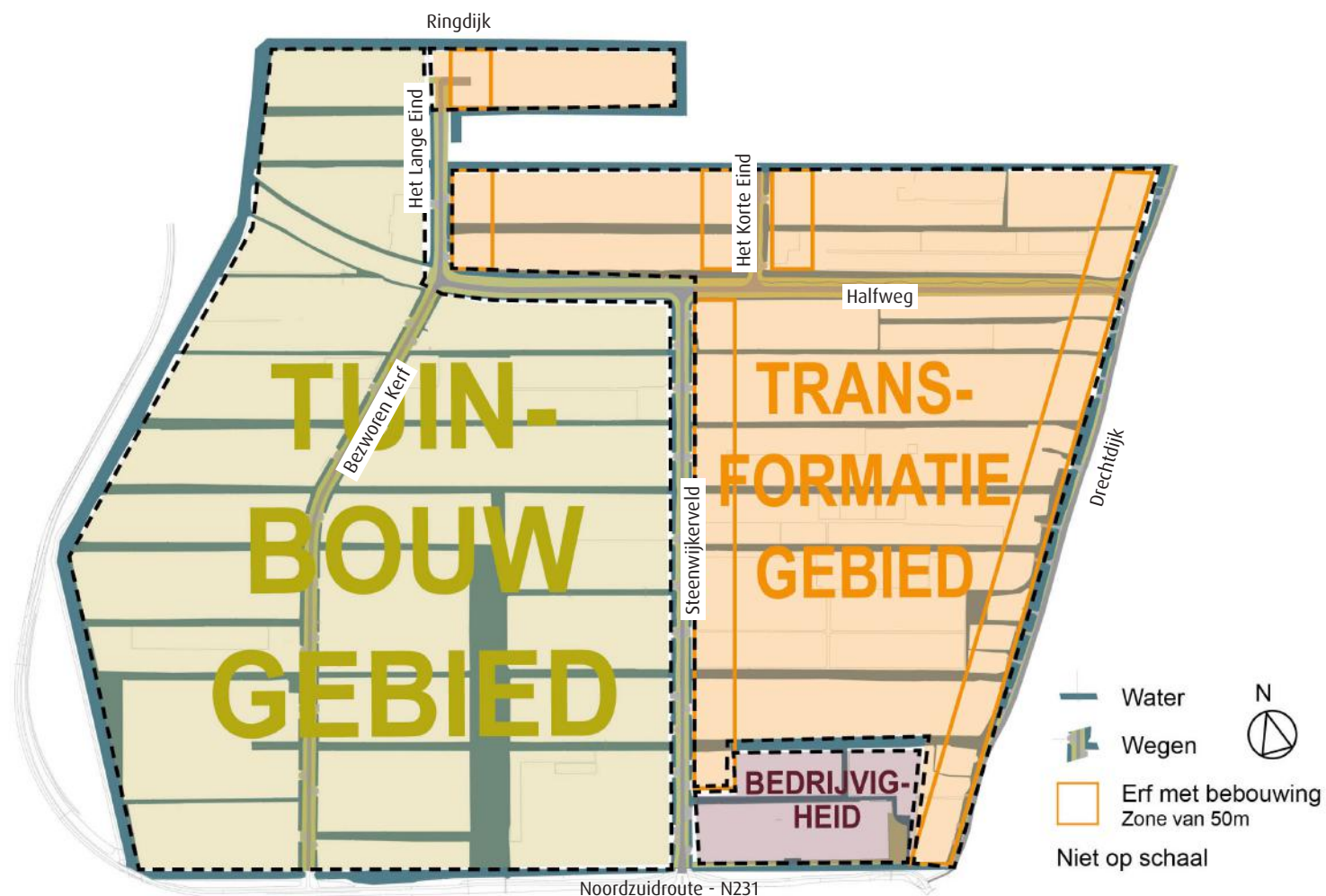
- Een eigenaar kan op vrijwillige basis gebruikmaken van de regeling. Hij is zelf verantwoordelijk voor de sloop e.d. en blijft ook eigenaar van de gronden.
- In een exploitatieopzet wordt berekend wat bij sanering de vermogensschade is (de huidige waarde van te slopen opstallen, waardedaling i.v.m. bestemmingswijziging van gronden e.d.) en wat de te maken kosten zijn (sloopkosten, opschonen terrein, e.d.).
- Het totaal van deze kosten wordt aan de eigenaar gecompenseerd. Dat kan uit de meerwaarde die ontstaat bij omzetting van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning én uit opbrengsten uit nieuwe woningbouw.
- Bij de beoordeling of op een saneringslocatie één of meer nieuwe woningen gebouwd kunnen worden wordt niet alleen gekeken welke opbrengsten nodig zijn maar wordt nadrukkelijk gekeken of dat stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

- Het saldo van kosten en opbrengsten op één locatie is dan ook bijna nooit nul. Om dat saldo te kunnen verevenen is een vereveningsfonds ingesteld. Indien er op een saneringslocatie (door de bouw van een woning of anderszins) een positief saldo resteert, draagt de initiatiefnemer dit overschot af aan het fonds. Anderzijds, als er op een saneringslocatie niet of onvoldoende bouw mogelijkheden zijn waardoor het exploitatiesaldo negatief is, kan dit tekort aan de eigenaar worden gecompenseerd uit het fonds, mits daarin voldoende middelen beschikbaar zijn.

In november 2020 heeft de provincie de Ruimte voor Ruimte-regeling uit de Provinciale verordening geschrapt. Toepassing van de regeling was daarmee niet meer mogelijk. Recent heeft de provincie een ontwerp voor aanpassing van de verordening ter inzage gelegd. Daarin is wel de mogelijkheid van sanering van agrarische bedrijven met toepassing van een vereveningsfonds opgenomen. Wij gaan er van uit dat wij de systematiek van de Uithoornse werkwijze zoals die tot nu toe is gehanteerd op basis hiervan kunnen blijven toepassen. Mocht dit niet zo zijn dan zal een andere werkwijze voor transformatie moeten worden ingezet.

5 Visie

*Afbeelding 19:
visiekaart*



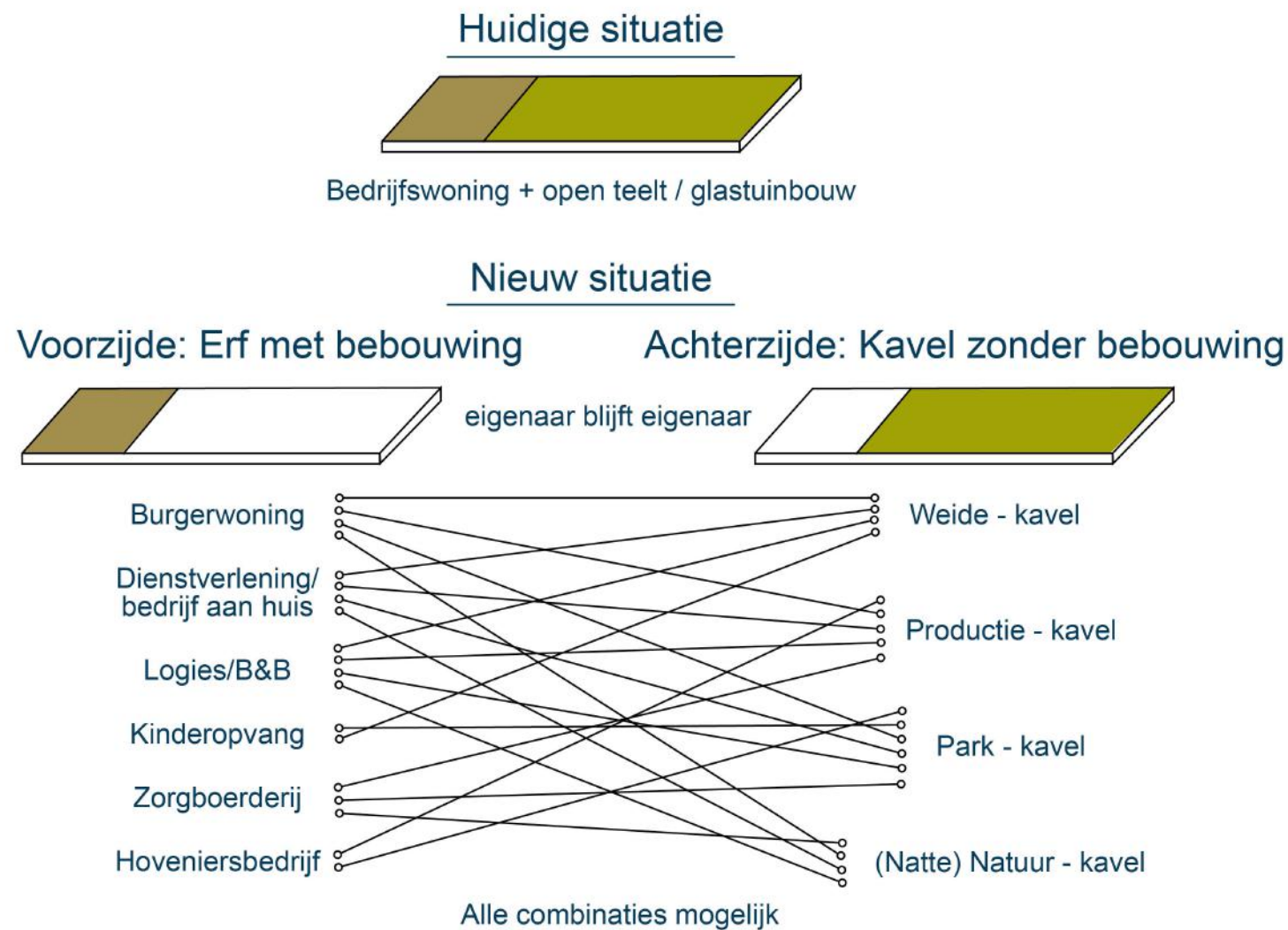
TUINBOUWGEBIED

- Tuinbouw beschermen, behouden en stimuleren
- Geen andere functies mogelijk
- Geen nieuwe burgerwoningen

TRANSFORMATIE GEBIED

- Transformatie per perceel, voor- en achterzijde in acht nemen
- Bestaande bedrijfswoning kan worden omgezet in burgerwoning
- Mogelijkheden voor realisatie nieuwe compensatiewoning onder voorwaarden
- Er wordt gewerkt met een vereveningsfonds

Afbeelding 20:
mogelijkheden voor
transformatie



5 Visie

*Afbeelding 21:
voorbeelden van de
uitstraling van een
erf met bebouwing
en de mogelijke
nieuwe functies*

Bebouwing en erf



Burgerwoning
Dienstverlening/
bedrijf aan huis
Logies/B&B
Kinderopvang
Zorgboerderij



5 Visie

Uitgangspunt is altijd het behoud van het open karakter van het gebied. Voor de invulling kan worden gedacht aan;

- **Weidekavel**
- **Productiekavel:** Wijngaard, fruitgaard, viskwekerij, natte teelten en biomassateelten (Kroosvaren, Olifantengras, Veenmos, Lisdodde etc.)
- **Parkkavel:** Wandel-, laarzen-, vlonder pad. Picknickplekken. Zonne- en ligweide. Beeldentuin, showtuinen, theetuin, speeltuin en mini-camping
- **(natte) Natuurkavel:** Verschillende vormen van natuur eventueel in combinatie met een natuurcamping of natuurspeelplaats.

Weide kavel



*Afbeelding 22 a:
voorbeeld van het
achterste deel van de
kavel zonder bebouwing*

5 Visie

*Afbeelding 22 b:
voorbeeld van het
achterste deel van de
kavel zonder bebouwing*

Productie kavel



Open karakter behouden



Viskwekerij
Wijngaard
Fruitgaard
Natte teelten
Biomassateelten



5 Visie

*Afbeelding 22 c:
voorbeeld van het
achterste deel van de
kavel zonder bebouwing*

Park kavel



Open karakter behouden



Wandel-, laarzen-, vlonderpad
Picknick plekken
Zonne-, ligweide
Pluktuin
Beeldentuin
Showtuinen
Theetuin
Speeltuिन
Mini-camping



5 Visie

*Afbeelding 22 d:
voorbeeld van het
achterste deel van de
kavel zonder bebouwing*

(natte) natuur kavel



Open karakter behouden



**Natuurcamping
Natuurspeelplaats**



6 Uitvoering

6.1 Bestemmingsplan/omgevingsplan

Nadat de gebiedsvisie door de raad is vastgesteld zal voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan c.q. omgevingsplan worden opgesteld. Basiselementen daarin zijn:

- Voor het tuinbouwgebied:
 - De huidige agrarische bestemmingen, met bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven in principe gelijk.
- Voor het transformatiegebied:
 - De huidige agrarische bestemmingen, met bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven in principe gelijk.
 - Aanvullend daarop wordt in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om voor individuele locaties de bestemming te wijzigen in ‘veelzijdig landelijk gebied’. De concrete inhoud en bandbreedte van de mogelijkheden binnen deze bestemming zal moeten worden uitgewerkt en vertaald in de regels in het plan. Daarmee wordt het mogelijk om een perceel te transformeren. Voordat hiervan gebruik kan worden gemaakt moeten de uitgangspunten voor transformatie van een individueel perceel in

een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Er zal dan ook per perceel sprake zijn van een maatbestemming.

- Door de raad zal voor dit gebied een vereveningsfonds worden ingesteld om kosten en opbrengsten op verschillende locaties te kunnen verevenen.
- Voor het bedrijventerrein:
 - De huidige bedrijfsbestemmingen, met bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven in principe gelijk.

6.2 Werkwijze bij toepassen functiewijzigingen in transformatiegebied

Indien een tuinder met zijn bedrijf wil stoppen en gebruik wil maken van de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen kan hij daarvoor een verzoek indienen. Er wordt dan na opname ter plaatse in goed overleg een plan opgesteld. Daarbij wordt vastgelegd wat er moet worden gesloopt en gesaneerd, wat er aan bebouwing op het voorste perceel gedeelte kan blijven bestaan of kan worden gerealiseerd, of er sprake is van omzetting van bedrijfs- in burgerwoning en of een compensatiewoning aan de orde kan of moet zijn. Qua functies wordt uitgegaan van de mogelijkheden die de bestemming ‘veelzijdig landelijk gebied’ biedt. De initiatiefnemer kan dan zelf binnen die kaders de keuze maken welke functies hij wil realiseren. Er wordt door de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een exploitatie-

6 Uitvoering

opzet opgesteld, en de verplichtingen van zowel de initiatiefnemer ten aanzien van sanering, sloop en dergelijke, financiële verplichtingen en verplichtingen van de gemeente in het kader van de te volgen procedures, worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd. (zie ook de beschreven werkwijze in paragraaf 5.2)

Daarna kan voor dit perceel een bestemmingswijziging in procedure worden gebracht. Na afronding hiervan kunnen de plannen worden gerealiseerd.

Bijlage

RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE
ANALYSE STEENWIJKERVELD
UITHOORN

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De gemeente Uithoorn heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor een ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

In opdracht van:

Gemeente Uithoorn 

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

**RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE
ANALYSE STEENWIJKERVELD
UITHOORN**

10 november 2011



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
2. Analyse	11
2.1 Landschappelijk-historische analyse	11
2.2 Ruimtelijke analyse omgeving	13
2.3 Ruimtelijke analyse “ruilverkaveling”	19
2.4 Conclusies en aanbevelingen	33
2.5 Bedreigingen	33
Colofon	35



Ringdijk

Het Lange Eind

Het Korte Eind

Halfweg

Bezwoeren Kerf

Steenwijkerveld

Brechtlaan

Noordzuidroute - N231

Voorling

Amstel

1. INLEIDING

In september 2009 is de Structuurvisie gemeente Uithoorn door de gemeenteraad van Uithoorn vastgesteld. Aan deze visie is een uitvoeringsagenda gekoppeld. Opgave a6 luidt: “Steenwijkerveld, Bezwoeren Kerf e.o., behoud door ontwikkeling, Plan van aanpak opstellen voor gebied”.

Het Steenwijkerveld, Bezwoeren Kerf en omgeving is een sierteeltgebied met kleinschalige glastuinbouwbedrijven en open-grond-teeltbedrijven. Deze bedrijven bevinden zich veelal in het nichesegment van de markt. Het gebied ligt op de ‘bovenlanden’ langs de Amstel, in het “dorpse, landelijke gezicht” uit de Structuurvisie. Het gebied kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en het dorpse karakter.

Zowel het karakter van het plangebied, als het voortbestaan van het nichesegment staan door de economische omstandigheden en de schaalvergroting van de glastuinbouw onder druk. Het karakter is echter een beeldbepalend element voor dit gezicht van Uithoorn en het marktsegment is qua teeltsoort een unieke schakel in het dagaanbod van het sierteeltcluster rondom de FloraHolland, vestiging Aalsmeer. Er moet een duidelijke visie worden ontwikkeld op de ruimtelijke invulling en de economische mogelijkheden van het gebied. De relatie tussen de ruimtelijke ambitie uit de Structuurvisie (kleinschalige tuinbouw) en de functionele mogelijkheden in het gebied is de belangrijkste opgave voor de visie-ontwikkeling die nu op stapel staat.

De gemeente is inmiddels gestart met het voorbereiden van de visie. Er is een inventarisatienota opgesteld, er is een informatiebijeenkomst georganiseerd en er is een enquête uitgevoerd, die inzicht geeft in de wensen en behoeften van de huidige gebruikers van het gebied.

Tijdens de ‘expertmeeting’ van 29 september 2011 is geconstateerd dat er nog belangrijke informatie mist om met het opstellen van de visie te starten. Er is vastgesteld dat er behoefte is aan een ruimtelijk-landschappelijke

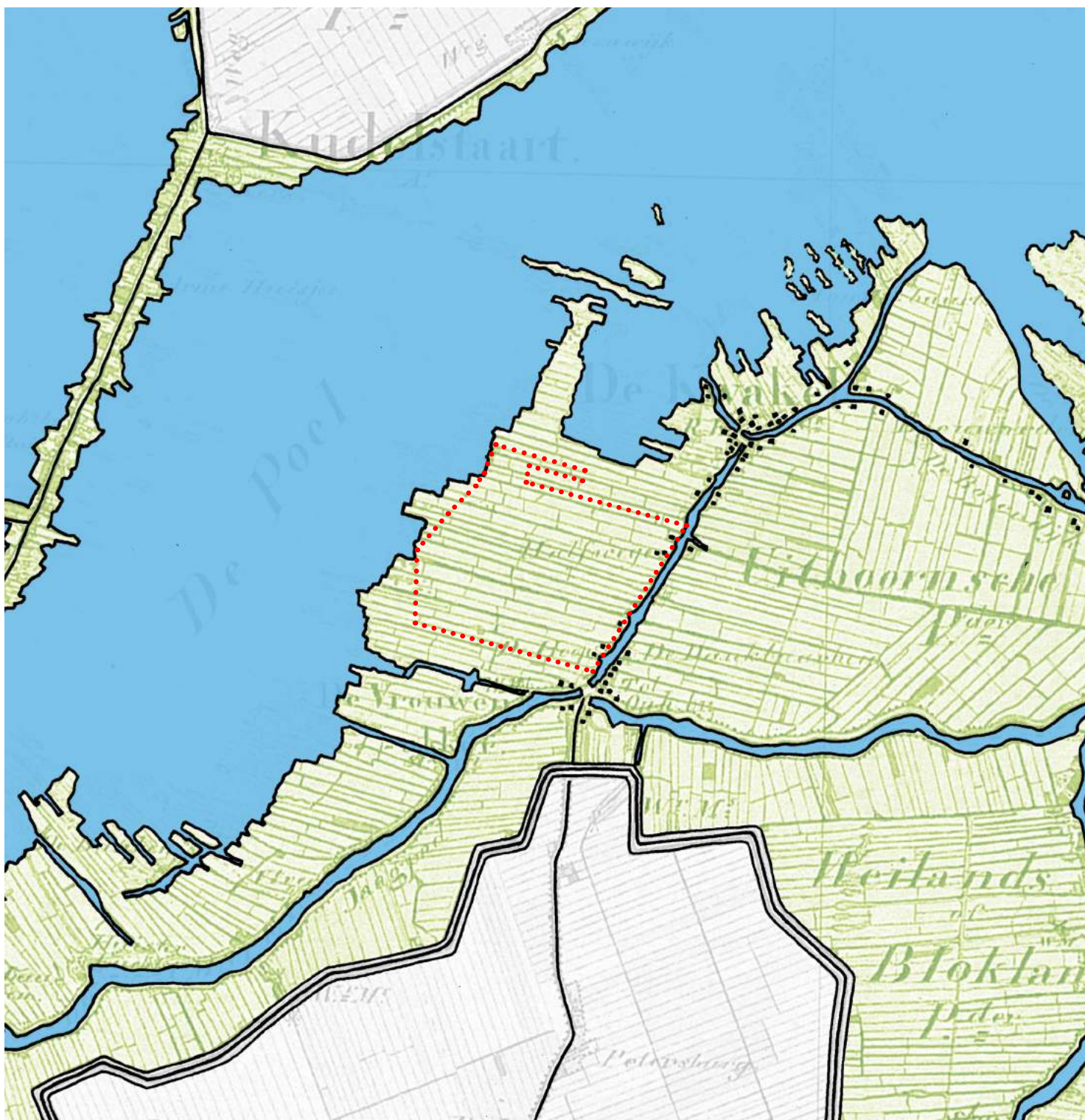
analyse van het plangebied om in het visietraject antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

- Wat is concreet de ‘kleinschaligheid’ van het gebied die in de Structuurvisie als belangrijkste kwaliteit wordt genoemd. Waar is de ruimtelijke structuur van afhankelijk en waar zitten de belangrijkste kwaliteiten?
- Welke functies zijn binnen de randvoorwaarden van de bovengenoemde kleinschaligheid mogelijk en welke ruimtelijke aanpassingen zijn acceptabel zonder het karakter van het gebied aan te tasten?
- Welke functies zijn absoluut onwenselijk in het gebied en waarom?

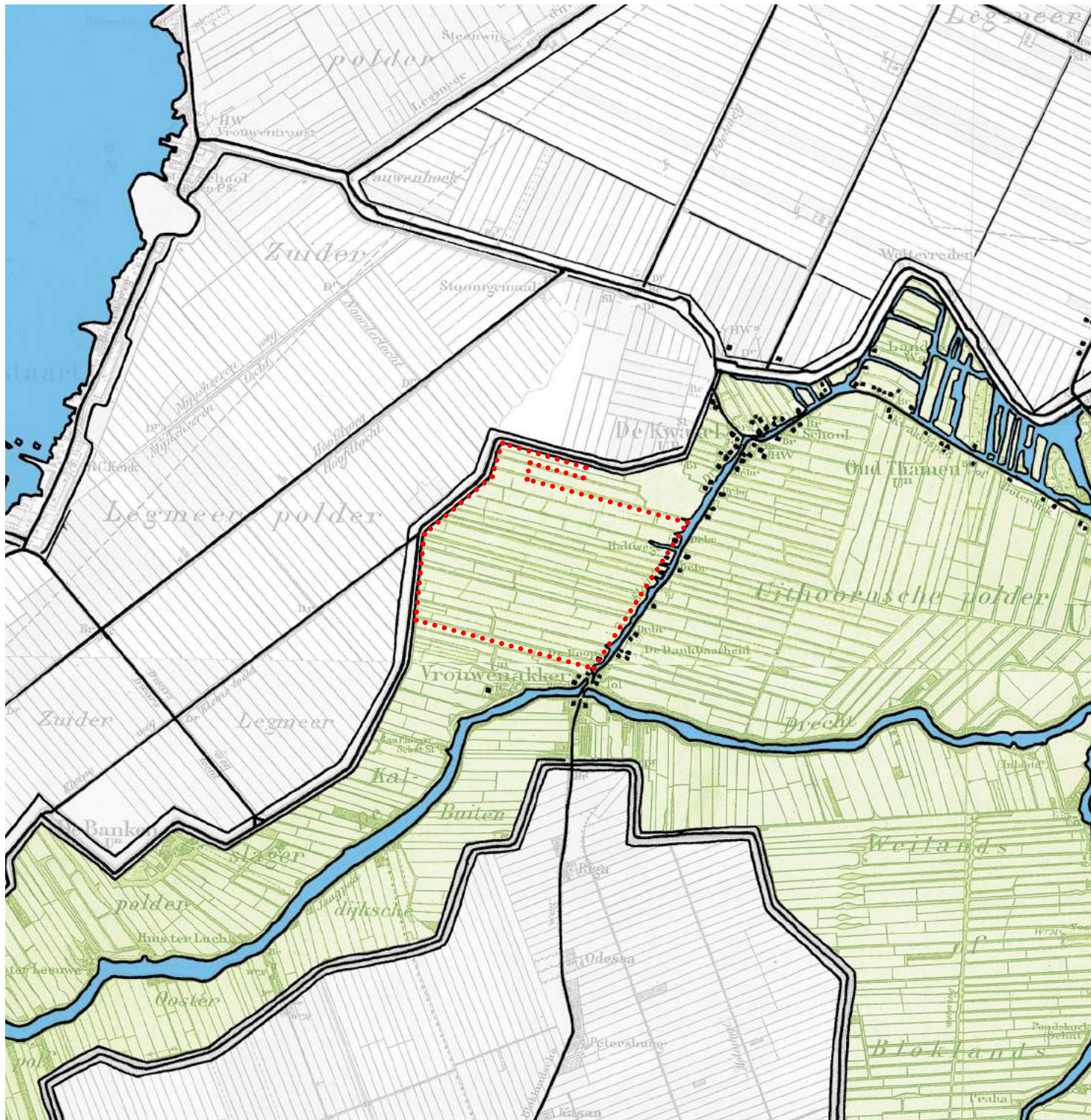
In de ‘expertmeeting’ is vastgesteld dat er door de gemeente een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen moet worden vastgesteld voordat er met de gebruikers van het gebied verder gepraat kan worden over de toekomstige ontwikkelingen. De ruimtelijk-landschappelijke analyse vormt daarbij de basis van dit kader. Vervolgens kan er in de volgende informatiebijeenkomst met verschillende ‘typen’ gebruikers verder gepraat worden over de verschillende functies die binnen het beoogde kader realiseerbaar zijn. Naar aanleiding van de ‘expertmeeting’ heeft de gemeente IMOSS bureau voor stedenbouw bv gevraagd om een ruimtelijk-landschappelijke analyse uit te voeren.

Leeswijzer

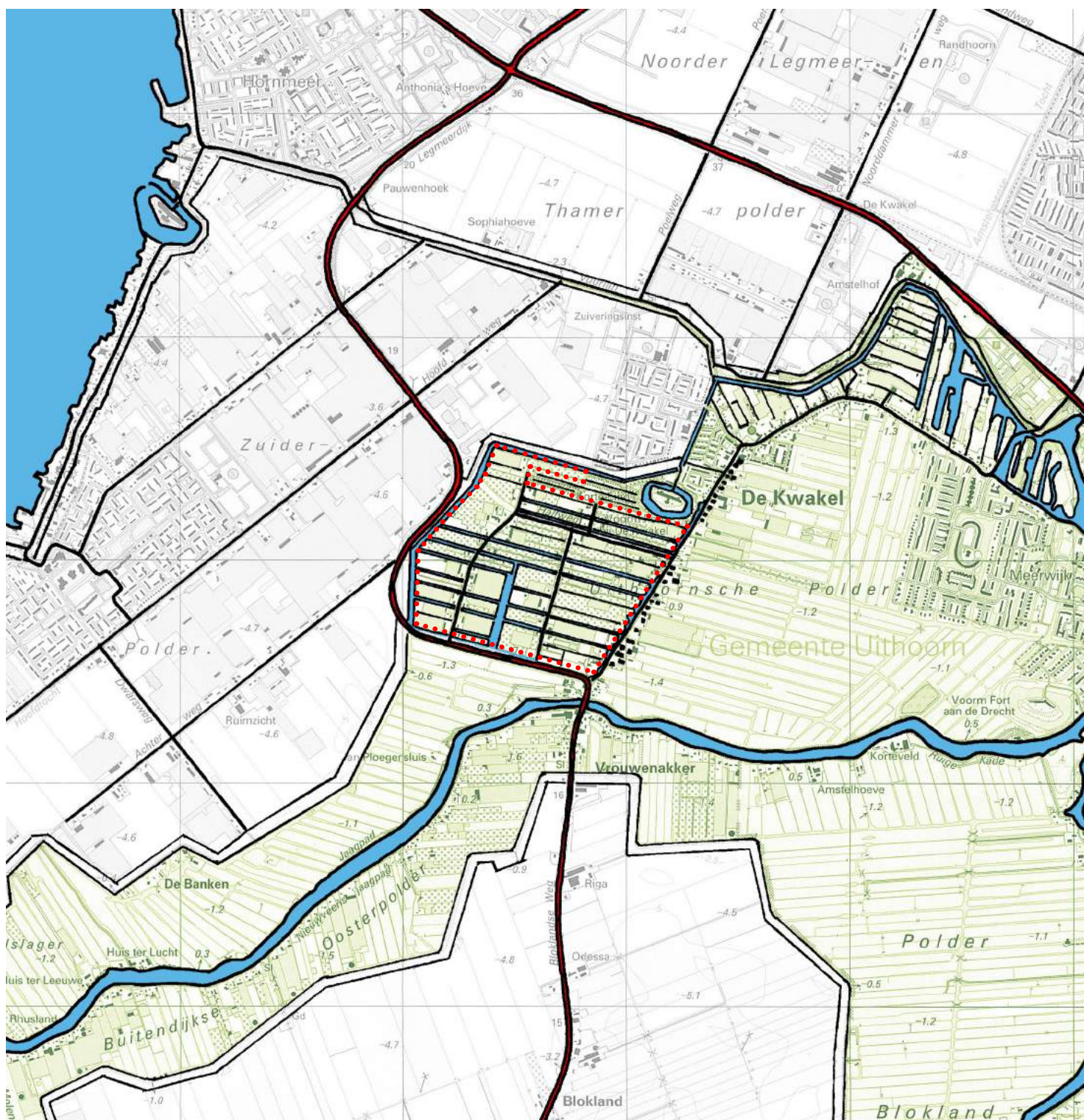
Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijk-landschappelijke analyse van het plangebied. De analyse begint met een landschappelijk-historische reeks waarin de ontwikkeling van het landschap tussen 1850 en heden duidelijk wordt. Hierbij wordt de plek van het plangebied ten opzichte van zijn omgeving duidelijk. In het tweede deel van de analyse wordt het plangebied ontraffeld door het landschap in lagen uit elkaar te trekken. Hierbij wordt per ruimtelijke en functionele laag duidelijk wat bepalend is voor de ruimtelijke beleving van kleinschaligheid en waar de kwaliteiten, de kansen en de bedreigingen liggen.



Landschapsbeeld ca 1850



Landschapsbeeld ca 1900



2. ANALYSE

De ruimtelijk-landschappelijke analyse is opgebouwd uit drie onderdelen; de historisch-landschappelijke analyse, de ruimtelijke analyse van de omgeving van Steenwijkerveld en de ruimtelijke analyse van de ruilverkaveling Steenwijkerveld.

In de historisch-landschappelijke analyse wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van het landschap in de tijd. Hierbij ligt de nadruk op het veranderende landschap en, in samenhang daarmee, het gebruik van de gronden en vooral de plek die het plangebied inneemt ten opzichte van zijn omgeving.

In de ruimtelijke analyse wordt het plangebied uiteengeraffeld en gedetailleerd onderzocht. Op basis van de resultaten is de ruimtelijke analyse opgedeeld in een analyse van de omgeving en een analyse van de ruilverkaveling Steenwijkerveld. In de ruimtelijke analyse van de omgeving worden de randen rondom het plangebied uiteengezet aan de hand van het ruimtelijk beeld en de functie. In de ruimtelijke analyse van de ruilverkaveling Steenwijkerveld worden de ruimtelijke en functionele karakteristieken van het plangebied geanalyseerd en gepresenteerd aan de hand van het ruimtelijk beeld.

2.1 Historisch-landschappelijke analyse

De historisch-landschappelijke analyse bestaat uit een analyse-reeks van drie historische kaartbeelden, 1850, 1900 en 2000 (heden). In deze reeks wordt de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied uiteengezet. Hierbij ligt de nadruk op de verandering van het Steenwijkerveld ten opzichte van zijn landschappelijke omgeving.

Landschap 1850

Het landschappelijk beeld van de omgeving van Steenwijkerveld wordt bepaald door natte veenontginningen aan de rand van het open water. Langs de huidige Drechtdijk ontstaat bebouwing rondom een klein aantal boerenerven. Het ruimtelijk beeld wordt bepaald

door de verspreidliggende erven en de langgerekte kavels die van elkaar worden gescheiden door brede sloten. De veengrond is vooral in gebruik als grasland. Het plangebied ligt ten westen van de huidige Drechtdijk, aan de rand van het open water.

Landschap 1900

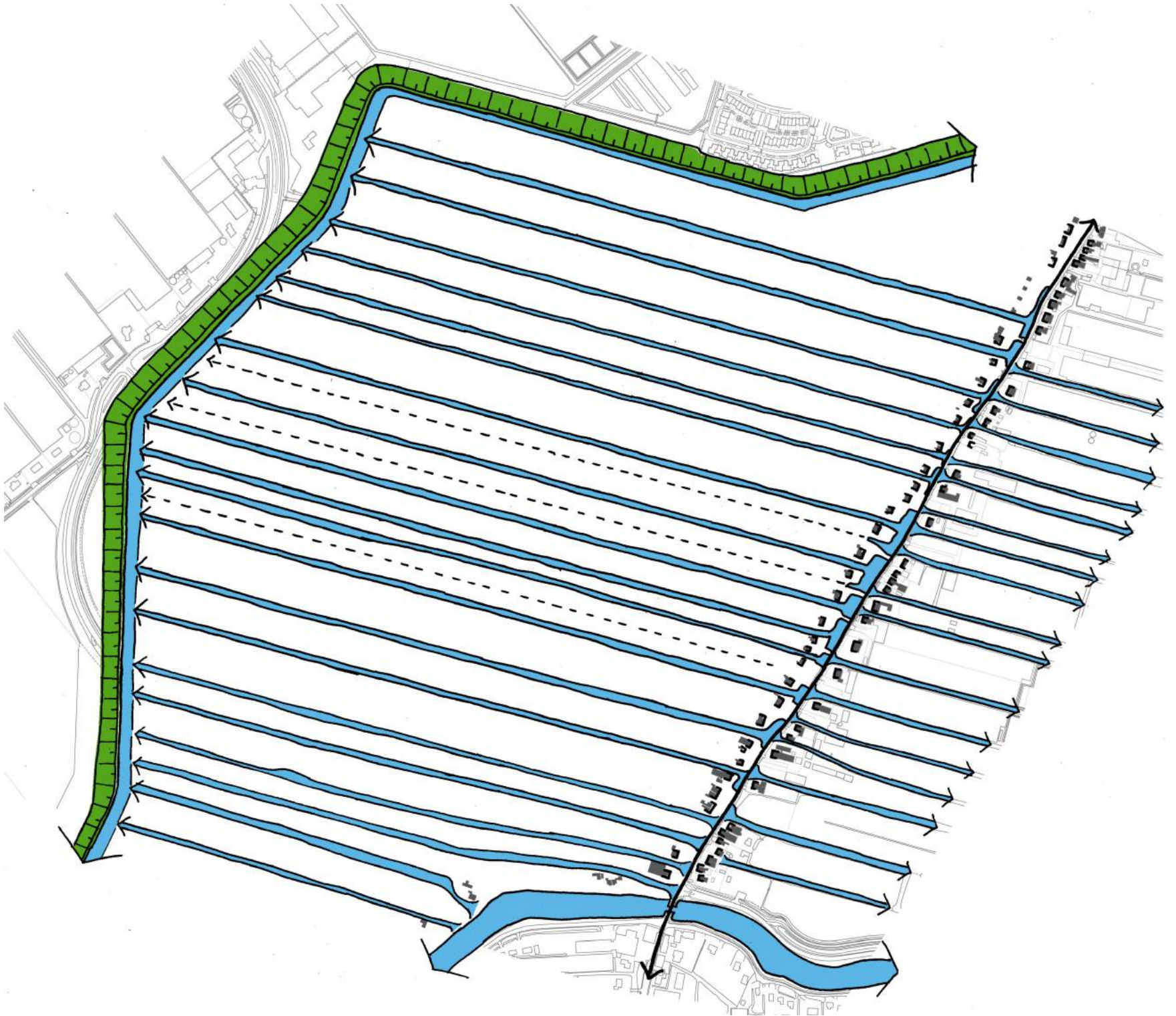
Het landschappelijk beeld is tussen 1850 en 1900 sterk veranderd door de droogmaking van het open water. De grens tussen de hogere veengronden, 'bovenlanden' en de laaggelegen polder worden gevormd door de Ringdijk en de Ringvaart. De dijk en de vaart vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele eenheid. De Ringvaart is als boezemwater van groot belang voor de waterhuishouding in de naastgelegen polders. Het ruimtelijk beeld wordt in deze periode sterk bepaald door het contrast tussen de veenontginningen op de 'bovenlanden' en de efficiënte verkaveling van de drooggemalen polders. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Drechtdijk, als ontginningsbasis, en de Ringdijk die de scheiding vormt tussen de 'bovenlanden' en de nieuw ontwikkelde polders.

Landschap 2000

Het hedendaagse landschappelijk beeld wordt in belangrijke mate bepaald door het contrast tussen de hoger gelegen 'bovenlanden' en de lager gelegen polders. In de polders zijn grootschalige kassencomplexen ontwikkeld en is een besloten beeld ontstaan, terwijl de 'bovenlanden' nog steeds in gebruik zijn als grasland en worden gekenmerkt door landschappelijke openheid.

Rond 1900 is De Stelling van Amsterdam aangelegd. Ten noorden van het plangebied ligt één van de forten van de Stelling van Amsterdam.

Met de aanleg van de Noord-zuidroute (N231) wordt het plangebied volledig omsloten door opvallende ruimtelijke structuren. Binnen het plangebied zijn de oorspronkelijke 'bovenlanden' heringericht als ruilverkaveling. Hierbij zijn sloten gedempt en kavels verbreed. De oevers zijn beschoeid met opvallend hoge houten beschoeiingen.



Ontginning

2.2 Ruimtelijk analyse omgeving

In de ruimtelijke analyse van de omgeving van Steenwijkerveld worden de randen van het plangebied uitgelicht. De randen rondom het plangebied vormen een herkenbare ruimtelijke en functionele scheiding tussen het plangebied en zijn omgeving en verankeren het plangebied in zijn omgeving.

De randen worden gevormd door het verdichte bebouwingslint langs de Drechtdijk aan de oostzijde, de Ringdijk en Ringvaart aan de noord- en westzijde en de Noord-zuidroute (N231) aan de west- en zuidzijde van de “ruilverkaveling”. De drie randen verschillen sterk van elkaar in ruimtelijk karakter en functie. Het bebouwingslint en de Ringdijk en Ringvaart maken deel uit van de ontginning van de omgeving. De Noord-zuidroute (N231) vormt een infrastructurele toevoeging aan het landschap.

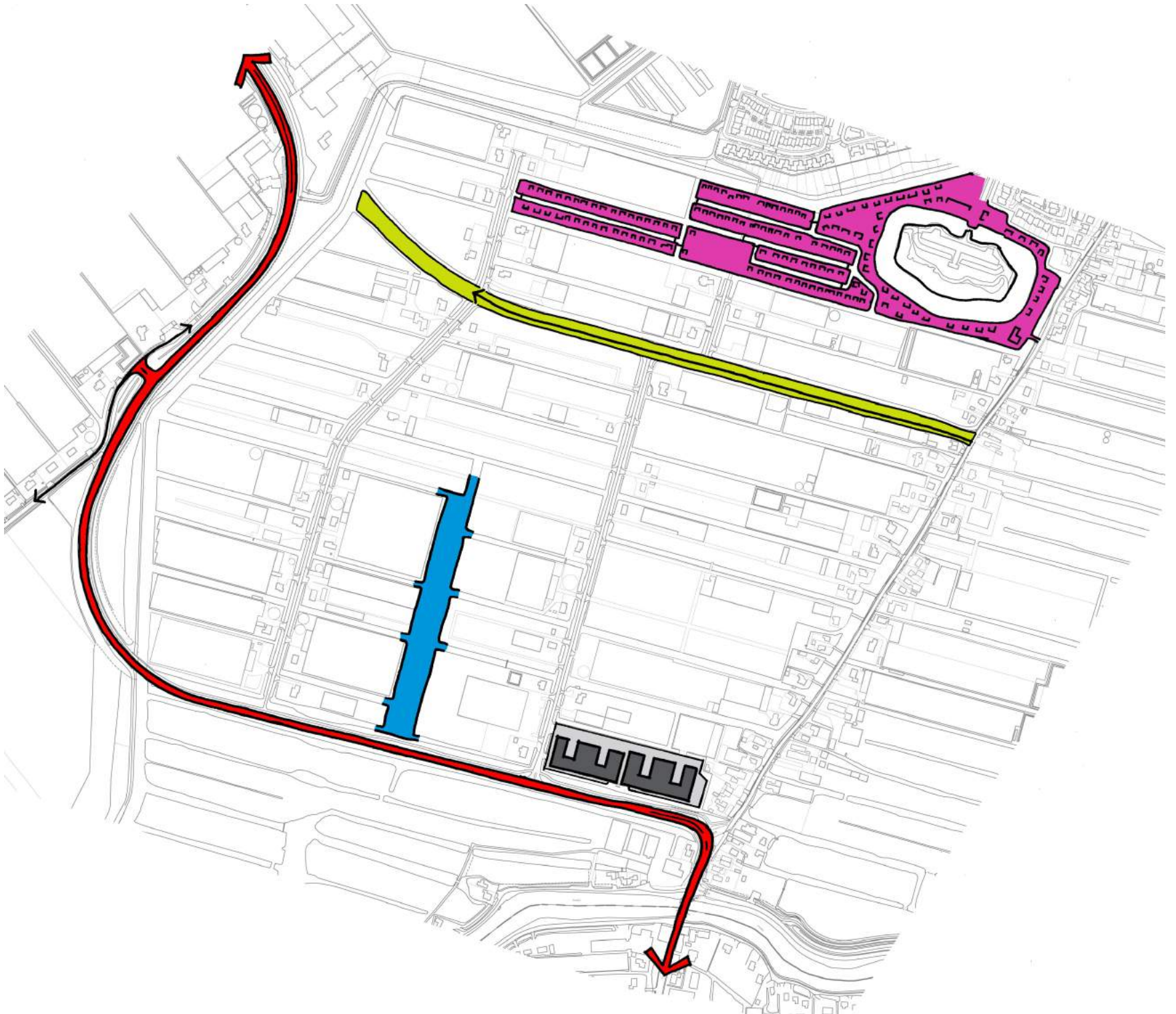
Ontginning

De landschappelijke basis van de “ruilverkaveling” wordt gevormd door de ontginningsgeschiedenis van de ‘bovenlanden’. De ‘bovenlanden’ zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen.

De ‘bovenlanden’ ter plaatse van het plangebied zijn ontgonnen vanaf de natuurlijke verhogingen langs de Kleine Drecht. Om de natte veengrond bruikbaar te maken voor agrarische activiteiten zijn lange, brede sloten gegraven, die min of meer haaks op de ontginningsbasis langs de Kleine Drecht liggen. De kavels zijn aanvankelijk in verband met de slechte afwatering smal en langgerekt. Langs de Kleine Drecht groeit geleidelijk een bebouwingslint. De bebouwing heeft oorspronkelijk nog een sterke functionele relatie met de kavels die erachter liggen.

De richting van het oorspronkelijke landschap is nog steeds gedeeltelijk herkenbaar in het slotenpatroon en in het verdichte bebouwingslint langs de Drechtdijk. De Kleine Drecht is nog herkenbaar als het doorgaande water aan de westzijde van de Drechtdijk.

Ten behoeve van de droogmaking van het open water ten noorden en westen van het plangebied is tussen de ‘bovenlanden’ en de droog te maken polders een Ringdijk en een Ringvaart aangelegd. De dijk vormt een herkenbare scheiding waarin het hoogteverschil tussen de ‘bovenlanden’ en de polders wordt opgelost. De Ringvaart ligt langs de Ringdijk, aan de zijde van de ‘bovenlanden’. De Ringvaart heeft een belangrijke functie als boezemwater ten behoeve van de ontwatering van de polder.



Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen

Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen

In de loop van de tijd zijn een aantal meer grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen toegevoegd aan het oorspronkelijke landschap; de Noord-zuidroute (N231), de bedrijfsbebouwing langs de N231, de Halfweg, Tuinpark 't Korte Eind en het grootschalige waterlichaam aan de zuidzijde van het plangebied. Vanwege hun afwijkende schaalgrootte hebben deze ontwikkelingen grote invloed op de ruimtelijke beleving van de "ruilverkaveling". De grootschalige ontwikkelingen liggen vooral aan de randen van het plangebied.

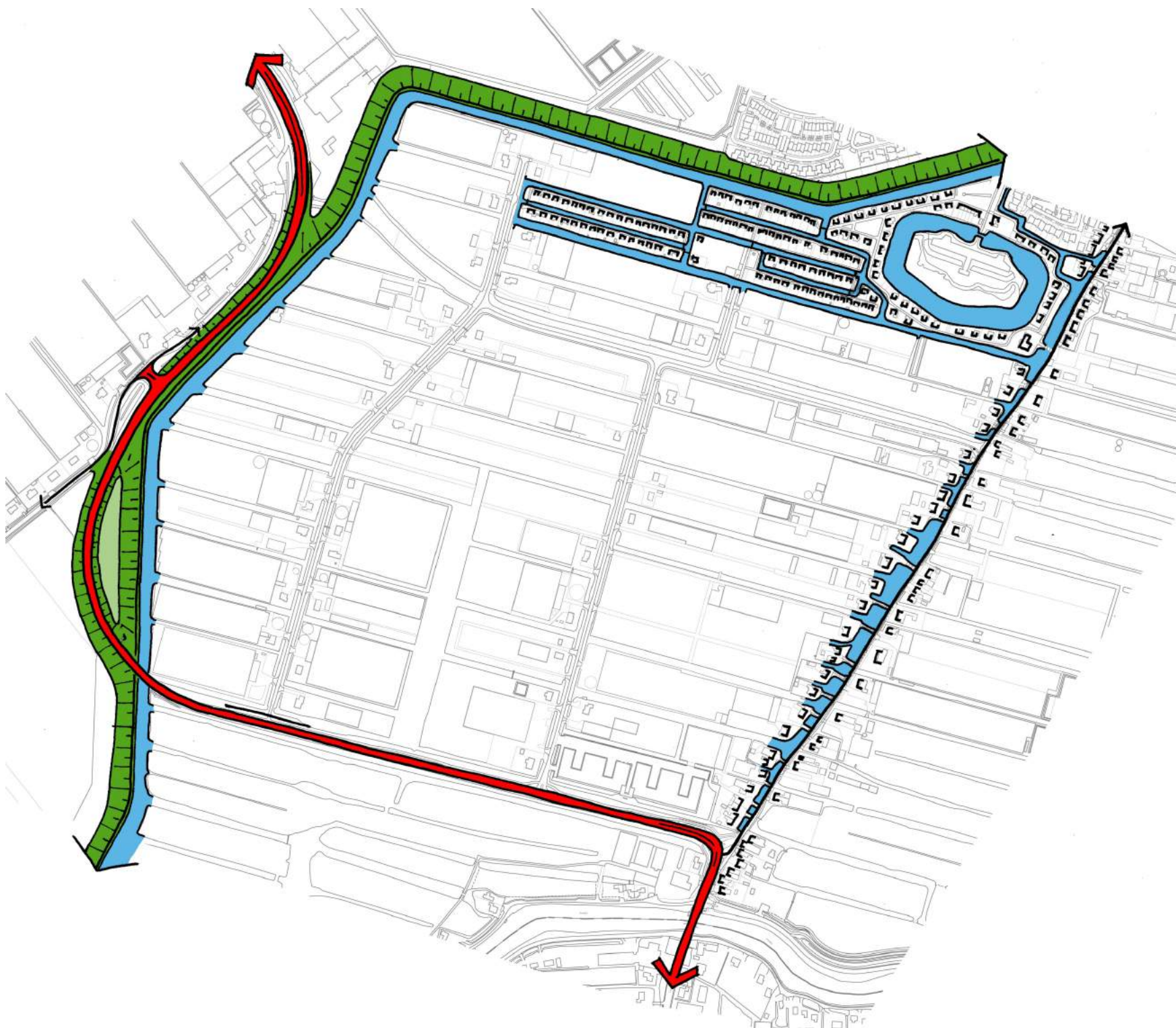
De Noordzuidroute maakt deel uit van de provinciale weg N231 tussen de N207 ter hoogte van Alphen aan den Rijn en de N232 ter hoogte van Schiphol-Oost. Ten westen van het plangebied vormt de provinciale weg een bochtig circuit waarmee in het lengteprofiel van de weg het hoogteverschil tussen de polder en de 'bovenlanden' wordt opgelost. Aan de zuidzijde van het plangebied volgt de weg de richting van het oorspronkelijke slagenlandschap. De Noord-zuidroute vormt vanwege zijn functie een opvallende begrenzing van het plangebied.

In aansluiting op de aanwezigheid van een goede ontsluiting is in de zuidoosthoek van de "ruilverkaveling", langs Noord-zuidroute, bedrijfsbebouwing ontwikkeld. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en heeft vanwege de lengte van de gevels langs de N231 een grootschalige uitstraling. De bebouwing oriënteert zich op de N231 en vormt een achterzijde naar het de "ruilverkaveling" Steenwijkerveld.

De Halfweg heeft een opvallend breed ruimtelijk profiel. Dit brede ruimtelijke profiel is ontstaan vanwege een ruimtelijke reservering voor het verlengen van de N231 ten westen van het plangebied. Uiteindelijk is hierbij gekozen voor het ontwikkelen van de Noord-zuidroute langs de west- en zuidzijde van de "ruilverkaveling". Het ruimtelijke profiel is gehandhaaft en wordt gedeeltelijk benut door de Halfweg. De ruimte en de inrichting sluiten niet aan bij de functie van de huidige Halfweg.

Ten noorden van het plangebied ligt Tuinpark 't Korte Eind. Het Tuinpark vormt vanwege de eenheid in beeld, sfeer en gebruik een grootschalige ontwikkeling. De tuinhuisen en de tuinen rondom vormen een gesloten beeld en zijn daarmee een duidelijke begrenzing van de "ruilverkaveling"

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een grootschalig waterlichaam als scheiding tussen de kavels. Het water is aangelegd als watercompensatie tijdens de herinrichting van het Steenwijkerveld ten behoeve van de ruilverkaveling. Het waterlichaam ligt haaks op de N231 en opent daarmee de "ruilverkaveling" naar buiten. De verhouding tussen de lengte en de breedte van het water geeft het een grootschalig karakter, wat contrasteert met de kleinschalige omgeving.

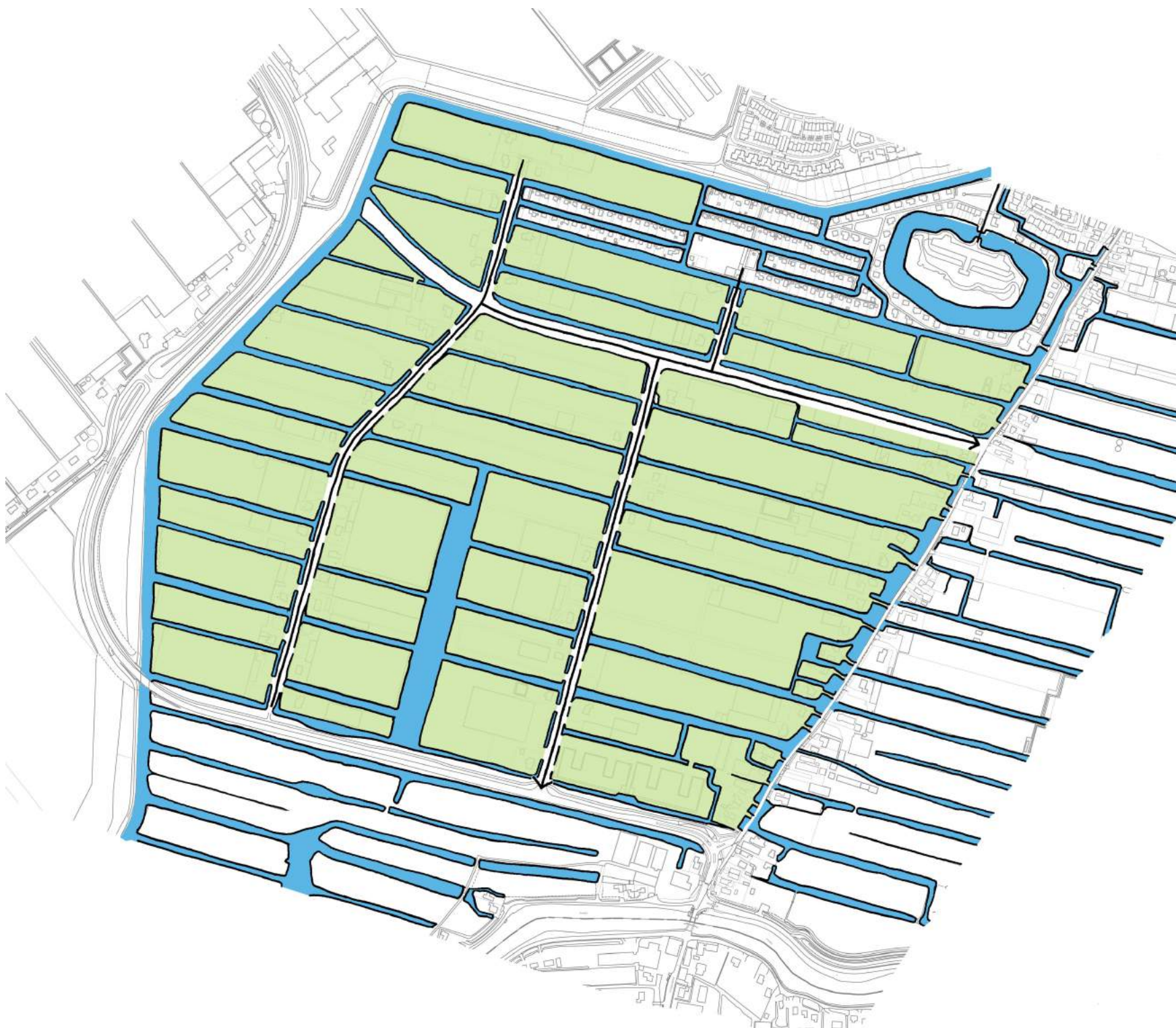


De randen van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld

Randen van Steenwijkerveld

De “ruilverkaveling” Steenwijkerveld wordt sterk omsloten door herkenbare ruimtelijke en functionele structuren. Kort samengevat:

- Aan de oostzijde van de “ruilverkaveling” ligt het verdichte lint langs de Kleine Drecht. Het lint vormt een herkenbare ruimtelijk-landschappelijke eenheid, die geleidelijk is gegroeid. De Drechtdijk vormt de ontginningsbasis van de ‘bovenlanden’. De “ruilverkaveling” heeft nog steeds een sterke landschappelijke relatie met de ontginningsbasis.
- Aan de noord- en westzijde van de “ruilverkaveling” liggen de Ringdijk en de Ringvaart, die de ‘bovenlanden’ scheiden van de laaggelegen polders. De Ringdijk en Ringvaart vormen samen een herkenbare landschappelijke structuur. Hierbij zijn de herkenbaarheid van het dijklichaam en de vaste breedte van de Ringvaart naast de dijk belangrijk voor het ruimtelijk beeld.
- Ten noorden van het plangebied liggen Tuinpark ‘t Korte Eind en een kleinschalig woongebied rondom het fort ‘De Kwakel’. De kavels maakten oorspronkelijk deel uit van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld. Door de functieverandering en daarmee de verandering van het ruimtelijk beeld vormt het Tuinpark een opvallende verdichte rand ten noorden van het plangebied.
- Aan de west- en zuidzijde van de “ruilverkaveling” ligt de Noord-zuidroute (N231). Deze provinciale weg vormt een herkenbare functionele structuur, die het plangebied omlijst. Aan de westzijde wordt de randvorming door de Noord-zuidroute versterkt door de Ringdijk en de Ringvaart. Door het grondlichaam, waarmee het hoogteverschil tussen de polders en de ‘bovenlanden’ wordt oplost ten behoeve van de provinciale weg, is de Ringdijk aan deze zijde minder sterk herkenbaar als landschappelijke structuur. Aan de zuidzijde vormt de Noord-zuidroute een functionele scheiding tussen enerzijds het doelmatige landschap van de “ruilverkaveling” en anderzijds het slagenlandschap van de oorspronkelijke ‘bovenlanden’.



Kavelbreedten en sloten

2.3 Ruimtelijke analyse ‘ruilverkaveling’

Het plangebied wordt omsloten door landschappelijke, ruimtelijk en functionele structuren en vormt een zelfstandig gebied met een geheel eigen identiteit. In de ruimtelijke analyse van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld worden de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied uitgelicht aan de hand van de volgende thema’s: Kavelbreedte en sloten, bebouwing en ruimten, grondgebruik en functies en het ruimtelijk beeld van de “ruilverkaveling”.

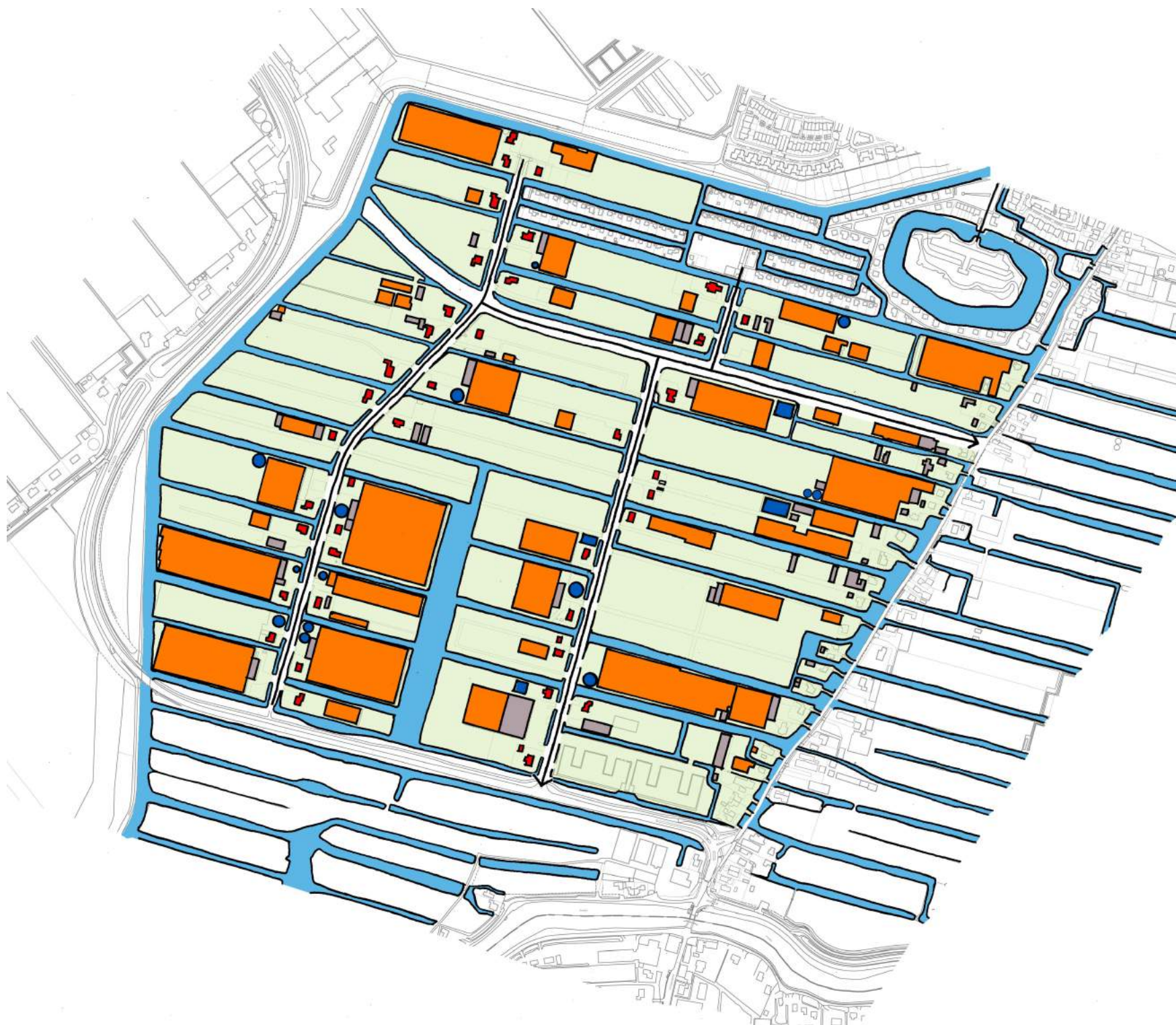
Kavelbreedte en sloten

De oorspronkelijke verkaveling van de ‘bovenlanden’ bestond uit smalle kavels, die van elkaar gescheiden werden door brede sloten. Naar aanleiding van de ruilverkaveling, die heeft plaatsgevonden, zijn de kavels verbreed en zijn de gedempte sloten gecompenseerd in een relatief groot wateroppervlak aan de zuidzijde van het plangebied. Het verbreden van kavels leidt onvermijdelijk tot het dempen van bestaande sloten en daarmee tot een vergrote behoefte aan watercompensatie binnen het plangebied. De verhouding tussen land en water heeft binnen het plangebied een sterke invloed op het ruimtelijk beeld.

In het kader van de ruilverkaveling zijn de kavels ingekort en zijn nieuwe ontsluitingswegen geïntroduceerd: de Halfweg, Steenwijkerveld, de Bezworen Kerf, Het Lange Eind en Het Korte Eind. Door de introductie van de wegen en het dempen van sloten zijn verschillende kavelgrootten mogelijk gemaakt. Door de diepte van de kavels tussen de wegen liggen veel achterkanten van bedrijven aan de openbare weg. Hierdoor wordt het ontstaan van nieuwe verdichte linten voorkomen en houdt vooral het Steenwijkerveld een afwisselend karakter.

De kavelbreedten, de breedte van de scheidende sloten en de afwisseling tussen kavels en sloten vormen de basis van het ruimtelijk beeld en het functionele gebruik van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld. Deze verhoudingen zijn essentieel voor de ruimtelijke beleving van de kleinschaligheid van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld. Wanneer teveel sloten worden gedempt en de beleefbare kavelbreedtes te groot worden verliest de “ruilverkaveling” zijn kleinschalige karakter. Hetzelfde gebeurt wanneer, als gevolg van de benodigde watercompensatie, de breedte van de watergangen zo groot wordt dat de ruimtelijke samenhang tussen kavels en scheidende sloten verdwijnt of wanneer watercompensatie zo wordt ingezet dat relatief grootschalige waterlichamen ontstaan op plekken waar dat niet gewenst is.

De samenhang tussen de breedte van de kavels en de breedte van de scheidende sloten heeft grote invloed op de ruimtelijke beleving van de kleinschaligheid van de “ruilverkaveling”. De verhouding tussen kavels en water moet daarom in de visievorming voor de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld leidend worden in het onderzoeken van de ruimtelijke mogelijkheden van de ontwikkeling van Steenwijkerveld.



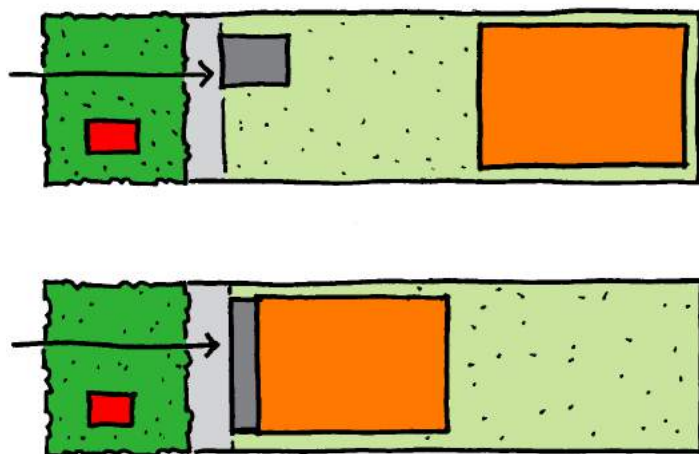
Bebouwing en ruimten

Bebouwing en ruimten

Het huidige ruimtelijk beeld van de “ruilverkaveling” wordt bepaald door de kleinschalige afwisseling van bebouwing en open ruimten. De bebouwing bestaat uit woningen, loodsen en schuren, kassen en waterbassins. In het huidige beeld zijn de verschillende vormen van bebouwing zo ten opzichte van elkaar en van de openbare ruimte georganiseerd dat een kleinschalig beeld ontstaat.

De kavels hebben oorspronkelijk een heldere en herkenbare opbouw. De bedrijfswoning ligt aan de ontsluitingsweg en wordt omsloten door een privé-tuin. Achter de woning ligt het kwekerijbedrijf. De loodsen en schuren liggen in principe aan de voorzijde van het kwekerijbedrijf. De kas heeft geen vaste plek op de kavel en wordt afgewisseld met open grond teelt.

Aan de Drechtdijk wordt het ruimtelijk beeld bepaald door een verdichting met woonbebouwing. De bebouwing is georiënteerd op de Drechtdijk. Door de verdichting van het



Legenda

 Bedrijfswoning en privé-tuin

 Voorterrein

 Loods of schuur

 Kas

 Open grond kweek

Basisprincipes kaveldeling

bebouwingslint ontstaat rondom de Drechtdijk een besloten beeld dat wordt afgewisseld met doorzichten over de scheidende sloten. Oorspronkelijk lagen aan de Drechtdijk vooral de bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven. In de loop van de tijd is er een grotere scheiding ontstaan tussen de woningen en de bedrijven en zijn zogenaamde burgerwoningen toegevoegd.

De kavels tussen de Drechtdijk en het Steenwijkerveld waren oorspronkelijk georiënteerd op de Drechtdijk. De bedrijfswoningen stonden aan de Drechtdijk. Aan de noordzijde is de kavel langs de Halfweg vanwege de grote kaveldiepte opgesplitst. Hier is aan de zijde van het Steenwijkerveld een bedrijfswoning opgericht.

Voor het Steenwijkerveld geldt vanuit het huidige bestemmingsplan dat er geen woningen tegenover elkaar mogen liggen. Hierdoor ontstaat langs het Steenwijkerveld een aantrekkelijke afwisseling van bebouwing en open ruimten, die doorzichten over de kwekerijen mogelijk maken.

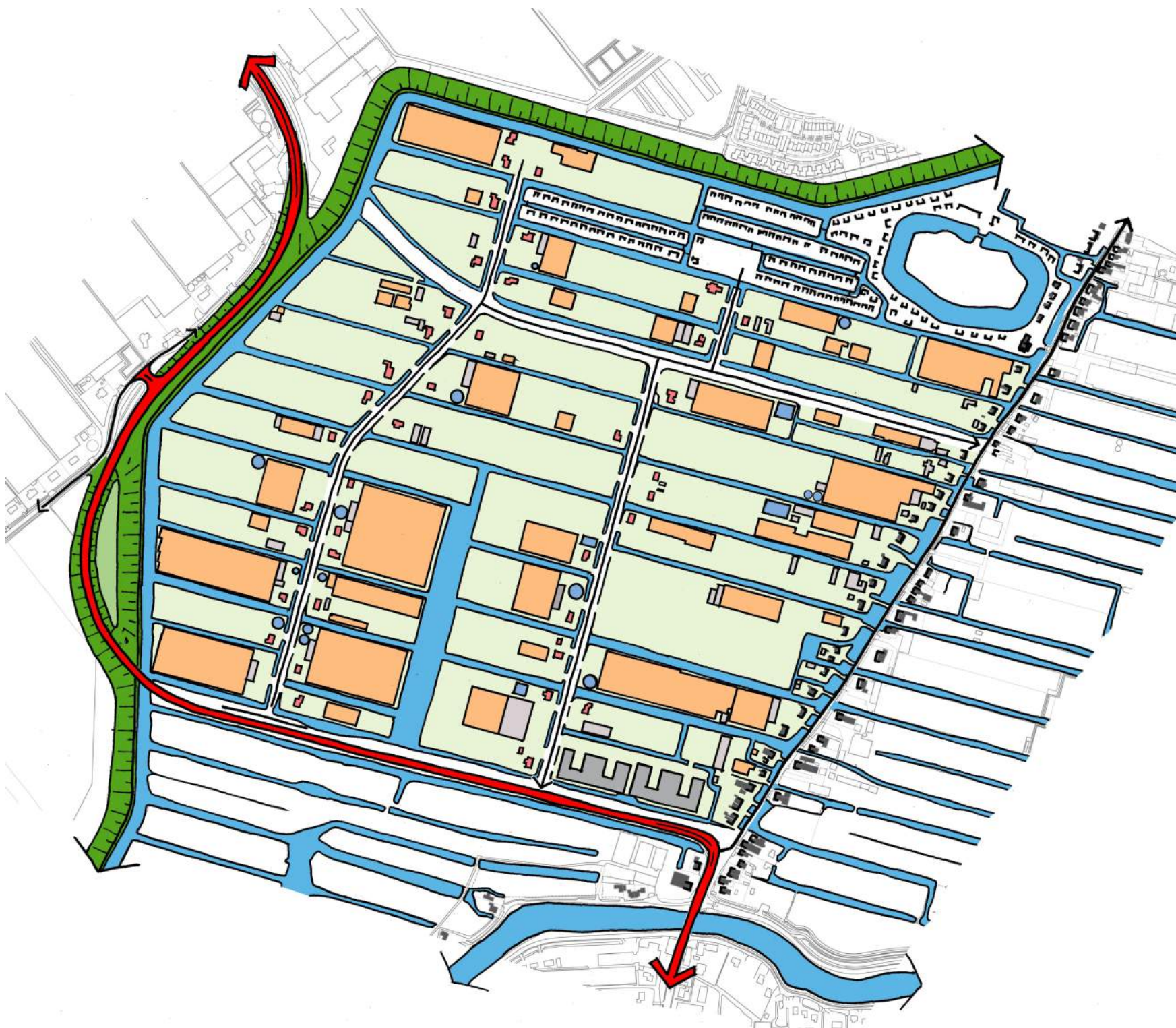
Langs de Bezwoeren Kerf liggen de bedrijfswoningen wel tegenover elkaar. In de loop van de tijd zijn hier ook bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen en is nieuwe woonbebouwing toegevoegd. Het beeld van de Bezwoeren Kerf is hierdoor meer verdicht dan het Steenwijkerveld. Aan de zuidzijde van de Bezwoeren Kerf liggen een aantal kwekerijbedrijven die de volledige kavel benutten voor de kweek in kassen.



Grondgebruik en functies

Het grondgebruik in de “ruilverkaveling” bestond oorspronkelijk uit kwekerijen in een nichesegment. De eenheid in grondgebruik heeft geresulteerd in een herkenbare en eenvoudige inrichting van het gebied.

Vanwege de economische omstandigheden en de schaalvergroting in de glastuinbouw staat de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld onder druk. In de loop van de tijd hebben al een aantal functieveranderingen plaatsgevonden. Veel kwekerijbedrijven hebben nevenactiviteiten ontplooid en oorspronkelijke binding tussen de woningen en de bedrijven neemt af. Dit heeft grote invloed op het ruimtelijk beeld van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld. De schaalgrootte en uitstraling van de nieuwe bedrijfsbebouwing en het gebruik van de omliggende gronden beïnvloedt de ruimtelijke beleving van het gebied. De toegenomen scheiding tussen woningen en bedrijven leidt tot verdichting van het ruimtelijk beeld langs de ontsluitingswegen.



Ruimtelijk beeld de "ruilverkaveling"

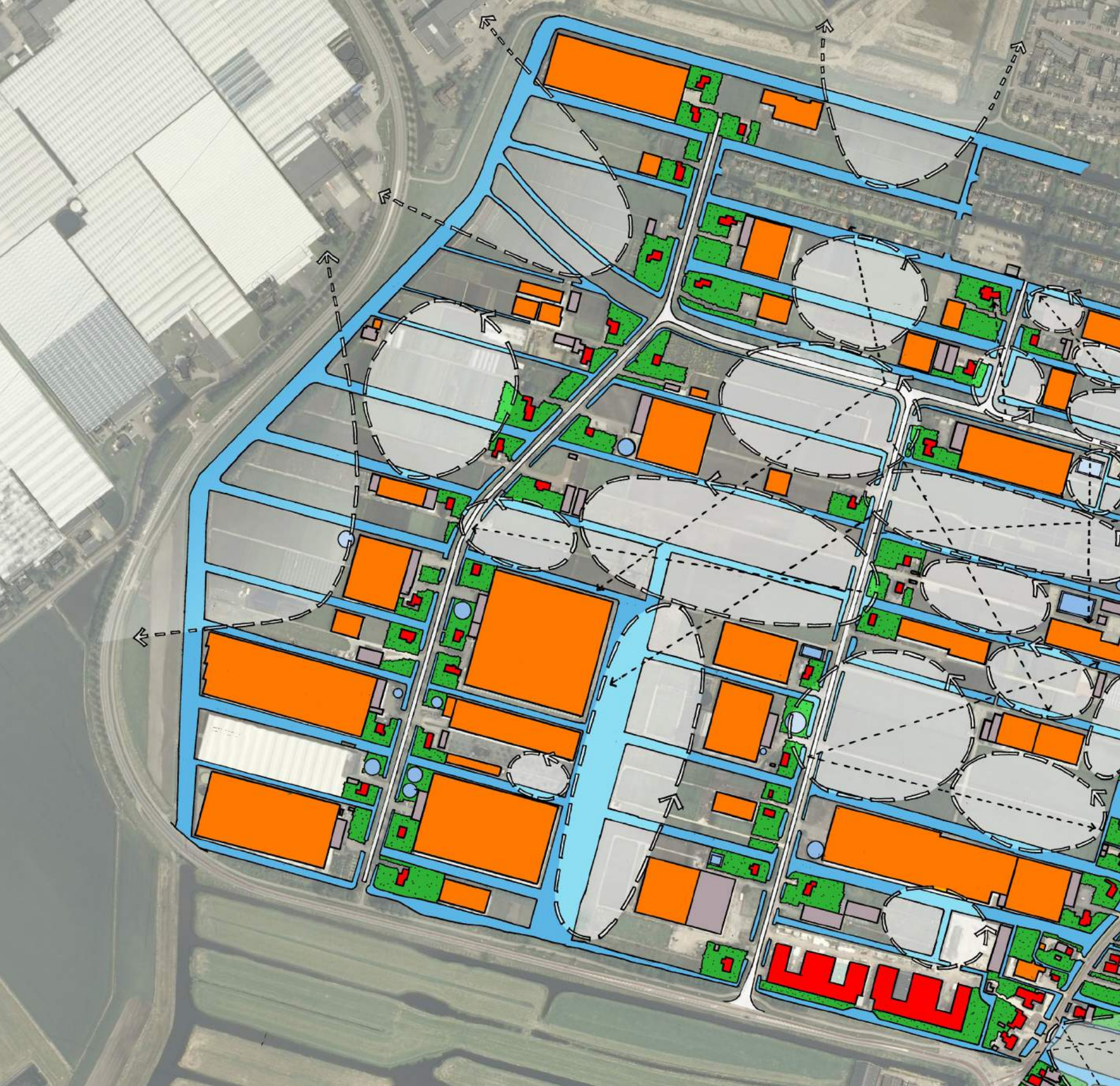
Ruimtelijk beeld de “ruilverkaveling”

De ruilverkaveling wordt volledig omsloten door herkenbare randen. Door de omsluiting ontstaat een gebied wat naar binnen gekeerd is. Dit wordt versterkt door de inrichting van de “ruilverkaveling” die sterk afwijkt van de ‘bovenlanden’ rondom het plangebied.

In samenhang met de bijzondere plek die de “ruilverkaveling” inneemt in het landschap functioneert het gebied anders dan zijn omgeving. De kassen zijn relatief klein en worden afgewisseld met open grond teelt. De kassen nemen geen vaste plek in op de kavel. Hierdoor ontstaat en ontspannen ruimtelijk beeld.

De “ruilverkaveling” wordt door middel van de Halfweg ontsloten op de Drechtdijk en heeft een sterke ruimtelijke relatie met het bebouwingslint. De functionele relatie tussen de Drechtdijk en de “ruilverkaveling” wordt steeds minder sterk.

Het grondgebruik bestaat vooral uit kwekerijen. Aanvankelijk werden de nieuwe functies ingepast in het bestaande ruimtelijk beeld. Door toenemende behoefte aan functieverandering en nieuwe bebouwing ten behoeve van andere functies wordt het ruimtelijk beeld nu steeds sterker beïnvloedt.





Analyse ruimte en zichten de “ruilverkaveling”

Het ruimtelijk beeld van de “ruilverkaveling” wordt bepaald door de afwisseling van bebouwing en open ruimten. Deze afwisseling wordt grotendeels bepaald door enerzijds de mate van verdichting van bebouwing langs de ontsluitingswegen en de ontginningsbasis en anderzijds de situering van de bedrijfsbebouwing op de kavel. Het ruimtelijk beeld langs de verschillende ontsluitingswegen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van het gebied als geheel.

Langs de ontginningsbasis Drechtdijk is geleidelijk een bebouwingslint ontstaan. In de loop van de tijd is het bebouwingslint steeds meer verdicht. Het ruimtelijk beeld van de Drechtdijk wordt nu bepaald door de beslotenheid en een aantal opvallende doorzichten naar het open landschap ten oosten van de Drechtdijk. De doorzichten vanaf de Drechtdijk naar het de “ruilverkaveling” vinden vooral plaats over de brede sloten. Het ruimtelijk beeld aan de westzijde van de Drechtdijk wordt vooral bepaald door de lintbebouwing en de tuinen, waarin een aantal opvallende bomen een belangrijke plek innemen.

Ten westen van de Drechtdijk ligt het Steenwijkerveld. Vanuit de oorspronkelijke verkaveling van de “ruilverkaveling” vormt het Steenwijkerveld een scheiding tussen de kavels aan de Drechtdijk en de kavels aan het Bezwoeren Kerf. Aan het Steenwijkerveld liggen daarom vooral achterzijden van de kavels en een klein aantal voorzijden, waarvan het beeld wordt bepaald door de bedrijfswoning en de bijbehorende tuin. Door het ontbreken van voorzijden aan het Steenwijkerveld en de openheid van de achterzijden van de kavels aan het Steenwijkerveld ontstaat een kenmerkende afwisseling van bebouwing en open ruimten. Het beeld wordt verrijkt door de variatie aan bebouwing. De kassen zijn beeldbepalend, maar worden afgewisseld met bedrijfswoningen, kleinschalige loodsen en schuren en opvallende waterbassins.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Bezwoeren Kerf. De Bezwoeren Kerf vormt een tweede ‘ontginningslint’ aan de binnenzijde van het plangebied. Het ruimtelijk beeld van de Bezwoeren Kerf wordt bepaald door de voorzijden die zich oriënteren op de Bezwoeren Kerf. Mede door





de ontwikkeling van burgerwoningen en bijbehorende tuinen, naast de bestaande bedrijfswoningen, is het ruimtelijk beeld van de Bezwoeren Kerf steeds meer verdicht. Hierdoor zijn de doorzichten naar het gebied rondom het plangebied beperkt. De doorzichten naar het Steenwijkerveld zijn beperkt, maar de achterzijden van de kavels aan de Bezwoeren Kerf hebben grote invloed op het ruimtelijk beeld van het Steenwijkerveld.

De Halfweg vormt een herkenbare doorsnijding van het plangebied. Vanwege de ruimtelijke reservering die ooit is gemaakt voor het doortrekken van de N231 heeft de Halfweg een opvallend karakter. De Halfweg vormt de belangrijkste ontsluiting van de “ruilverkaveling” op de Drechtdijk. De functie van de Halfweg als hoofdtoegang van de “ruilverkaveling” sluit in de huidige situatie niet aan op het ruimtelijk beeld.



Eigenaren

A.J.HOGENBOOM B.V.	KAMMINGA, dhr. A.	SNOEK, dhr. H.G.J.P.
AARDWEG, dhr. F.M. VAN DEN	KANDELAAR, dhr. M.J.T.	SPAARGAREN, dhr. P.
AWG ONTWIKKELING B.V.	KESSEL, dhr. M.M.H. VAN	STOLK, dhr. J.J.
BAKKER, dhr. M.A.	KOELEMAN, dhr. C.G.J.	TOL, dhr. J. VAN
BARTELS, dhr. W.J.	KOOIJMAN, dhr. A.W.M.	TOL, mevr. E.T. VAN
BOCXE, dhr. P.J.	KOOYMAN, dhr. G.P.M.	TOL, mevr. G. VAN
BOERE, dhr. P.M.	KREIKE, dhr. H.C.	VERBURG, dhr. C.G.
BOERLAGE, dhr. A.C.	KWEKERIJ ROXANNE B.V.	VERENIGING VAN EIGENAARS BUSINESSCENTER LINDEPARK
BOERLAGE, dhr. P.E.	KWEKERIJ ROXANNE BV	VERSTELLE, dhr. J.A.
BREURE, dhr. M.A.	LEEDE, dhr. J. DE	VERVOORN, dhr. J.W.J.
BURGERS, dhr. M.P.	LEK, dhr. R.P.J.	VOORTMAN, dhr. C.J.
COMPIER CONTAINER BV	M.A. BREURE HOLDING B.V.	WAAL, dhr. M.W. DE
COMPIER, dhr. J.A.	MAIJENBURG, dhr. T.M.M.	ZAAL, dhr. M.F.M. VAN
DE ERVEN dhr. C.VAN TOL	MEEUWIS, dhr. J.A.	ZANTEN, dhr. A. VAN
DE ERVEN dhr. G.J. SCHALKWIJK	N.V. NUON INFRA WEST	ZOET, dhr. W.J.
DE ERVEN dhr. J.G.J. VAN DEN BERG	NIEUWKOOP BEHEER EN VASTGOED B.V.	
DE ERVEN dhr. S.M. ZANDBERGEN	OVERWATER, dhr. J.H.M.	
DE ERVEN dhr. T.N.VAN TOL	POS, dhr. E.J.	
DE GEMEENTE UITHOORN	POS, dhr. P.J.	
DIEMEN, dhr. J.P.H. VAN	POUW, dhr. J.C.	
FILIUS, dhr. D.H.C.	POUW, dhr. J.J.G.	
FRANSEN, dhr. J.W.	PROVINCIE NOORD-HOLLAND	
HOGENBOOM, dhr. A.J.	QUAKELPLANT B.V.	
HOGENBOOM, dhr. M.T.C.	RIJN, dhr. A.T.G. VAN	
HOOGENBOOM, dhr. A.H.	RIJN, dhr. T.J.M. VAN	
HOOGENBOOM, dhr. C.B.	S M ZANDBERGEN BV	
HOOGENBOOM, dhr. T.J.J.	SCHAEFERS, dhr. G.J.P.	
HOOGERVORST, dhr. P.J.A.M.	SCHAEFERS, dhr. J.P.H.A.	
HOOGERVORST, dhr. W.P.M.	SCHAEFERS, dhr. P.J.H.	
HOOGEVEEN, dhr. D.A.M.	SCHAICK, dhr. J.T.M. VAN	
HOOGEVEEN, dhr. R.F.M.	SCHELLING, dhr. J.P.	
J.P. SCHELLING BEHEER BV	SCHIJF, dhr. P.G.M.	
JANSEN, mevr. D.M.	SCHILD, dhr. C.W.	
JONG, dhr. B. DE	SCHREURS, dhr. W.J.M.	
JONG, dhr. C.T.M. DE	SNABEL, dhr. I.M.	
JONG, dhr. L.H. DE	SNABEL, dhr. J.M.	



2.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de ruimtelijk analyse van het plangebied en zijn omgeving worden een aantal conclusies uiteengezet, die van belang zijn voor het omgaan met kansen en bedreigingen voor de toekomstige ontwikkeling van de “ruilverkaveling”. Op basis van de conclusies worden een aantal aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen zijn nader uitgewerkt in paragraaf 3.3, waarin de opgaven voor de visievorming worden gedefinieerd. De conclusies en bijbehorende aanbevelingen worden hieronder puntsgewijs uiteengezet.

Conclusies

- Het gebied functioneert als ruimtelijke eenheid binnen een aantal grenzen
- Heldere laagopbouw (eenvoudig en puur)
- Kleine identiteitsverschuivingen binnen het gebied
- Sterke relatie ruimtelijke karakteristiek en functioneel gebruik
- Sloten spelen belangrijke rol in doorzichten
- Kleinschaligheid t.o.v. omgeving

Aanbevelingen

- Vanwege de complexiteit van de ruimtelijke beleving moet er aandacht worden besteed voor werkbaar kader
- Definieer bandbreedte in mogelijke transformatie per laag
- Schets scenario's op basis van bandbreedtes
- Geef hoofdontsluiting ruimtelijk grotere rol (herkenbaarheid gebied)
- Verbetering ontsluiting van het gebied (rondje rijden)
- Onderzoek de relatie eigendom en gebruik kavel

2.5 Bedreigingen

De “ruilverkaveling” Steenwijkerveld staat onder grote economische, functionele en ruimtelijke druk. De ontwikkeling van nieuwe functies in het plangebied heeft grote consequenties voor de ruimtelijke beleving van de “ruilverkaveling”. De nieuwe functies vragen om nieuwe bedrijfsbebouwing die in het ruimtelijk beeld sterk kan afwijken van de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarnaast bestaat het gevaar dat de relatie tussen functie en ruimtelijke verschijningsvorm van het gehele gebied ingrijpend veranderd. Door de schaalvergroting van de bestaande kwekerijen kan de relatie tussen de bedrijfswoningen en de bedrijfskavels verloren gaan. Deze relatie is van groot belang voor de openheid en de kleinschaligheid van de “ruilverkaveling” Steenwijkerveld.



COLOFON

Titel	Ruimtelijk-landschappelijke analyse Steenwijkerveld
Opdrachtgever	Gemeente Uithoorn
Contactpersoon opdrachtgever	Wiebe van de Lagemaat
Status	Concept
Datum	10 november 2011
Documentnummer	05950-R
Projectnummer	334.01
Projectteam	Gereon Bargeman Niels Grootendorst
Uitgegeven door	IMOSS bureau voor stedenbouw bv

Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
T 033 448 15 46
F 033 448 15 48
info@imoss.nl
www.imoss.nl

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Gebiedsvisie Ruilverkaveling De Kwakel