

September 2010

Stedenbouwkundig advies en randvoorwaarden Steenwijkerveld 21, Uithoorn



HZA

INHOUD

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging van het plangebied
- 1.3 Beschrijving huidige situatie
- 1.4 Beoogde ontwikkeling

2 Beleid

- 2.1 Structuurvisie
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Welstandsbeleid

3 Schatkaart

- 3.1 Schatkaart
- 3.2 Randvoorwaarden

4 Modellen

- 4.1 Landelijk
- 4.2 Landelijk II
- 4.3 Stedelijk model
- 4.4. Voorkeur en advies

5 Randvoorwaarden

Colofon

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In oktober 2009 is de structuurvisie Uithoorn vastgesteld. Op basis van de structuurvisie wordt in de toekomst voor het gebied Steenwijkerveld, Bezwoen Kerf een visie opgesteld.

De bedrijven op het bedrijventerreintje aan de zuidkant van het gebied Steenwijkerveld hebben behoefte aan meer opslagruimte. De belangenvereniging heeft dan ook verzocht om een beperkte uitbreiding op het naastgelegen perceel Steenwijkerveld 21 toe te staan.

De gemeente heeft inmiddels aangegeven te willen onderzoeken op welke wijze uitbreiding van de bedrijfsbestemming naar het perceel Steenwijkerveld 21 ten behoeve van het creëren van extra ruimte voor opslag e.d. voor de bestaande bedrijven mogelijk is, waarbij recht wordt gedaan aan de karakteristiek van het gebied.

Gedacht wordt daarbij aan:

- uitbreiding op een zodanige wijze dat er niet simpelweg weer nieuwe bedrijfspanden en/of vestigingen ontstaan waarmee de massaliteit van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van het omringende gebied alleen maar wordt versterkt.
- het beperkt toestaan van functies (buitenruimte, opslag) en het zoeken naar creatieve oplossingen als bijvoorbeeld afschermingen in de vorm van ondergeschikte bebouwing en/of groene inkadering, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het verzachten van de overgang tussen bedrijfsbebouwing en landelijk c.q. kassengebied erachter.
- De bestaande bedrijfswoning aan het Steenwijkerveld kan de functie van agrarische bedrijfswoning behouden en kan dienst doen t.b.v. andere in het gebied gevestigde agrarische bedrijven. Een ander optie is dat de woning wordt gesloopt en het gehele terrein een functie krijgt t.b.v. bedrijvigheid.

In mei 2010 heeft de gemeente Uithoorn HzA dan ook verzocht om vooruitlopend op een visie voor het totale gebied stedenbouwkundig, uitgangspunten op te stellen c.q. een voorstel voor bebouwing en inrichting van het perceel Steenwijkerveld 21.



In de navolgende nota zijn het stedenbouwkundig advies en daaruit voortvloeiende randvoorwaarden opgenomen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van het Steenwijker-veld. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang en een kassencomplex. Aan de westzijde door de bedrijfswoning. Aan de zuid- en oostzijde grenst het perceel aan een watergang en het bedrijventerrein.

1.3 Beschrijving huidige situatie

Op het perceel gelegen achter de bedrijfswoning Steenwijker-veld 21 zijn een kas en bedrijfsgebouw aanwezig.

1.4 Beoogde ontwikkeling

Op basis van het stedenbouwkundig advies wordt overwogen op welke wijze uitbreiding van het bedrijventerreintje in het gebied Steenwijker-veld wordt meegewerkt.



DOORLICHT VANAF DRECHTDOEK
NAAR HET WESTEN



MONUMENTALE WONINGEN AAN
DRECHTDOEK



WATERGANG + KAS TEN N. VAN KAVEL



WONING AAN STEENWIJKERVELD
AAN WESTZIJDE KAVEL



NIEUWE BEDRIJESWAND LANGS
NOORDZUID ROUTE



ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN
VIA STEENWIJKERVELD

2 BELEIDSKADER

2.1. Structuurvisie

Op 8 oktober 2009 is de structuurvisie Gemeente Uithoorn vastgesteld. Daarin staat dat Uithoorn een gemeente is met twee gezichten. Een duidelijk tuinstedelijk/economisch en een landelijk gezicht. Daartussen ligt een overgangszone waar een tuinstedelijk of landelijk karakter niet duidelijk zichtbaar is. In het dorpscentrum en de wijk Thamerdal komen de twee gezichten van de gemeente juist samen.

De structuurvisie gaat uit van de ambitie dat de gemeente Uithoorn haar verschillen moet benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker.

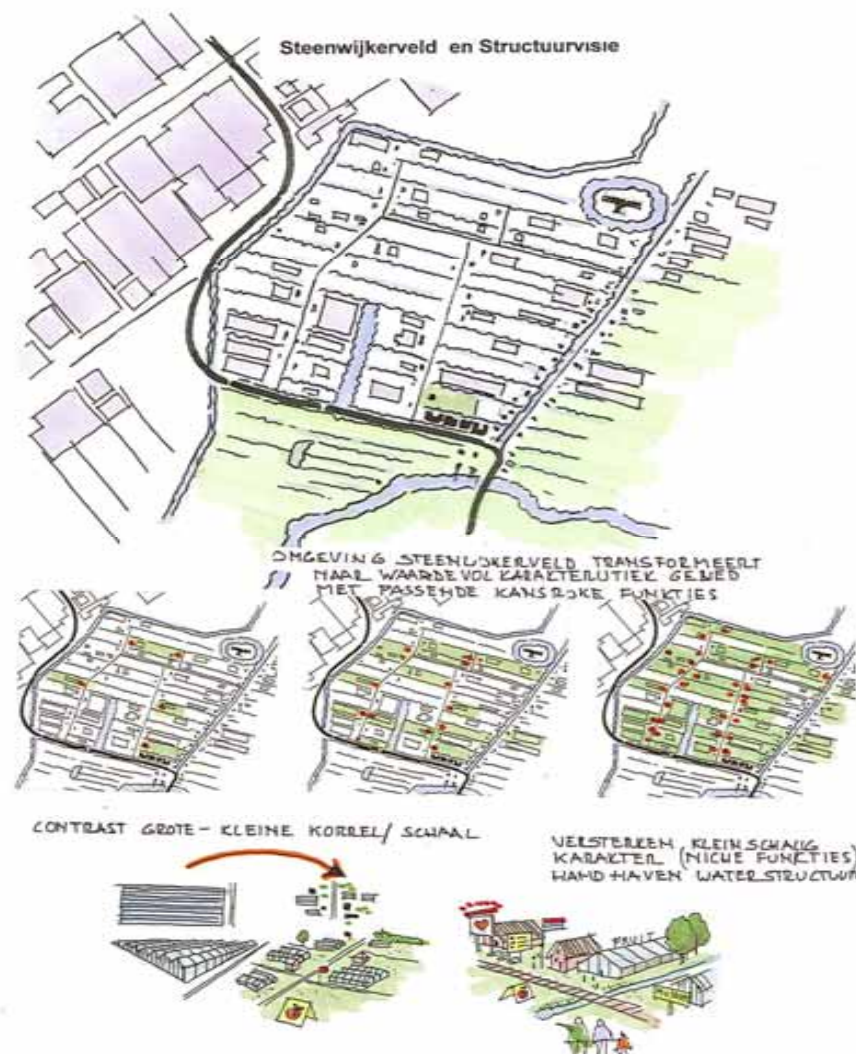
Het gebied Steenwijkerveld is gelegen in het dorps, landelijke gezicht. Het dorps landelijk gezicht kenmerkt zich door haar kleinschaligheid en dorps karakter. Het sluit aan op de rust en ruimte van het Groene Hart.

De opgave voor het kleinschalige glastuinbouwgebied rondom het Steenwijkerveld is behoud door ontwikkeling. Het karakteristieke kleinschalige glastuinbouwgebied dient behouden te blijven. Verrommeling en niet gebiedseigen functies moeten worden voorkomen. Kleinschalige ontwikkelingen, zoals nichecultuur, die door hun schaal het landschap niet aantasten, zijn mogelijk.

2.2 Bestemmingsplan

Krachtens het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld in 2005, heeft het perceel Steenwijkerveld 21 de bestemming "Agrarische doeleinden glastuinbouw" en Agrarische doeleinden glastuinbouw met aanduiding (b). Verder is het gebied aangeduid als At zone.

Conform de voorschriften is het perceel bestemd voor glastuinbouw en sierteelt. Tevens zijn enkele niet-agrarische nevenfuncties mogelijk.



Uitbreiding van het bedrijventerrein op het perceel Steenwijkerveld 21 is in strijd met bovengenoemde voorschriften van het bestemmingsplan.

Eveneens is geen vrijstelling of wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen die deze ontwikkeling mogelijk kan maken. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit noodzakelijk.

2.3 Welstand

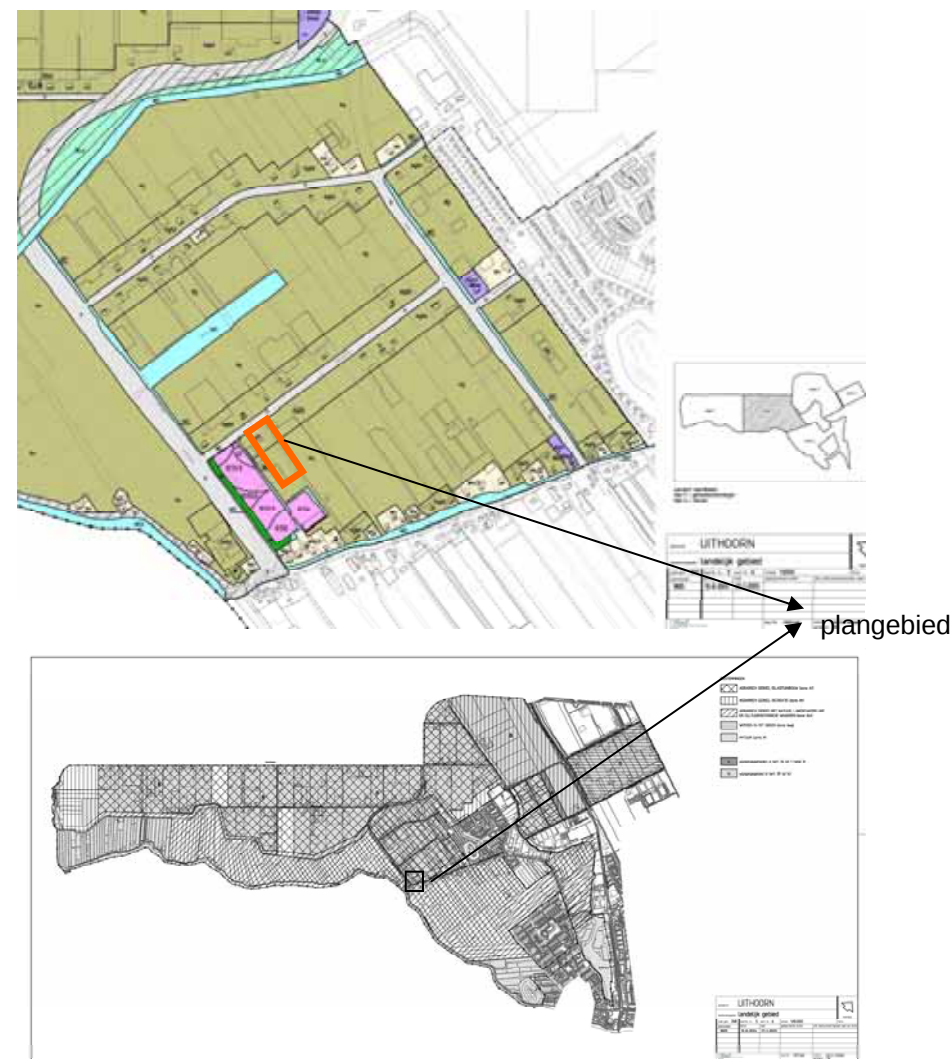
In de welstandsnota van de gemeente Uithoorn is het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor het Landelijk gebied opgenomen. Voor dit glastuinbouwgebied geldt een regulier welstandsbeleid. Het gebied is aan verandering onderhevig. Er ontstaan grootschaliger kassencomplexen op verschillende plekken. De inrichting van het gebied is gericht op agrarische productie. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze ontwikkeling in goede banen te leiden.

Voor de ligging van de bebouwing geldt dat:

- de voorgevel georiënteerd is op de weg;
- publieke of representatieve functies gericht zijn op de straat;
- er bij voorkeur geen blinde wanden zijn langs de straat;
- hoofdbebouwing aan de straatzijde staat en bijgebouwen een ongeschikte positie hebben.

Voor de massa en vorm geldt:

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- woongebouwen staan voor op de kavel;
- bedrijfsgebouwen en kassen liggen achter de woningen.



3 SCHATKAART

3.1. Schatkaart

De karakteristiek van het kleinschalige glastuinbouwgebied rondom het Steenwijkerveld is gelegen in de fijnmazige oost-west gerichte waterstructuur. Deze structuur is gegroeid door het ontginnen van het veen uit het veenweide gebied. De bebouwing kenmerkt zich door kleinschalige kassencomplexen en bedrijfsgebouwen achter de aan het lint gesitueerde woningen en hoofdgebouwen. In het gebied is ook nog relatief veel open teelt aanwezig.

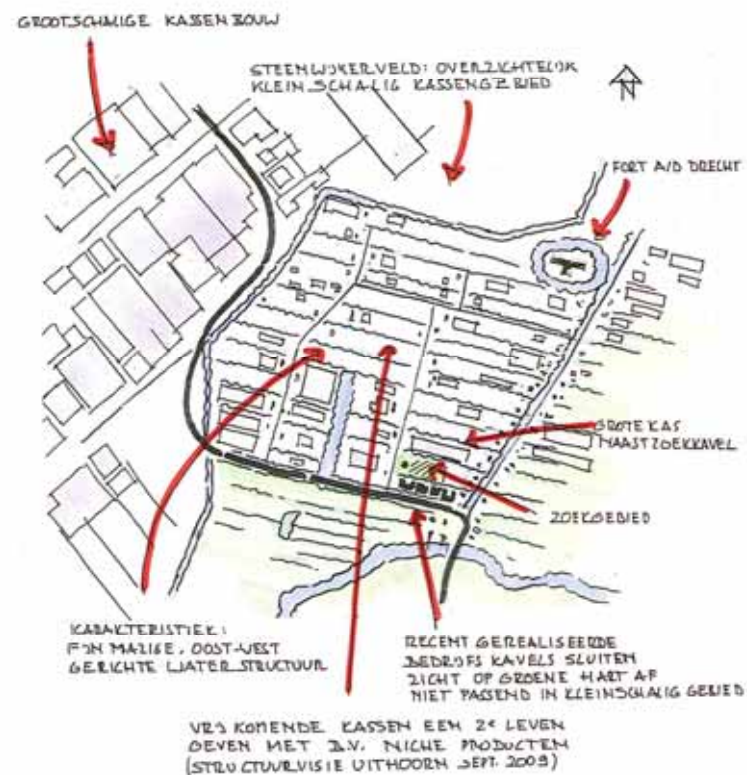
In het zuidelijke gedeelte van het Steenwijkerveld is het bedrijventerreintje gesitueerd. Het bedrijventerrein sluit qua maat en schaal niet aan op de structuur van het gebied.

Het plangebied ligt tussen een grote kas aan de noordzijde van de kavel en het bedrijventerrein aan de zuidzijde.

3.2 Randvoorwaarden voor modellen

- Karakteristieke kleinschalige glastuinbouwgebied moet behouden blijven;
- Groene afscherming van het perceel;
- Bedrijfswoning ligt voor op de kavel;
- Bedrijfsbebouwing en kassen liggen achter de bedrijfswoning;
- Kavelsloten blijven gehandhaafd;
- Vrijkomende kassen tweede leven geven met bijvoorbeeld niche producten.

Analyse gebied Steenwijkerveld

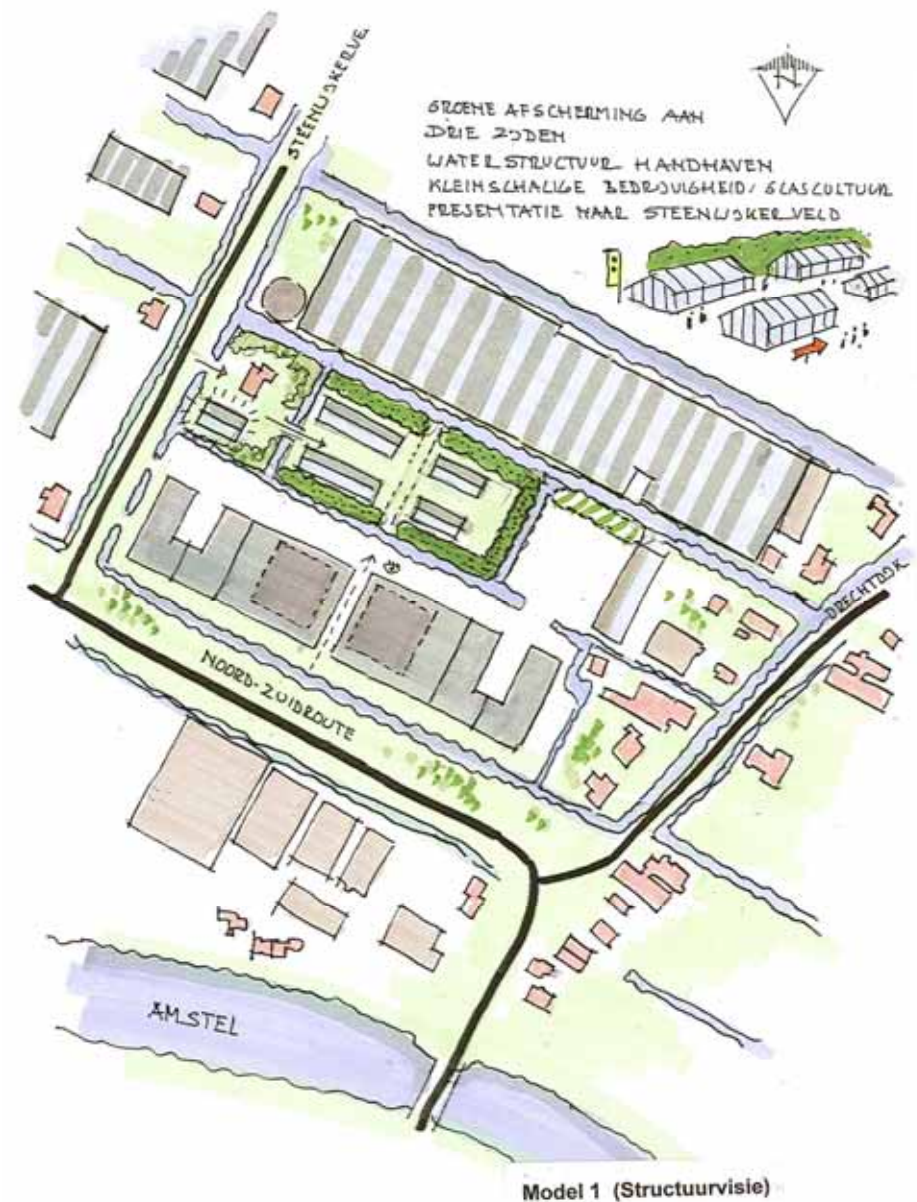


4 MODELLEN

4.1 Landelijke Model

Het landelijke model is gebaseerd op de structuurvisie.

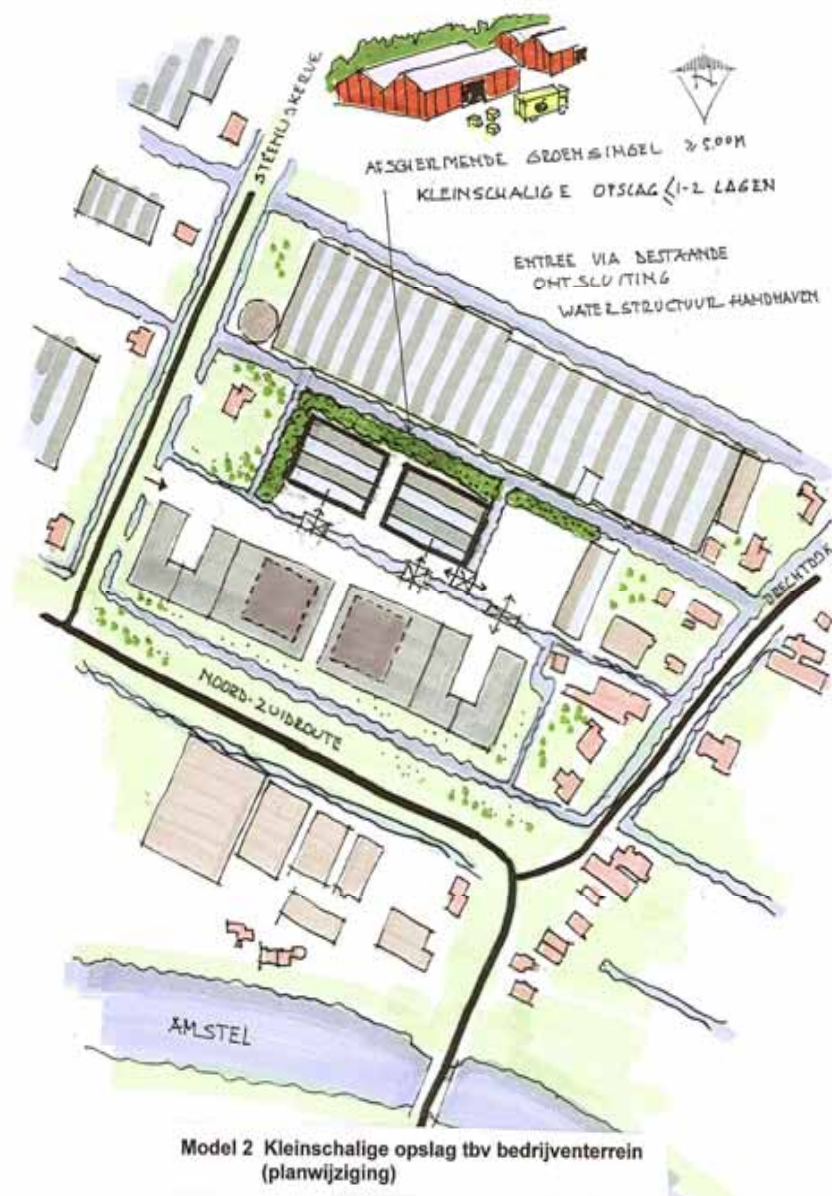
- Perceel wordt ontsloten op Steenwijkerveld.
- De bedrijfswoning blijft aan de voorkant van het perceel gehandhaafd.
- Achter de bedrijfswoning kan kleinschalige bedrijvigheid in glascultuur worden gehuisvest.
- De glasopstanden worden afgeschermd aan drie zijden met groen.
- De glasopstanden hebben een bouwmassa van een bouwlaag met kap.
- De waterstructuur blijft gehandhaafd.



4.2 Landelijk model II

Model II gaat uit van kleinschalige opslag ten behoeve van het bedrijventerrein .

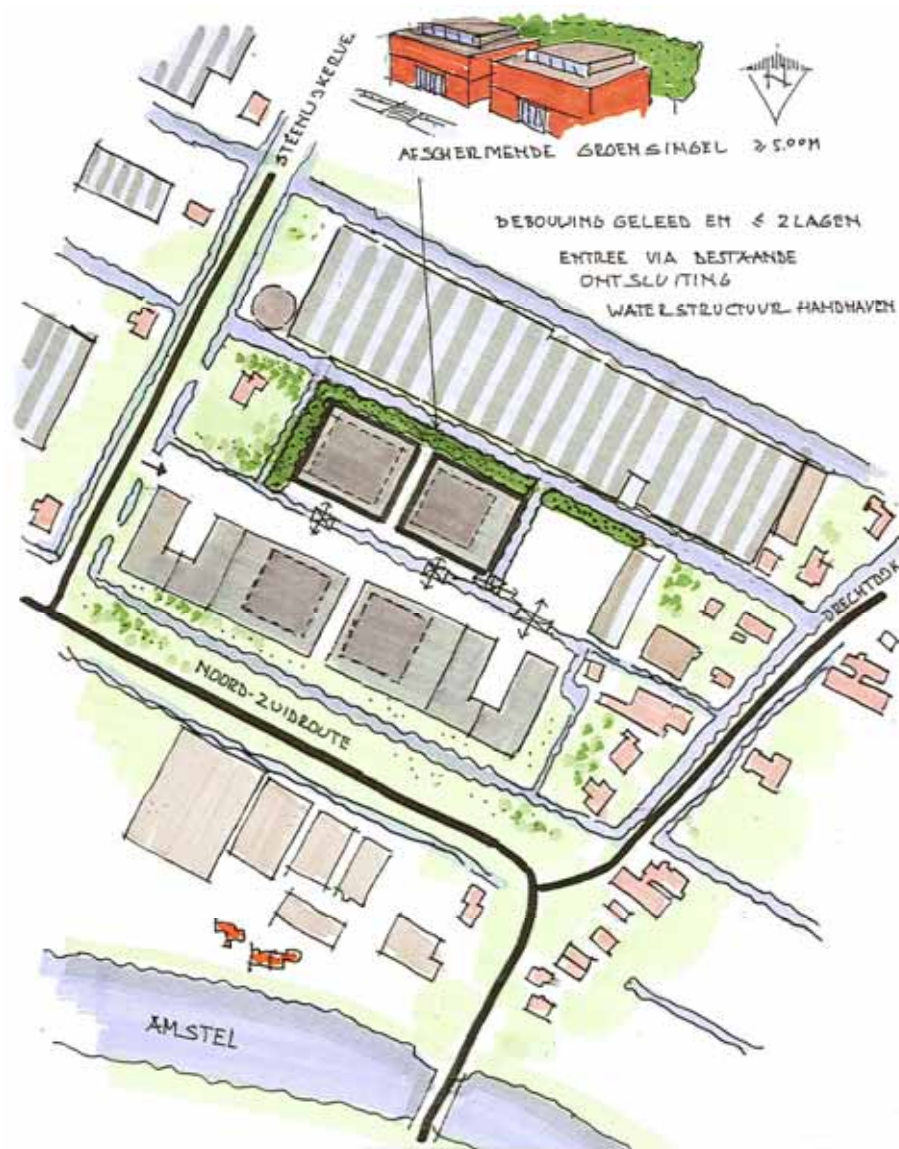
- Perceel Steenwijkerveld 21 wordt ontsloten via het huidige bedrijventerrein.
- Agrarische bedrijfswoning wordt ontsloten via huidige ontsluiting Steenwijkerveld 21.
- Erf agrarische bedrijfswoning wordt ontkoppeld van achtererf.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing op achtererf Steenwijkerveld 21 wordt afgeschermd met een groensingel van voldoende maat.
- Bouwmassa bedrijfsgebouwen bestaat uit een laag met kap.
- Bestaande kavelslotenstructuur blijft behouden.



4.3 Stedelijk model

Dit model is gebaseerd op het daadwerkelijk uitbreiden van het bedrijventerrein.

- Perceel Steenwijkerveld 21 wordt ontsloten via het huidige bedrijventerrein.
- Agrarische bedrijfswoning wordt ontsloten via huidige ontsluiting Steenwijkerveld 21.
- Erf agrarische bedrijfswoning wordt ontkoppeld van achtererf.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing op achtererf Steenwijkerveld 21 wordt afgeschermd met een groensingel met voldoende maat.
- Bouwmassa bedrijfsgebouwen bestaat uit een à twee lagen zonder kap.
- Bestaande kavelslotenstructuur blijft behouden.



Model 3 **Uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden**
(planwijziging)

4.4 Voorkeur en Advies

Uitbreiding van het bedrijventerrein op het perceel Steenwijkerveld 21 is in strijd met de structuurvisie en het bestemmingsplan.

Qua maat en schaal past de bedrijfsbebouwing niet in de structuurvisie voor het Steenwijkerveld. Uitbreiding van het bedrijventerrein is dan ook niet wenselijk.

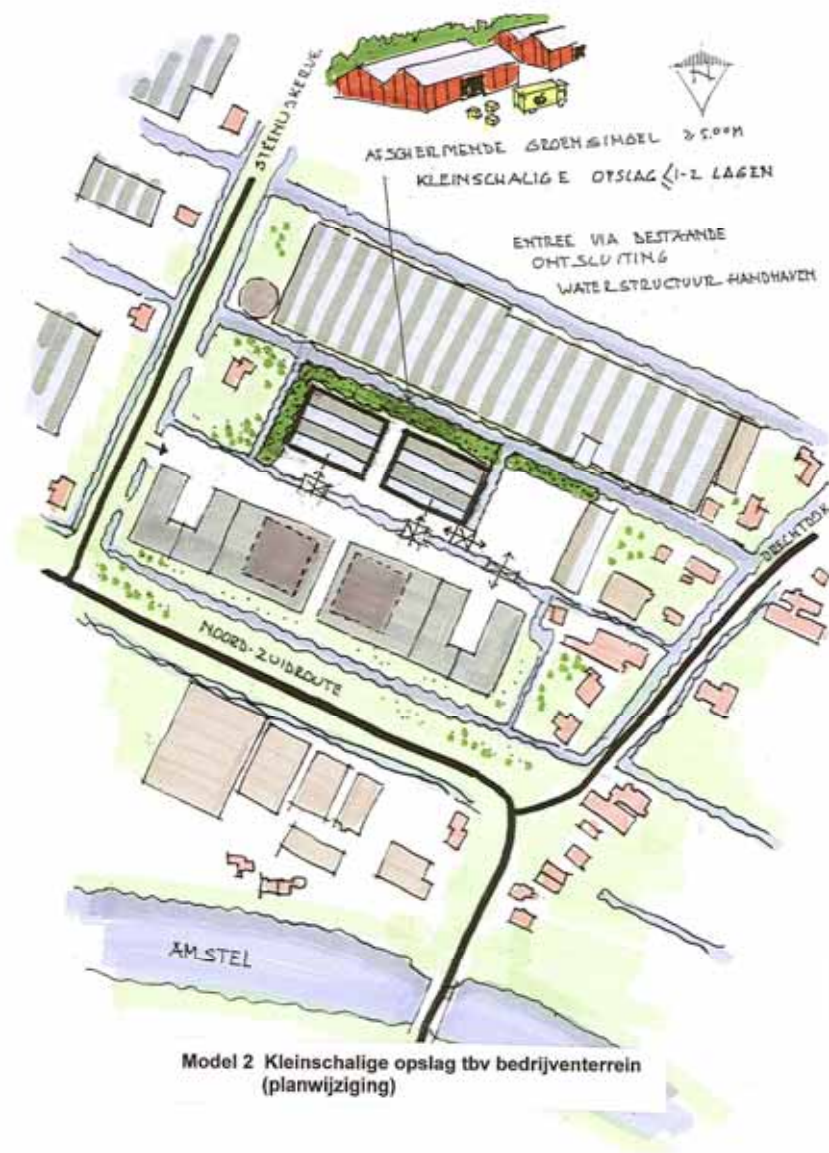
Het perceel ligt echter ingeklemd tussen een groot kassencomplex en het bedrijventerreintje. Vanuit de Noord-zuidroute, de Drechtijk en het overige gebied van het Steenwijkerveld is geen zicht op deze locatie. Uitbreiding van het bedrijventerrein ten behoeve van opslag is vanuit dit perspectief dan ook denkbaar.

Op basis van de structuurvisie is Model I het meest wenselijke model en model III het minst.

Onze voorkeur gaat uit naar Model II. Hiermee wordt een oplossing geboden voor het ruimtegebrek maar tevens zoveel mogelijk recht gedaan aan de landelijke structuur en het karakter van het gebied.

De inrichting van het perceel in Model II is in de toekomst om te zetten en aan te passen voor gebruik overeenkomstig de structuurvisie.

Het is aan te bevelen voor het Steenwijkerveld een integrale gebiedsvisie op te stellen



5 Randvoorwaarden

- Karakteristieke kleinschalige glastuinbouwgebied moet behouden blijven;
- Forse groene afscherming van het perceel;
- Bedrijfswoning ligt voor op de kavel en behoudt de functie als agrarische bedrijfswoning voor agrarische bedrijven in het gebied;
- Bedrijfsbebouwing en kassen liggen achter de bedrijfswoning;
- Massa bedrijfsbebouwing bestaat uit een laag met een kap. Waarbij de goothoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
- Kavelsloten blijven gehandhaafd;
- Perceel met bedrijfsbebouwing wordt ontsloten via huidige bedrijventerrein;
- Agrarische bedrijfswoning wordt ontsloten via huidige ontsluiting perceel Steenwijkerveld 21;
- Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- Bedrijfsgebouwen worden alleen gebruikt voor kleinschalige opslag t.b.v. bedrijven van het bedrijventerrein;
- Materiaal gebruik bedrijfsbebouwing is terughoudend gedetailleerd en in gedekte tinten.

COLOFON

Dit stedenbouwkundige advies en randvoorwaarden voor uitbreiding bedrijventerreintje op perceel Steenwijkerveld 21 is door HzA Stedebouw & Landschap opgesteld in opdracht van de gemeente Uithoorn.

HzA stedebouw & landschap
Postbus 2033
1620 EA HOORN

telefoon: 0229-216757
e-mail: info@hzabv.nl
web: www.hzabv.nl