



Bestemmingsplan
Rijsenhout Glastuinbouw

Toelichting
maart 2013



gemeente
Haarlemmermeer

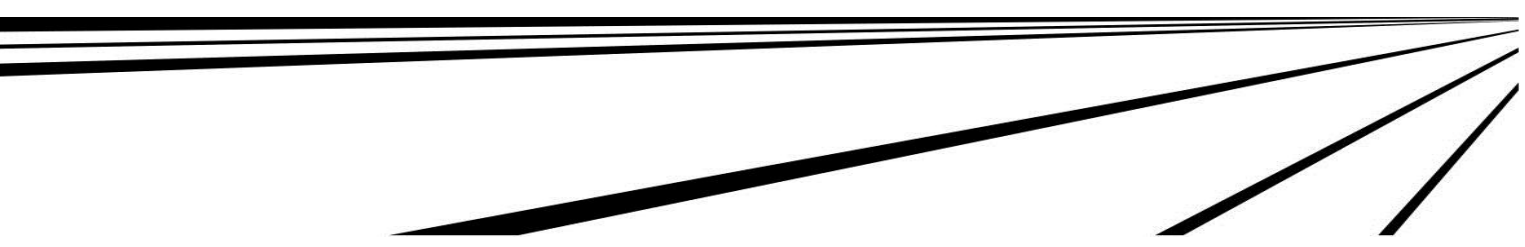
Ontwerpbestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw

Toelichting

maart 2013



gemeente
Haarlemmermeer



INHOUD

1	<u>Inleiding</u>	4
1.1	<u>AANLEIDING</u>	4
1.2	<u>PLANPROCES</u>	4
1.3	<u>LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED</u>	5
1.4	<u>AARD EN DOEL</u>	5
1.4	<u>GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN</u>	6
1.6	<u>LEESWIJZER</u>	6
2	<u>Bestaande situatie</u>	7
2.1	<u>RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	7
2.3	<u>FUNCTIONELE STRUCTUUR</u>	7
3	<u>Beleid en regelgeving</u>	10
3.1	<u>EUROPA EN RIJK</u>	10
3.2	<u>PROVINCIE EN REGIO</u>	12
4	<u>Nieuwe situatie</u>	19
4.1	<u>VISIE OP HET PLANGEBIED</u>	19
4.2	<u>RUIMTELIJKE STRUCTUUR</u>	19
4.3	<u>FUNCTIONELE STRUCTUUR</u>	25
4.4	<u>BEELDKWALITEIT</u>	27
4.5	<u>ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED</u>	30
5	<u>Onderzoek en beperkingen</u> Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	35
5.1	<u>WATER</u>	35
5.2	<u>BODEM</u>	42
5.3	<u>FLORA EN FAUNA</u>	43
5.4	<u>CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE</u>	45
5.5	<u>GELUID</u>	46
5.6	<u>LUCHT</u>	50
5.7	<u>EXTERNE VEILIGHEID</u>	51
5.8	<u>GEUR</u>	54
5.9	<u>LICHT</u>	55
5.10	<u>MILIEUZONERINGEN</u>	56
5.11	<u>LUCHTVAARTVERKEER</u>	57

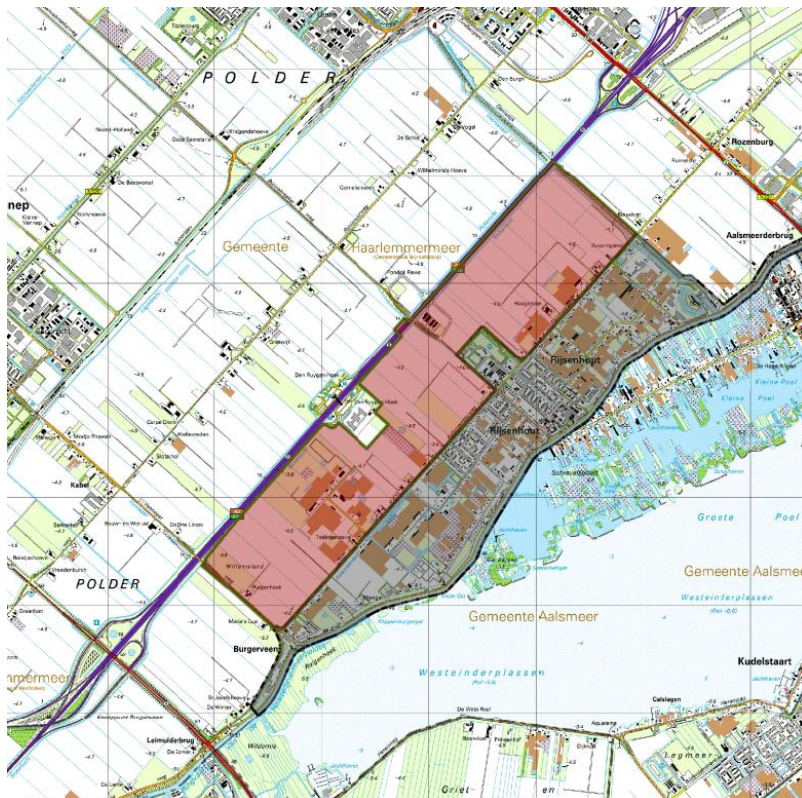
5.12	<u>KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES</u>	59
5.13	<u>EXPLOSIEVEN</u>	61
5.14	<u>MILIEUEFFECTRAPPORTAGE</u>	62
5.15	<u>ENERGIE</u>	63
6	<u>Uitvoerbaarheid</u>	64
6.1	<u>FINANCIËLE UITVOERBAARHEID</u>	64
6.2	<u>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</u>	64
6.3	<u>HANDHAAFBAARHEID</u>	65
7	<u>Juridische aspecten</u>	66
7.1	<u>ALGEMEEN</u>	64
7.2	<u>OPZET REGELS EN VERBEELDING</u>	64
7.3	<u>INLEIDENDE REGELS</u>	64
7.4	<u>BESTEMMINGSREGELS</u>	67
7.5	<u>ALGEMENE REGELS</u>	68
7.6	<u>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	69
7.7	<u>HANDHAAFBAARHEID</u>	69

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied tussen de A4 en de Aalsmeerderweg ter hoogte van de dorpen Rijsenhout en Burgerveen is dat het geldend bestemmingsplan is verouderd. Een actueel en digitaal beschikbaar bestemmingsplan geeft een actuele planologische regeling en een beter werkbaar en handhaafbaar situatie. Tegelijkertijd wordt aangesloten op de landelijke verplichting tot het vaststellen en beschikbaar stellen van uniforme digitale bestemmingsplannen.

Bovendien vormen de in 2007 en 2009 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer voor dit gebied vastgestelde Masterplan PrimAviera en de Uitwerking van dit Masterplan aanleiding om ene nieuwe bestemmingsplan te maken voor het gebied. Deze Masterplannen geven invulling aan het voornemen om nabij Rijsenhout, in de zone tussen de Aalsmeerderweg en de A4, een nieuw glastuinbouwgebied te ontwikkelen, aansluitend op de bestaande glastuinbouw. Dit bestemmingsplan voorziet in het direct dan wel d.m.v. wijzigingsbevoegdheden mogelijk maken van delen van dit glastuinbouwgebied en daarbij behorende voorzieningen (o.a. infrastructuur en bedrijfswoningen).



Figuur: de PrimAviera ontwikkeling (loopt door na de planperiode)

1.2 Planproces glastuinbouwgebied PrimAviera

Het plan voor de gebiedsontwikkeling is in 2007, door Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (hierna SGN) samen met de gemeente Haarlemmermeer, aangepast aan nieuwe inzichten en verder uitgewerkt tot (de uitgangspunten voor) het Masterplan PrimAviera, welke naam het betreffende glastuinbouwgebied heeft gekregen. De samenwerking tussen gemeente en SGN vloeit voort uit een

overeenkomst die tussen beide partijen is gesloten om, waar mogelijk, gezamenlijk te komen tot de gewenste ontwikkeling van het nieuwe glastuinbouwgebied PrimAviera en daarnaast ook herstructurering van de bestaande glastuinbouw in de omgeving van Rijsenhout. De uitgangspunten voor het Masterplan zijn door de raad vastgesteld op 5 juli 2007. Deze uitgangspunten zijn voor het gebied waar de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouw beoogd wordt vervolgens nader uitgewerkt in de Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera (SGN et al, 2008) (hierna: Uitwerking Masterplan). Dat met als doel om nog concreter als toetsingskader te kunnen dienen voor het ontwikkelen van PrimAviera, op basis waarvan de nieuwe ontwikkeling gefaseerd ter hand genomen zal worden. De Uitwerking Masterplan geeft een beeld van de ruimtelijke en functionele opzet. De structuren van bebouwing, infrastructuur, water en groen zijn in dit plan op hoofdlijnen bepaald. Tevens is daarbij de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De Uitwerking Masterplan bevat de randvoorwaarden voor de inrichting van de verschillende deelplannen. Het te ontwikkelen gebied PrimAviera, is zodanig groot, een kleine 500 ha, dat het niet in één keer ontwikkeld wordt c.q. kan worden. De fasering is afhankelijk van markt vraag, verwervings- en uitgifteaspecten. Het totale gebied is daarom verdeeld in zeven genummerde deelplannen, waarvan een enkel deelplan nader opgedeeld is in meerdere delen, aangegeven met letters. De Uitwerking Masterplan is in september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

Inmiddels is op basis van de Uitwerking Masterplan voor deelplan 1a, zijnde het meest zuidelijke deelplan gelegen langs de Venneperweg ter hoogte van Burgerveen, een afzonderlijke ruimtelijkeordeningsprocedure (artikel 19 WRO) doorlopen. Ten behoeve hiervan is ook het MER geactualiseerd, door middel van het rapport 'Glastuinbouwgebied PrimAviera Actualisatie MER Glastuinbouwlocatie Nieuw-Rijsenhout' (Oranjewoud, 2008) (hierna Actualisatie MER). De Actualisatie MER is in het kader van voornoemde procedure als zodanig in 2008 vastgesteld door de gemeente. De Uitwerking Masterplan is verwerkt in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2040. In die structuurvisie wordt het gemeentelijk beleid ruimtelijk vastgelegd. De structuurvisie heeft betrekking op zowel de dorpskernen als het gehele glastuinbouwgebied PrimAviera en zal onder andere de kaders bieden voor het bestemmingsplan Glastuinbouw Rijsenhout.

De ontwikkeling van het Glastuinbouwgebied Rijsenhout, zal meerdere planperiodes van 10 jaar beslaan.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan wordt deels de bestaande situatie geconserveerd en wordt deels de ontwikkeling van PrimAviera planologisch-juridisch geregeld.

Het plangebied is circa 470 ha groot en wordt in het noordenwesten begrensd door de A4, in het zuidoosten door de Aalsmeerderweg, in het noordoosten door de Geniedijk en in het zuidwesten door de Venneperweg. Het plangebied is niet aaneengesloten, want het wordt gescheiden door de enclave van het bestemmingsplan deelplan 4. Voor Deelplan 4 is een apart bestemmingsplan opgesteld en dit gebied maakt geen deel uit van het plangebied.



Foto: Het plangebied

1.4 Aard en doel

Voorliggend bestemmingsplan richt zich deels op de het conserveren van de bestaande situatie en deels op de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied PrimAviera, circa 470 ha groot, nabij Rijsenhout. De ontwikkeling van Glastuingbouwgebied PrimAviera loopt door tot na de planperiode.

Op hoofdlijnen wordt beoogd de volgende functies, met bijbehorende bebouwing en gebruik, mogelijk te maken: glastuinbouwbedrijven; glas gelieerde bedrijven; (bedrijfs)woningen; infrastructuur; groen met waterberging (langs de A4); specifiek voor de Oostpoort, een groenzone met uiteenlopende functies als (dag)recreatie, educatie/ informatie, presentatie en verkoop glastuinbouw- en streekproducten en lokale producten. Daarnaast is voor een aantal bestaande (woon)panden in het plangebied een beheerregeling in het bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1988 en het 'Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling' uit 2004.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 24 november 1988 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer, op 11 juli 1989 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd en bij koninklijk besluit op 8 maart 1991 onherroepelijk geworden. Het plangebied is daarin grotendeels bestemd als agrarische doeleinden II. Qua bebouwing zijn binnen deze bestemming praktisch alleen veldschuren/ schuilgelegenheden toegestaan. Via vrijstelling is de realisatie van glastuinbouwen agrarische bedrijven mogelijk. Voor één van de vier percelen aan de Aalsmeerderweg geldt de bestemming 'eengezinshuizen en bijbehorende tuinen en erven'. Voor de overige drie 'bebouwing voor agrarische doeleinden. Voor een, nabij de A4 gelegen, leiding is de aanduiding 'transportleiding voor gas' opgenomen. Over een deel van het plangebied ligt een PTT-straalverbinding, als gevolg waarvan beperkingen voor de bouwhoogte gelden.

Het 'Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling' is op 1 juli 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer en op 13 oktober 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. In dit plan zijn hoogtebepalingen/-beperkingen evenals bepaalde gebruiksbepalingen/-verboden opgenomen, in verband met de ligging in de nabijheid van luchthaven Schiphol. In paragraaf 5.5 wordt hier meer in detail op ingegaan in relatie tot voorliggend bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied omschreven, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komt de nieuwe situatie aan bod. Aan de hand van de omschrijving van uitgevoerde onderzoeken en beperkingen ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van het plan geschetst. De haalbaarheid van het plan, in zowel financieel als maatschappelijk opzicht, en de (te) doorlopen procedures komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Hoofdstuk 7 gaat in op de juridische aspecten. De opzet en indeling van de toelichting is, zoveel als mogelijk en relevant, afgestemd op het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijk gezien is het plangebied te kenmerken als onderdeel van het ter plaatse nog resterende open en rationeel verkavelde agrarische landschap van de Haarlemmermeerpolder, voornamelijk nog bestaande uit landbouwgronden, die van elkaar gescheiden zijn door (smalle) sloten en erfafscheidingen, veelal in de vorm van draad. Binnen het plangebied bevinden zich min of meer verspreid verscheidene woningen, woningen en bedrijfswoningen.

Hoewel de snelweg A4 en de Bennebroekerweg en Aalsmeerderweg niet binnen het plangebied liggen, hebben deze uiteraard wel een invloed op de uitstraling van het plangebied.



Luchtfoto van het oostelijk deel van Haarlemmermeer waarin het plangebied is gelegen

2.2 Functionele structuur

Historische ontwikkeling

Na bijna 200 jaar plannenmakerij wordt in 1852 de Haarlemmermeer uiteindelijk drooggemalen. De in de loop der tijden zich steeds verder uitdijende waterplas, die uiteindelijk een bedreiging vormde voor de stad Amsterdam, wordt getransformeerd tot een door (militaire) ingenieurs ingericht agrarisch gebied: sober, doelmatig en efficiënt. Omdat het water van het Haarlemmermeer aan Amsterdam ook als verdediging van de stad een rol vervulde, wordt al vrij snel (1891-1894) in de nieuwe droogmakerij een militaire verdedigingslinie, de Geniedijk, geïntegreerd als onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

De Haarlemmermeerpolder kent een zuiver orthogonale structuur met als ruggengraat het assenkruis van de Hoofdvaart en de Kruisvaart. Hoofddorp ligt op het snijpunt van de vaarten. Een consequent systeem van vaarten, tochten en wegen is aanwezig. De basisbouwsteen is een kavel met een maat van 200 x 1.000 meter. Groepen van 15 kavels vormen een door wegen omsloten blok. Een dubbel geklapt blok vormt een module van 3 x 2 kilometer.

De boerderijen staan langs de wegen in de lengterichting (zuidwest-noordoost) van de polder. Langs deze wegen is in de regel beplanting aanwezig.

De Stelling van Amsterdam is een historische verdedigingsring om de stad. Het plangebied grenst aan de buitenkant van de Stelling. Om het de aanvallers lastig te maken, konden de gebieden in Haarlemmermeer aan de buitenkant van de stelling onder water worden gezet (inundatiegebied). Langs de Aalsmeerderweg zijn van oudsher de boerderijen gevestigd. Veelal met een symmetrische 'voornamelijk' kopgevel met dwarskap, op enige afstand van de weg, vaak omgeven door parkachtig groen. Typisch voor Haarlemmermeer zijn de bekapte schuren, voorzien van een bovenlicht. De Aalsmeerderweg bezit een karakteristiek profiel, met een smalle rijweg aan de oostzijde begeleid door een brede watergang met een laanbeplanting bestaande uit één rij in de smalle berm tussen weg en watergang.

Ruimtelijke kenmerken

Op dit moment is het plangebied al voor een deel in gebruik als glastuinbouwgebied, voornamelijk langs de Aalsmeerderweg en in de vorm van een kassencluster in de nabijheid van het brugrestaurant. Het grootste deel van het plangebied is echter onbebouwd en kent een agrarisch gebruik als akker of weiland. Het oorspronkelijke poldergrid is hier nog onverstoord aanwezig. In de lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg zijn tal van woningen aanwezig.

Ontwikkelingen

In de omgeving van het plangebied heerst een grote dynamiek met nieuwe verstedelijkingsinitiatieven, groenstructuren en infrastructuur. Aan de overzijde van de A4 worden het Park van de 21e eeuw, een logistiek centrum aan de spoorlijn en het bedrijventerrein A4 Zone West ontwikkeld.

Aan de 'binnenkant' van de Geniedijk wordt Schiphol Logistics Park ontwikkeld. Principeafspraken over deze ontwikkelingen aan de zuidkant van Schiphol vinden plaats binnen de kaders van Werkstad A4. In de toekomst is het mogelijk dat een 'ongestoorde logistieke verbinding' (OLV) het logistiek centrum, de A4 Zone West, Schiphol en de bloemenveiling in Aalsmeer met elkaar zal verbinden. Langs de Geniedijk wordt het Geniepark gerealiseerd onder andere met een nieuwe brug voor langzaam verkeer over de A4. De Stelling van Amsterdam bezit inmiddels de status van Unesco werelderfgoed. Behoud en versterking van de unieke cultuurhistorisch waarde van de gehele Stelling is uitgangspunt van het beleid. Het glastuinbouwgebied PrimAviera zal een gepaste afstand tot en een zorgvuldige overgang naar de Geniedijk in acht nemen. Afspraken over deze overgang zijn al gemaakt in het kader van de ontwikkeling van het Geniepark. Vanuit de buiteninsteek van het water aan de voet van de Geniedijk blijft een zone van 100 m onbebouwd en open. Aansluitend hierop wordt een zone van 100 m ingericht als boomweide, waarin in de laatste 50 m kantoorachtige bouwvolumes gerealiseerd kunnen worden.

In de toekomst zullen meerdere nieuwe aansluitingen op de A4 worden gerealiseerd. Als onderdeel van de omlegging van de N201 wordt als eerste een nieuwe aansluiting gemaakt tussen de Bennebroekerweg en de Geniedijk.

Op het moment dat de tweede aansluiting, bij de doorgetrokken Nieuwe Bennebroekerweg, wordt gerealiseerd zal deze aansluiting vooral een functie hebben voor het personenverkeer van en naar Rijsenhout en de zuidkant van Hoofddorp. Door de nieuwe aansluiting(en) op de A4 krijgt Rijsenhout een nieuwe oriëntatie en een 'adres' aan de A4. Daarnaast wordt voor de lange termijn rekening gehouden met een derde nieuwe aansluiting, tussen het brugrestaurant en de Venneperweg.

Langs de A4 wordt ruimte gereserveerd voor mogelijke verbreding van die snelweg. Het glastuinbouwgebied PrimAviera zal een ruime afstand tot de A4 in acht nemen, zodat voor de toekomst geen blokkades worden opgeworpen.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Europa en Rijk

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in november 2010 aangegeven dat het Rijk geen nieuwe nota's meer gaat maken op het gebied van ruimte, water en mobiliteit, maar wel voor de zomer van 2011 zal komen met een concrete, bondige actualisatie van het beleid op deze sectoren.

In deze actualisatie de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vervangt in ieder geval de Nota's Mobiliteit en Ruimte. Deze actualisatie is voor het Rijk het kader in het ruimtelijk domein.

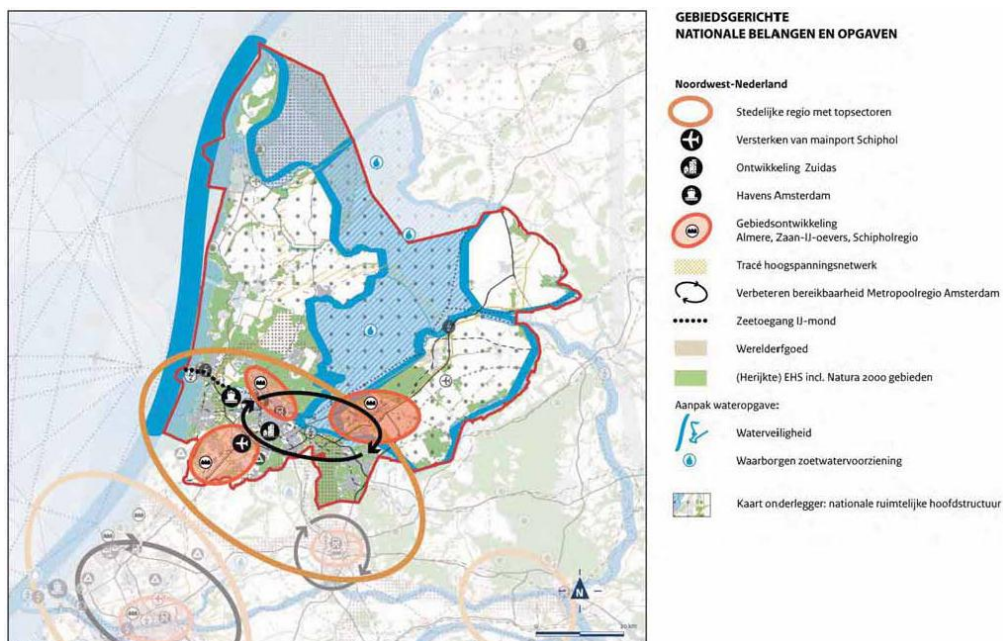
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de noordelijke Randstad als geheel, en in het bijzonder de Metropoolregio Amsterdam (MRA), aangemerkt als prioritaire regio. Redenen hiervoor zijn de grote ruimtelijke opgaven in dit gebied, zoals de woningbouwopgave, en de rijk brede belangen die dit gebied behartigt, met Schiphol, de Zuidas, verschillende Greenports en een belangrijk energie- en vervoersnetwerk binnen de grenzen.

In het verlengde van de SVIR is voor het zuidwesten van deze regio het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH) gestart. De SMASH is erop gericht mainport Schiphol en de MRA te versterken, en daarmee de concurrentiepositie van Nederland. Deze Structuurvisie moet helderheid bieden over de mogelijkheden voor de verdere ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling.

De begrenzing van de SMASH moet nog worden vastgesteld, maar overlapt in ieder geval het gebied van deze Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

Ook vanuit de SMASH wordt benadrukt dat Schiphol veel meer is dan alleen een luchthaven en het bijbehorende netwerk van luchtverbindingen. Om een (internationaal) aantrekkelijke regio te realiseren voor inwoners, bezoekers en ondernemers gaat de aandacht nadrukkelijk ook uit naar de onderwerpen wonen, werken, mobiliteit en de kwaliteit van het leven rond Schiphol.



Figuur: gebiedsgerichte kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Decentraal, tenzij...

Het kabinet maakt met de SVIR een belangrijke koerswijziging in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het brengt de ruimtelijke ordening dichterbij inwoners en bedrijven, en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Het omgevingsrecht wordt vereenvoudigd, waardoor de doorlooptijd van procedures gehalveerd kan worden. Het Rijk verwacht van medeoverheden dat zij ook een rol spelen in het verder vereenvoudigen van de ruimtelijke regelgeving. Het Rijk benoemt nog doelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.), waar Haarlemmermeer ook toe behoort, zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Bestuursakkoord Rijk/regio Met dit kabinet en het af te sluiten concept-bestuursakkoord tussen rijk en lagere overheden, krijgen provincies een grotere rol in het groene domein. Het rijk blijft verantwoordelijk voor vooral de kaderstelling ten aanzien van werelderfgoederen (waaronder de Stelling van Amsterdam). Maar ten aanzien van de rijksbufferzones en nationale landschappen, zal overdracht van rijks bevoegdheden aan provincies plaatsvinden. Dit geldt ook voor de bufferzone Amsterdam-Haarlem, waar het landbouwgebied rond Schiphol deel van uitmaakt, en het Groene Hart, waar het agrarische gebied in het zuiden van onze gemeente bij hoort. Het Rijk creëert met dit bestuursakkoord ook meer ruimte voor kleinschalige bouwlocaties, ook in het Groene Hart.

De SVIR stelt dat de topsectoren zich in Nederland vooral in de stedelijke regio's concentreren, in de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het om de haven van Rotterdam en Schiphol, de Brainport Zuidoost-Nederland, de Greenports Venlo, Westland-Oostland, Aalsmeer, Noord-Holland Noord, Boskoop en Bollenstreek, Energyport in Groningen, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, Utrecht Science Park en de nanotechnologie in Twente en Delft.

Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Het Rijk prioriteert de investeringen uit het Infrastructuurfonds (2021-2028) voor het versterken van de bereikbaarheidskwaliteit in stedelijke regio's rond mainports, brainport en greenports en hun achterlandverbindingen (mede aan de hand van de bereikbaarheidsindicator en uitkomsten van de NMCA).

De topsector Logistiek werkt aan een visie op een kernnetwerk logistiek van (inter)nationale verbindingen en multimodale knooppunten. Het internationaal kernnet logistiek bevat de voor het goederenvervoer belangrijkste grensoverschrijdende achterlandverbindingen van de mainports, brainport en greenports.

Het Rijk werkt samen met de sector en de regio's een nationaal kernnetwerk uit. Dit moet leiden tot één logistiek systeem (over spoorwegen, vaarwegen en wegen) dat goed is aangesloten op omliggende landen.

3.2 Provincie en regio

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten (hierna: PS) van Noord-Holland. Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie Noord-Holland wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties, ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd. Voor glastuinbouw doet de provincie onderzoek naar de locatiekeuze en begrenzing. Indien de concentratiegebieden volledig benut zijn, zal uitbreiding van de glastuinbouw en de permanente bollenteelt in de voor hen aangewezen gebieden gezocht moeten worden. Op de totaalkaart van de structuurvisie is het hele plangebied van PrimAviera aangeduid als '(glas)tuinbouwconcentratiegebied. Het beleid voor dit gebied is gericht op herstructurering, schaalvergroting en nieuwe concepten voor duurzaamheid en energiegebruik. De ontwikkelingen in het plangebied, gericht op de realisering van het glastuinbouwgebied PrimAviera, voldoet aan het beleid zoals dat in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is geformuleerd.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven is, vooral in artikel 26, opgenomen dat nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven uitsluitend binnen 'glastuinbouwconcentratiegebieden' is toegestaan. Uitbreiding van –op 3 november 2010 bestaande glastuinbouwbedrijven– is ook mogelijk in het 'tuinbouwconcentratiegebied'. Indien sprake is van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf naar het 'glastuinbouwconcentratiegebied' dient zeker gesteld te worden dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestaande locatie geherstructureerd wordt. In artikel 33 is opgenomen dat bestemmingsplannen voor onder meer (herstructurering) bedrijventerreinen en glastuinbouw moeten beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Aan voornoemde onderwerpen wordt in voorliggend plan op een goede wijze invulling gegeven, waarmee het plan in aansluiting is op het provinciaal beleid, zoals dat in de Prvs geformuleerd is.

3.2.3 Metropoolregio Amsterdam: Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel Randstad

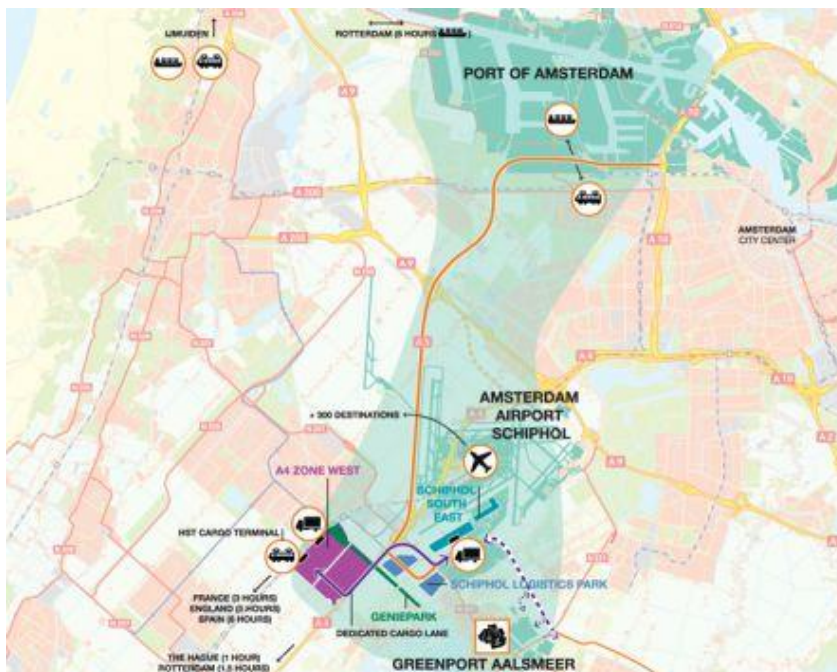
De Noordvleugel van de Randstad is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven. De toekomst van Greenport Aalsmeer is een van de elf (boven)regionale opgaven, die als urgent en belangrijk voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de toekomstige metropool worden erkend. Deze opgaven zijn leidend voor de toekomstagenda van de Metropoolregio Amsterdam voor verdere beleidsvorming.

3.2.4 Economische Agenda 2008-2011

Noord-Holland Op 29 januari 2008 hebben GS van Noord-Holland de Economische Agenda 2008-2011 voor de provincie Noord-Holland vastgesteld. Bij de uitvoering van de Economische Agenda zoekt de provincie nadrukkelijk de samenwerking met partners in de regio. Onder de titel 'werklocaties' wordt ingezet op voldoende en kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven en economische centra op werklocaties. Hierbij wordt onder meer Greenport Aalsmeer verstaan. Voor deze locatie gelden als belangrijkste opgaven: herstructurering en het realiseren van natuur, wonen en wateropgave, naast topprioriteit bereikbaarheid. Greenport Aalsmeer is, ook in de Agenda Landbouw en Visserij 2008-2011, als één van de regionale fundamenten aangeduid. De grote uitdaging om Greenport Aalsmeer op lange termijn vitaal en krachtig te houden, moet in de eerste plaats door de regio zelf worden aangegaan.

3.2.5 Integrale gebiedsvisie Werkstad A4/Masterplan 'Amsterdam Connecting Trade' (ACT)

Op 14 november 2006 is de Integrale gebiedsvisie Werkstad A4 door GS van Noord-Holland vastgesteld. De provincie Noord-Holland, gemeente Haarlemmermeer, Schiphol Group en SADC hebben met het opstellen van deze visie een balans aangebracht tussen bereikbaarheid, economie en leefbaarheid. In de gebiedsvisie neemt het sierteeltcomplex Greenport Aalsmeer een prominente positie in. PrimAviera is gerelateerd aan ACT en in dat kader als afstemmingsproject benoemd. De ambities uit de gebiedsvisie zijn inmiddels vertaald in het Masterplan ACT en de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030. De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 20 april 2008 het Masterplan ACT en de daarbij behorende voortgangsrapportage unaniem aangenomen. In het Masterplan ACT wordt aangegeven dat voor de Greenport Aalsmeer de locatie Rijsenhout van structureel belang is om de internationale concurrentiepositie te kunnen waarborgen. Bij de ontwikkeling van de locatie Rijsenhout worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de A4-zone West, Schiphol Logistic Park, het project N201 en Park 21. De Oostpoort vormt, als onderdeel van het plangebied, een belangrijke ruimtelijke en ook functionele verbinding tussen Rijsenhout en omgeving, waaronder het gebied PrimAviera, met Park 21. Deze verbinding bestaat uit verschillende elementen. De verkeersstructuur en een groenstructuur met parkachtig groen, recreatieve en ecologische verbinding(en) over/onder de A4 doorlopend naar Park 21. Een thematische aansluiting/verbinding van de functies in het Poldertuin



Figuur: kaartbeeld Amsterdam Connecting Trade (ACT)

concept, zoals (dag)recreatie, educatie/informatie, presentatie/verkoop van glastuinbouwen streekproducten en lokale producten, met overeenkomstige of aanverwante functies in Park 21. De ontwikkelingen in het plangebied met meerdere functies, past binnen en ondersteunt het integrale en gebiedsgerichte ontwikkelingsbeleid, zoals dat in Integrale gebiedsvisie Werkstad A4 en het Masterplan ACT op provinciaal en regionaal geformuleerd is.

3.2.6 Ruimtelijke economische visie Greenport Aalsmeer

Om het sierteelt- en businesscomplex in Aalsmeer toekomstbestendig te maken, heeft de commissie Greenport Aalsmeer in 2008 een toekomstvisie voor de lange en de middellange termijn gemaakt. De visies gaan in op: uitbreiding van het gebied, herinrichting van de bestaande glastuinbouw en de bereikbaarheid van de Greenport. Hierbij staat duurzaamheid voorop. Het bestaande landschap en de bestaande cultuurhistorische waarden vormen de kaders voor de verdere ontwikkeling. De beschikbare ruimte wordt zo efficiënt mogelijk gebruikt. Naast de behoefte vanuit de Greenport zijn ook de woningbouwopgaven en de natuur- en recreatieplannen geïntegreerd in de Greenportvisie. In de visie zijn de plannen voor PrimAviera, waarvan voorliggend plangebied onderdeel uitmaakt, (vrijwel) geheel overgenomen.

3.2.7 N201+ Realisatiebesluit

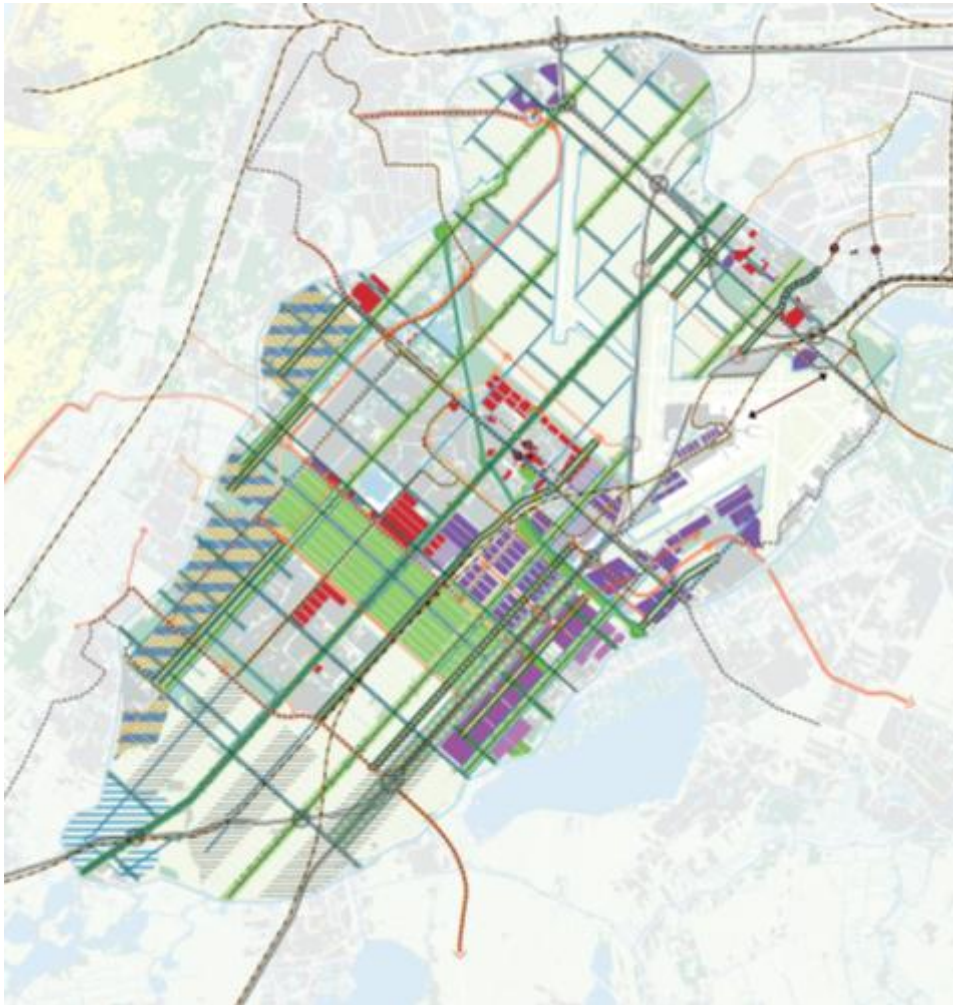
In dit besluit uit 2004 zijn de afspraken vastgelegd die de provincie Noord-Holland en de gemeenten Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn hebben gemaakt over de aanpassing van de N201. Door de aanleg van de N201 met een aansluiting op de A4 komen voor het glastuinbouwgebied PrimAviera, een daarmee ook het plangebied, nieuwe routes beschikbaar voor het doorgaand verkeer en vooral ook het externe transportverkeer vanuit/naar het plangebied. Voor dat verkeer van/naar het plangebied zal van aanvang aan gebruik gemaakt (kunnen) worden van de nieuwe verbinding naar de N201, westelijk van de A4, en de aansluiting daarvan op de A4, welke thans in aanleg zijn. Op termijn zal een definitieve en nog meer directer ontsluiting vanaf de A4 mogelijk worden bij de verdere ontwikkeling van de 'centrale as' van PrimAviera.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is op 18 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

Met de structuurvisie wil de gemeente Haarlemmermeer de regie in handen krijgen en houden om alle lopende en nieuwe projecten, zoals PrimAviera er één is, op elkaar aan te laten sluiten. De ontwikkeling van PrimAviera is als één van de grote projecten en opgaven voor de periode tot 2030 daarin opgenomen.



Plankaart Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

3.3.2 Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout

De Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout is op 23 december 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. De structuurvisie uit 2004 verwoordt en verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur voor de glastuinbouwlocatie Rijsenhout. Het vormt het kader voor zowel de inpassing van de nieuwe glastuinbouwlocatie in de ruimtelijke structuur van de Haarlemmermeer, als voor de herstructurering in de bestaande kassengebieden. In deze visie worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de A4-zone West, Schiphol Logistics Park, de N201, het Geniepark en Park 21. Deze structuurvisie is opgevolgd door de Masterplannen, die hierna aan bod komen. De voorgestane ontwikkelingen in het plangebied, als onderdeel van PrimAviera, past op

hoofdpijnen binnen het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout is geformuleerd.

3.3.4 Uitgangspunten Masterplan

De uitgangspunten voor het Masterplan zijn door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld op 5 juli 2007. In dit document zijn de uitgangspunten voor het Masterplan geformuleerd, op basis van een analyse van de opgave, de historie, de huidige situatie en ontwikkelingen en aspecten als inspiratie, bouwstenen en beeldkwaliteit. Het Masterplan PrimAviera legt de hoofdzaken van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied vast. De ruimtelijke en functionele structuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur, de waterstructuur en de beeldkwaliteit worden in het Masterplan beschreven. In het Masterplan is opgenomen dat, omdat de gebiedsontwikkeling naar verwachting circa 15 jaar kan duren, het Masterplan ruimte moet laten voor op dit moment nog onvoorziene ontwikkelingen. Een heldere omschrijving van de hoofdzaken met voldoende ruimte voor flexibiliteit ten aanzien van de invulling is daarbij het uitgangspunt. Gelet op het snelle tempo waarmee de glastuinbouw zich voortdurend vernieuwt, is het van belang dat het Masterplan geen te strak keurslijf vormt. De ontwikkelingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan passen binnen het ruime kader dat de Uitgangspunten voor het Masterplan biedt. Weliswaar zijn enkele, ondergeschikte onderdelen (zoals de wateropgave en het Geniepark) enigszins gewijzigd ten opzichte van de verwachtingen die hieromtrent in de Uitgangspunten voor het Masterplan geformuleerd zijn, maar deze wijzigingen zijn niet dusdanig dat ze niet passen binnen het plan.

3.3.5 Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera

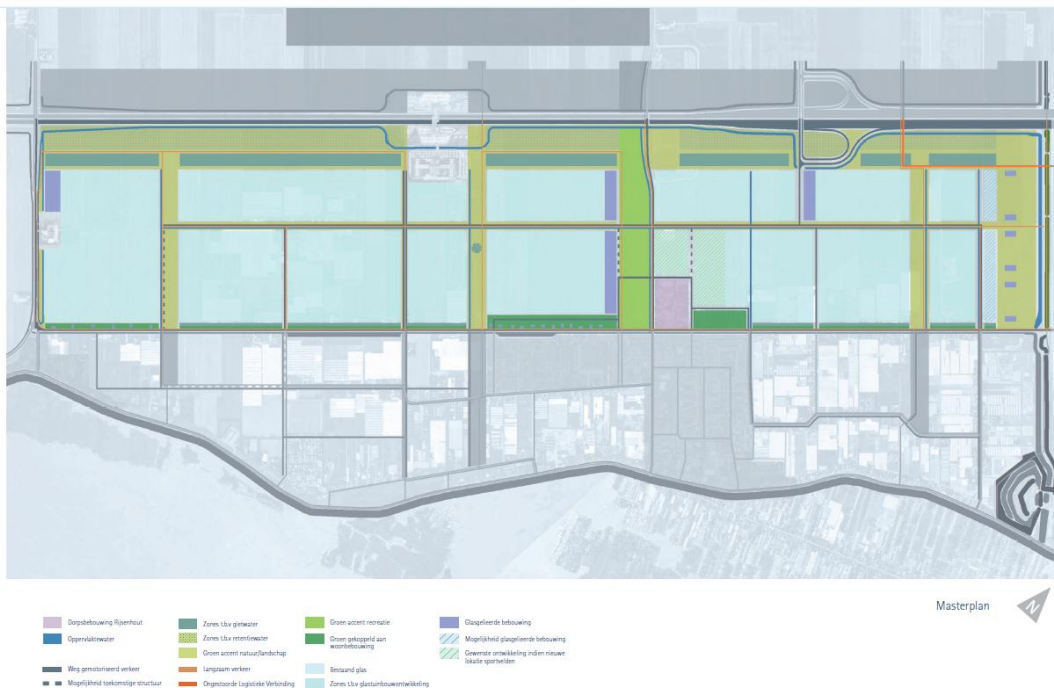
Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer het document 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera' (hierna: Uitwerking Masterplan) vastgesteld. Hierin staan onder andere de aanleiding, de historie van het gebied, het plan van aanpak en impressies en beschrijvingen van hoe het nieuwe glastuinbouwgebied er, in ruimtelijk en functioneel opzicht en wat betreft de beeldkwaliteit, uit gaat zien. In de Uitwerking Masterplan zijn voor PrimAviera waar de ontwikkeling van een nieuw en samenhangend glastuinbouwgebied voorzien is de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de betreffende ontwikkeling (op basis van meerdere deelplannen).

Hoofdpunten uit de Uitwerking Masterplan zijn de volgende:

- een ruimtelijke structuur die gebaseerd is op en vergelijkbaar is met de heldere, rechthoekige, efficiënte en herkenbare structuur van de droogmakerij, en die daardoor ook samenhangt met de structuren van de aangrenzende bestaande (te herstructureren) glastuinbouwgebieden;
- een verkaveling structuur die modern en grootschalig is voor nieuwe eigentijds invulling met duurzame glastuinbouw;
- een wegenstructuur met een 'centrale as', parallel aan de Aalsmeerderweg, en met een verbinding op de nieuwe zuidelijke aansluiting van de N201 op de A4 enerzijds en ook met verbindingen naar de herstructureringsgebieden, zodat het doorgaande (vracht)verkeer over Aalsmeerderweg en Ringdijk daarvan ontlast kunnen worden;
- een netwerk van langzaamverkeersroutes, dat fijnmazig, samenhangend, veilig en aantrekkelijke is voor diverse gebruikers met ter hoogte van de Aalsmeerderweg, aansluitingen richting Ringdijk en, ter hoogte van en over de A4 heen, aansluitingen op regionale routes;
- een waterstructuur die duurzaam is afgestemd op enerzijds de glastuinbouwfunctie van het gebied (met afdoende ruimte voor retentie van regenwater en innovatief (her)gebruik van regenwater voor gietwater) en die anderzijds ook rekening houdt met aspecten als ecologie, recreatie en beeld-/belevingsaspecten; aan een brede zone (van 250 m) langs de A4 is daarbij een belangrijke functie toegekend voor retentie en opslag van gietwater in combinatie met een functie als onderdeel van de groenstructuur; daarnaast is voorzien in een combinatie van bredere en smallere blauwgroene zones/adere door het overige gebied in de vorm van (hoofd)watergangen,

met natuuroevers en recreatiepaden, loodrecht op de Aalsmeerderweg in de richting van de A4-zone;

- een groenstructuur die naast een sterke interne samenhang ook structurele relaties heeft met omringende groenstructuren zowel binnen het herstructureringsgebied glastuinbouw als op regionaal niveau (zoals Park 21, Geniedijk en Westeinde plassen); voornoemde A4-zone, met water- en groen, vervult daarbij een belangrijke functie mede ook als rustige landschappelijke invulling/afscherming langs de A4; van de loodrecht daarop staande blauwgroene zones/adere vormt, naast het Geniepark aan de noordzijde van het gebied, vooral de centraal gelegen Poldertuin een belangrijk structurelement; dat niet alleen vanwege de ligging en de omvang daarvan maar ook vanwege de daarin beoogde functies waarmee het gebied PrimAviera ook functioneel en thematisch op verschillende manieren met de omgeving (zowel Rijsenhout als Park 21) verbonden kan/zal worden;
- een bebouwingstructuur die in overwegende mate bestaat uit ruime rechthoekige glastuinbouwkavels (met variërende omvang) waarop de strakke glastuinbouw gesitueerd in rechte rooilijnen, van buitenaf gezien, het beeld/aanzien bepalen; overige bedrijfsgebouwen, parkeren, buitenopslag e.d. worden overwegend gesitueerd aan (25 – 50 m brede) aan binnenstraten op eigen terrein, die met uitzondering van de toegang vanaf de wegzijde, overwegend omsloten worden door de bebouwing van de kassen;
- een menging van glastuinbouw met ander functies/bebouwing wordt op verschillende plaatsen mogelijk geacht, mits er een relatie bestaat met de glastuinbouwsector; de belangrijkste locaties daarvoor zijn: de al eerder genoemde Poldertuin, met uiteenlopende glas gelieerde functies/thema's; de omgeving van de (nieuwe) toegang vanaf de A4, met glastuinbouw gerelateerde logistieke functies); de zone grenzend aan het Geniepark, voor glastuinbouw gelieerde functies in een hoogwaardige kantooromgeving; de zogenaamde 'nieuwe dorpsranden', bij Burgerveen en Rijsenhout, voor nieuwe aan het glastuinbouwgebied gerelateerd bedrijfswoningen en kleinschalige, met die bedrijfswoningen te mengen, glastuinbouw gerelateerde bedrijven.



Figuur: Uitwerking Masterplan PrimAviera en legenda

De ontwikkelingen die door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden passen daarmee binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Uitwerking Masterplan daarvoor eerder geformuleerd is.

3.3.7 Integraal detailhandel beleid (2009)

In 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer de 'Integrale nota detailhandel 2009' vastgesteld.

In deze nota wordt ingezet op de verscheidende onderwerpen, relevant voor dit plan is:

- Buiten boodschappen- en winkelcentra en 'verkoop/handel en detail' alleen 'detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit' bij recht toe te staan bij/op specifieke functies/locaties, zoals bij OV-haltes/-transferia, industriële en ambachtsbedrijven, bij recreatie/sportieve/culturele accommodaties, bij en in het landelijke gebied, onder voorwaarden dat:
 - verkoopruimte maximaal 10% van het b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlak), tot maximaal 100 m² v.v.o (130 m² b.v.o.), gescheiden van de hoofdactiviteit en met een parkeernorm van tenminste 1 pp / 50 m² v.v.o./b.v.o.
 - verkoop/handel en detail betrekking heeft op de categorieën:
 - goederen die ter plaatse worden vervaardigd en gebruikte/ kringloop goederen;
 - goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
 - goederen die worden verkocht door middel van schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld (postordering);
 - grondstoffen t.b.v. bedrijven in de industrie en nijverheid;
 - bij recreatie-/attractieparken het maximum 300 m² v.v.o. mag zijn, het assortiment gericht is op frequent benodigde artikelen en souvenirs en voldaan wordt aan de parkeernorm van 3 pp / 100 m² v.v.o.;
 - bij logiesbedrijven (camping, bungalowpark, hotel) het maximum van een kleinschalige winkel 100 m² v.v.o. mag zijn, het assortiment gericht is op frequent benodigde artikelen voor de verblijfsgasten en voldaan wordt aan de parkeernorm van 3 pp / 100 m² v.v.o..

De genoemde, in relatie tot voorliggend bestemmingsplan van belang zijnde, eisen met betrekking tot 'detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit' zijn op overeenkomstige wijze in de regels van voorliggend bestemmingsplan voor de verschillende bedrijfsfuncties (glastuinbouwbedrijven) en glastuinbouw gelieerde bedrijven) opgenomen en doorvertaald.

3.3.8 Nota Groen en recreatie in Haarlemmermeer

De gemeente geeft in deze nota, die in augustus 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld, haar visie op de ontwikkeling van groengebieden. In deze nota wordt een groenblauwe structuur geschetst als samenhangend netwerk voor de hele polder. Het is input voor toekomstige plannen en ontwikkelingen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied omvat een uitwerking van onderdelen van enkele groen- en waterstructuren van het gebied PrimAviera, zoals op hoofdlijnen vervat in de Uitwerking Masterplan. Dat plan komt op de betreffende punten overeenkomstig met de hoofdlijnen van de Nota 'Groen en recreatie in Haarlemmermeer'. Verder wordt in de zone tussen de glasontwikkeling en de A4 (A4-zone) het ontwerp van H+N+S aangehouden (ladderstructuur). De voorgestane ontwikkeling van het plangebied geeft daarmee uitvoering aan een onderdeel uit de visie volgens de Nota Groen en Recreatie.

4 Nieuwe situatie

4.1 Visie op het plangebied

Het bestemmingsplan is deels conserverend, deels op ontwikkeling gericht. In bepaalde delen van het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats binnen de planperiode van 10 jaar. Het, primair, bestaande agrarische gebruik kan daar worden voortgezet. Verschillende woningen en bedrijfswoningen in het plangebied worden conserverend bestemd. Hiervoor is een beheersregeling opgenomen. Twee bedrijfskavels aan de Aalsmeerderweg en op de hoek Bennebroekerweg/rijksweg A4 houden ook de daartoe geëigende bestemming.

De verdere beschrijving in dit hoofdstuk gaat dan ook over het ontwikkelingsdeel van het bestemmingsplan.

Basis

De Haarlemmermeerse polderstructuur vormt letterlijk de basis van de glastuinbouwontwikkeling. PrimAviera wordt helder: orthogonaal, meetbaar en efficiënt, net zoals de polder. Op 500 meter evenwijdig uit de Aalsmeerderweg, daar waar de tolbomen stonden is een belangrijke interne ontsluiting van PrimAviera geprojecteerd: de centrale as.

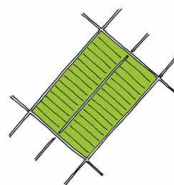
Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de ruimtelijke structuur en aspecten met betrekking tot de beeldkwaliteit van het plangebied wordt verwezen naar de relevante delen uit het 'Inrichtingsplan PrimAviera', dat als bijlage bij voorliggende plantoelichting is gevoegd.



Basisstructuur



Randzone



Poldermodule



Rijsenhout in de polder

Figuur Rijsenhout in de polder

4.2 Ruimtelijke Structuur

4.2.2 *Infrastructuur*

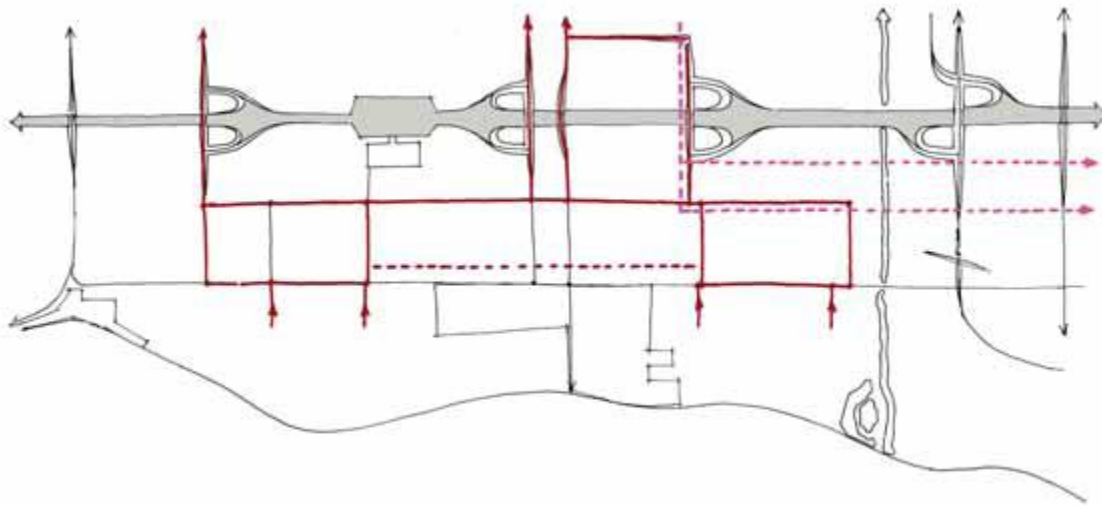
De ontstaande nieuwe infrastructuur wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.

Gemotoriseerd verkeer

De verkeersstructuur is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het ontlasten van de huidige infrastructuur in en rondom Rijsenhout, vooral de Aalsmeerderweg;
- Zoveel mogelijk voorkomen van sluipverkeer van en naar de A4 via de woongebieden;
- Rekening houden met toekomstige verbreding van en gewenste aansluitingen op de A4;

- Bieden van goede ontsluitingsmogelijkheden voor vrachtverkeer van en naar de bestaande glastuinbouwgebieden ten noorden en ten zuiden van Rijsenhout. De centrale as functioneert als nieuwe hoofdonsluiting voor het plangebied. De as bezit meerdere aansluitingen op de Aalsmeerderweg en zal wellicht in de toekomst ook op meerdere punten zijn aangesloten op de A4. Vrachtverkeer van PrimAviera maar ook uit de reconstructiegebieden tussen Burgerveen en Rijsenhout en tussen Rijsenhout en de Geniedijk wordt via de centrale as afgewikkeld. De Aalsmeerderweg zal hierdoor een andere functie en karakter krijgen: veel rustiger, meer dorps, meer als woon lint. Ter hoogte van Rijsenhout ruimte gereserveerd voor een parallelweg, die het autoluwe karakter van de Aalsmeerderweg ter hoogte van de kern kan versterken en het dorp van een stedenbouwkundige afronding voorziet.



Figuur Infrastructuur in PrimAviera

Reservering doelgroepenstrook

In de plannen voor PrimAviera wordt rekening gehouden met een reservering voor een doelgroepenstrook. Het 40 meter brede profiel van de centrale as is zodanig ingedeeld, dat dit zowel met als zonder de doelgroepenstrook, een verantwoord beeld oplevert. Het vertrekpunt vormt een symmetrisch profiel met een, in aanvang, centraal gesitueerde rijweg in 2-richtingen, dat geflankeerd is door laanbomen. In de bermen is ruimte voor een vrij liggend fietspad in 2-richtingen, een kabel- en leidingenzone en grazige delen, die ruimte bieden aan eventuele uitbreiding van de infrastructuur. Het profiel van de centrale as wordt aan beide zijden begrensd door watergangen die de grens markeren met de glastuinbouwbedrijven. In de doorgroei-optie krijgt de oorspronkelijke rijweg een functie als doelgroepenstrook. In dat geval kunnen twee nieuwe, éénrichtingsrijbanen ter weerszijden van de laanbomen worden gerealiseerd. De symmetrie en de groenstructuur blijven in de doorgroei-optie in stand en daarmee ook het beeld van de centrale as.

Openbaar vervoer

Op dit moment bestaat geen inzicht in de toekomstige structuur van het openbaar vervoer. De openbare ruimte profielen zijn echter zodanig dat vrij liggende openbaar vervoerstructuren kunnen worden opgenomen.

Langzaam verkeer

Via de ruime openbare ruimteprofielen van de centrale as, de verbindingen met de Aalsmeerderweg en de A4 zal een stelsel van langzaam verkeersroutes door het glastuinbouwgebied worden geleid.

Dit stelsel zal diverse aansluitingen hebben op de omgeving zoals het Geniepark, het park van de 21e Eeuw, de A4 zone en de Westeinde plassen. De routes kunnen een verschillende karakteristiek krijgen: van comfortabele veilige en snelle fietspaden tot spannende struinpaden.

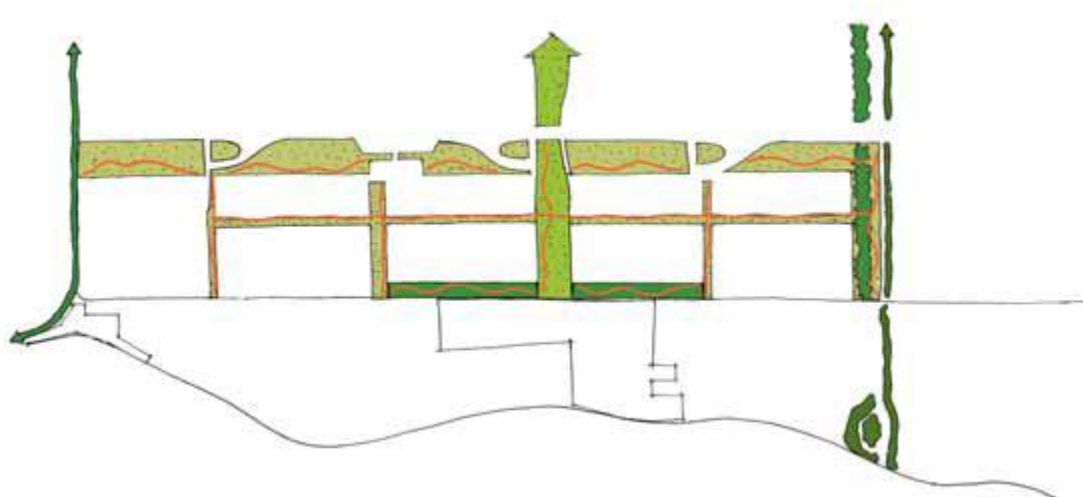
4.2.3 Groen en blauw

De onderstaande beschrijving is uitgangspunt voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied PrimAviera. Dit wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Gelet op bestaande rechten is dit niet in de planperiode realiseerbaar, daar zullen meerdere planperiodes voor nodig zijn. Daarom zijn deze uitgangspunten deels bestemd, worden ze deels met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en deels nog niet direct te herleiden uit de plankaart (niet opgenomen).

Groenblauwe dooradering

De ruime zones langs de A4, de kloeke maatvoering van het Geniepark, de aanwezigheid van de Oostpoort en de brede profielen van de openbare ruimte bieden een mogelijkheid om in het glastuinbouwgebied een samenhangende groenblauw dooraderde structuur te realiseren. Deze structuur heeft toeristisch-recreatieve ecologische betekenis en draagt in belangrijke mate bij aan het beeld van PrimAviera. Voor de bewoners van Burgerveen en Rijsenhout ontstaat een uitloopgebied. Het groen krijgt in ecologische zin betekenis. In de groenzones zijn watergangen aanwezig die voor een belangrijk deel voorzien zijn van ecologische oevers waardoor micro-overgangen van droog naar nat worden benut. Dit levert nieuwe gradiëntrijke leefgebieden voor flora en fauna. Ook de duikers en kunstwerken worden zo ingericht dat faunamigratie mogelijk is. Ecologische oevers worden op een 'polder-eigen manier' uitgevoerd. De scherpte van het diep ingesneden watergangenpatroon en het streven naar zuinig ruimtegebruik zijn ook bij de vormgeving van de ecologische oevers vertrekpunt. Door het toepassen van verlaagde oevers (banketten), gesitueerd in het talud op een hoogteniveau nabij het zomerpeil, kunnen de plas-dras situaties worden geoptimaliseerd.

Het groen wordt als samenhangend geheel ontwikkeld. Snippergroen ontbreekt. Groene relaties worden gezocht met bestaand groen in Rijsenhout en met het Park van de 21e eeuw.



Figuur Groen-blauwe structuur

Recreatie

De fietspaden, struipaden, ruiterspaden en mountainbikeroutes die het plangebied doorkruisen geven het gebied recreatieve gebruiksmogelijkheden, waarbij de bovengenoemde deelgebieden en vooral de Oostpoort als pleisterplaats een rol kunnen spelen. De watergangen zijn goed bereikbaar en zullen worden gebruikt voor de sportvisserij. De hoofdwatergangen zijn zelfs voldoende breed om als kanoroute te kunnen worden gebruikt. Aantakking op ander vaargebied, via 'overtooms' is dan een voorwaarde.

Geniepark

Het plangebied van PrimAviera wordt in het noorden beëindigd door de Geniedijk en de, vanaf de insteek van de watergang, 200 m diepe stellingzone ten zuiden van de dijk. De eerste 100 m wordt landschappelijk open gehouden en ingericht als moerasgebied, waar plaats is voor waterberging en recreatieve routes.

In de tweede 100 m worden, in de landschappelijke context van een boomweide-omgeving, clusters met glastuinbouw gelieerde bedrijvigheid ondergebracht. De ontwerpogave Geniepark wordt verder uitgewerkt onder initiatief van de gemeente. Zaken die een directe relatie hebben met PrimAviera zijn uitgangspunten voor deze ontwerpogave.

4.2.4 Water

Algemeen

Het watergebruik en – beheer zijn zowel op teeltniveau als binnen het gebied gericht op duurzaamheid. Uitgangspunt is een biologisch gezond watersysteem waarbinnen verspreiding van (diffuse) verontreinigingen en afwenteling van problemen op andere gebieden wordt voorkomen. Het watersysteem moet veilig zijn en er mag geen sprake zijn van wateroverlast of een tekort aan water. De watersituatie in glastuinbouwgebieden is een bijzondere. Immers, zoveel mogelijk van het regenwater dat op de kassen valt, wordt opgevangen in bassins en gebruikt als gietwater. Alleen in natte perioden, als de gietwaterbassins vol zijn, komt regenwater dat op het kasdek valt direct in het oppervlaktewater terecht. Het regenwater dat in de openbare ruimte valt, komt in alle gevallen in het oppervlaktewater terecht of wordt opgenomen in de bodem. Deze vermenging van het regenwater met het oppervlaktewater is noodzakelijk om de kwaliteit van het oppervlaktewater te kunnen waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het feit dat het regenwater voor een groot deel wordt opgevangen en wordt gebruikt als gietwater betekent in beginsel niet dat er minder bergingscapaciteit voor oppervlaktewater hoeft te worden gerealiseerd dan de normen die hieraan door de waterbeheerder (het Hoogheemraadschap van Rijnland) worden gesteld. Aanleg van verhardingen zoals kassen, bedrijfsgebouwen en wegen leidt ertoe dat retentie/berging voor hemelwater moet worden gerealiseerd. Deze retentie wordt meestal uitgevoerd in de vorm van oppervlaktewater met een beperkte peilstijging. Dit geheel van watergangen en -partijen is het oppervlaktewatersysteem.

Oppervlaktewater

Door de waterbeheerder is gesteld dat het oppervlaktewatersysteem voor PrimAviera in totaal minimaal 30 hectare moet omvatten. Het merendeel van deze bergingscapaciteit komt in de zone langs de A4 en de Geniedijk. Via watergangen in oost-westrichting wordt het water afgevoerd naar deze zone. Daar waar mogelijk worden hiervoor de bestaande kavelsloten gehandhaafd. Is dit vanuit de verkaveling van de deelgebieden niet mogelijk, dan worden nieuwe en bredere watergangen aan de randen van de glastuinbouwclusters gerealiseerd. Vanuit het watersysteem gelden hiervoor geen belemmeringen. Om de waterhuishouding in het huidige peilvak en de twee aangrenzende peilvakken in de bestaande glastuinbouwcluster aan de noord- en zuidzijde van het dorp Rijsenhout te versterken, wordt bij voorkeur gestreefd naar de aanleg van extra waterberging boven op de norm. Door innovatieve oplossingen en efficiënt ruimtegebruik kan wellicht extra waterberging in het gebied

worden gerealiseerd. Per uit te werken deelgebied worden de mogelijkheden hiervoor, in samenwerking met de waterbeheerder, geanalyseerd. Bij de inrichting van het oppervlaktewatersysteem wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de flora en fauna. Zo worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd om (nieuwe) leefomgeving te creëren voor dieren en planten.

In PrimAviera worden 2 typen watergangen onderscheiden. 'Hoofdwatgangen' met een breedte op de waterlijn van circa 7 meter en 'overige watergangen' met een breedte van circa 4 meter. De hoofdwatgangen bevinden zich in de oost-west verbindingen tussen de Aalsmeerderweg en de A4 zone en in de zone langs de A4. De hoofdwatgangen zijn minimaal aan een zijde voorzien van een ecologische oever in de vorm van een verlaagd banket met een breedte van circa 2 meter. De watergangen in de centrale as zijn van het type 'overige watgang'. Deze zijn aan een zijde voorzien van een verlaagde natuuroever met een breedte van circa 1 meter. Verder zal de inrichting van de zone langs de A4 zodanig zijn dat de waterpartijen geen aantrekkende werking op vogels hebben. Aanwezigheid van vogels in het luchtruim rondom Schiphol kan gevaar opleveren voor de vliegtuigen. Door de Inspectie Verkeer en Waterstaat worden randvoorwaarden gesteld aan de grootte en inrichting van waterpartijen in de directe omgeving van Schiphol. Bij waterpartijen groter dan 3 hectare dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen extra risico oplevert voor aanvaringen tussen vogels en vliegtuigen. De waterbeheerder stelt niet alleen eisen aan de hoeveelheid water in het plangebied, maar ook aan de kwaliteit daarvan. De ontwikkeling van het glastuinbouwgebied mag niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit. Voor de kwaliteit is het goed wanneer het relatief zoute oppervlaktewater wordt vermengd met het brakke regenwater. Doorspoeling is dus van groot belang voor een goede waterkwaliteit en die vermindert juist doordat veel van het regenwater wordt opgevangen in de gietwaterbassins. Het voor PrimAviera ontwikkelde gietwaterconcept biedt goede mogelijkheden de kwaliteit van het oppervlaktewater in stand te houden.

Gietwater

Het gietwater dat niet door de gewassen wordt opgenomen (overtollig gietwater of drainagewater) wordt na gebruik gerecirculeerd en hergebruikt totdat de kwaliteit te slecht wordt en het als afvalwater via de riolering naar een zuivering wordt afgevoerd. De hoeveelheid afvalwater en de frequentie van de afvoer verschillen per teelt. Getijdensystemen die bij sommige potplanten worden toegepast, verversen de voorraad ineens als een cyclus met nieuw pootgoed start; bij andere teelten komen kleine hoeveelheden gelijkmatiger vrij. Het hemelwater (kasdekwater) is vaak niet voldoende voor de vraag naar gietwater vanuit de glastuinbouw. In het algemeen wordt dan als aanvulling grondwater, oppervlaktewater of drinkwater gebruikt dat gezuiverd wordt en waarvan het residu (brijn) met het afvalwater naar de AWZI (AfvalWater ZuiveringsInstallatie) wordt afgevoerd. Dit dient zoveel mogelijk te worden voorkomen vanwege de kosten en regelgeving omtrent onttrekken van bijvoorbeeld oppervlakte- en grondwater en het lozen van brijn. Het gietwaterconcept van PrimAviera biedt mogelijkheden de brijn-problematiek te voorkomen. Het duurzame gietwatersysteem van PrimAviera is er op gericht een bedrijfszekere en economisch gunstige gietwatervoorziening voor tuinders in het gebied te bieden en tegelijkertijd de kwaliteit en de kwantiteit van de waterhuishouding in het gebied te waarborgen. Het systeem wordt gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- (Semi)collectief systeem om de gietwatervoorziening binnen het gebied te optimaliseren;
- Hergebruik van bedrijfsafvalwater en eventueel het effluent van de afvalwaterzuivering (AWZI);
- Aanvullend gebruik van hemelwater;
- Zo min mogelijk gebruik van de grondwatervoorraad;
- Tegengaan van de verzilting van het oppervlaktewater.

Gestreefd wordt zoveel mogelijk gietwater uit andere bronnen te halen dan uit hemelwater. Zo kan er voldoende vermenging van het hemelwater en het oppervlaktewater blijven bestaan. Het gebruik van (bedrijfs)afvalwater, eventueel aangevuld met AWZI-effluent, is dan ook een belangrijk onderdeel van

het duurzame gietwaterconcept. Hierdoor wordt de 'dun water problematiek' van de AWZI verminderd en hoeft de zuiveringsmethode van de AWZI niet te worden aangepast. Voor tuinders betekent dit een kleinschaliger voorziening voor de afvoer van afvalwater uit het gebied en de mogelijkheid voor realisatie van een gesloten teeltsysteem op clusterniveau. De mate waarin (bedrijfs)afvalwater en AWZI-effluent kan worden gebruikt voor de gietwatervoorziening wordt verder onderzocht. Een innovatief zuiveringsconcept maakt eveneens deel uit van het gietwaterconcept. Een Helofytenfilter (rietfilter) is hierin mogelijk het meest kenmerkende en ruimtebepalende onderdeel. Dit filter zal een oppervlak beslaan van minder dan één hectare en zou goed ingepast kunnen worden in de zone langs de A4 of in deelplan 7. Een dergelijke omvang levert geen problemen op in het licht van de vogel aantrekkende werking. Er zal (per deelgebied) een optimalisatie plaatsvinden van de omvang van de waterbassins. De bassins voor de hemelwateropslag worden zodanig geoptimaliseerd dat er voldoende vermenging met het relatief zoute oppervlaktewater kan plaatsvinden. De grootte van de collectieve gietwaterbassins wordt geoptimaliseerd naar de totale gietwaterbehoefte en de financiële haalbaarheid. Om al het regenwater op te vangen is namelijk in de natte periode een omvangrijke opslagcapaciteit nodig die in het droge seizoen grotendeels onbenut blijft. De optimalisatie moet ertoe leiden dat de totale voorraad gietwater groot genoeg is om in het merendeel van de jaarlijkse behoefte van de tuinders te voorzien, terwijl er tegelijkertijd in alle seizoenen voldoende zoet hemelwater kan afstromen om zich te vermengen met het relatief zoute oppervlaktewater, zodat de waterkwaliteit gewaarborgd blijft. 'Visueel' bestaat het systeem uit aan de bovenzijde afgesloten bassins vooral in de zone langs de A4 en aanvullende bassins op de bedrijfskavels zelf. De voorwaarde die in PrimAviera wordt gesteld aan de bassins op de bedrijfskavels is dat deze niet als zodanig herkenbaar zijn. Dit wordt bereikt door ze bijvoorbeeld te overbouwen, te overkappen of met beplanting te omgeven. De 'brijn-problematiek' wordt opgelost door zo min mogelijk gebruik te maken van grondwater voor de (aanvullende) gietwatervoorziening. Hierdoor vindt er ook geen infiltratie van brijn in de bodem plaats.

4.2.5 Energie

Duurzaam energieconcept

De energiedoelstellingen voor PrimAviera zijn vastgelegd in het Besluit Glastuinbouw en zullen worden vertaald naar individuele bedrijfsnormen. Ten opzichte van het jaar 2000 dient een reductie van 30% van het energieverbruik per producteenheid te zijn gerealiseerd en ten minste 4% duurzame energie te worden toegepast. Deze normen zijn rand voorwaardelijk overgenomen in het MER, waarbij het Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) uitgaat van een hoger ambitieniveau voor het gebruik van duurzame energie: minimaal 10%. SGN zal zich tot het uiterste inspannen om de doelstellingen uit het MMA te realiseren. Op dit moment zijn er al tal van initiatieven om vormen van duurzame energie toe te passen in PrimAviera. Hierbij wordt zoal gedacht aan het gebruik van aardwarmte en/of energie uit afval en toepassing van (semi)gesloten kassen om het energieverbruik verder te beperken. Om deze doelstellingen te bereiken wordt ingezet op het realiseren van meerdere energieconcepten op clusterniveau, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van centrale Warmte Kracht Koppeling (WKK) installaties binnen die clusters, die gestookt worden op biobrandstoffen en warmtewinning uit de kas. De uitwisseling van warmte binnen het cluster en het optimale gebruik (financieel en energetisch) van centrale WKK installaties wegen op tegen de extra investering van distributienetten op deze schaal. Dit biedt bovendien de mogelijkheid om het concept per cluster volledig af te stemmen op de typen teelt binnen de cluster. Omdat een collectief energieconcept voor het totale plangebied niet rendabel is, wordt er per cluster een systeem afgestemd op de specifieke bedrijfs- en teeltsamenstellingen.

SGN heeft plannen met hoge temperatuuropslag voor het gehele glastuinbouwgebied.

Het energieconcept zal bestaan uit toepassing van een combinatie van diverse innovatieve (deel)concepten en energietechnieken. Daarbij kan gedacht worden aan het concept van de energie

producerende of gesloten kas, duurzame brandstoffen zoals biogas of bio-olie en een nieuwe generatie verbrandingsketels. Bij het uitwerken van het energieconcept per cluster zal tevens de koppeling worden onderzocht met naburige activiteiten zoals de afvalverwerking De Meerlanden en bedrijven- en woningbouwlocaties.

Bij de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de energievoorziening van PrimAviera neemt SGN het initiatief in samenwerking met een energieontwikkelaar die ook financieel deelneemt in de risico's. Na de realisatie zullen de tuinders betrokken worden bij de exploitatie van het collectieve duurzame energiesysteem. Tegelijkertijd kunnen tuinders zelf binnen de energieambities het initiatief nemen voor de inrichting van eigen energieclusters indien de juiste kennis en de juiste teelten binnen het cluster aanwezig zijn. Bij de nadere uitwerking van de energiehuishouding per cluster zal de benodigde ondergrondse infrastructuur ten behoeve van het collectieve energiesysteem afgestemd moeten worden op de infrastructuur in het openbaar gebied.

4.3 Functionele Structuur

4.3.1 Glas

Glas vormt de hoofdmoot van PrimAviera. Rechthoekige ruime kavels zijn vereist om grote oppervlaktes glas op een efficiënte wijze te kunnen exploiteren. De 200 m brede kavels van de bestaande polderverkeveling bieden een goede basis voor de glastuinbouwverkeveling. De kavelgrootte kan variëren van klein tot heel groot. Behalve glas beschikt een tuinbouwbedrijf in de regel over meerdere 'bijgebouwen' zoals woningen, kantoren, loodsen, bassins, opslagfaciliteiten, technische ruimtes. Vooral de bijgebouwen en de bijbehorende erven die gebruikt worden voor opslag, expeditie en parkeren geven aan bestaande glastuinbouwgebieden vaak een rommelige indruk. In PrimAviera wordt dit soort situaties vermeden. In PrimAviera zal de 'strakke schoonheid van het glas' het beeld bepalen. De bijgebouwen en erven worden zodanig geordend dat ze niet nadrukkelijk het beeld zullen beïnvloeden. In het nieuwe glastuinbouwgebied worden geen bedrijfswoningen gerealiseerd. Bedrijfswoningen worden alleen in de Parkstrip langs het lint van de Aalsmeerderweg toegestaan. Wonen midden in het glasgebied is ongewenst. Vanuit milieutechnisch oogpunt, maar ook omdat hier geen woonomgevingskwaliteit aangeboden kan worden. Langs de Aalsmeerderweg kan dat wel. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen de kwaliteit van het oude lint versterken. De zone tussen de centrale as en de A4 zal in het aanbod voorzien van de kleinere kavels, de zone tussen de centrale as en de Aalsmeerderweg voorziet in het aanbod van de middelgrote kavels. Aan de kop nabij de Venneperweg kunnen grote kavels worden gerealiseerd. Net als bij de zone langs de bedrijven zijn in de regel ontsloten via de centrale as. Bedrijfsgebouwen (kantoren, loodsen) en erven worden aan circa 25 meter brede alleys (bedrijfsstraten) tussen de kassen gesitueerd. De positie van deze objecten kan verschillen en wordt mede bepaald vanuit een doelmatig streven de beschaduwingseffecten te minimaliseren. Kassen worden verplicht op een rooilijn gesitueerd. Voor de bijgebouwen is een ten opzichte van de rooilijn terug liggende positie mogelijk. Door deze maatregelen zullen de kassen gezichtsbepalend zijn in PrimAviera.

4.3.2 Functiemenging

Buiten glas biedt PrimAviera ruimte voor andere gebruiksfuncties. Deze functies bezitten een bepaalde relatie met de agrosector. De functiemenging maakt het gebied ook interessant voor 'burgers' en geeft mede inhoud aan het netwerkconcept van de poldertuin. De functies zijn gebundeld in deelgebieden:

- De centraal gesitueerde poldertuin biedt ruimte aan recreatie, educatie en commerciële activiteiten;
- De zone grenzend aan het Geniepark biedt ruimte voor agro-glas-gelieerde business functies;
- De parkstrip langs de Aalsmeerderweg biedt ruimte voor residentiële functies en tuinbouw gerelateerde kantoorachtige bebouwing.

4.3.3 Meervoudig ruimtegebruik

De hoofdopzet van PrimAviera met grote rechthoekige kavels en relatief smalle alleys waar bijgebouwen, techniek en erven zijn gesitueerd, nodigt uit (dwingt) tot meervoudig ruimtegebruik. Meervoudig ruimtegebruik zal naar verwachting in toenemende mate plaatsvinden in de glastuinbouw (meerlagige teelt in de kassen, overbouwing van de gietwateropslag) en ter hoogte van de alleys (kantoren op poten, parkeren eronder, kantoren op loodsen, kassen op loodsen, gietwater onder gebouwen). De bewust beperkt gehouden omvang van de alleys noodzaakt ondernemers tot inventieve en innovatieve oplossingen. Ook de locaties waar functiemenging optreedt, lenen zich al in de aanvangsfase voor meervoudig ruimtegebruik. De logistieke knoop, de randen ter hoogte van de Venneperweg en de Aalsmeerderweg, de randen van de Poldertuin en het Geniepark bieden talloze mogelijkheden. Parkeren kan onder gebouwen plaatsvinden, commerciële activiteiten en teelt kunnen worden gestapeld, bebouwing wordt in meerdere lagen gerealiseerd. Bij de uitgiftevoorwaarden van de gronden zal het meervoudig ruimtegebruik worden geregeld. Voor de toekomst zijn verdergaande vormen van meervoudig ruimtegebruik denkbaar, wellicht in combinatie met Schiphol. Grootschalige parkeervoorzieningen onder de kassen, kan in combinatie met een vrije busbaan richting Schiphol een optie zijn.

4.4 Beeldkwaliteit

Binnen het ontwikkelingsdeel van het plan is een aantal zones te onderscheiden die in zichzelf samenhang bezitten en onderling verschillen. De samenhangen en verschillen geven het gebied karakter en identiteit. Om te kunnen toetsen of de samenhangen en de verschillen op een verantwoorde wijze worden gerealiseerd is per zone een aantal regels opgesteld waaraan de uitwerkingsplannen dienen te voldoen.

De onderstaande beschrijving is uitgangspunt voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied PrimAviera. Dit wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Gelet op bestaande rechten is dit niet in de planperiode realiseerbaar, daar zullen meerdere planperiodes voor nodig zijn. Daarom zijn deze uitgangspunten deels bestemd, worden ze deels met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en deels nog niet direct te herleiden uit de plankaart (niet opgenomen).

4.4.1 Centrale as

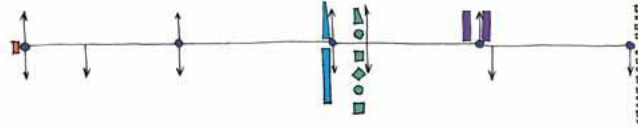
De centrale as vormt de interne hoofdontsluiting van PrimAviera; efficiënt en utilitair. Met aantakkingen op de A4 en op de Aalsmeerderweg en de herstructureringsgebieden.

De centrale as is lang en recht, in de beste tradities van de polder. Aan de as is een aantal momenten gekoppeld die geleding, herkenbaarheid en verkeersveiligheid bieden. Vanaf deze as worden de meeste glastuinbouwbedrijven ontsloten via de alleys die loodrecht op de centrale as zijn gesitueerd. Bedrijfsgebouwen en erven bevinden zich aan de alleys. De entrees vanaf de centrale as naar de bedrijven zijn gemarkeerd door bruggen. De brugentrees zijn in PrimAviera voor alle bedrijven gelijk. De brugentrees worden speciaal voor PrimAviera ontworpen. Zaken zoals bedrijfsnaam, toegangspoort, terreinafscherming en verlichting worden als heelheid ontworpen. De schets geeft een suggestie van een brugentree. Zuinig materiaalgebruik en leesbare functionaliteit bieden als polder-eigen typeringen, maar ook als kenmerken van de glastuinbouwsector, de inspiratie voor dit voorstel. Een brug die gevouwen lijkt uit Corte staal met uitwendige ribben die de constructie leesbaar maken.

Basisprofiel:

- Het profiel van de openbare ruimte is 40 m en wordt aan twee zijden begrensd door watergangen, die de functie van erfafscheiding vervullen en de toepassing van hekken overbodig maakt, hagen staan op de insteek aan de glastuinbouwzijde van de watergang;

- In het profiel is minimaal aanwezig een rijweg (6,5 m), een vrij liggend fietspad (3 m), een kabel en leidingenstrook (4,5 m), bermen en oevers. De ruime openbare maatvoering garandeert flexibiliteit en biedt ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.



Figuur weergave van de Centrale As.

Beeldkwaliteitsaspecten centrale as

Bebouwing:

- Op 5 m uit de insteek van de watergang ligt een voor de kassen verplichte rooilijn;
- Overige bebouwing mag ook terug liggen ten opzichte van de rooilijn;
- Er geldt een maximale bebouwingshoogte van 12 m, bebouwing die één van de eerder genoemde momenten markeert mag als accent deze 12 m overschrijden;
- Voor de overige bebouwing bestaat een vrijheid ten aanzien van situering en morfologie;
- Ten aanzien van kleurtoepassing bestaat een heldere regel: alles mag als het maar zwartgrijs (RAL7021) is.
- Het bovenaanzicht van de kassen en de overige bebouwing vormt onderdeel van de ontwerpogave, ook vanuit de lucht dient een zorgvuldig beeld te worden gerealiseerd.

Openbare ruimte:

- De centrale as heeft een eenduidig profiel, de ruime groene ruimte bepaalt het beeld;
- Langs de rijweg is langs beide zijden laanbeplanting van de 1e orde aanwezig;
- De watergangen bezitten aan één zijde een natuurvriendelijke oever en zijn gemarkeerd met kleine bomen;
- Alle toegangen over de watergangen tot de bedrijven zijn op een zelfde wijze vormgegeven in de vorm van brugduikers;
- Groene erfafscheidingen (hagen) zijn aanwezig op de insteek van de watergang;
- Voor reclame uitingen wordt een standaard oplossing uitgewerkt gekoppeld aan de entree van het bedrijf in combinatie met de brugduiker.

Parkeren:

- Parkeren voor de bedrijven vindt plaats op eigen terrein;
- Parkeren kan worden gesitueerd op, onder, in, voor of achter de bedrijfsbebouwing;
- Indien parkeren aan de voorzijde plaatsvindt dan wordt het parkeren ingekaderd met hagen.

4.4.2 Geniepark

De bebouwing is gesitueerd in de boomweide zone van het Geniepark. De aanwezigheid van de Geniedijk en het Geniepark bieden de kaders voor de beeldkwaliteitsaspecten.

Kringenwet, aanvalszijde en inundatiegebied leveren de inspiratie voor de verschijningsvorm van dit gebied.

De gemeente Haarlemmermeer neemt het initiatief om de ontwerpogave van het Geniepark (dat groter is dan het deel in PrimAviera) nader uit te werken. De ontwerpvisie voor het gehele Geniepark, die het bureau MTD in opdracht van de Provincie Noord-Holland heeft opgesteld en de randvoorwaarden uit het Masterplan PrimAviera zijn daarbij uitgangspunt.

Beeldkwaliteitsaspecten Geniepark

Bebouwing:

- Maximaal 50% van de tweede 100 m mag bebouwd worden;
- De bebouwing is onderdeel van boomweide en mag niet boven de beplanting uitsteken, maximale bouwhoogte is 12 meter;
- Bebouwing heeft een hedendaagse signatuur met platte daken;
- Vormgeving van het dak is onderdeel van de ontwerp-opgave vanwege de zichtbaarheid uit de lucht;
- Materialisering: expressie waarin hout prominente rol speelt;
- Gebouwen staan op poten;
- De verschillende gebouwen zijn als een familie vormgegeven; dit wordt bewerkstelligd door afstemming van materiaal, kleur en textuur.

4.4.3 Glas en wateropvang

Glas vormt de hoofdmoot van PrimAviera. Rechthoekige ruime kavels zijn vereist om grote oppervlaktes glas op een efficiënte wijze te kunnen exploiteren. De 200 m brede kavels van de bestaande polderverkaveling bieden een goede basis voor de glastuinbouwverkaveling. De kavelgrootte kan variëren van klein tot heel groot. Behalve glas beschikt een tuinbouwbedrijf in de regel over meerdere 'bijgebouwen' zoals woningen, kantoren, loodsen, bassins, opslagfaciliteiten, technische ruimtes. Vooral de bijgebouwen en de bijbehorende erven die gebruikt worden voor opslag, expeditie en parkeren geven aan bestaande glastuinbouwgebieden vaak een rommelige indruk. In PrimAviera wordt dit soort situaties vermeden. In PrimAviera zal de 'strakke schoonheid van het glas' het beeld bepalen. De bijgebouwen en erven worden zodanig geordend dat ze niet nadrukkelijk het beeld zullen beïnvloeden. In het nieuwe glastuinbouwgebied worden geen bedrijfswoningen gerealiseerd. Bedrijfswoningen worden alleen in de Parkstrip langs het lint van de Aalsmeerderweg toegestaan. Wonen midden in het glasgebied is ongewenst. Vanuit milieutechnisch oogpunt, maar ook omdat hier geen woonomgevingskwaliteit aangeboden kan worden. Langs de Aalsmeerderweg kan dat wel. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen de kwaliteit van het oude lint versterken. De zone tussen de centrale as en de A4 zal in het aanbod voorzien van de kleinere kavels, de zone tussen de centrale as en de Aalsmeerderweg voorziet in het aanbod van de middelgrote kavels. Aan de kop nabij de Venneperweg kunnen grote kavels worden gerealiseerd. Net als bij de zone langs de bedrijven zijn in de regel ontsloten via de centrale as. Bedrijfsgebouwen (kantoren, loodsen) en erven worden aan circa 25 meter brede alleys (bedrijfsstraten) tussen de kassen gesitueerd. De positie van deze objecten kan verschillen en wordt mede bepaald vanuit een doelmatig streven de beschaduwingseffecten te minimaliseren. Kassen worden verplicht op een rooilijn gesitueerd. Voor de bijgebouwen is een ten opzichte van de rooilijn terug liggende positie mogelijk. Door deze maatregelen zullen de kassen gezichtsbepalend zijn in PrimAviera.

De zone langs de A4 vervult een rol voor de natuur, hemelwaterberging van circa 30 hectare, gietwateropslag en vooral voor visuele rust. Indien alle beoogde aansluitingen op de A4 gerealiseerd worden zal de versnippering toenemen. De A4 zal ter hoogte van PrimAviera getypeerd worden door een intensief stelsel van viaducten, verknoot met ingewikkelde grondvormen, geïsoleerde plekken omgeven door op- en afritten en smalle zichtsituaties naar het achterliggende gebied.

De kernopgave in deze zone is om met landschappelijke middelen rust en heelheid te scheppen in een gefragmenteerde omgeving.

De giet- en retentiewateropgave en recreatieve routes bieden de programmatische bouwstenen voor de inrichting van dit gebied. De noodzaak vogels te weren in een waterrijk gebied op basis van het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) eist een nieuwe visie op de landschappelijke verschijningsvorm. Het oorspronkelijke uitgangspunt van rietzones langs de A4 blijkt onvoldoende effectief om vogels te weren.

Verdichting met struweelachtige beplanting kan een aantrekkelijk nieuw beeld opleveren, waarin alle functies gecombineerd kunnen worden.

Bij de verdere uitwerking van de ontwerppogave voor de zone langs beide zijden van de A4, zijn de voorwaarden uit het Masterplan PrimAviera uitgangspunt.

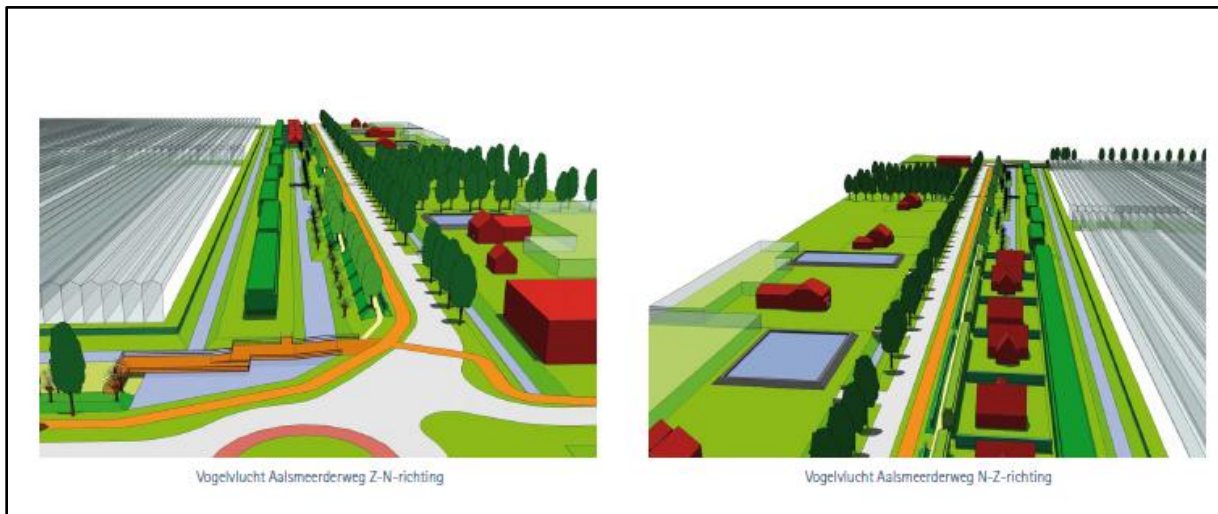
4.5 Ontwikkelingen in het plangebied

4.5.1 Ontwikkelingen



Hierboven een overzichtskarta van de ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk zijn maakt. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen.

4.5.2 *Bedrijfswoningen en bedrijfsunits nabij Burgerveen*



In de Uitwerking van het Masterplan is langs de Aalsmeerderweg in de nabijheid van het dorp Burgerveen een lint met bedrijfsunits en bedrijfswoningen voorzien. In dit bestemmingsplan is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze bedrijfswoningen en bedrijfsunits. Er zijn op grond van de wijzigingsregels maximaal 6 bedrijfswoningen toegestaan. Voor het bouwen van de bedrijfsunits en woningen gelden de stedenbouwkundige eisen uit de Uitwerking van het Masterplan.

4.5.3 *Uitbreiding glaskavel Kruizemuntweg*



Aan de Kruizemuntweg wordt in dit bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in een uitbreiding van de bestaande glaskavel. In het oude bestemmingsplan "Landelijk gebied" was op deze locatie al een glaskavel aanwezig. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt deze doorgetrokken tot

aan de A4. Over een zone van 250 meter breed gemeten vanaf het midden vanaf de A4 dient te worden voorzien in piek- en gietwaterberging en zijn op grond van de wijzigingsregels geen kassen toegestaan.

Langs de A4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanleg van zonnepanelen mogelijk te maken.

4.5.4 *Uitbreiding glaskavels Rijsenhout PrimAviera 4*



Aangrenzend op het plangebied van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 is in dit bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid een uitbreiding van de glaskavels die het bestemmingsplan Rijsenhout Primaviera zijn opgenomen. Het betreft hier een uitbreiding van circa 13 hectare voor kassen en bedrijfsgebouwen, de overige hectare zijn bedoeld voor groen, giet- en piekwaterberging

4.5.5 Afronding Parkstrip Aalsmeerderweg



Aangrenzend op het plangebied van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 is in dit bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het afronden van de parkstrip uit de Uitwerking van het masterplan PrimAviera. In deze parkstrip kunnen bedrijfswoningen en bedrijfsunits worden gerealiseerd. Bovendien voorziet de wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid om de weg parallel aan de Aalsmeerderweg af te ronden en ter hoogte van de Koeteburg aan te sluiten op de Aalsmeerderweg.

4.5.6 Nieuwe glastuinbouw nabij sportvelden



Nabij de sportvelden voorziet dit bestemmingsplan deels in een directe bestemming voor twee glastuinbouwkavels, inclusief de groenstructuur en een deel van de centrale as. Bovendien zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een uitbreiding van de direct bestemmende glastuinbouwkavels. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontsluitingen op de

Aalsmeerderweg weg te bestemmen op het moment dat er een ontsluiting kan worden gerealiseerd op de centrale as.

4.5.7 *Glastuinbouw, bedrijven en geniepark*



In de nabijheid van de Stelling van Amsterdam zijn in dit bestemmingsplan verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de zone van 150 meter breed gemeten vanaf het voorkanaal van de stelling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het Geniepark mogelijk te maken. Voor de zone aangrenzend hieraan is een wijzigingsbevoegdheid om een bedrijventerrein en multifunctionele glastuinbouw mogelijk te maken. Bovendien is voor een deel van het plangebied, circa 13 hectare een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om glastuinbouw met daarbij behorende zones voor giet- en piekwaterberging mogelijk te maken.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het totale gebied van nieuwe glastuinbouwgebied PrimAviera is een in 2004 een MER opgesteld. Dit MER is in 2008 geactualiseerd. Beide rapporten zijn door de gemeente vastgesteld. In het kader van deze MER en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, welke gedeeltelijk benut zijn bij het opstellen van dit hoofdstuk. In paragraaf 5.14 wordt meer in detail ingegaan op de conclusies van het MER en de Actualisatie MER.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, zowel voor grondwater als voor het oppervlaktewater. Bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de volgende beleidskaders. De meest relevante kaders zijn hierna kort samengevat opgenomen:

- Europese Kaderrichtlijn Water;
- Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- Vierde Nota Waterhuishouding;
- Waterwet;
- Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015;
- Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren Waterbeheerplan 2009-2012; Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Waterstructuurvisie Haarlemmermeer van Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Keur en beleidsregels 2009;
- Gemeentelijke milieubeleidsvisie: op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030;
- Gemeentelijk Rioleringsplan (hierna GRP) 2009-2013;
- Wet verankering en bekostiging watertaken;
- Waterplan Haarlemmermeer 2008-2023;
- 'Glastuinbouwgebied PrimAviera' concept controle: Waterhuishoudingsplan revisie 5 d.d. 27 augustus 2008; projectnummer 233533 revisie 06 d.d. 4 november 2011.

Europese Kaderrichtlijn Water

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid, dat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (ministerie van VROM) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en geen verdere achteruitgang van de waterhuishouding. Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Provinciaal waterplan Noord-Holland Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren

Het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015 is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. De wateropgave dient in samenhang te worden gerealiseerd met andere doelstellingen op het gebied van onder andere milieu, natuur, recreatie, cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de mogelijkheden die in een gebied aanwezig zijn centraal gesteld, in plaats van regels en procedures. De provincie wil hierbij de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken. Uiterlijk in 2015 is het watersysteem op orde, zodat het in staat is om extreme pieken en dalen in neerslaghoeveelheden op te vangen.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeer van Hoogheemraadschap Rijnland

De Waterstructuurvisie Haarlemmermeer is op 22 september 2010 vastgesteld. In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het Hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes; flexibele peilen, hogere peilen, lijn/ vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteunt. De eerste 3 principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te

houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld;

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Gemeentelijke milieubeleidsvisie: op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

Het thema water speelt in belangrijke rol in de gemeentelijke milieubeleidsvisie. Het gaat daarbij met name om het kwantitatieve aspect. Afkoppelen is een van de doelstellingen die vanuit het milieubeleidsplan een directe relatie kent met de gemeentelijke rioleringszorg.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering uiteengezet. Het GRP bevat een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

Onderliggend zijn plannen voor nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

Het gemeentelijk rioleringsbeleid heeft de volgende doelstellingen:

1. Een duurzaam goed beheerbaar afvalwaterstelsel en een doelmatige inzameling van binnen het gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater.
2. Afval- en hemelwater gescheiden op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in te zamelen en af te voeren, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast.
3. Het voorkomen van wateroverlast en grondwateroverlast.
4. Het in stand houden van het bestaande rioolstelsel.

Op basis van deze doelstellingen zijn in het GRP functionele eisen geformuleerd, waarop het beleid in het GRP is gebaseerd. Gekozen is voor het continueren van het bestaande beleid voor het afvalwaterriool en hemelwaterstelsel en het invoeren van nieuw beleid voor het ontwateringsstelsel.

De strategie van het GRP 2009;V2013 is gebaseerd op de evaluatie van het GRP 2006;V2007 (bestaande uit resultaten van de rioleringsonderzoeken en de voortgang van de activiteiten in het kader van het GRP), de aanbevelingen van het Waterplan en de vereisten die voortvloeien uit de verbrede zorgplicht.

Per 1 januari 2008 is de Wet verankering en bekostiging watertaken ingegaan, die een verbreding van de zorgplicht van de gemeente met zich meebrengt.

1. De bestaande zorgplicht wordt gesplitst in een zorgplicht voor inzameling en transport van het stedelijk afvalwater (resultaatsverplichting) en een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater (inspanningsverplichting).
2. De gemeente krijgt de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand te voorkomen.
3. De gemeente krijgt de bevoegdheid voor het heffen van een recht ter bekostiging van de genoemde zorgplichten.
4. De gemeente krijgt de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen over het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater. In 2009 zal worden gestart met het opstellen van deze verordening.
5. Bestuursorganen (met name gemeenten en waterschappen) moeten bij het opstellen en het uitvoeren van beleid aangaande afvalwater rekening houden met een in de wet vastgelegde voorkeursvolgorde.

Verder is in de wet vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2008 de mogelijkheid hebben om de kosten voor de nieuwe zorgplichten te verhalen in de vorm van een nieuwe rioolheffing. Het GRP

2009-2013 is een verbreed GRP, waarmee invulling wordt gegeven aan de drie zorgplichten. Het plan geeft de hoofdlijnen van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer.

Gemeentelijk Waterplan

Het GRP 2009-2013 heeft een verbinding met het Waterplan Haarlemmermeer. In het waterplan is in samenwerking met Rijnland een visie neergelegd over het watersysteem en de waterketen, waar ook de riolering deel van uitmaakt. In het waterplan is een aantal maatregelen geformuleerd met betrekking tot waterkwantiteit en veiligheid, waterkwaliteit en ecologie, grondwater, hemelwater en riolering, water en ruimte, organisatorische zaken en beheer en onderhoud.

Het GRP vormt het middel om invulling te geven aan het onderdeel riolering van het waterplan.

De belangrijkste afspraken uit het Waterplan zijn:

- voor nieuwbouwingebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder dan of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein. De kosten van aanleg van terreindrainage en de aansluiting op de openbare drainage zijn altijd voor de terreineigenaar;
- een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en -kwaliteit;
- de hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen;
- handhaven van een watersecretariaat dat onder andere:
- de bestuurlijke afstemming met Rijnland verzorgt;
- onderzoek doet in geval van wateroverlast;

In het kader van het Waterplan is een inventarisatie gemaakt van de grondwaterproblematiek, waaruit is gebleken dat er een beperkt aantal knelpunten is. In het Waterplan zijn maatregelen opgenomen om deze op te lossen. In de meeste kernen wordt de neerslag via het afvalwaterstelsel (gemengd riool) afgevoerd. Op bedrijventerreinen en recente uitbreidingslocaties zijn gescheiden respectievelijk verbeterd gescheiden stelsels aangelegd. Deze hemelwaterstelsels worden op een aantal locaties ook gebruikt voor het afvoeren van grondwater (drainage).

5.1.2 Onderzoek

Waterhuishoudingsplan

Voor het gehele gebied is een waterhuishoudingsplan (pr.nr. 170415, versie 04 d.d. 16 april 2008) opgesteld waarin de afspraken met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer over de waterhuishouding zijn vastgelegd. Het hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd en dat schriftelijk bevestigd in de brief met kenmerk 08.18871 d.d. 1 juli 2008. Kleine wijzigingen hebben geleid tot de definitieve versie van het waterhuishoudingsplan (versie 05 d.d. 27 augustus 2008).

Omdat verschillende uitgangspunten vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland sinds de vaststelling zijn gewijzigd, heeft een controle plaatsgevonden op het waterhuishoudingsplan november 2011). Een belangrijke conclusie is dat er, omdat er een combinatie van open water en een zogenaamde 'droge berging' zal worden toegepast, er niet 7% berging moet komen, maar 9,5% van de toename van verhard oppervlak. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale peilstijging van 0,80 m.

Deelplannen

Voor de fasering van de uitvoering wordt gewerkt met deelplannen. In onderstaande figuur is de indeling in fasen weergegeven. Voor de fasering van de uitvoering wordt gewerkt met deelplannen. In onderstaande figuur is de indeling in fasen weergegeven. De volgorde van uitvoering loopt niet

volgens de nummering van de deelplannen. Deze waterparagraaf heeft alleen betrekking op onderdelen van deelplan 2, 4 en 5, waarvan de globale begrenzing is weergegeven in onderstaande figuren.

Voor deelplan 2 en 5 wordt de waterparagraaf opgesteld voor de grijze en rode delen (onderstaande figuur), aangezien deze in de nabije toekomst ontwikkeld zullen worden. Voor deelplan 4 is voor het rode deel al een waterparagraaf opgesteld (toelichting op de watertoets van 24 november 2011, rev.03). In deze rapportage wordt het grijze deel opgenomen. De gedetailleerde uitwerking van de waterhuishouding wordt per deelplan opgenomen in een waterinrichtingsplan.

Huidige situatie

In onderstaande figuur is de huidige inrichting van deelplannen 2, 4 en 5 weergegeven. In deelplan 2 zijn reeds diverse kassencomplexen en bijbehorende woningen en loodsen aanwezig. Deelplan 4 bestaat in de huidige situatie vrijwel volledig uit landbouwgrond. In deelplan 5 zijn een aantal sportvelden en een bedrijventerrein gelegen. De te ontwikkelen delen van de deelgebieden die nu in deze wijziging van het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn voor een belangrijk deel onverhard.

Het maaiveld ligt op een hoogte tussen circa N.A.P. -5,4 m en N.A.P. -4,0 m.

Watersysteem

Binnen de deelplannen lopen diverse watergangen. De belangrijkste zijn de hoofdwatergangen die langs de boven- en onderzijde van plangebied 2, 4 en 5 en tussen plangebied 4 en 5 lopen. Deze watergangen zorgen voor de aan- en -afvoer van water van de deelplannen. De andere watergangen zijn overige watergangen en hebben als functie de opvang van overtollig water afkomstig van de landbouw om het grondwaterpeil te reguleren.

Toekomstige situatie

In onderstaande figuur is de toekomstige inrichting van deelplan 2, 4 en 5 weergegeven. De gestippelde gebieden betreffen de delen die nu in de bestemmingsplanwijziging worden opgenomen. De gebieden worden bebouwd met kassen met een groenstrook, parkeerplaatsen, woningen aan de dorpsrand, bedrijven en toeristische voorzieningen. Langs de A4 wordt de huidige watergang verbreed en voorzien van plas-dras berging en van droge berging.



Figuur: Plangebied opgedeeld in deelgebieden

Watersysteem

Aan de hoofd-aan- en afvoer van water verandert in beginsel niets ten opzichte van de huidige situatie. Wel worden enkele nieuwe inlaten gemaakt, zodat het watersysteem in de deelgebieden beter doorspoelbaar is. De waterkwaliteit verbetert hierdoor. De opzet van het watersysteem blijft echter gelijk aan de huidige situatie. De diverse (hoofd)watergangen voeren het overtollige water af richting de A4-zone. De smalle sloten (greppels) worden gedempt en vervangen door 'overige watergangen' langs de kassen.

Langs de centrale as, midden in Primaviera (globaal noord-zuid), ligt een watergang met een natuurvriendelijke oever. Deze strook plas-dras begint, net als de droge berging van de A4-zone, mee te bergen als het waterpeil tot boven een bepaald peil stijgt. In het geval van de natuur-vriendelijke oevers pas bij 0,10 m peilstijging t.o.v. streefpeil. De natuurlijke inrichting heeft een positief effect op de waterkwaliteit en beleving van het glastuinbouwgebied.

Aandachtspunt: De afmetingen van de nieuwe watergangen voldoen allemaal aan het beleid van het hoogheemraadschap met uitzondering van de diepte van de hoofdwatergangen. Vanwege de opbarstgevoeligheid wordt de waterdiepte op 0,7 m diep gehouden.

Waterberging

In het nieuwe waterhuishoudingsplan (november 2011) is aangegeven dat er 9,5% van de toename van het verhard oppervlak, aan effectieve waterberging moet worden aangelegd. Deze berging wordt deels als open water, deels als plas-dras (0,1 m boven het reguliere waterpeil) en deels als droge berging (0,3 m boven het reguliere waterpeil) aangelegd. De droge berging en de plas-dras-berging worden pas bij een peilstijging ingezet en tellen daarom slechts voor respectievelijk 62,5% en 87,5% mee. De extra waterberging compenseert het negatieve effect van deze toename van verhard oppervlak. In onderstaande tabel is de toename weergegeven. De wijzigingen in de inrichting, de benodigde en te realiseren berging voor de gehele deelplannen en voor de te wijzigen delen ervan zijn weergegeven in de 'Toelichting Watertoets PrimAviera – deelplan 2, 4 en 5(gedeeltelijk), deze is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie waterberging

De toename van het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden met de aanleg van minimaal 9,72 ha waterberging. In de drie deelplannen wordt 11,73 ha waterbergend oppervlak gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots aan de bergingseis voldaan. Voor de nu te wijzigen delen geldt dat minimaal 4,74 ha effectieve waterberging nodig is, en dat 6,42 ha aan effectieve berging wordt gerealiseerd. Deze toename van de waterberging is groter dan noodzakelijk.

Het 'overschot' zal in een bergingsrekening courant worden betrokken en eventueel worden ingezet bij andere ontwikkelingen in hetzelfde peilvak. Er wordt dus voldaan aan de eis betreffende de benodigde omvang van de waterberging. Rijnland eist hierbij ook dat de waterberging wordt gerealiseerd voordat de extra verharding wordt aangelegd, zodat het watersysteem altijd voldoende gedimensioneerd is om wateroverlast te voorkomen.

Waterkwaliteit

In de huidige situatie wordt in het gehele gebied landbouw toegepast. In het oppervlaktewater zullen derhalve veel nutriënten aanwezig zijn.

Waterkeringen

Er zijn geen primaire of secundaire waterkeringen in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig.

Hemel- en vuilwaterafvoer

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater van het verharde oppervlak als het uilwater afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Beheer en onderhoud

Er bestaan drie soorten onderhoud, te weten:

- Gewoon onderhoud natprofiel (bijv. maaien en schonen);
- Buitengewoon onderhoud natprofiel (bijv. baggeren);
- Onderhoud taluds.

Over het algemeen onderhoudt het hoogheemraadschap het natte profiel van de hoofdwatgangen en de aangelanden onderhouden het talud. Voor de overige watgangen is de aangelande de verantwoordelijke voor het totale onderhoud. Voor de hoofdwatgang ligt onderhoudsplicht bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Watertoets

Ten behoeve van de watertoets heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Per brief van 26 januari 2012 heeft het hoogheemraadschap een positief wateradvies gegeven. De opmerkingen gemaakt in dat advies zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Door middel van het gevolgde proces waarbij het waterschap haar advies over het bestemmingsplan heeft kunnen geven is voldaan aan de watertoetsprocedure.

5.1.3 Conclusies

Vanuit het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Deze conclusie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland bevestigd, in haar brief van 17 november 2011, waarin zij het volgende aangeeft: "De door ons gevraagde wijzigingen zijn doorgevoerd. Rijnland stemt dus in met het gewijzigde waterhuishoudingsplan."

5.2 Bodem

5.2.1 Wet-en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid 'Van Trechter naar Zeef'.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

5.2.2 Onderzoek

In het plangebied heeft geen uitvoerig bodemonderzoek plaatsgevonden op het voorkomen van eventuele verontreinigingen. Slootdempingen, landbouwpaden en dammetjes zijn verdacht op het voorkomen van asbest. De landbouwgebieden zelf zijn verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen (OCB's).

In enkele gebied hebben wel onderzoeken plaatsgevonden, zoals de gebieden rondom de Kruizemuntweg en het Konnetlaantje.

Rondom de Kruizemuntweg (deelplan 2) zijn enkele bodemonderzoeken bekend. Hierbij is geconcludeerd dat er op enkele locaties in dat onderzoekgebied een verontreiniging met minerale olie en bestrijdingsmiddelen aanwezig is. De meest recente bodemrapporten stammen uit 2008, over het algemeen hebben de rapporten in het gebied Kruizemuntweg een leeftijd van meer dan 10 jaar.

Rondom het Konnetlaantje (deelplan 5) zijn meer industriële bedrijven gevestigd. In de bodemonderzoeken worden verontreinigingen aangetroffen met zware metalen en minerale olie. Het meest recente onderzoek stamt uit 2007, de overige onderzoeken rond 2002.

Uit een bodemonderzoek uit 2005 voor deelplan 4 is geconcludeerd dat in het gebied 'Landbouwperceel 'De Groeneberg gronden' (Aalsmeerderweg 779-779a) een sterke verontreiniging met asbest is aangetroffen ter plaatse van het landbouwpad, en matige tot lichte verontreinigingen met zware metalen. Ook zijn diverse lichte verontreinigingen aanwezig. Rondom de woonhuizen Aalsmeerderweg 779-781 is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

5.2.3 Conclusies

Het primaire bodem gebruik in PrimAviera is landbouw. Op een groot aantal kavels zijn kassen aanwezig, aanwezig geweest of is de ambities erop gericht om nieuwe kassen te bouwen.

Traditioneel is bestaande in kassengebieden van een bepaalde leeftijd gebruik gemaakt van asbest. Dit geldt ook voor het plangebied. In kassen zijn in het verleden veelvuldig asbesthoudende kweekbakken en asbesthoudende kisten gebruikt. Dit asbest kan via verschillende wegen in de bodem terecht zijn gekomen.

De locaties van stookhokken of locaties waar in het verleden stookhokken hebben gestaan zijn verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met minerale olie.

De locaties van opslagplaatsen voor de (voormalige) bestrijdingsmiddelen zijn verdacht op het voorkomen van deze bestrijdingsmiddelen (OCB's).

In geval van geplande ontwikkelingen zal er onderzoek te dienen worden verricht naar verontreiniging van de bodem door:

- asbest;
- door minerale olie; en
- bestrijdingmiddelen (OCB's).

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij' principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.3.2 Onderzoek

In de Actualisatie MER zijn de gevolgen van de Uitwerking Masterplan op de actuele en potentiële natuurwaarden van het plangebied en de omgeving van het plangebied uitgebreid onderzocht. Aanvullend is, in oktober 2011 door Oranjewoud een onderzoek naar beschermde natuurwaarden uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

In het door Oranjewoud opgestelde rapport wordt geconcludeerd dat in het plangebied nauwelijks beschermde soorten voorkomen. Het gaat hierbij met name om algemeen voorkomende soorten, die onder het lichtste beschermingsregime (tabel 1) van de Flora- en faunawet vallen, zoals kleine zoogdieren, amfibieën, zwanebloem. Voor negatieve effecten op de aanwezige algemene flora- en faunasoorten geldt een algemene vrijstelling. Wel moet rekening worden gehouden met de zorgplicht, die ook voor deze soorten geldt.

In 2012 is uitgebreid onderzoek gedaan door bureau ARDA (2012) naar de aanwezigheid van rugstreeppadden. Op basis daarvan is de conclusie getrokken dat er in het plangebied geen rugstreeppadden voorkomen.

Desalniettemin zou er, om negatieve effecten op amfibieën te minimaliseren, dienen grootschalige graafwerkzaamheden aan sloten en slootkanten buiten het voorjaar plaats te vinden.

Voor de effecten op broedvogels, zoogdieren en vissen geldt dat, indien aan de gestelde voorschriften ten aanzien van de fasering en periode van uitvoering van de werkzaamheden (zie bijgevoegd rapport) wordt voldaan, er geen negatief effect zal optreden.

5.3.3 Conclusies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied vrijwel alleen positieve effecten op de potentiële en actuele natuur(waarden) in en om het plangebied heeft. In de tot op dit moment uitgevoerde onderzoeken is de rugstreeppad niet aangetroffen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voegt extra habitat voor deze pad toe,

maar vanwege de gewenste zorgvuldigheid zal, in de daartoe geëigende tijd, nader onderzoek worden uitgevoerd, om uit te sluiten dat de pad zijn intrek heeft genomen.

Wanneer dit het geval is, zullen gepaste maatregelen worden genomen, waarmee het plan voornoemde meerwaarde voor de natuurwaarden heeft.

Voor wat betreft de overige natuurwaarden geldt dat er, op basis van de Flora- en faunawetgeving, geen zodanige belemmeringen zijn dat de realisering van het plan daardoor op voorhand in planologisch opzicht niet mogelijk of onaanvaardbaar zou zijn.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota "Erfgoed op de Kaart" Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Cultuurlandschap, archeologie en monumentenzorg in algemene zin komen in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de erfgoedcommissie. De taak van de erfgoedcommissie is omschreven in de gemeentelijke Erfgoedverordening. In de beleidsnotitie Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer (bijlage 3 van de Nota Erfgoed op de Kaart) wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2 Onderzoek

Archeologie

Voor PrimAviera is in het kader van het MER, een quickscan naar archeologische waarden uitgevoerd. Aanvullend is, in juli 2012, door Oranjewoud een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In deze rapportage is navolgende conclusie opgenomen.

Het plangebied bestaat geomorfologisch uit een vlakte van getijdenafzettingen. Bodemkundig gezien bestaat het plangebied uit leek•]/woudeerdgronden, poldervaaggronden en tochteerdgronden van(zware) klei. Het plangebied kent binnen gemeente Haarlemmermeer een geringe archeologische verwachting. Binnen het plangebied worden resten verwacht uit het neolithicum en middeleeuwen •] nieuwe tijd. De geringe archeologische verwachting geldt alleen als er sprake is van een (deels) intact bodemprofiel. Verwacht wordt dat de bodem binnen het plangebied is verstoord door agrarisch landgebruik en mogelijk erosie door (eerdere) overstromingen. Het bureauonderzoek heeft tevens aangetoond dat er binnen (een deel van) het plangebied een (subrecente) geul aanwezig is.

Aangenomen kan worden dat de bovengrond binnen het plangebied hierdoor is geërodeerd, waardoor de verwachtingswaarde (die al laag tot gering is op de gemeentelijke verwachtingskaart) laag kan worden ingeschat.

Op basis van dit bureauonderzoek wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden in het bovenste gedeelte van het bodemprofiel (tot in ieder geval 8,0 m - mv of 12,5 m - NAP) laag ingeschat. Wel wordt er rekening mee gehouden dat in de top van de Pleistocene ondergrond (aanwezig vanaf circa 8,0 m - mv of 12,5 m - NAP) archeologische resten uit het laat paleolithicum of het mesolithicum aanwezig kunnen zijn.

Advies

Op basis van dit bureauonderzoek wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden in het bovenste gedeelte van het bodemprofiel (tot in ieder geval 8,0 m - mv of 12,5 m - NAP) laag ingeschat. Wel wordt er rekening mee gehouden dat in de top van de Pleistocene ondergrond (aanwezig vanaf circa 8,0 m - mv of 12,5 m - NAP) archeologische resten uit het laat paleolithicum of het mesolithicum aanwezig kunnen zijn.

Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHISmeldpunt, telefoon 033 - 4227682). Een vondstmelding bij de provinciaal archeoloog kan ook.

Cultuurhistorie

Het patroon van structuurdragende waterlopen en lintenstructuur verandert nauwelijks. Doordat de kavels voor glas, op basis van de Uitwerking Masterplan en ook voorliggend plan, soms groter kunnen zijn, kan het kavelpatroon afwijken van het cultuurhistorisch patroon. De voorgenomen inrichting van het plangebied past wel in het rationele en functionele karakter van de Haarlemmermeer, maar heeft geen directe samenhang met de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

5.4.3 Conclusie

Op grond van archeologie en cultuurhistorie gelden geen bijzondere aandachtspunten of belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, omdat de ontwikkeling op zichzelf al rekening houdt met de cultuurhistorische hoofdstructuren.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'hogere waarde'. Een hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat

bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden.

Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Luchtverkeersgeluid

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

5.5.2 Onderzoek

In augustus 2012 is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In dit rapport is het navolgende geconcludeerd.

Nieuwe wegen of gewijzigde tracés

Bij de aanleg van nieuwe wegen of bij de wijziging van wegtracés zal er telkenmale akoestisch onderzoek moeten worden verricht.

Nieuwe woningen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Aalsmeerderweg op de nieuwe woningen (6 stuks) ten hoogste 57 dB bedraagt inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en de maximaal te ontheffen geluidbelasting van 53 dB wordt overschreden.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet de geluidbelasting naar beneden worden gebracht met tenminste 4 dB. Dit kan worden gerealiseerd door (een combinatie van) maatregelen te treffen:

- Toepassing van stiller wegdek met een minimale reductie van 4 dB over een lengte van ongeveer 250 meter (binnen de gehele zichthoek van de 6 woningen)
- Plaatsen van een scherm aan de rand van de weg;
- Aanpassen van het snelheidsregime of omleiden van verkeer;
- Verplaatsen van de voorgenomen locatie van de woningen, door meer afstand van de weg te nemen (circa 35 meter afstand van de weg).

Deze maatregelen moeten nader worden onderzocht om te kunnen vaststellen of de woningen akoestisch inpasbaar zijn.

Geluidbelasting buiten het bestemmingsplan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor wegverkeerslawaaï het geluideffect vanwege de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het glastuinbouwgebied, buiten het plangebied op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting niet met meer dan 1,5 dB toeneemt (boven de voorkeursgrenswaarde). Er is derhalve geen sprake van een reconstructie-effect in akoestische zin.

Hogere waarden

Een hogere waarde kan verleend worden nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdrachts en/of ontvangermaatregelen niet doelmatig zijn en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in een eventueel door het bevoegd gezag vastgesteld hogerewaardenbeleid.

Voor alle woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in artikel 111.2 van de Wet geluidhinder.

Aanvullend onderzoek

In februari 2013 is door Oranjewoud aanvullend akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van deelplan 7 van ontwikkelingsgebied PrimAviera uitgevoerd. De conclusie is weergegeven in de rapportage Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan deelplan 7 PrimaViera (projectnr. 257544, revisie 00 d.d. 21 februari 2013).

Het onderzoek betreft het effect van het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de ontsluitingsweg op de in het deelplangebied gelegen woningen.

Daarnaast is ook de toename van het wegverkeer op de Aalsmeerderweg ten gevolge van de nieuwe verbinding inzichtelijk gemaakt. Hiervoor is een reconstructietoets uitgevoerd conform de Wet geluidhinder.

Het effect op de omgeving ten gevolge van de aanwezigheid van nieuwe bedrijven in het plangebied is niet inzichtelijk gemaakt.

5.5.3 Conclusie

Bij de aanleg van nieuwe wegen of bij de wijziging van wegtracés zal er telkenmale akoestisch onderzoek moeten worden verricht.

Wanneer de benodigde hogere waarden verleend worden, zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Uit het onderzoek van februari 2013 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de woningen in het plangebied.

Ook leidt de toename van verkeer op de Aalsmeerderweg niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. De toename is maximaal 1,35 dB.

5.6 Lucht

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie)

5.6.2 Onderzoek

In de Actualisatie MER is het aspect luchtkwaliteit voor het totale gebied PrimAviera onderzocht.

Aanvullend is, in augustus 2012 door Oranjewoud een onderbouwing opgesteld.

Deze onderbouwing is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In de onderbouwing wordt ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit het volgende geconcludeerd.

5.6.3 Conclusies

De huidige besluitvorming betreft een uitbreiding van het reeds bestaande glastuinbouwareaal in het gebied rondom Rijsenhout en tussen Rijsenhout en de A4 als onderdeel van het totaalplan "Glastuinbouw Haarlemmermeer".

De besluitvorming van het totaalplan "Glastuinbouw Haarlemmermeer" heeft, ten opzichte van de oorspronkelijke planning ten tijde van de aanmelding voor het NSL, enigszins vertraging opgelopen. Dit is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit niet ongunstig. Een later besluit betekent immers een later optredend effect op de luchtkwaliteit van de ontwikkeling en de luchtkwaliteit wordt, mede door het schoner worden van het autoverkeer en generieke maatregelen, naar de toekomst toe steeds beter.

Gelet op het bovenstaande passen de direct te bestemmen delen en de delen met een wijzigingsbevoegdheid – voor wat betreft de gevolgen voor de luchtkwaliteit - geheel binnen het NSL en zijn daarmee in ieder geval niet in strijd met het NSL, zodat de besluitvorming voor dit deelproject gebaseerd kan worden op de grondslag als genoemd in artikel 5.16, eerste lid, onder d van de Wet milieubeheer. Er is dan geen beoordeling meer noodzakelijk van de afzonderlijke effecten van dit deelproject op de luchtkwaliteit (luchtkwaliteitonderzoek met toetsing aan de grenswaarden).

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Onderzoek

In de Actualisatie MER is een quickscan uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Het uitgangspunt bij het opstellen van de quickscan is dat bij de voorgenomen activiteit geen risicobronnen in het plangebied worden geïntroduceerd. Er is in de quickscan uitsluitend gekeken naar reeds bestaande risicobronnen en de externe werking (op het plangebied) die uitgaat van deze bronnen. De quickscan is een globale eerste scan. Bij een verdere uitwerking van de verschillende deelplannen is de verantwoordingsplicht aan de orde. Externe veiligheid zal in dat kader meer in detail bekeken moeten worden. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is, in oktober 2012 door Oranjewoud een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie in PrimAviera uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

In voornoemd onderzoek is geconcludeerd dat een aantal risicobronnen invloed heeft of kan hebben op de externe veiligheidssituatie van het plangebied. Het betreft de volgende bronnen:

- Rijksweg A4;
- Luchthaven Schiphol;
- Hogedruk aardgastransportleiding.

Voor wat betreft de rijksweg A4 worden de volgende conclusies getrokken:

Over de Rijksweg A4 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Aan het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risico's verbonden. In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Het onderzoek heeft geleid tot de onderstaande conclusies.

Veiligheidszone

Vanuit de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' worden veiligheidszones voor wegen aangegeven. Voor dit deel van de A4 bedraagt deze 0 meter gemeten vanuit het midden van de weg.

De veiligheidszone, ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen, vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen van het plangebied.

Groepsrisico

Op basis van de berekeningen met de vervoerscijfers uit de Circulaire, blijkt dat zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt. Deze overschrijding kan vooral toegekend worden aan de functies in het brugrestaurant over de A4. Vergelijking van de scenario's laat zien dat door de ontwikkeling van PrimAviera het groepsrisico toeneemt.

Verantwoordingsplicht

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor het voorliggende ruimtelijke besluit, geldt de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, omdat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt en tevens toeneemt.

Door en langs het plangebied liggen hogedruk aardgastransportleidingen. Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van deze leidingen. De geplande bebouwing bevindt zich buiten de belemmeringsstrook van de leidingen.

Plaatsgebonden risico

Uit de kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico geen knelpunt vormt voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

Uit de berekeningen blijkt dat alleen voor de toekomstige situatie een groepsrisico wordt berekend voor de leiding W-515-12. Het groepsrisico ligt lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt met meer dan 10% toe als gevolg van de planontwikkeling.

Verantwoordingsplicht

Omdat het groepsrisico toeneemt met meer dan 10% geldt de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Belemmeringsstrook

Voor de leidingen W-515-12, W-515-12 ontwerp en W532-01 geldt een belemmeringsstrook van 4 meter welke vrijgehouden dient te worden van bebouwing, voor de leidingen A-554 en A-553 5 meter. Deze strook is opgenomen in het bestemmingsplan.

Buiten bedrijfzijnde leiding

Er wordt rekening mee gehouden dat de buiten bedrijfzijnde leiding W-515-01 vanaf de noordkant van de Bennebroekerweg tot de zuidzijde van de N207 (het overige deel van de leiding is verwijderd) in de toekomst gebruikt zal worden voor het transport van CO₂ onder een werkdruk van 4 à 5 bar. De effecten bij een calamiteit aan een CO₂-leiding beperken zich tot de belemmeringsstrook. Deze mogelijke ontwikkeling zal dus niet belemmerend werken.

5.7.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een toename van het aantal personen in het gebied. Hierdoor zal het groepsrisico enigszins toenemen. Gezien de geringe dichtheid van de bevolking ter plaatse en de afstand tot de relevante risicobronnen vormt het groepsrisico geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

5.8 Geur

5.8.1 Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

5.8.2 Onderzoek

Aangezien de voorgestane ontwikkeling van het plangebied geen geurhinder veroorzakende functies of ontwikkelingen met zich meebrengt, is geen specifiek onderzoek ten aanzien van het aspect geur uitgevoerd.

5.8.3 Conclusies

Er zijn vanuit het aspect geur geen belemmeringen ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Licht

5.9.1 Wet- en regelgeving

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot één van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en verkeers)veiligheid.

5.9.2 Onderzoek

De nieuw te vestigen bedrijven en functies zullen geen negatief lichteffect hebben. De bedrijven die zich in het plangebied wensen te vestigen maken gebruik van assimilatiebelichting. Om lichthinder te voorkomen, zal deze worden gecombineerd met een zogenaamd lichthinderscherm, dat zal moeten voldoen aan de wet en regelgeving en de best beschikbare technieken (BBT) voor de reductie van lichtemissie en energiebesparing bij het telen van zijn product. Voor de nieuwe glastuinbouw in PrimAviera, en ook het plangebied, wordt uitgegaan van de realisering van een bovenafscherming van circa 98% en een zijafscherming van 100%, waardoor de kassen in zeer hoge mate lichtdicht zullen zijn.

5.9.3 Conclusies

Er zijn vanuit het aspect licht geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.10 Milieuzonerings

5.10.1 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNGbrochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

5.10.2 Onderzoek

Voor de minimale afstand tussen gevoelige objecten, in de vorm van aaneengesloten woningbouw (met minder dan 3 m tussen de zijgevels), en glastuinbouwbedrijven geldt een richtafstand van 50 m. Voor individuele vrijstaande woningen geldt een afstand van 30 m. Voor eigen bedrijfswoningen gelden geen beperkingen.

De minimale afstand tot de bedrijfswoningen in het plangebied, ter plaatse van de nieuwe Parallelweg, is 43 m. Ten opzichte van bestaande woningen van derden is de afstand ter plaatse 80 m. Ten opzichte van aaneengesloten bebouwing (aan de overzijde van de Aalsmeerderweg) bedraagt de afstand 120 m.

De minimale afstand tussen de glasgelieerde bedrijven, in de categorie 1 of 2, en bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven bedraagt eveneens 43 m. De minimale afstand tussen de glasgelieerde bedrijven in de categorie 1 of 2 en de bestaande individuele vrijstaande woningen bedraagt 51 m. Op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 geldt voor bedrijven in de categorie 1 of 2 een maximale minimaal aan te houden afstand tot gevoelige bebouwing in het omgevingstype rustige woonwijk van 50 m. Voor gevoelige bebouwing in gemengd gebiedt geldt een minimale afstand van 30 m. Aan deze afstanden wordt, zoals hiervoor uiteengezet, voldaan. Voor de bedrijven en bedrijfswoningen in de nieuwe dorpsrand geldt dat voornoemde afstandseisen, die ook voor bedrijven in de categorie A, B en C gelden, als voorwaarde bij de daadwerkelijke ontwikkeling gelden, zodat ook voor deze onderdelen geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonerings gelden.

Op vergelijkbare wijze is voor de eventuele bedrijfsmatige activiteiten in de Oostpoort in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen dat deze de belangen van derden niet onevenredig mogen aantasten, bijvoorbeeld door het niet voldoen aan milieueisen en aan te houden afstanden. Daarnaast is, om de rechten van de huidige bewoners/ gebruikers van de bestaande woningen aan de Aalsmeerderweg te beschermen, een 30 m brede strook bestemd als 'Groen'.

5.10.3 Conclusies

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering gelden wat betreft de glastuinbouwbedrijven en de overige glasgelieerde bedrijvigheid binnen het plangebied geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.11 Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- regelgeving

Het Luchthavenindielingsbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau, die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart. Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied binnen het beperkingengebied ligt, gelden er beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de Inspectie

Leefomgeving en Milieu, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Onderzoek

Vogelaantrekkende werking van oppervlaktewater

Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling valt gedeeltelijk binnen de 6 km-zone die krachtens het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) rond Schiphol geldt en waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de vogelaantrekkende werking van oppervlaktewater. Zo mag de maximale oppervlakte van aaneengesloten waterpartijen in die zone in principe niet meer dan 3 ha bedragen.

Het is van belang dat er geen vogels worden aangetrokken die een risico kunnen inhouden voor een veilige luchtvaart. In verband hiermee is, in het kader van het MER, onderzoek gedaan naar de vogelaantrekkende werking van de voorgestelde wateroppervlakten.

Nieuw te ontwikkelen wateroppervlakten in het plangebied zullen in samenhang met bomen en groenstructuren worden aangelegd. Dit verkleint de aantrekkende werking aanzienlijk. In het onderzoek is geconcludeerd dat de kans dat vogels die van plangebied gebruik maken met vliegtuigen in aanraking komen klein is. Het effect van de vogelaantrekkende werking van nieuw aan te leggen waterpartijen is verwaarloosbaar.

Bij het uiteindelijke ontwerp van de waterpartijen is en wordt rekening gehouden met het voorkomen van risicosoorten. Met risicosoorten worden hier soorten bedoeld die zich in de baan van opstijgende en dalende vliegtuigen kunnen bevinden.

Relevante soorten:

- (wilde) eend: deze eenden rusten op de wateren en foerageren op de akkers;
- meeuwen: deze vormen in het noorden (nabij de Geniedijk) van het plangebied een risicogroep. Meeuwen doen het plangebied aan om te rusten en foerageren;
- enkele soorten ganzen: vestiging van enkele soorten ganzen als broedvogel (alle met een hoog risicoprofiel) moet worden tegengegaan.

Gevoelige bestemmingen

Op de kaart behorend bij het LIB ligt het plangebied geheel in een zone (zone 4) waarvoor 'beperkingen geluid en veiligheid' gelden. Dit betekent dat het aantal woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidsgebouwen niet of beperkt mag toenemen.

Het LIB noemt vier uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen:

- a. herbouw van woningen op een minder milieubelaste plaats: vervangende nieuwbouw;
- b. bouw van bedrijfswoningen;
- c. opvulling van open gaten binnen aaneengesloten bebouwing;
- d. functiewijziging.

Voor deze categorieën kan de VROM-inspectie (namens de bewindslieden) ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Hoogtebeperking

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn ook hoogtebeperkingen opgenomen voor zones in de omgeving van Schiphol. In navolgende figuur is te zien op welke manier deze zones en de bijbehorende beperkingen zich verhouden tot het plangebied. De beperking is niet relevant voor het plangebied,

voor het plangebied, op basis van de regels van voorliggend bestemmingsplan, al een hoogtebeperking van maximaal 20 of 30 m geldt.

5.11.3 Conclusies

Op basis van het Luchthavenindielingsbesluit, en ook het verdrag van Chicago, zijn er geen rechtstreekse belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Wel zijn er randvoorwaarden, die in acht genomen (moeten) worden. Deze betreffen de maximale aaneengesloten oppervlakte open water van 3 ha en de mogelijkheden voor gebruik van de gronden binnen het plangebied voor gevoelige bestemmingen.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1 Wet en regelgeving

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen, zullen deze als zodanig bestemd moeten worden. Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes (en zendmasten) ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Monumentenwet. Welke regels precies van toepassing zijn, is afhankelijk van het soort antenne en de locatie van de antenne. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn bouwvergunningvrij, behalve wanneer ze op een monument worden geplaatst. In dat geval is een lichte bouwvergunning en een monumentenvergunning vereist. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan veertig meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000 (het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten). Deze zijn vergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn verschillende kabels en leidingen aanwezig langs de hoofdstructuren, de Bennebroekerweg, de Aalsmeerderweg en de A4.

In het plangebied ligt een 12 inch 40 bar regionale aardgastransportleiding. Deze leiding ligt langs de A4 maar is overigens niet meer als zodanig in gebruik. Dit was een aanvoerleiding naar het gasontvangststation (GOS) aan de Aalsmeerderweg en het transportnet ten oosten van de A4. Het transportnet langs de A4 vormt geen belemmering, omdat het plan, wat betreft mogelijk schadelijke ingrepen, niet over deze leiding vallen. In dat kader is onder anderen met de Gasunie afgesproken dat in principe geen gietwaterbassins boven de gasleiding zullen worden aangelegd. Dit is bij op sommige plekken in het plangebied het geval, zo dient bij de werkzaamheden in het noordelijke deel van de Oostpoort en ten behoeve van de groen-/waterbergingszone langs de A4 dient wel met die leiding rekening houden te worden.

Een ander mogelijkheid betreft het veranderen van het transportmedium door overname van de leiding door een andere beheerder (denk hierbij aan SGN of OCAP voor bijvoorbeeld CO2). De mogelijkheid hiertoe wordt momenteel nog onderzocht. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Vooruitlopend daarop kan er vanuit gegaan worden dat de leiding ten behoeve van gastransport (hoge druk) niet meer gebruikt zal gaan worden (zie ook onder 5.7).

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving is op de verbeelding een belemmeringsstrook van tenminste 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen.

Voor een deel van het plangebied geldt dat hier een vrijwaringszone voor een straalverbinding aanwezig is. De bijbehorende beperkingen voor de bouwhoogte (30 m + NAP) zijn in voorliggend bestemmingsplan opgenomen en leveren geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, die een maximale bouwhoogte heeft die hieronder blijft.

5.12.3 Conclusies

De algemene conclusie is dat de aanwezige kabels en leidingen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. De tracés liggen buiten of aan de rand van de ontwikkelingen of zijn binnen de ontwikkeling gesignaleerd, waarna aanpassingen zijn/worden opgenomen in het project.

5.13 Explosieven

5.13.1 Onderzoek

Uit de literatuur is bekend dat in de gemeente Haarlemmermeer explosieven uit de Tweede Wereldoorlog zijn aangetroffen. Derhalve is, in april 2007, door Riel Explosive Advice & Services Europe BV een vooronderzoek uitgevoerd naar conventionele explosieven binnen het totale PrimAvieragebied.

5.13.2 Conclusies

In het onderzoek is het volgende geconcludeerd: Het is niet mogelijk om het verdachte gebied nauwkeurig (horizontaal) af te bakenen. Wel kan worden vastgesteld dat in het gebied waar het voormalig schijnvliegveld heeft gelegen een verhoogd risico is op het aantreffen van niet gesprongen conventioneel explosief. Daartoe zal, voorafgaand aan de werkzaamheden in het kader van de concrete planuitvoering, nog een preventief veldonderzoek plaatsvinden. Op grond daarvan vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.14 Milieueffectrapportage

5.14.1 Beleid en regelgeving

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kent.

Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08) en de wijziging van het Besluit milieueffectrapportage die per 1 april 2011 van kracht is geworden. Met deze wijziging zijn de gevolgen van het genoemde arrest in de Nederlandse regeling verwerkt.

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.14.2 Onderzoek

Zoals al vermeld, is voor het totale gebied van PrimAviera een MER opgesteld. Deze is op 13 januari 2005 vastgesteld. De Actualisatie MER dateert van december 2008 en was nodig, omdat op basis van de Uitwerking Masterplan de planopzet van de totale locatie op diverse onderdelen aangepast is aan nieuwe inzichten en er wijzigingen in de wet- en regelgeving hebben plaatsgevonden. Daarnaast is, om het energiegebruik in het plangebied te regelen, een 'Masterplan gebruik ondergrond' opgesteld. Ten behoeve van dit plan wordt/is ook een m.e.r.-procedure doorlopen, welke echter niet/nauwelijks relevant is voor voorliggend deelplan.

De actualisatie is ook voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Deze heeft in augustus 2009 het toetsingsadvies over het geactualiseerde milieueffectrapport gegeven. De vrijstelling is in juli 2009 door de gemeente verleend.

Met het onherroepelijk worden van de vrijstelling ex artikel 19 WRO op basis van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 februari 2011 (zaaknummer 201007537) is de m.e.r.-plicht verwerkt.

Wel is het van belang om bij de besluiten over volgende fasen het (geactualiseerde) MER en het advies van de Commissie m.e.r in acht te nemen. Ook voor de uitwerking van het plan PrimAviera zijn dit punten van aandacht.

De uitwerking van PrimAviera is getoetst aan de uitgangspunten en de effectvoorspelling in het geactualiseerde milieueffectrapport. Tevens is nagegaan of de aanbevelingen van de Commissie m.e.r. in acht zijn genomen.

5.14.3 Conclusies

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met (de actualisatie van) het MER.

5.15 Energie

In lijn met het relevante beleid en regelgeving zoals het 'Jaarplan 2012 Kas als Energiebron' van het Rijk, Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013, Klimaatbeleid Haarlemmermeer 2009-2020, de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en de gemeentelijke Milieubeleidsvisie, wordt bij de ontwikkeling van het plangebied nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect energie.

Het doel is om PrimAviera tot een van de meest energiezuinige glastuinbouwlocaties van Nederland te ontwikkelen. Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland wil nadrukkelijk aansluiten bij de afspraken gemaakt tussen Stichting Natuur en Milieu en LTO Glaskracht. De ambitie van het Masterplan is om de doelstellingen uit het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) van het MER uit 2005 te realiseren. Dit houdt een reductie van het energieverbruik in van 30% en tenminste 10% duurzame energie. Het Masterplan wil de geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen halen door onder andere het toepassen van (semi) gesloten kassen, warmte-koude-opslag en gebruik te maken van energie uit afval. Het Masterplan zet in op het realiseren van meerdere energieconcepten op clusterniveau, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van centrale Warmte Kracht Koppeling (WKK) installaties binnen die clusters, die zo mogelijk gestookt worden op biobrandstoffen.

Per deelplan (bestaande uit één bedrijf of een cluster van enkele bedrijven) wordt door de initiatiefnemer onderbouwd op welke wijze aan de energiedoelstellingen wordt voldaan. In het kader

hiervan verlangt de initiatiefnemer van de tuinder(s) een energieplan, waarin de energiebesparing op bedrijfsniveau moet worden aangetoond. Energiebesparing is dus één van de verkoopvoorwaarden die de initiatiefnemer hanteert. De concrete afspraken over de realisatie worden per deelplan vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling van PrimAviera is gebaseerd op een samenwerking van de gemeente en SGN, die daartoe een aantal jaren geleden als een samenwerkingsovereenkomst gesloten hebben.

Op basis daarvan zal de aanleg en de exploitatie van voorliggend deelplan voor de gemeente Haarlemmermeer geen negatieve financiële gevolgen hebben. Om deze afspraken juridisch te borgen zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

In april 2010 is door het LEI een rapport gepubliceerd waarin de concurrentiepositie van het totale gebied PrimAviera-Nieuw onderzocht is. De studie omvat een SWOTanalyse van PrimAviera, waarbij de locatie is beoordeeld op verschillende duurzaamheidsaspecten. Bijzondere aandacht is besteed aan energie, CO2 en watervoorziening. De studie concludeert dat PrimAviera qua concurrentiekracht een aantrekkelijke locatie voor glastuinbouwvestiging is, in vergelijking met andere glastuinbouwlocaties, en dat PrimAviera als glastuinbouwlocatie prima kan concurreren met andere glastuinbouwlocaties op de 3 P's (profit, planet en people).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Crisis- en herstelwet

Op 16 maart 2010 heeft de Eerste Kamer de Crisis- en herstelwet aangenomen. De Crisis- en herstelwet is een zeer uitvoerige wet, die een groot aantal tijdelijke en permanente maatregelen bevat, die beogen procedures voor projecten te versnellen en te vereenvoudigen en om belemmeringen voor de uitvoering van projecten weg te nemen.

Greenport Aalsmeer/PrimAviera is als ruimtelijk en infrastructureel project aangewezen, waarvoor kortere en eenvoudigere procedures doorlopen kunnen worden. Vooral nog wordt hiervan geen gebruik gemaakt. Mogelijk dat dit bij de uitvoeringsfase van voorliggend plan wel gaat gebeuren.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rijsenhout glastuinbouw' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende instanties waarbij om een reactie is gevraagd:

1. Provincie Noord Holland, Directie Vergunningen Omgeving, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem.
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
3. Gemeente Aalsmeer, Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer.
4. Stadsregio Amsterdam, Postbus 626, 1000 AP Amsterdam.
5. Inspectie Leefomgeving en Transport, postbus 16191, 2500 BD Den Haag.
6. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, 1117 ZT Luchthaven Schiphol.

Het toezenden van het voorontwerp is voor geen van deze partijen aanleiding geweest om opmerkingen te maken.

Door Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (hierna SGN) en Elora, twee partijen die delen van het glastuinbouwgebied PrimAviera willen ontwikkelen, zijn wel reacties ontvangen. Elora heeft verzocht

om voor de gronden in haar eigendom een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit verzoek is, met inachtneming van de uitgangspunten die in Masterplannen voor het deelgebied dat Elora wil ontwikkelen zijn geformuleerd, gehonoreerd. Het merendeel van de reacties van SGN betreft verzoeken om redactionele wijzigingen, zoals schrappen van ongebruikte begrippen in de regels en invoegen van per ongeluk weggefallen woordjes. Deze verzoeken zijn gehonoreerd en verwerkt in de regels op de verbeelding en de toelichting. Belangrijke punten van het Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland zijn (cursief weergegeven) hieronder weergegeven en van commentaar voorzien.

Reactie SGN

In het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 zijn specifieke definities opgenomen van de begrippen agrarische bedrijfsactiviteiten en glastuinbouwbedrijf. We geven de voorkeur aan de daar gehanteerde beschrijving omdat er nog wel wat af te doen is op het begrip "telen". Dit begrip is namelijk niet gelijk aan "in bloei trekken/opkweken etc".

Gemeentelijk commentaar:

De begrippen uit het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 zijn overgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is dus gehonoreerd.

Reactie SGN

In artikel 4.2.1 sub c en e dient een definitie voor bedrijfstoegang te worden gegeven. De huidige beperking staat op gespannen voet met andere voorschriften (bijvoorbeeld brandveiligheid). Het is eveneens sterk de vraag of het aantal toegangen tot een pand bij bestemmingsplan beperkt kunnen worden indien hiertegen geen ruimtelijke bezwaren zijn in te brengen.

Gemeentelijk commentaar:

Het toestaan dat nieuwe glastuinbouwbedrijven slechts één bedrijfstoegang op de centrale as hebben is een beeldkwaliteitseis uit de uitwerking van het Masterplan. Deze eis geldt dan ook voor nieuwe glastuinbouwbedrijven die wij in het gebied direct dan wel met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maken. Om SGN tegemoet te komen, is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan wel een ontheffingsregeling opgenomen om een extra bedrijfstoegang mogelijk te maken. Bovendien is het begrip bedrijfstoegang in de regels gedefinieerd.

Reactie SGN

In artikel 4.2.1 wordt voorgeschreven dat de gevels van kassen, dus geen deel van de gevel, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd dienen te worden. Bedrijfsgebouwen mogen echter maximaal 15 meter van deze lijn verwijderd zijn. Vermoedelijk (dergelijke toelichtingen ontbreken in het bestemmingsplan) dienen deze bepalingen het doel om een duidelijke straatwand te realiseren, het beperkt echter sterk de indelingsmogelijkheden van een kavel, hetgeen weer invloed heeft op de marktwaarde van de percelen.

Gemeentelijk commentaar:

Ook het plaatsen van de gevels van kassen in de verplichte gevellijn is een beeldkwaliteitseis, die voortkomt uit de in samenspraak met SGN opgestelde uitwerking van het masterplan PrimAviera. Dit geldt voorts voor de eis dat bedrijfsgebouwen alleen 15 meter achter de gevellijn geplaatst mogen worden. De regels dienen om te voorkomen dat bedrijfsgebouwen en de bijbehorende erven die gebruikt worden voor opslag, expeditie en parkeren een rommelige indruk maken. In PrimAviera wordt dit soort situaties vermeden door te kiezen voor een structuur met 'interne' bedrijfsstraten en/of bedrijfshoven (alleys). Voorts zal in PrimAviera de 'strakke schoonheid van het glas' het beeld bepalen. De bedrijfsgebouwen en erven worden zodanig geordend dat ze niet nadrukkelijk het beeld vanaf het openbaar gebied beïnvloeden. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te brengen is een

afwijkingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om kassen deels niet in de gevellijn te zetten.

Reactie SGN

Waarom wijkt de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen in de bestemming "Glastuinbouw II" af van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen onder de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw-1'? Dit verschil wordt in het bestemmingsplan niet onderbouwd.

Gemeentelijk commentaar:

De bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw – 2" betreft een conserverende bestemming, die gebaseerd is op de 'oude' glastuinbouwbestemming uit het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen in dit 'oude' bestemming bedraagt 8 meter. Het toestaan van de bedrijfsgebouwen van 12 meter achten wij niet acceptabel, mede omdat voor de bestaande glastuinbouwbedrijven nog niet de beeldkwaliteitseisen uit de uitwerking van het masterplan gelden. Toestaan van deze bouwhoogte zou betekenen dat in de nabijheid van woningen langs de Aalsmeerderweg bedrijfsgebouwen kunnen van 12 meter hoog. Wij achten dit ruimtelijk niet wenselijk.

Reactie SGN

Hoewel de ambitie is om de centrale as in deelplan 5 zo snel als mogelijk te realiseren, moeten we stellen dat dit niet geheel in de invloedssfeer van SGN ligt. Dit is namelijk afhankelijk van de mogelijkheid tot verwerving dan wel onteigening van de ondergrond in relatie tot het aan kunnen tonen van de economische uitvoerbaarheid. Wij achten een tijdelijke bestemming derhalve als niet redelijk. Ook als dit een definitieve ontsluiting zou zijn sluit deze aan bij de doelstelling van het masterplan om het verkeer zodanig af te wikkelen dat geen extra belasting van de dorpskern optreedt. In die zin onderscheidt de ontsluitingsmogelijkheid voor dit perceel zich ook niet van die van bestaande glaskavels aan deze zijde van de Aalsmeerderweg ten noorden van het dorp.

Gemeentelijk commentaar:

De zone waarin nu de tijdelijke weg ligt, is in het masterplan PrimAviera aangemerkt als groen gekoppeld aan woonbebouwing en niet een gebied waar ontsluitingen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven komen. Wij houden vast aan dit masterplan en zien dan ook geen reden om hier van af te wijken.

Reactie SGN

Wijziging moet ook mogelijk zijn als SGN dit wenst en de uitvoerbaarheid hiervan kan aantonen. Ook zonder ontsluiting via de centrale as. Bij de onderzoekplicht van SGN voor de actualiseringsronde behoorde ook het aantonen van de ontsluitingsmogelijkheid op de bestaande infrastructuur. Weliswaar is de ambitie altijd om direct zo veel mogelijk via de centrale as te werken, toch kan het voorkomen dat dit, buiten schuld van SGN om, nog niet mogelijk is. In het masterplan is met het oog op de integrale ontwikkeling van het gebied met honderden hectares tegelijk en om de gevreesde extra overlast op de Aalsmeerderweg ter hoogte van het dorp te voorkomen de centrale as gepland. Dat is en blijft uitgangspunt maar dat sluit niet uit dat enkele kleinere locaties niet tijdelijk gebruik van de bestaande structuur kunnen maken. Dit is meegenomen in de verkeers- geluids- en luchtkwaliteitsonderzoeken. Daarbij is aangetoond dat dit geen significante verslechtering van de woonkwaliteit met zich meebrengt. Zeker te meer er ten opzichte van de startsituatie in het bestaande gebied veel meer gebieden voor duurzame glastuinbouw zijn afgevallen en derhalve een autonome vermindering van het vrachtverkeer optreedt. Het verzoek is derhalve om deze voorwaarden voor wijziging te laten vervallen.

Gemeentelijk commentaar:

Met betrekking tot de ontwikkelingslocatie aan de Kruizemuntweg wordt de voorwaarde eruit gehaald. Dit omdat op de Kruizemuntweg al deels een glastuinbouwbedrijf onder het oude bestemmingsplan mogelijk was. Voor de overige locaties is dit niet het geval en ligt het niet in de rede om het bedrijfsverkeer over de al relatief drukke Aalsmeerderweg te leiden.

Reactie SGN

In de regels is de eis ten aanzien van watercompensatie niet opgenomen.

Gemeentelijk commentaar:

Voor het bouwen van kassen en bedrijfsgebouwen is naast een omgevingsvergunning voor het bouwen ook een omgevingsvergunning van het Hoogheemraadschap noodzakelijk in verband met de extra verharding die wordt opgericht. Bij deze vergunning zal beoordeeld worden hoe de watercompensatie wordt geregeld. Daarbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming "glastuinbouw" water en watervoorzieningen zijn toegestaan.

Reactie SGN

Parkeernormen komen niet terug in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk commentaar:

In de gemeente Haarlemmermeer wordt via de Bouwverordening en de omgevingsvergunning voor het bouwen geregeld dat voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Bedrijven kunnen trouwens, vanwege het geheel ontbreken van parkeerruimte langs de wegen in het plangebied überhaupt gebruik maken van openbare parkeerplaatsen. Er hoeft dan ook niet gevreesd te worden voor bedrijven die openbare parkeerplaatsen in gebruik nemen en op eigen terrein geen parkeerplaatsen realiseren.

Reactie SGN

De tijdelijke inrit uit de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO voor het nieuwe glastuinbouwbedrijf aan de Vennepeweg is komen te vervallen. Deze dient ofwel als tijdelijke ontsluiting voor één bestemmingsplan, dan wel zo veel eerder als de centrale as in deelplan 1b beschikbaar komt, voort te duren, of als definitieve bestemming te worden opgenomen.

Gemeentelijk commentaar:

Is als definitieve bestemming opgenomen, d.m.v. het opnemen van de aanduiding "bedrijfsontsluiting" in de bestemming "Groen".

Reactie SGN

In de parkstrip ontbreekt de bestemming voor 6 bedrijfswoningen moet dus A (BW) zijn.

Gemeentelijk commentaar:

Volgens het geluidsonderzoek van Bureau Oranjewoud is het afgeven van hogere waarde voor deze woningen niet mogelijk, omdat de geluidsbelasting boven de maximaal af te geven hogere grenswaarde komt. Het bestemmen van deze woningen is alleen mogelijk, indien maatregelen genomen worden om deze geluidsbelasting terug te brengen tot deze maximale hogere waarden. Direct bestemmen is daardoor niet mogelijk. We menen een oplossing te hebben gevonden door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op een later tijdstip kan dan besloten worden welke maatregelen genomen worden om de geluidbelasting terug te brengen.

Reactie SGN

Bij de tijdelijke ontsluiting op de Aalsmeerderweg zit een groenbestemming die ons onbekend is.

Gemeentelijk commentaar:

Deze groenbestemming komt voort uit de uitwerking van het masterplan. Volgens de uitwerking is deze zone woonbebouwing in het groen.

6.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in dit bestemmingsplan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels – binnen de beperkingen en regels die de milieuwetgeving met zich meebrengt. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijk en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het daarmee wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen die regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en, in het verlengde daarvan –na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van het optreden– correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw is enerzijds het bieden van een actuele juridische regeling die conserverend van aard is voor bestaande situaties en anderzijds het bieden van een juridisch kader voor de realisatie van de ontwikkelingen die in het komende decennium worden voorzien in het plangebied. Waar mogelijk zijn voor diverse bestemmingen ontheffings- en wijzigingsbepalingen opgenomen.

7.2 Opzet regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel een functie vervullen bij de uitleg van de regels.

Op de verbeelding (voorheen: plankaart) zijn aan de binnen het plan aanwezige gronden bestemmingen toegekend. Daarbinnen komen functie- en bouwaanduidingen en gegevens over maatvoering voor. Door middel van over de bestemmingen heen liggende gebiedsaanduidingen zijn daarnaast extra regels van toepassing.

De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Deze zijn in overeenstemming met de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP bepaalt kleur en codering van de bestemmingen. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde (per soort bestemming). Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels omschrijven in samenhang met aanduidingen op de kaart op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden en wat, en of, er gebouwd mag worden.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken;

- **inleidende bepalingen**: een begrippenlijst en regels met betrekking tot de wijze van meten;
- **bestemmingsregels**: artikelen over de bestemmingen, een voorlopige bestemming en dubbelbestemmingen;
- **algemene regels**: bepalingen die betrekking (kunnen) hebben op alle bestemmingen;
- **overgangs- en slotregels**: het (in de Bro voorgeschreven) overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het plan moet worden aangehaald.

7.3. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.4 Bestemmingsregels

Hierna wordt in alfabetische volgorde per bestemming en voor zover nodig een korte toelichting gegeven met betrekking tot:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels (soms met een nader onderscheid voor verschillende typen bebouwing);
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels (in aanvulling op de algemene wettelijke gebruiksregels);
- Afwijken van de gebruiksregels.

7.4.1. Bestemmingen

Artikel 3: Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Uitgezonderd zijn intensieve veehouderijen, bollenteelt en glastuinbouwbedrijven.

In de regels zijn bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen voor agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bedrijfswoningen, ondergeschikte nevenactiviteiten en een verschillende specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voor (tijdelijk) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen burgemeester en wethouders het gebruik voor stille opslag toestaan.

Artikel 4 Agrarisch – Glastuinbouw – 1

Onder deze bestemming zijn alle gronden van het plangebied opgenomen, die ontwikkeld worden voor glastuinbouwbedrijven en waarvoor ter plaatse rechtstreeks gebouwd mag worden. Het gaat om grootschalige en moderne glastuinbouw, met alle mogelijke bijbehorende voorzieningen, zowel op individueel bedrijfsniveau als eventueel als gemeenschappelijke voorzieningen voor meerdere bedrijven in elkaars nabijheid. Volgens de uitgangspunten van de Uitwerking Masterplan, zijn de bestemmings-, bouw- en gebruiksregels relatief ruim en flexibel en daarnaast afgestemd op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van het Masterplan. De bouwhoogte mag 12 à 15 m hoog worden, voor respectievelijk kassen en andere bedrijfsgebouwen.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden op de Uitwerking Masterplan afgestemde bouwregels. Afwijkingen van de bouwregels zijn mogelijk voor kleine noodzakelijke overschrijdingen van bouwen vóór of anderszins in de gevellijn.

Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Agrarisch – Glastuinbouw – 2

Onder deze bestemming zijn alle gronden van het plangebied opgenomen, die op grond van het bestemmingsplan “Landelijk gebied” al een glastuinbouwbestemming hadden. Het gaat hier ook om grootschalige en moderne glastuinbouw, met alle mogelijke bijbehorende voorzieningen, zowel op individueel bedrijfsniveau als eventueel als gemeenschappelijke voorzieningen voor meerdere bedrijven in elkaars nabijheid. De bouwhoogte van kassen mag 12 meter bedragen en van andere bedrijfsgebouwen 9 meter.

Gebruik van gronden langs de Aalsmeerderweg voor gietwaterbassins en opslag is beperkt tot het bestaande gebruik.

Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 6: bedrijf

De gronden die voor bedrijf zijn aangewezen zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de bestaande reguliere solitair gelegen bedrijven en bedrijfsactiviteiten langs de Aalsmeerderweg. Daarbij is gebruik gemaakt van een zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Voor een bedrijf is nog de aanduiding “garage” opgenomen. Het betreft hier een garagebedrijf. Het bestemmingsplan voorziet in deze aparte, omdat de gemeente er naar streeft garagebedrijven vooral te vestigen op bedrijventerreinen en minder binnen, aan of langs woongebieden.

Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengd

Deze bestemmingen zijn gegeven aan gronden die een duidelijk gemengd karakter hebben en waarbij niet duidelijk is welke functie als hoofdfunctie kan worden aangewezen. De functies die per bestemming zijn opgenoemd zijn dan ook zowel functioneel als ruimtelijk min of meer gelijk aan elkaar. Het gaat om het bedrijventerrein in de hoek van de A4 met de Bennebroekerweg. Op dit bedrijventerrein zitten zowel dienstverlenende als bedrijfsmatige functies. Voor de bedrijfsmatige functies is gebruik gemaakt van een zogenaamde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten

Artikel 9: Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

In deze bestemming zit ook om deels te voorzien in de watercompensatie van de nieuwe glastuinbouw een plas-draszone. Hiertoe is voor de delen groen waarvoor dit geldt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Bovendien is in deze bestemming de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf op de hoek van de Venneperweg met de Bennebroekerweg geregeld d.m.v. het opnemen van een aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding.

Artikel 10: Natuur

De Stelling van Amsterdam heeft conform de Provinciaal Ruimtelijke Verordening de bestemming 'Natuur' gekregen. Er zijn regels opgenomen om de ecologische waarden die de Stelling rijk is te beschermen.

Artikel 11: Tuin

De bestemming Tuin hangt samen met de bestemming wonen en is gelegd op de voortuinen van de grondgebonden woningen in het plangebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt het bebouwen van voortuinen niet wenselijk. Deze bestemming is op dat punt dan ook redelijk restrictief, zij het dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

Artikel 12: Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn ruim bestemd, waar binnen de volgende functies mogelijk zijn: wegen, straten en paden, parkeren, groen en water en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geengebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 13: Water

Binnen deze bestemming zijn de structurele waterlopen en waterpartijen opgenomen.

Artikel: 14 Wonen

Voor in het plangebied gelegen woningen is de bestemming wonen opgenomen. In of bij woningen (bijvoorbeeld binnen uitbouwen) is ook het uitoefenen van een beroep en/of het hebben van een praktijk aan huis toegestaan. Hiervoor geldt wel een maximum oppervlak. Binnen de bestemming wonen zijn ook regels opgenomen voor het bebouwen van bijbehorende gronden, niet zijnde de voortuin.

In de bestemming zijn ook voormalige agrarisch bedrijfspercelen opgenomen. Vaak is op deze percelen een grote hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing heeft op de verbeelding een aanduiding gekregen. In de regels is opgenomen dat deze bebouwing gehandhaafd mag blijven.

7.4.3. Dubbelbestemmingen

Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld worden die niet of onvoldoende met "onderliggende" bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de

onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels.

Leiding

In het plangebied zijn verschillende leidingen gelegen met een belangrijke (boven)regionale functie op het gebied van gas en olie. De betreffende leidingen zijn voorzien van de dubbelbestemming Leiding met een nadere differentiatie van de hoofdfunctie van de leiding, te weten Leiding – gas en Leiding – olie. Het betreft hierbij een dubbelbestemming die in het geval van een belangenafweging dus voorrang heeft boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemming(en) behalve de overige dubbelbestemmingen.

Waterstaat

De in het gebied gelegen Stelling van Amsterdam is nog een waterkering. De Stelling heeft dan ook de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering gekregen. Op de gronden van deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd voor zover de waterstaatkundige belangen dit gedogen en nadat hiervoor een keurvergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam

De in het gebied gelegen Stelling van Amsterdam en de zone langs de stelling heeft, vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van de stelling en het gebied eromheen de dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam” gekregen. Er zijn regels gesteld om de cultuurhistorische waarde te beschermen.

7.5. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheden

Voor de centrale as, een aantal glastuinbouw gelieerde ontwikkelingen van Elora en voor de aanleg van zonnepanelen (langs Rijksweg A4) zijn in dit bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dat geldt ook voor enkele deelgebieden waar het de wens van SGN is, om in de planperiode bepaalde ontwikkelingen (o.a. glastuinbouw) te realiseren.

7.6 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bouwregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend, gebouwd worden zolang de bestaande afwijking maar niet vergroot wordt en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt. In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de tekst van de in een bestemmingsplan op te nemen regels voor het 'overgangsrecht gebruik' opgenomen.

7.7 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridische instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels ook worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in dit bestemmingsplan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels – binnen de beperkingen en regels die de milieuwetgeving met zich meebrengt. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het daarmee wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen die regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan - na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van het optreden - correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en het vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.

Overzicht van bijlagen

Onderzoeken

1. Memo luchtkwaliteit deelplan 4, Oranjewoud d.d. 12 september 2011.
2. Natuurtoets PrimAviera, Oranjewoud d.d. 12 september 2012.
3. Archeologisch onderzoek PrimAviera, Oranjewoud 12 juli 2012.
4. Watertoets PrimAviera deelplannen 2, 4, en 5, Oranjewoud 21 september 2012.
5. Flora- en faunawet (kaartje), Arda Advies d.d. 17 augustus 2012.
6. Externe Veiligheid (transport, gasleidingen), Save d.d. 16 oktober 2012.
7. Akoestisch onderzoek, Oranjewoud d.d. 22 augustus 2012.
8. Memo verkeersgeneratieonderzoek, Oranjewoud d.d. 21 september 2012.
9. Natuurtoets PrimAviera, Oranjewoud d.d. 30 augustus 2012.
10. Memo beoordeling luchtkwaliteit, Oranjewoud d.d. 16 augustus 2012.
11. Memo beoordeling luchtkwaliteit deelplan 7, Oranjewoud d.d. 11 februari 2013.
12. Verkennend bodemonderzoek Aalsmeerderweg 645, Klijn Bodemonderzoek d.d. 8 augustus 2007.
13. Toelichting watertoets deelplan 7, Oranjewoud d.d. 19 februari 2013.
14. Akoestisch onderzoek deelplan 7, Oranjewoud d.d. 21 februari 2013.
15. Externe Veiligheid deelplannen 2,5 en 7 (transport, leidingen), Save d.d. 19 februari 2013.
16. Externe Veiligheid Shell Den Ruygenhoek Hoofddorp, Aviv d.d. 17 augustus 2010.
17. Akoestisch onderzoek Bennebroekerweg 181 Rijsenhout, Oranjewoud d.d. 22 februari 2013.
18. Memo natuur deelplan 7, Oranjewoud d.d. 22 februari 2013.
19. Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit, Croonen & Van Soest d.d. 3 juli 2008.
20. Historisch bodemonderzoek deelplan 4, Oranjewoud d.d. 14 september 2011.
21. Bodemonderzoek deelplan 5, Terrascan B.V. d.d. maart 2005.

