



Herstruktureringsplan

PrimAviera

COLOFON

Opdrachtgever:

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland

Datum:

6 mei 2009

Projectgegevens:

BOE01-APP00001-11F



INHOUD

I	HERSTRUCTURERINGSOPGAVE		
1	INLEIDING	4	
1.1	DOEL EN FUNCTIE 'HERSTRUCTURERINGSPLAN PRIMAVIERA'	4	
1.2	NUT EN NOODZAAK HERSTRUCTURERING	8	
1.3	DE HUIDIGE SITUATIE	10	
1.4	BELEIDSMATIGE KADERS	16	
1.5	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	22	
1.6	AMBITIES	23	
1.7	OPGAVE	26	
2	PLANUITWERKING	28	
2.1	OOST-WEST ZONES	28	
2.2	VERKEERSSTRUCTUUR	30	
2.3	WATERSTRUCTUUR	34	
2.4	GROENSTRUCTUUR	38	
2.5	BEOUWINGSSTRUCTUUR	40	
2.6	HERSTRUCTURERINGSPLAN PRIMAVIERA	44	
II	BEELDKWALITEITPLAN		
1	ALGEMEEN	48	
2	BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED	50	
2.1	KENMERKENDE PROFIELEN	50	
2.2	KUNSTWERKEN	50	
3	BEELDKWALITEIT UITGEEFBAAR GEBIED	60	
3.1	KASSEN	60	
3.2	BEDRIJFSGEBOUWEN, INSTALLATIES EN ERVEN	60	
3.3	GRENS OPENBAAR-PRIVE	62	
3.4	GIETWATERBASSINS	62	
3.5	NAAMSAANDUIDINGEN	62	
3.6	BEDRIJFSWONINGEN	62	
III	UITVOERINGSASPECTEN		
1	UITVOERING		64
1.1	HET ONTWIKKELINGSPROCES		64
1.2	PLANMATIGE AANPAK VERSUS PRAGMATISCHE BENADERING		65
1.3	KOSTEN VERSUS BESCHIKBARE MIDDELEN		66
1.4	UITVOERBAARHEID EN RISICO'S		68
1.5	ORGANISATIE		70
2	BEHEER		72

INLEIDING

1.1 Doel en functie 'Herstructureringsplan PrimAviera'

PrimAviera en Greenport Aalsmeer

PrimAviera is de grootschalige locatie voor de ontwikkeling van glastuinbouw in Haarlemmermeer, ter hoogte van Rijsenhout. Het plangebied PrimAviera maakt onderdeel uit van Greenport Aalsmeer, een regio met een ijzersterke glastuinbouwtraditie op teelt- en handelsgebied met de luchthaven Schiphol, rijksweg A4 en de bloemenveilingen Aalsmeer en Rijnsburg op een steenworp afstand. Vanuit glastuinbouwperspectief een zeer waardevol gebied.

Plangebied PrimAviera

PrimAviera staat niet alleen voor de ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwgebied ten oosten van de A4, maar ook voor de herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied rondom Rijsenhout en Burgerveen. Twee deelgebieden dus met een eigen opgave:

Deelgebied 1: Nieuwe ontwikkeling PrimAviera

De opgave voor Deelgebied 1 is het ontwikkelen van een grootschalig nieuw glastuinbouwgebied (circa 450 hectare) gesitueerd tussen de A4, Geniedijk, Venneperweg en Aalsmeerderweg. Voor dit gebied is de 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera' in september 2008 door de raad van de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld.

Deelgebied 2: Herstructurering PrimAviera

De opgave voor Deelgebied 2 is het herstructureren van het bestaande glastuinbouwgebied rondom Rijsenhout (circa 215 hectare), begrensd door de Aalsmeerderweg, Geniedijk, Ringdijk en Burgerveen volgens de 'maximale herstructureringsvariant'.

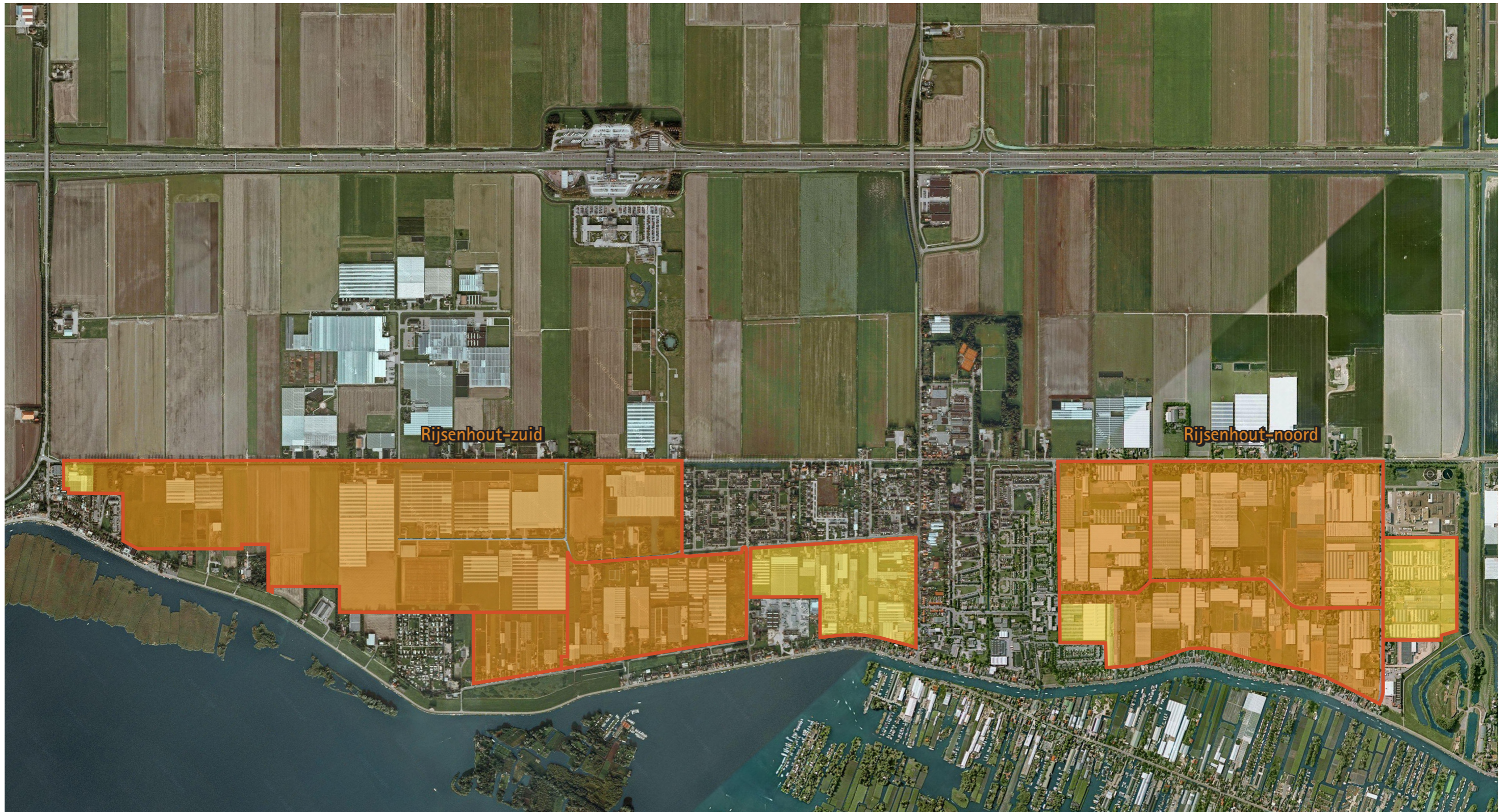
Het herstructureringsgebied



In het Plan van Aanpak Herstructureringsplan Glastuinbouw Rijsenhout is medio 2006 uitgegaan van een herstructureringsgebied van circa 115 hectare totaal. Op basis van voortschrijdend inzicht en een integrale benadering van de herstructureringsopgave, is het gebied vergroot tot een totaal van circa 215 hectare. Binnen het herstructureringsgebied PrimAviera worden twee delen onderscheiden: Rijsenhout-noord (circa 85 hectare) en Rijsenhout-zuid (circa 130 hectare).

In Deelgebied 2 is een viertal zogenaamde 'afwegingsgebieden' beoordeeld als niet kansrijk voor duurzame glastuinbouw. Factoren die hierbij meespelen zijn onder meer de lay-out, de afstand tot burgerwoningen, het feitelijk gebruik en de vigerende bestemmingen van deze gebieden. De afweging om te bepalen welke andere vorm van gebruik in de toekomst eventueel zinvol wordt geacht, vindt niet plaats in het kader van dit Herstructureringsplan.



Plangebied PrimAviera



-  Herstructureringsgebied
-  Afwegingsgebied

Deelgebied 2



Herstructureringsplan

Het Herstructureringsplan PrimAviera is gebaseerd op de 'maximale variant' voor de herstructureringsopgave en geeft inzicht in de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur. De ambities op het gebied van duurzaamheid, milieuvriendelijkheid en landschappelijke inpassing zijn in het plan verwerkt. Het plan toont hoe het herstructureringsgebied er uit zal zien en hoe het functioneert. Het Herstructureringsplan PrimAviera dient als grondslag voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan.

Beeldkwaliteitplan

Het Herstructureringsplan PrimAviera bevat een hoofdstuk over de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen en het onbebouwde gebied. De beeldkwaliteitscriteria zijn concreet en worden door de Welstandscommissie gebruikt bij de toetsing van de aanvragen voor de bouwvergunning. Met deze beeldkwaliteitscriteria weten de tuinders en hun adviseurs, waar het gaat om bouwen en inrichting van terreinen, vooraf waar ze aan toe zijn. Doel van het beeldkwaliteitplan is om waarborgen in te bouwen zodat het gebied als totaal een goede uitstraling krijgt en ook behoudt. Uiteindelijk is dit van belang voor alle betrokkenen.

Relatie Herstructureringsplan met bestemmingsplan en exploitatieplan

Het bestemmingsplan is een juridisch document waarin het gebruik van gronden is geregeld. Hierin staat bijvoorbeeld waar bedrijven, wonen, wegen en water is toegestaan. In het bestemmingsplan staan de regels hoe gebouwd mag worden (rooilijnen, bouwvlakken en hoogtebepalingen). In het exploitatieplan staat hoe omgegaan wordt met de verdeling van kosten en opbrengsten en wordt de financiële haalbaarheid van het Herstructureringsplan aangetoond.

Zodra het Herstructureringsplan PrimAviera door de raad van de gemeente Haarlemmermeer is vastgesteld zal de bestemmingsplanprocedure in gang worden gezet, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben om zienswijzen en eventuele bezwaren in te dienen.

Leeswijzer

Het rapport bevat drie delen, met een chronologische structuur.

Deel I betreft de Herstructureringsopgave en bestaat uit twee hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk van deel I bestaat uit een inleiding met een beschrijving van de huidige toestand ('wat is er'). Zaken die daarbij aan de orde komen zijn de nut en noodzaak van de herstructurering, de beleidsmatige kaders, de feitelijke situatie in het gebied en de uitgangspunten en randvoorwaarden die zijn gehanteerd. In de laatste twee paragrafen (1.6 en 1.7) van de inleiding wordt de brug geslagen naar de planvorming: 'wat willen we'. In deze paragrafen komen de ambities en de opgave aan de orde.

In het tweede hoofdstuk van deel I wordt de planuitwerking beschreven. Een aantal deelaspecten zoals verkeer, water, groen en bebouwing worden afzonderlijk beschreven. In het Herstructureringsplan komen deze deelaspecten weer bijeen (paragraaf 2.6).

Deel II is het Beeldkwaliteitplan. Hier wordt de gewenste kwaliteit van het openbaar gebied en de gebouwde omgeving toegelicht. Dit deel bevat concrete eisen waaraan ondernemers moeten voldoen waar het gaat om nieuwe bebouwing, erfafscheidingen en terreininrichting.

Beeldkwaliteitplan en het nieuwe bestemmingsplan zijn documenten met een publiekrechtelijke status waaraan overheid en burgers gebonden zijn ('wat mag er').



Deel III gaat over de realiseringaspecten ('hoe gaan we het realiseren'). Organisatie, clustergerwijze fasering en risico's komen aan bod. Ook wordt er aandacht besteed aan het toekomstige beheer.

1.2 Nut en noodzaak herstructurering

Verouderd glastuinbouwgebied

Het glastuinbouwgebied Rijsenhout is aan vernieuwing toe. De meeste bedrijven zijn te klein en beschikken over verouderde kassen en installaties. Het gebied is vanaf 1960 ontwikkeld en na bijna 50 jaar is een opschaling en modernisering noodzakelijk. In het overgrote deel van het plangebied is vernieuwing niet van de grond gekomen, met als gevolg: leegstand, verpaupering en strijdig gebruik.

Vooruitlopend op het Herstructureringsplan PrimAviera is medio 2007 een verkenning uitgevoerd. Op dat moment waren circa 55 glastuinbouwbedrijven actief. Circa 20 bedrijven stonden leeg en bij 12 bedrijven werden de activiteiten afgebouwd. Iets meer dan de helft van de aanwezige glastuinbouwbedrijven is toekomstgericht 'actief'.

Strijdig gebruik

Bij een aantal glastuinbouwbedrijven is 'strijdig gebruik' geconstateerd. Strijdig gebruik is het gebruik van gronden in afwijking van wat is toegestaan volgens het bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen voor het herstructureringsgebied laten 'agrarisch gebruik' en 'glastuinbouw' toe. In de loop der jaren zijn, voor het merendeel in afwijking van de regels, verschillende niet-glastuinbouw gerelateerde functies gevestigd. Voorbeelden van strijdig gebruik zijn: particuliere bewoning van bedrijfswoningen, detailhandel, langparkeren ten behoeve van Schiphol en caravanstalling.

Duidelijkheid over de toekomst

Planologische onzekerheid over de toekomst van het gebied, heeft bijgedragen aan het feit dat tuinbouwondernemers een afwachtende houding hebben aangenomen. Tuinders gaan immers niet investeren of verkopen aan collega tuinders zolang onduidelijkheid over de toekomst bestaat. Gevolg is dat het herstructureringsgebied 'tuinbouwtechnisch op slot' zat, en vooral dynamiek vertoonde in verschillende vormen van strijdig gebruik. De onzekerheid over de toekomst is nu verdwenen. Duidelijk is dat het plangebied haar glastuinbouwbestemming behoudt en zich verder kan ontwikkelen tot een modern glastuinbouwgebied. Nu is het tijd de herstructurering PrimAviera met volle kracht in gang te zetten.

Samenwerking gemeente, glastuinbouwsector en betrokkenen

Om verdere leegstand, verpaupering en strijdig gebruik tegen te gaan hebben de gemeente Haarlemmermeer en Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In de periode daarna heeft met regelmaat overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, SGN, ondernemers en bewoners van Rijsenhout en Burgerveen. De resultaten hiervan zijn gebruikt om het Herstructureringsplan PrimAviera vorm en inhoud te geven.



1.3 De huidige situatie

1.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Vanaf 1960 hebben zich in toenemende mate tuinbouwbedrijven gevestigd op de oorspronkelijk als akkers gebruikte gronden in de omgeving van Rijsenhout. Het resultaat van deze ontwikkeling is een pragmatisch glastuinbouwlandschap: vóór en dóór de glastuinbouw.

In de glastuinbouwgebieden ten noorden en ten zuiden van Rijsenhout heeft zich een proces van ruimtelijke verdichting afgespeeld, dat nog steeds aan de gang is. De relatie van de glastuinbouw met het uit 1855 stammende, onderliggende basispatroon van Haarlemmermeer was aanvankelijk goed herkenbaar. De oorspronkelijk aanwezige slootpatronen, kavelbreedtes en kaveldieptes bleven lange tijd zichtbaar. In de loop der jaren is deze samenhang vervaagd: doorzichten zijn verdwenen, waterstructuren zijn omgelegd, de karakteristieke maatvoering van het landschap van Haarlemmermeer is minder herkenbaar geworden. Onderdeel van de herstructureringsopgave is om kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap op een aantal plekken beleefbaar te maken. De uitdaging is om het oorspronkelijk landschap leesbaar te houden.

Rijsenhout bestaat uit een stelsel van lintstructuren die vlakken begrenzen. De linten bestaan uit wegen, bermen, bedrijfswoningen, tuinen, bedrijfsbebouwing en bedrijfsserven. De linten bieden een gevarieerde aanblik. De vlakken zijn voor een belangrijk deel gevuld met kassen. De afstand van de kasvlakken tot de linten is in het herstructureringsgebied PrimAviera variabel.

In Rijsenhout-zuid zijn de meeste bedrijven georiënteerd op de linten die min of meer evenwijdig aan de Aalsmeerderweg lopen: de Rijshornstraat, midden in het gebied, en de Grote Poellaan, aan de voet van de Ringdijk. In Rijsenhout-zuid zijn de achterkanten van bedrijven gericht op de Aalsmeerderweg, wat de groene uitstraling van dit lint niet ten goede komt.

In Rijsenhout-noord zijn meerdere glastuinbouwbedrijven georiënteerd op het lint van de Aalsmeerderweg en zijn achterkanten van bedrijven gericht naar de Ringdijk.

1.3.2 Hoogteligging

Rijsenhout-noord heeft maaiveldhoogten van circa N.A.P. - 4,70 meter. Rijsenhout-zuid ligt gemiddeld iets lager, met een maaiveldpeil van circa N.A.P. - 4,80 meter. In het gebied wordt geen noemenswaardige bodemdaling verwacht.

De kruin van de Ringdijk ligt op circa N.A.P. + 0,1 meter. De waterpeilen in de sloten liggen tussen 1,05 meter (winter) en 1,30 meter (zomer) onder maaiveld.

1.3.3 Bestaande verkeersstructuur

De Bennebroekerweg heeft als enige weg in de nabijheid van het plangebied een functie als 'gebiedsontsluitingsweg'. Alle wegen in het herstructureringsgebied PrimAviera hebben de status van 'erftoegangsweg'. Het huidige gebruik van de wegen is echter niet in overeenstemming met hun status. Al het langzaam en gemotoriseerd verkeer van het herstructureringsgebied wordt, bij gebrek aan alternatieven, afgewikkeld via de Aalsmeerderweg en de Ringdijk.

Door middel van drempels en sluzen wordt getracht de Aalsmeerderweg onaantrekkelijk te maken voor doorgaand (sluip)verkeer.



Bestaande situatie



De huidige verkeersstructuur is niet afdoende. Het Masterplan PrimAviera beschrijft de kaders voor een verkeersstructuur waarbij de Aalsmeerderweg en Ringdijk gaan functioneren als 'erf-toegangsweg' en recreatieve route. Het bewonersverkeer van de kernen Rijsenhout en Burgerveen wordt losgekoppeld van het bedrijfsverkeer ten behoeve van de glastuinbouw. Door de aanleg van de N201 en de aansluiting op de A4 komen vanaf medio 2011 nieuwe routes beschikbaar voor doorgaand verkeer. Het oneigenlijk gebruik van de Aalsmeerderweg en de Ringdijk als sluiproute voor doorgaand verkeer, zal hierdoor naar verwachting afnemen. Voor het herstructureringsgebied is de opgave de verkeersstructuur aan te sluiten op die van PrimAviera Deelgebied 1.

1.3.4 Bestaande waterhuishouding

De waterhuishouding is voor het glastuinbouwgebied een belangrijk aspect. Glas is verharding waar elke druppel neerslag die valt, vrijwel direct vanaf stroomt. Een zware bui levert een enorme hoeveelheid water, die snel moet worden geborgen. Om Nederland bewoonbaar te houden is het noodzaak dat waterproblemen niet worden afgewenteld op de burens, maar dat zaken binnen één (her)ontwikkeling op orde zijn. Water is daarmee een integrale opgave van de herstructurering.

De huidige waterhuishoudkundige structuur is meegegroeid met de glastuinbouwontwikkeling. Sloten zijn in de loop der jaren gedempt, aangelegd en/of verbreed in samenhang met de ontwikkeling van het glastuinbouwareaal. In het herstructureringsgebied PrimAviera is de bestaande waterhuishoudkundige structuur kwantitatief op orde. Elke vierkante meter toename van glas en/of verharding leidt echter tot een aanpassing in de waterhuishoudkundige situatie.

Uitgangspunt is dat voor de toekomstige situatie geen hogere peilstijgingen optreden dan in de huidige situatie het geval is. Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als eis dat de peilstijging bij een extreme bui, die in theorie slechts éénmaal in de 50 jaar zal vallen, maximaal 0,8 meter is.

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is al het zichtbare water in sloten en plassen. Het herstructureringsgebied PrimAviera ligt in de Haarlemmermeerpolder. Aanvoer van water in de polder vindt plaats door kwel, neerslag en via inlaten vanuit de Ringvaart.

De afvoer vindt plaats via een netwerk van hoofdwatgangen die via gemalen verbonden zijn met de Hoofdvaart waar uiteindelijk het gemaal Lijnden overtollig water wegpompt, richting Noordzeekanaal.

Het herstructureringsgebied PrimAviera ligt in een peilgebied waar een zomerpeil van N.A.P. - 5,85 meter en een winterpeil van N.A.P. - 6,00 meter wordt nagestreefd. Een groot deel van de bebouwde kom van Rijsenhout heeft een eigen peilvak met circa 0,2 meter lagere peilen en dus met iets meer drooglegging.

Rijsenhout-noord en -zuid hebben elk een eigen inlaat vanuit de Ringvaart, waarbij het water via kleine watgangen wordt verdeeld. De Ringvaart heeft een vast peil van N.A.P. - 0,6 meter. De watgangen in het herstructureringsgebied komen allen uit op de hoofdwatgang: de Aalsmeerdertocht. Via de Aalsmeerdertocht wordt het water verder afgevoerd. De kwel uit de Ringvaart wordt afgevoerd door de watgang aan de teen van de dijk.



Berging

Voor het peilgebied waarin het herstructureringsgebied PrimAviera ligt, geldt voor de huidige situatie geen bergingsopgave. Uitbreiding van glas en/of verharding leidt tot een nieuwe water-huishoudkundige situatie waarbij voldoende berging aanwezig moet zijn.

Kwaliteit waterbodems

De watergangen in het herstructureringsgebied zijn uitgediept in 1999. De uitkomende bagger behoorde tot kwaliteit 2 (licht verontreinigd). De glastuinbouwsector wordt steeds schoner en duurzamer. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is sinds 1999 verder teruggedrongen. Groen-teteelt is vrijwel biologisch, de overige teelten zijn hard op weg in deze richting. Afvalstromen worden gerecycled. De huidige kwaliteit van de slootbodems wordt als niet verontreinigd verondersteld.

Onderhoud en beheer

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is beheerder van alle oppervlaktewater en onderhoudsplichtige voor het grootste deel van de hoofdwatgangen. De overige watergangen zijn in onderhoud bij de gemeente en de eigenaren van de aangrenzende percelen.

1.3.5 Bestaande groenstructuur

Een samenhangende groenstructuur ontbreekt in het bestaande glastuinbouwgebied. Vanuit historisch perspectief is dit verklaarbaar. De Haarlemmermeer is in zijn oorsprong opgezet als een doelmatig agrarisch, monofunctioneel productielandschap. Structureel groen is gekoppeld aan de Geniedijk en aan het oude lint van de Aalsmeerderweg. Aan de Heermanszwet (twee overhoeken) en aan de Rijshornstraat (een trapveldje) zijn openbare groenplekken aanwezig. Het groen binnen het plangebied bevindt zich vooral op particuliere tuinen en erven.

1.3.6 Bestaande recreatieve structuur

Op dit moment zijn de Geniedijk en de Ringdijk routes aan de randen van het plangebied die een recreatieve betekenis hebben. Binnen het plangebied ontbreken recreatieve routes. Bewoners van Rijsenhout en Burgerveen hebben niet de mogelijkheid een 'ommetje' door het glastuinbouwgebied te maken. Aan de Ringdijk ter hoogte van Rijsenhout-zuid is een aantal recreatieve bedrijven aanwezig (camping, manege). Voor recreanten bestaan geen 'binnendijkse' uitloopmogelijkheden.

1.3.7 Huidige bedrijfseconomische situatie

De glastuinbouwbedrijven in het plangebied zijn, enkele bedrijven aan de Rijnshornstraat uitgezonderd, te klein. Het gebied is in de jaren 60 van de vorige eeuw oorspronkelijk ontworpen op een gemiddelde bedrijfsgrootte van 1 hectare.

Voor de toekomst bestaat behoefte aan bedrijven met een oppervlakte van 3 tot 6 hectare. Voor het herstructureringsgebied PrimAviera betekent dit een verdere schaalvergroting, hoewel het een gebied blijft voor de relatief kleine bedrijven. Voor de grote glastuinbouwbedrijven zijn in PrimAviera Deelgebied 1 optimale vestigingsmogelijkheden.

Meer dan de helft van de bestaande glastuinbouwbedrijven heeft tijdens de overlegondes in 2007 en 2008 aangegeven zich verder te willen ontwikkelen. Een trend is dat bedrijven producten op de markt brengen met een steeds hogere toegevoegde waarde. Dus niet alleen teelt, maar ook handel, verpakking en eindproductie. Dit vereist een bepaalde schaalgrootte die op de bestaande bedrijven niet aanwezig is.

1.3.8 Bestaande nutsvoorzieningen

Energie

De in het plangebied aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn voor een belangrijk deel verouderd. De meeste bedrijven functioneren met oude kassen, installaties en bedrijfsprocessen. Herstructurering betekent een grote sprong voorwaarts. Efficiënt ruimtegebruik, zorgvuldig gebruik van energie en water en vermindering van afvalstromen en overlast naar de omgeving kenmerken moderne glastuinbouwbedrijven.

De energie-infrastructuur van het herstructureringsgebied is verouderd. In het plangebied zijn een 10 kV elektriciteitsnet en een 8 bar gasnet aanwezig. Het elektriciteitsnet heeft de maximale capaciteit al bijna bereikt. Het gasnet beschikt nog over de nodige capaciteit, maar de gegarandeerde einddruk bedraagt slechts 1,5 bar. Dit is onvoldoende voor grotere, moderne glastuinbouwbedrijven.

De nabijheid van PrimAviera Deelgebied 1 met grootschalige bedrijven levert kansen voor de relatief kleinschalige bedrijven in het herstructureringsgebied PrimAviera. Bijvoorbeeld het warmteoverschot van de gesloten kassen in Deelgebied 1 kan worden gebruikt op de bedrijven in het herstructureringsgebied. Ook de aanwezigheid van een CO₂ distributienet in het herstructureringsgebied zal een belangrijke vestigingsfactor voor nieuwe bedrijven zijn.

De versnipperde, ad hoc gegroeide ruimtelijke structuur en het ontbreken van de ruimte om nieuwe ondergrondse infrastructuur te realiseren beperken op dit moment de mogelijkheden om innovaties gebiedsbreed te implementeren. Bij de herstructurering dient ruimte te worden gereserveerd voor nieuwe infrastructuur.

Riolering

Het herstructureringsgebied is in de huidige situatie gemengd gerioleerd. In de toekomst zal dit worden vervangen door een gescheiden stelsel. Het herstructureringsgebied PrimAviera voert via een persleiding af naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) aan de Aarbergerweg. De capaciteit van de AWZI is berekend op de uitbreiding van het glastuinbouwareaal in PrimAviera. Het rioolstelsel van opvoergemalen en leidingen zit aan de capaciteit.

1.4 Beleidsmatige kaders

Planologische duidelijkheid

Voor het herstructureringsgebied is de planologische toekomst duidelijk. Het realiseren van een modern en duurzaam glastuinbouwgebied is één van de majeure ruimtelijke opgaven die zijn geformuleerd voor Haarlemmermeer. Het 'Masterplan Amsterdam Connecting Trade' (ACT), 'Greenport Aalsmeer en omgeving', 'Masterplan Schiphol' en 'Park 21e eeuw' zijn belangrijke plannen die duidelijkheid scheppen voor de toekomst.

Geordend naar thema volgt hieronder een beknopte opsomming van relevante beleidsnota's, kaders, regelgeving, visies en ruimtelijke projecten die van invloed zijn op de herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied.

1.4.1 Glastuinbouw

Nota Ruimte (2004)

Het glastuinbouwcomplex van Aalsmeer en omgeving - bestaande uit de glastuinbouwgebieden in de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Haarlemmermeer en Uithoorn - is één van de vijf gebieden die in de Nota Ruimte worden aangeduid als Greenport. Met de benoeming van de Greenports onderkent de regering het (inter)nationale belang van de glastuinbouw. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de Greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op lange termijn behouden blijft en/of versterkt.

Belangrijke aandachtspunten voor Aalsmeer en omgeving zijn: de ligging ten opzichte van mainport Schiphol, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke inrichting. In de Greenport Aalsmeer en omgeving is behoefte aan uitbreiding en verplaatsing van het glastuinbouwareaal. Eén van de aangewezen locaties voor hervestiging is Rijsenhout.

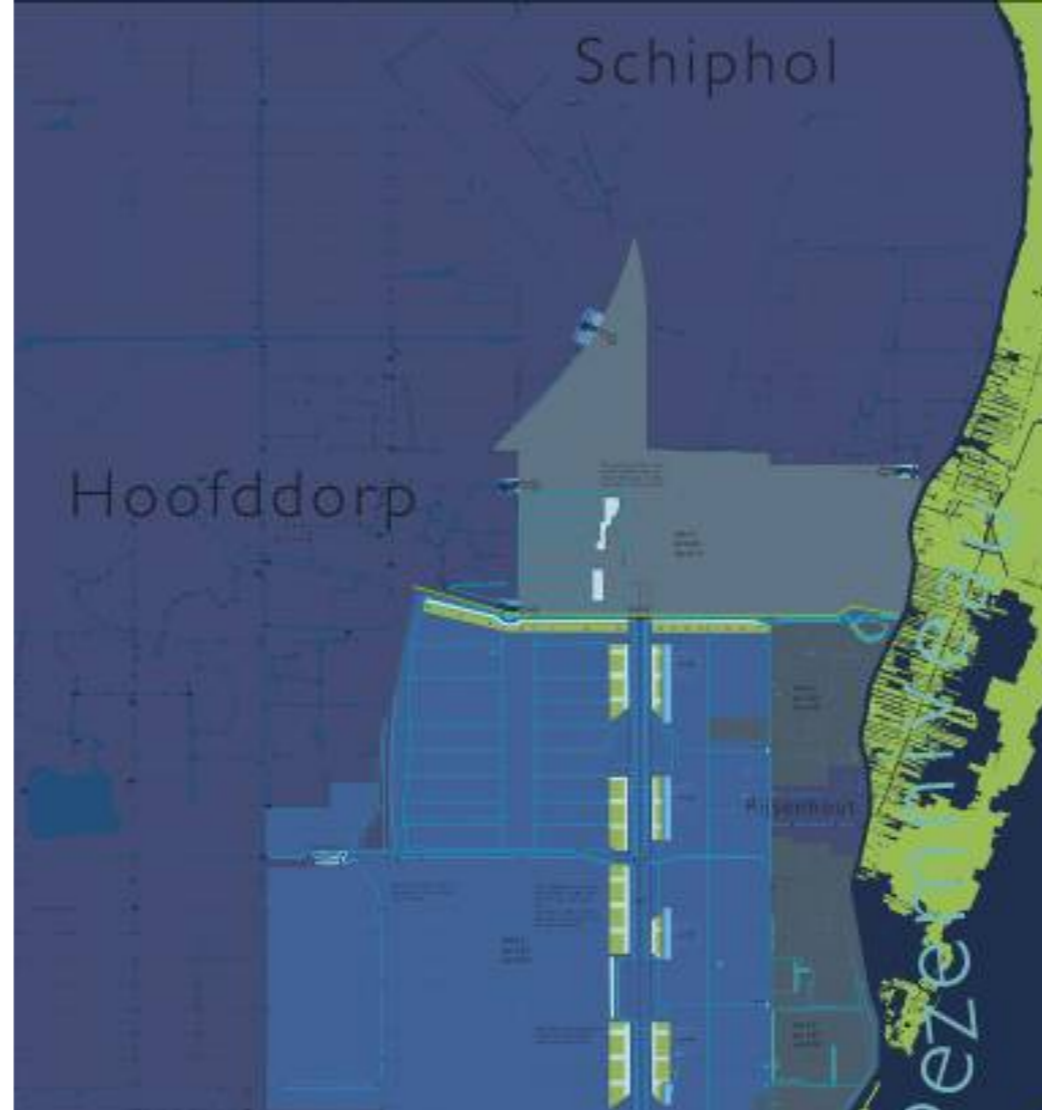
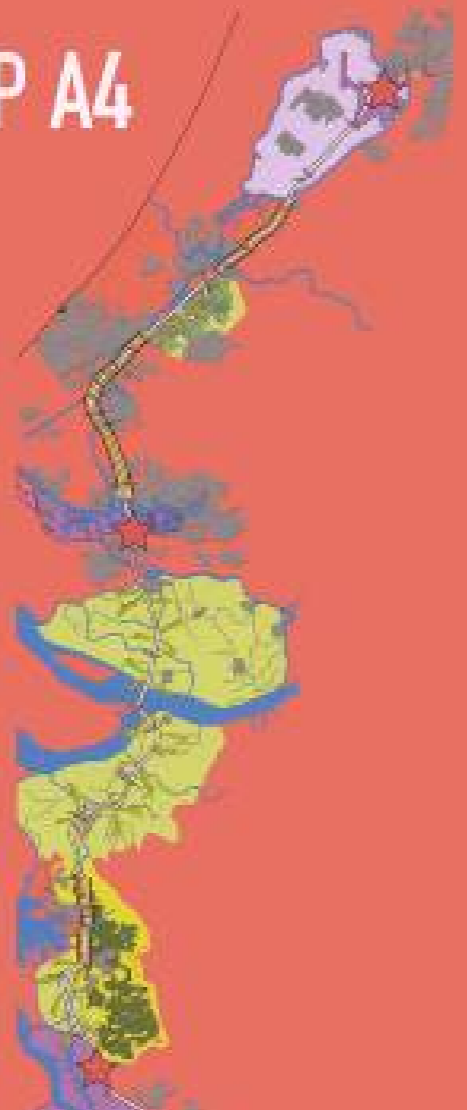
Ruimtelijke economische visie Greenport Aalsmeer (2008)

Om het sierteelt- en businesscomplex in Aalsmeer toekomstbestendig te maken, heeft de stuurgroep Greenport Aalsmeer een toekomstvisie gemaakt. De visie gaat 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 visie.

Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout (2004)

De structuurvisie 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 Haarlemmermeer als voor de herstructurering in de bestaande kassengebieden. In deze visie worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving als A4-zone West, Schiphol Logistics Park, de N201, het Geniepark en het Park 21ste eeuw.

ROUTEONTWERP A4



De Stelling van Amsterdam

*Op weg naar een nieuw gebiedsprogramma
2009-2013*



N201+ realisatiebesluit



Integrale gebiedsvisie Werkstad A4



Glastuinbouw Rijsenhout

Structuurvisie, november 2004

Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera (2008)

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) heeft voor de ontwikkeling van het nieuwe glastuinbouwgebied ten oosten van de snelweg A4 een visie op hoofdlijnen ontwikkeld. De Uitgangspunten van het Masterplan PrimAviera zijn in juli 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. In 2008 is het 'Masterplan PrimAviera' verder geconcretiseerd in de 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera'. Dit plan is in september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.

De planuitwerking van het nieuwe glastuinbouwgebied en de herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied worden door SGN uitgevoerd.

1.4.2 Economie en Infrastructuur

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

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. De gemeenteraad Haarlemmermeer heeft op 20 april 2008 het Masterplan ACT en de daarbij behorende voortgangsrapportage unaniem aangenomen.

N201+ Realisatiebesluit (2004)

In dit besluit 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 en de aansluiting op de A4 komen in het glastuinbouwgebied nieuwe routes beschikbaar voor het doorgaand verkeer.

Perspectief voor de Ringdijk (1996)

In deze nota worden maatregelen voorgesteld om de verkeersveiligheid te verbeteren en de Ringdijk als recreatieve route voor langzaam verkeer aantrekkelijk te maken.

Categoriseringsplan (2004)

Toepassing van het verkeersveiligheidsbeleid 'Duurzaam veilig', maakt het noodzakelijk om, zowel binnen als buiten de bebouwde kom, een indeling van het wegennet te maken. Hiermee wordt uniformiteit van het wegennetwerk zowel binnen als buiten de gemeente bereikt. Door het onderscheiden van 'stroomwegen', 'gebiedsontsluitingswegen' en 'erftoegangswegen' worden functie, vorm, regelgeving en gebruik op elkaar afgestemd. Het plan dient als beleids- en toetsingskader bij herinrichtingsplannen, reconstructies van wegen en revitaliseringwerkzaamheden.

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

De gemeente Haarlemmermeer hanteert de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte als handboek voor onder meer de uitvoering van infrastructurele projecten. Voor de aanpassingen van de infrastructuur binnen het bestaande glastuinbouwgebied zal dit gemeentelijk handboek leidend zijn.

1.4.3 Groen en Water

Nota Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)

De gemeente geeft in deze nota haar visie op de ontwikkeling van groengebieden. In deze nota wordt een groen-blaauwe structuur geschetst als samenhangend netwerk voor de hele polder. Het is input voor toekomstige plannen en ontwikkelingen. De nota is in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ontwerp Groen-blaauwe hoofdstructuur Werkstad A4 / ACT

In dit rapport ('regiedocument') staan bouwstenen voor het realiseren van een samenhangende groen-blaauwe structuur die als kader kan dienen voor het Geniepark alsook voor de direct aangrenzende zones langs de A4 bij bedrijventerrein A4-zone West en glastuinbouwgebied PrimAviera. De aandacht gaat in het bijzonder uit naar het functioneel verknopen van deze gebieden in het kader van de wateropgave (berging/zuivering).

In het Herstructureringsplan PrimAviera wordt er naar gestreefd de ruimtelijke structuur dusdanig aan te passen, dat er aansluitingen ontstaan die deze verknoping mogelijk maken.

Leidraad Geniedijkzone – Oost (2003)

De Geniedijk is, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam (UNESCO monument), een belangrijk cultuurhistorisch element in Haarlemmermeer. De leidraad geeft richtlijnen en aanbevelingen voor zowel de Geniedijk als de omgeving (Geniedijkzone) waarmee bij planvorming rekening moet worden gehouden.

Voor de zone ten zuiden van de Geniedijk geldt dat de eerste 100 meter vanaf van het voorkanaal (bovenkant talud) bebouwingsvrij blijft. In de zone tussen 100 en 200 meter vanaf het voorkanaal wordt een transparante opzet voorgestaan. In deze zone mag maximaal 50 procent van het oppervlak bebouwd worden. Zichtlijnen van en naar de Geniedijk moeten open blijven. Dit beleid is ook van toepassing op het noordelijk deel van het plangebied.

Waterplan Haarlemmermeer (2008)

In het waterplan hebben het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van Haarlemmermeer. Onder het watersysteem vallen het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater.

Handreiking Watertoetsproces bij Rijnland

De Watertoets van Hoogheemraadschap Rijnland toetst ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincie en gemeenten op waterhuishoudkundige aspecten. De Handreiking is leidend voor het opstellen van de waterparagraaf in het Programma van Eisen voor de herstructurering van het bestaande glastuinbouwgebied.

Keur

De Keur is de algemene verordening van Hoogheemraadschap Rijnland met verboden en verplichtingen gerelateerd aan de taken van het waterschap: de zorg voor watergangen, waterpeil, waterkeringen en het verkeer op het water. Deze verordening is leidend voor het waterhuishoudingsplan van het herstructureringsgebied

1.4.4 Milieu

Luchthavenindelingenbesluit (LIB) Schiphol (2003)

In het LIB is het beleid geformuleerd voor 'gevoelige bestemmingen' die binnen het beperkingengebied van de luchthaven liggen. Door de ligging in de zone 'beperkingen geluid en veiligheid' betekent dit voor Rijsenhout dat het aantal woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidsgebouwen niet of beperkt mogen toenemen.

Door de ligging nabij Schiphol geldt ook als eis dat in het herstructureringsgebied geen open water met een oppervlakte van meer dan 3 hectare mag worden aangelegd in verband met de vogelaantrekkende werking.

Besluit Glastuinbouw (2002)

Het Besluit Glastuinbouw betreft een algemene maatregel van bestuur (AMvB) op het gebied van glastuinbouw en milieu. Het voegt landelijke richtlijnen uit een aantal wetten (Wet milieubeheer, Wet verontreinigingen oppervlaktewater en de Bestrijdingsmiddelenwet), die van toepassing zijn op de glastuinbouw, samen.

Tevens zijn er normen in opgenomen over lichtemissie, energieverbruik, gietwaterberging, meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen. Een herziening van het besluit op basis van het Convenant Glastuinbouw (2008) is in voorbereiding en wordt naar verwachting in 2009 vastgesteld en gepubliceerd.

Milieukansenkaart Haarlemmermeer 2030

In de milieukansenkaart is een milieu kwaliteitsprofiel opgenomen die aangeeft naar welke milieukwaliteit moet worden gestreefd bij de vestiging van nieuwe bedrijven in de gemeente Haarlemmermeer.

Beleidskader Duurzame bedrijfsterreinen

Dit gemeentelijk beleidskader geeft aan wat de speerpunten zijn voor energie, intensief ruimtegebruik en parkmanagement, daarnaast is het richtinggevend voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied.

Caravanstallingsbeleid (2007)

In de nota Caravanstallingsbeleid geeft de gemeente aan waar de opslag en stalling van caravans en andere kampeermiddelen binnen de gemeente Haarlemmermeer kan plaatsvinden. De nota geeft toetsingscriteria die gebruikt kunnen worden bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen en bouwaanvragen. Nieuwe caravanstallingsbedrijven zijn alleen mogelijk op bedrijfsterreinen, daar waar dit in het bestemmingsplan is opgenomen.



1.5 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het beoogde eindresultaat is de realisatie van een modern, hoogwaardig, duurzaam, milieuvriendelijk en landschappelijk ingepast glastuinbouwgebied. Uitgangspunt voor de herstructurering is de 'maximale variant', waarbij de toekomstige inrichting van het gebied wordt gebaseerd op een zoveel als mogelijk tuinbouwtechnisch optimale situatie. Hierbij wordt niet perse rekening gehouden met de bestaande structuren in het gebied.

De volgende uitgangspunten en voorwaarden voor de herstructurering zijn als onderdeel van het Programma van Eisen Herstructureringsplan in april 2008 overeengekomen:

Wonen

- In stand houden van de woonlinten langs bestaande wegen;
- Geen nieuwe burgerwoningen buiten de bestaande linten of woonclusters;
- Uitplaatsen van woningen 'tussen het glas' naar de bestaande woonlinten;
- Aandacht voor de leefbaarheid in het gebied.

Glastuinbouwbedrijven

- Ruimte bieden aan bedrijven van 3 tot circa 6 hectare;
- Streven naar een lengte-breedte verhouding van de bedrijven 2 op 1;
- Schaalvergroting voor huidige levensvatbare glastuinbouwbedrijven en ruimte bieden voor bedrijven van buitenaf;
- Bedrijfsruimten en voorterreinen direct aan ontsluitingswegen situeren;
- Bedrijfsontsluiting middels in- en uitritten van minimaal 15 meter breedte;
- Verplaatsen van niet-glastuinbouwbedrijven.

Infrastructuur en wegen

- Huidige infrastructuur vormt het vertrekpunt voor de herstructurering;
- Optimaliseren van de verkeersafwikkeling;
- Buiten de bebouwde kom 'erftoegangswegen type I' toepassen (Duurzaam Veilig concept);
- Binnen de bebouwde kom richtlijnen ASW toepassen;
- Ruimte reserveren voor aanleg extra nutsleidingen;
- Uitvoering volgens Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR, gemeente Haarlemmermeer).

Nutsvoorzieningen

- Waar mogelijk gebruik van collectieve nutsvoorzieningen voorstaan.

Water

- Demping in primaire watergangen is niet toegestaan;
- Compensatie van dempingen volledig en in hetzelfde peilvak;
- Realiseren van voldoende oppervlaktewaterberging;
- Nieuwe watergangen dienen niet doodlopend te zijn;
- Bij nieuwe watergangen in principe geen beschoeiing toepassen;
- Waar mogelijk groen en water inpassen en/of versterken nabij woonlinten.

Groen en Ecologie

- Kwalitatief en kwantitatief compenseren van bestaand groen;
- Bestaande groenvulling langs de wegen handhaven en waar mogelijk versterken;
- Groen waar mogelijk combineren met oppervlaktewater, ecologische zones en recreatieve voorzieningen.

Duurzaamheid

PrimAviera is een afstemmingsproject van het Masterplan Amsterdam Connecting Trade (ACT).

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende duurzaamheidsthema's benoemd:

- a. Duurzame stedelijke ontwikkeling;
- b. Groen, Blauw structuur;
- c. Externe veiligheid;
- d. Luchtkwaliteit;
- e. Energie;
- f. Bereikbaarheid personenvervoer;
- g. Parkmanagement.

1.6 Ambities

Integrale aanpak

Herstructurering vereist een integrale aanpak waarbij onder andere economie, milieu, verkeer, water, groen, duurzaamheid en leefbaarheid een rol spelen. De meeste van deze aspecten overstijgen het individuele bedrijfsniveau. Gebiedsgericht en projectmatig werken SGN, de gemeente en de glastuinbouwbedrijven samen om tot een breed gedragen en haalbaar Herstructureringsplan te komen.

Groen-blauwe dooradering

De ambities ten aanzien van de herstructurering zijn hoog. Zowel vanuit de glastuinbouwbedrijven als vanuit de ruimtelijke kwaliteit. De 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera' laat zien hoe ambities vorm kunnen krijgen. In PrimAviera Deelgebied 1 is een aantal zones aanwezig die het nieuwe glastuinbouwgebied dooraderen. Deze zones herbergen verschillende combinaties van groen-blauwe functies (wegen, water, groen, ecologie, recreatieve routes, zichtlijnen). In deze zones is de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte geconcentreerd. Het thema van de groen-blauwe dooradering geldt ook voor PrimAviera Deelgebied 2.

Inpassing woningen

Het herstructureringsgebied PrimAviera biedt ook ruimte voor nieuwe bedrijven 'van buiten'. Open plekken binnen de bestaande lintbebouwing bieden plaats voor de bedrijfswoningen van deze 'nieuwvestigers'. Bedrijf en bedrijfswoning zijn niet ruimtelijk aan elkaar gekoppeld. Woningen liggen bij elkaar aan de linten. Bedrijven liggen bij elkaar in een bedrijfsomgeving.

Voor een verantwoorde inpassing van gevoelige bestemmingen zoals woningen, zijn afstandsregels van toepassing. Bij de herstructurering PrimAviera worden de regels gehanteerd overeenkomstig het 'Convenant Glastuinbouw (2008)'. Maten waar geen ontheffing voor nodig is, zijn 25 of 50 meter respectievelijk voor de afstand tussen losse of aaneengesloten woningen en kasvoet. In gevallen dat de bestaande kasvoet zich reeds op kortere afstand tot woningen bevindt zoals in Rijsenhout regelmatig het geval is geldt deze regel niet en mogen afwijkende maten worden gehanteerd.

Milieuwinst

De herstructurering PrimAviera levert milieuwinst op. Energie-, watergebruik, afval- en lichtproductie worden door toepassing van nieuwe kassen, technieken en wetgeving verbeterd. De overlast van glastuinbouw wordt verminderd. Voor de assimilatiebelichting geldt het Besluit Glastuinbouw met regels over de mate aan afscherming en de duur van de donkerteperiode. De toepassing van schermen beperkt de lichthinder naar de omgeving.

Het collectief gebruik van (nuts)voorzieningen zoals CO₂-distributieleidingen en nieuwe vormen van energievoorziening zal de milieuwinst verder vergroten. Daarnaast speelt schaalgrootte bij energie- en milieuvraagstukken een belangrijke rol. De combinatie van de nieuwe ontwikkeling PrimAviera Deelgebied 1 en het herstructureringsgebied PrimAviera, samen honderden hectares groot, maakt dat van schaalvoordelen geprofiteerd kan worden.

Welke systemen precies de milieuwinst gaan effectueren is ter nadere invulling. De ontwikkelingen en innovaties gaan razendsnel. Van belang is dat nieuwe (collectieve) systemen ruimtelijk kunnen worden geïntegreerd.

Aansluiting tussen de Deelgebieden

PrimAviera Deelgebied 1 bevat aantal oost-west zones die van invloed zijn op het Herstructureringsplan PrimAviera. Ter hoogte van deze zones sluiten de verkeersstructuur, waterstructuur, recreatieve routestructuur, ecologische structuur en groenstructuur van beide Deelgebieden op elkaar aan. Hierdoor ontstaat een samenhangend netwerk, waarbij het geheel meer is dan de som der delen.

De 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera' heeft groene overgangszones naar de bestaande dorpsbebouwing van Rijsenhout en Burgerveen. Ook voor het Herstructureringsplan PrimAviera geldt op een aantal plekken de opgave groene overgangszones naar de dorpsbebouwing op te nemen. Ten aanzien van de relatie tot de Aalsmeerderweg (meer verkeersluw en meer groen) zijn de regels van PrimAviera Deelgebied 1 ook van toepassing in het herstructureringsgebied PrimAviera. Als principe geldt: een groene uitstraling naar de Aalsmeerderweg en bij voorkeur geen bedrijfsontsluitingen op de Aalsmeerderweg.

Verschillen tussen de Deelgebieden

Het herstructureringsgebied PrimAviera is geen kopie van PrimAviera Deelgebied 1. PrimAviera Deelgebied 1 is nieuw, bedacht, consequent en grootschalig. Het herstructureringsgebied is bestaand, gegroeid en kleinschalig. De elegante vrijheid, de kleinschaligheid, de pragmatiek van de 'zinvolle afwijkingen' zijn gebiedseigen kenmerken van het herstructureringsgebied PrimAviera, die als kwaliteiten worden beschouwd.

Voor het herstructureringsgebied PrimAviera is maatwerk belangrijk. De doelen van PrimAviera Deelgebied 1 en het herstructureringsgebied PrimAviera zijn voor een belangrijk deel gelijk, de uitwerking en de middelen zijn verschillend.

1.7 Opgave

De opgave is een zoveel als mogelijk tuinbouwtechnisch optimale situatie te realiseren met een aantal toegevoegde waarden in landschappelijke, ecologische, verkeerskundige en recreatieve zin. Belangrijke aspecten hierbij zijn het realiseren van groen-blauwe verbindingen die het herstructureringsgebied PrimAviera in oost-west richting dooraderen en het realiseren van een verkeersstructuur waarbij het gemotoriseerd verkeer uiteindelijk wordt afgewikkeld via de Centrale As in PrimAviera Deelgebied 1 en de Aalsmeerderweg en de Ringdijk verkeersluw worden.

Dilemma groen-blauwe verbindingen

De confrontatie van het wensbeeld van de doorlopende groen-blauwe verbindingzones met de feitelijke situatie levert een aantal dilemma's. Per zone wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de optimale dimensionering en situering van de groen-blauwe verbinding. Zaken die daarbij een rol spelen zijn onder andere: de verhouding tussen de kosten en de baten, de eigendomsituatie, fysieke belemmeringen, het streven naar de 'maximale herstructureringsvariant' en de betekenis van de zone in een groter geheel.

1.7.1 Strategie

Beleefbaar water en groen

Ruimte is schaars, middelen zijn beperkt. Effectiviteit is noodzakelijk, ook om ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Omgevingskwaliteiten zoals groen en water worden daarom, waar mogelijk en zinvol, gecombineerd met routes. Op deze wijze is ruimtelijke kwaliteit beleefbaar.

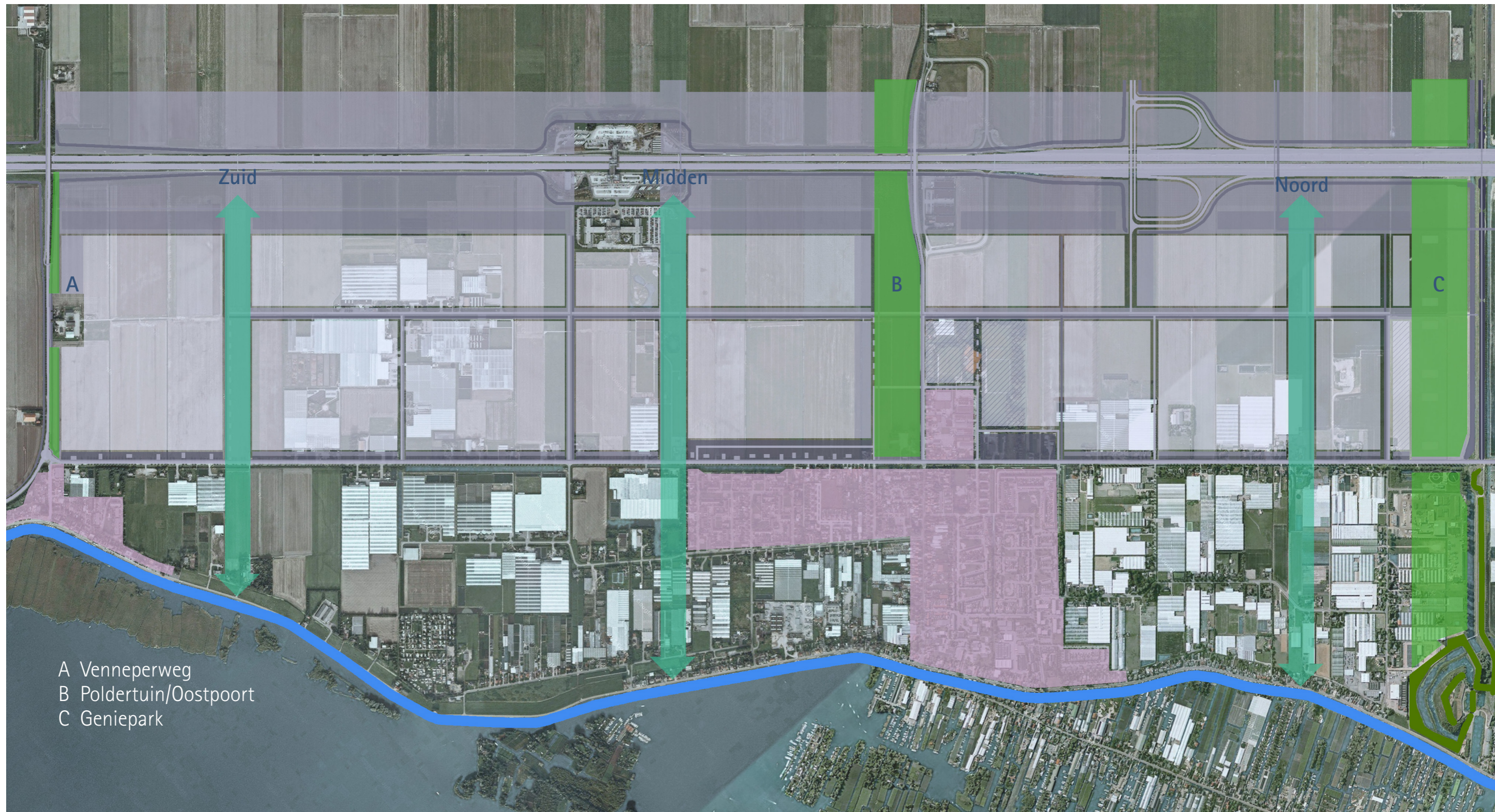
Meervoudig grondgebruik

Effectiviteit is ook van toepassing op het grondgebruik. Meervoudig grondgebruik wordt in het openbaar gebied toegepast: in de drie groen-blauwe verbindingzones worden recreatieve, ecologische en waterhuishoudkundige functies gebundeld. Zo kan het zijn dat een ruime groene zone zo nu en dan verandert in een waterrijke strook, waar alleen nog maar een smalle zone begaanbaar is. Deze dynamiek is niet alleen een gevolg van de functionele noodzaak om het piekwater te bergen, maar levert ook een spannend beeld en dus omgevingskwaliteit op.

In tegenstelling tot PrimAviera Deelgebied 1 wordt meervoudig grondgebruik in het herstructureringsgebied niet gebiedsbreed nagestreefd. Meervoudig grondgebruik zou hier leiden tot ongewenste effecten, zoals grotere bebouwingshoogten en extra verkeersbewegingen.

Milieu en energie

In het kader van de herstructurering is een goede energetische situatie van belang: qua capaciteit, qua kosten en qua duurzaamheid. De toekomstige kassen zijn, ondanks de schaalvergroting relatief klein in relatie tot de kassen in PrimAviera Deelgebied 1. Gesloten kassystemen zijn daarom niet waarschijnlijk. Verschillende onderzoeken zijn in uitvoering en een aantal is afgerond. Zo is er zekerheid omtrent de levering van CO₂, waardoor het herstructureringsgebied voor de sierteelt aantrekkelijker wordt. Gelet op de verschillende opties voor het toekomstige energiesysteem, is de strategie ten aanzien van het herstructureringsgebied om 'geen mogelijkheden voor de toekomst te blokkeren'. Het omgaan met deze onzekerheid is vertaald in het streven naar de realisering van een kabel- en leidingenstrook van voldoende breedte langs de wegen in het herstructureringsgebied PrimAviera. Het reserveren van een kabels- en leidingenzone is het voorsorteren op toekomstige milieuwinst.



Schematische situering Groen-blauwe verbindingzones



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Overige relevante groenzones PrimAviera
- Groen-blauwe verbindingzones

2.1 Oost-west zones

Onderdeel groter geheel

De oost-west zones met water, waterberging, groen, verschillende soorten recreatieve routes maken dat het glastuinbouwgebied een aantrekkelijker omgeving wordt, voor de natuurlijke organismen, voor bewoners, voor bezoekers en voor recreanten. De oost-west zones zijn deel van grotere, (boven)regionale samenhangen zoals die met het Park 21ste eeuw. Een ecologische of recreatieve route in het herstructureringsgebied PrimAviera is tegelijkertijd een schakel in de verbinding tussen bijvoorbeeld de Westeinderplassen en de Noordzeekust.

Doorzichten

De oost-west zones verschillen qua breedte en gebruiksaccent. In landschappelijk opzicht hebben de zones gemeen dat ze een rol vervullen als herinnering aan de oorspronkelijke openheid van het landschap van Haarlemmermeer. Vanuit de zones zijn doorzichten ervaarbaar. Hoe directer de zones van PrimAviera Deelgebied 1 en het herstructureringsgebied PrimAviera op elkaar aansluiten hoe beter dit effect wordt waargenomen.

Robuuste groen-blauwe zones

PrimAviera Deelgebied 1 telt een aantal brede en een aantal smalle doorsnijdingen. Het doorzetten van alle groen-blauwe zones vanuit Deelgebied 1 naar het herstructureringsgebied PrimAviera is niet mogelijk vanwege de talloze bestaande belemmeringen en is ook niet noodzakelijk. Het herstructureringsgebied en PrimAviera Deelgebied 1 zijn verschillende gebieden, elk met hun eigen identiteit.

De opgave is om een robuuste samenhang tussen de beide gebieden te scheppen. Daarom is gekozen om alleen de brede zones uit PrimAviera Deelgebied 1 door te zetten in het herstructureringsgebied PrimAviera.

Het noordelijk deel van het herstructureringsgebied krijgt één groen-blauwe zone, het zuidelijk deel krijgt twee groen-blauwe zones. Bovendien krijgt Burgerveen een nieuwe groene overgangzone naar het herstructureringsgebied.

Inrichtingsaspecten van de drie groen-blauwe verbindingzones

Het Herstructureringsplan geeft nog geen inrichtingsvoorstel voor de groen-blauwe aders. De inrichting zal worden gemaakt op het moment dat de deelplannen worden uitgewerkt. De inrichtingsvoorstellen zullen worden uitgewerkt in overleg met de belanghebbenden.

De drie zones hebben elk eigen accenten. De zones verschillen functioneel, maar voor wat betreft het beeld en de uitstraling van de drie zones wordt samenhang nagestreefd. De samenhang bestaat uit het toepassen van dezelfde principes bij de uitwerking.

Noord

Deze zone is gesitueerd midden tussen Den Adelszwet en de Aarbergerweg. In de huidige situatie is hier een aantal tuinen aanwezig. Natuur, water, piekwaterberging en gietwaterberging vormen samen met de tuinen de ingrediënten voor een aantrekkelijke omgeving. De eventuele toegankelijkheid van deze zone voor derden zal in overleg met de belanghebbenden worden bepaald.

Midden

Deze zone grenst aan de zuidelijke dorpsrand van Rijsenhout. Deze zone krijgt een hoofdfunctie als ecologische verbindingszone met een bovenlokale betekenis. Dit betekent dat hier leefgebied voor planten en dieren wordt gerealiseerd. De bestaande beplanting, sloten en het trapveldje kunnen opgenomen worden in de ecologische verbindingszone, net zoals een nieuwe langzaam verkeersroute en ruimte om piekwater te bergen. Tussen de Rijshornstraat en de Grote Poellaan is een nieuwe rijweg gesitueerd, die nodig is om de Ringdijk te ontlasten van het vrachtverkeer.



Voorbeeld dwarsprofiel

Zuid

Deze zone biedt ruimte aan verschillende functies: water, piekwaterberging, natuur, langzaam verkeersroute en een nieuwe rijweg die nodig is om de gewenste verkeersstructuur te realiseren.

De dwarsprofielen zijn voorbeelden van hoe de verschillende functies kunnen worden gecombineerd. Sloten, water, verlaagde maaiveldsituaties, flauwe oevers, langzaam verkeersroutes, wegen, gietwaterberging en beplantingselementen zijn de bouwstenen waarmee kan worden gespeeld. Meervoudig grondgebruik wordt nagestreefd. Sloten begeleiden zoveel als mogelijk de erfgronden. De profielen zijn beheersbewust ontworpen, waarbij begrazingsbeheer niet zal zijn uitgesloten.

Afhankelijk van de situatie ter plekke worden de dwarsprofielen samengesteld. Een breed scala aan maatwerk-oplossingen is mogelijk, maar de consequente toepassing van het herkenbare pallet aan bouwstenen, zorgt voor samenhang binnen deze verscheidenheid.



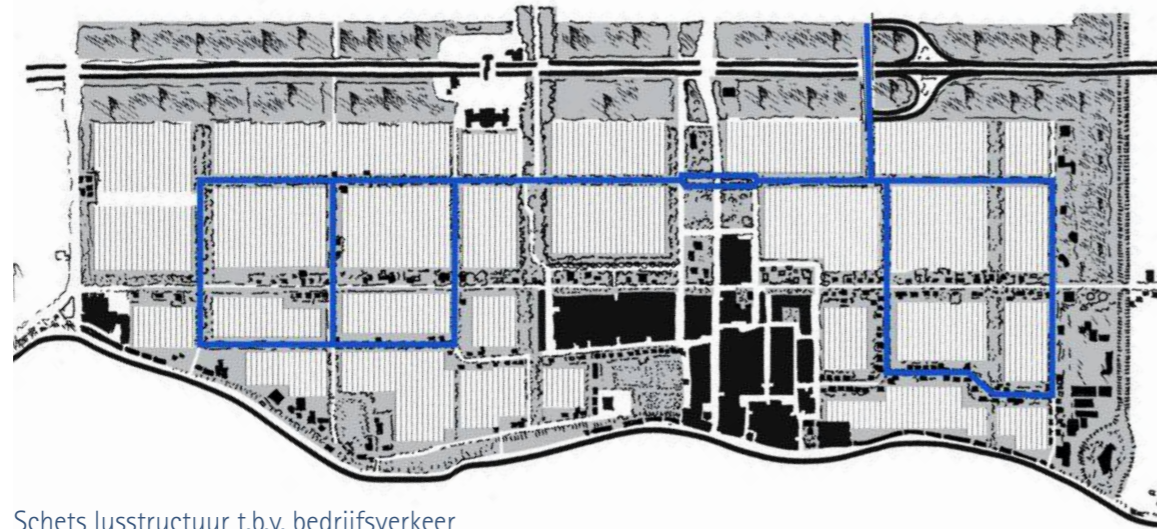
Voorbeeld dwarsprofiel bij piekwaterberging

2.2 Verkeersstructuur

Vrachtverkeerstructuur

Om het vrachtverkeer goed af te wikkelen worden Rijsenhout-noord en Rijsenhout-zuid elk met een lus verbonden met de Centrale As in PrimAviera Deelgebied 1, die vervolgens aansluiting biedt op het regionale en landelijke verkeersnet. Met deze dubbele lusstructuur wordt het bedrijfsverkeer gescheiden van het woonverkeer, dit betekent een verbetering van de huidige situatie.

In deze dubbele lusstructuur wordt de Aalsmeerderweg op vier plekken loodrecht gekruist. De Aalsmeerderweg wordt alleen door de reeds aanwezige glastuinbouwbedrijven gebruikt voor de bedrijfsontsluiting. De Aalsmeerderweg zal hierdoor meer het karakter krijgen van een rustige route voor bestemmingsverkeer en langzaam verkeer. Ook de Ringdijk zal op termijn de ontsluitende functie voor (glastuinbouw-)bedrijven verliezen en als 'erftoegangsweg' functioneren.

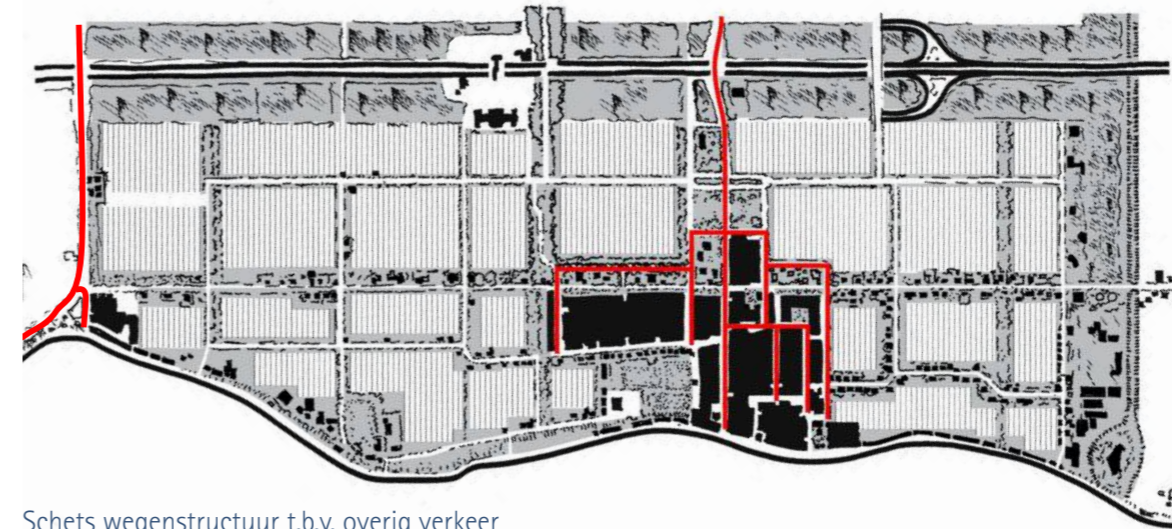


Schets lusstructuur t.b.v. bedrijfsverkeer
(Bron: Gemeentelijke presentatie Masterplan PrimAviera)

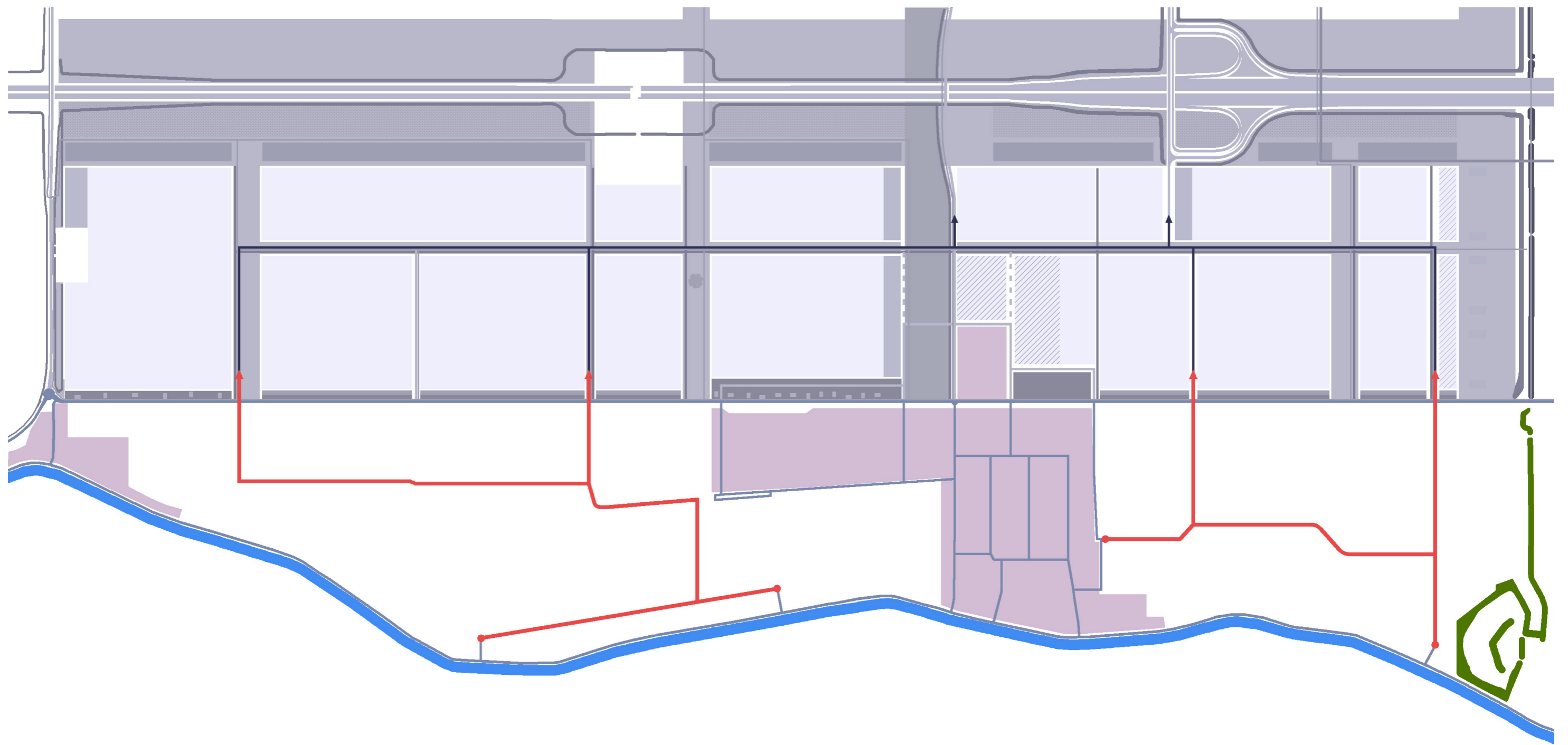
Voor Rijsenhout-zuid betekent de lusstructuur dat de Rijshornstraat verlengd wordt, om ten noorden van Burgerveen een scherpe bocht te maken en de Aalsmeerderweg te kruisen. De Rijsdrecht is de tweede poot van de lus die de Aalsmeerderweg kruist. Beide wegen worden in PrimAviera Deelgebied 1 verlengd en aangesloten op de Centrale As. De betoncentrale wordt ontsloten via de vrachtverkeersstructuur van PrimAviera.

In Rijsenhout-noord is de lusstructuur in de basis reeds aanwezig in de vorm van de Aarbergerweg en Den Adelszwet die beiden als T-kruising op de Aalsmeerderweg aansluiten. In PrimAviera Deelgebied 1 worden deze beide wegen verlengd tot aan de Centrale As en worden de T-kruisingen op de Aalsmeerderweg omgevormd tot volledige kruisingen.

Zowel voor Rijsenhout-noord als voor Rijsenhout-zuid heeft de lusstructuur tot gevolg dat de wegen 'van het glastuinbouwgebied' en die 'van het dorp' worden gescheiden.



Schets wegenstructuur t.b.v. overig verkeer
(Bron: Gemeentelijke presentatie Masterplan PrimAviera)



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Wegenstructuur
- Ontsluiting Bedrijfsverkeer

Verkeersstructuur

Overig verkeer

Door het realiseren van de omlegging van de N201 en de aansluiting op de A4 zal naar verwachting het doorgaand verkeer op de Aalsmeerderweg en de Ringdijk afnemen. Deze wegen krijgen dan een gebruik dat past bij de functie als 'erftoegangsweg'.

De bestaande wegen binnen het herstructureringsgebied hebben vrijwel overal een rijwegbreedte van 6 meter. Aangezien deze maat voldoende is, blijven de bestaande wegen gehandhaafd en worden nieuwe wegen op deze maat afgestemd. Duurzaam ontwerp van rijweg en berm is uitgangspunt. Ten behoeve van fietsers worden de wegen voorzien van fietssuggestiestroken. In de detailuitwerking wordt bezien of er voorzieningen in de berm of passeervakken noodzakelijk zijn.

Kruisingen Aalsmeerderweg

De kruisingen vanuit het herstructureringsgebied PrimAviera met de Aalsmeerderweg worden zodanig uitgevoerd dat het verkeersluwe karakter van de Aalsmeerderweg wordt bevorderd. Per kruising zal, rekening houdend met de zittende bedrijven die voor hun ontsluiting aangewezen zijn op de Aalsmeerderweg, een op de situatie toegespitste verkeerskundige uitwerking worden gemaakt.

Verlengde Rijshornstraat

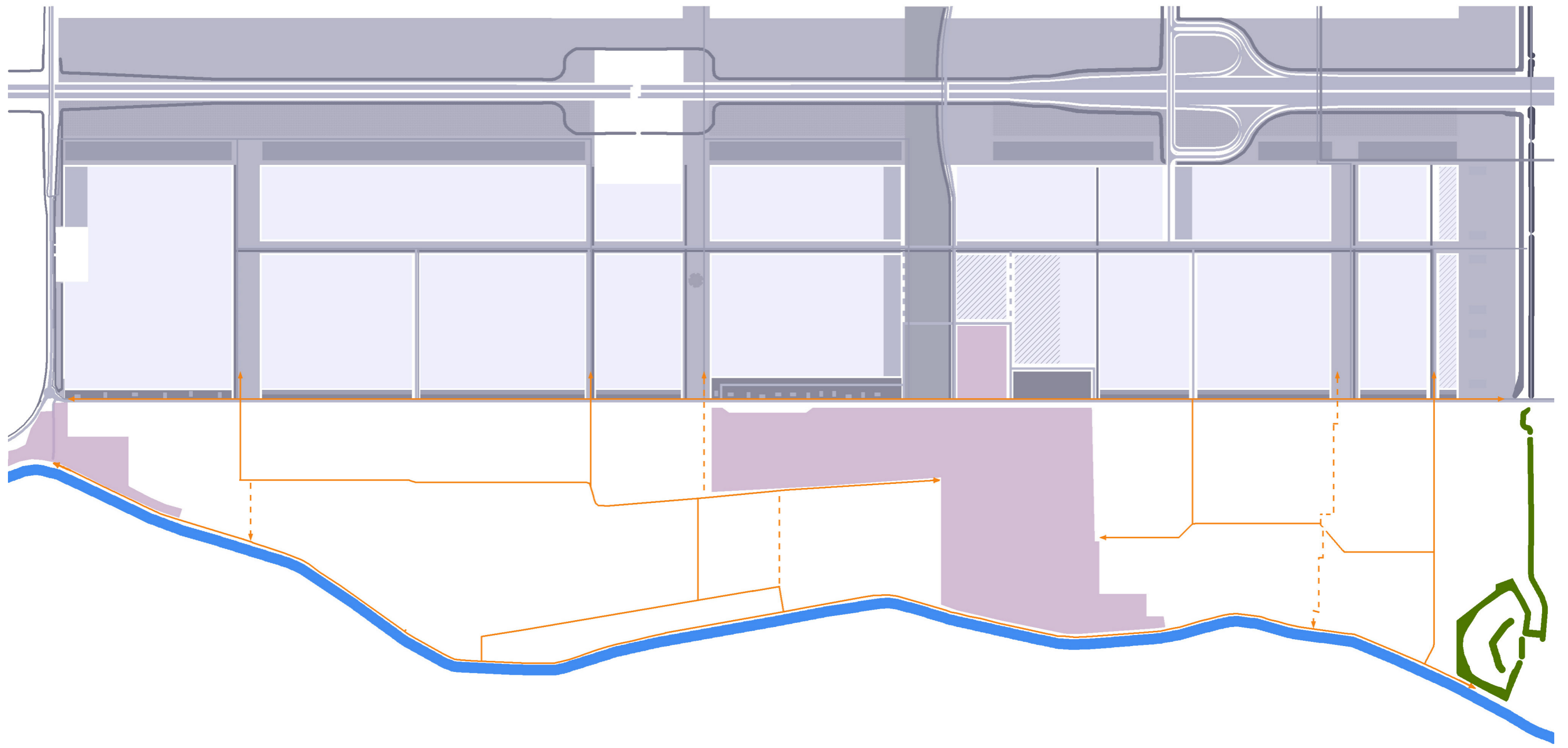
De verlengde Rijshornstraat wordt aangesloten op de Rijshornstraat. De verlengde Rijshornstraat krijgt een wegbreedte van 6 meter met fietssuggestiestroken aan beide zijden. Via de zuidelijke groen-blauwe zone wordt de verlengde Rijshornstraat aangesloten op de verkeersstructuur van PrimAviera Deelgebied 1.

Recreatieve routes

Nieuwe recreatieve routes doorsnijden in oost-west richting het herstructureringsgebied. De routes zijn verschillend van aard. Comfortabele routes zijn 3 meter brede asfaltpaden, die toegankelijk zijn voor voetgangers, fietsers en skaters, maar ook toegankelijk zijn voor voertuigen ten behoeve van onderhoud en beheer. Daarnaast zijn er informele routes, de onverharde struinpaden.

Waar mogelijk zijn de comfortabele routes als rechte lijn aanwezig. Deze gestrekte routes vertellen het verhaal van de oorspronkelijke polderstructuur: helder en direct. De struिनroutes hebben een meer dwalend verloop.

Langs de wegen voor gemotoriseerd verkeer en de recreatieve routes zijn groene bermen aanwezig, die als ruitpad benut kunnen worden.



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Langzaam verkeersnetwerk
- Mogelijke uitbreiding langzaam verkeersnetwerk

Recreatief netwerk



2.3 Waterstructuur

Oppervlaktewater

De waterstructuur is fijnvertakt zonder doodlopende delen. De bestaande waterstructuur is zoveel mogelijk in tact gelaten.

De nieuwe oost-west verbindingen kunnen waar mogelijk aan twee zijden worden begeleid door sloten. De bestaande noord-zuid verbindingen kennen wisselende profielen, vaak met smalle sloten aan beide zijden. In de herstructurering wordt uitgegaan van een dwarsprofiel met aan de oostzijde een watergang en aan de westzijde een brede groene berm ten behoeve van kabels en leidingen.

Nieuw water is zoveel als mogelijk aanwezig in of grenzend aan de openbare ruimte. Het water levert een bijdrage aan de belevingswaarde en kwaliteit van de openbare ruimte. Recreatieve routestructuur, groenstructuur en waterstructuur zijn waar mogelijk gebundeld.

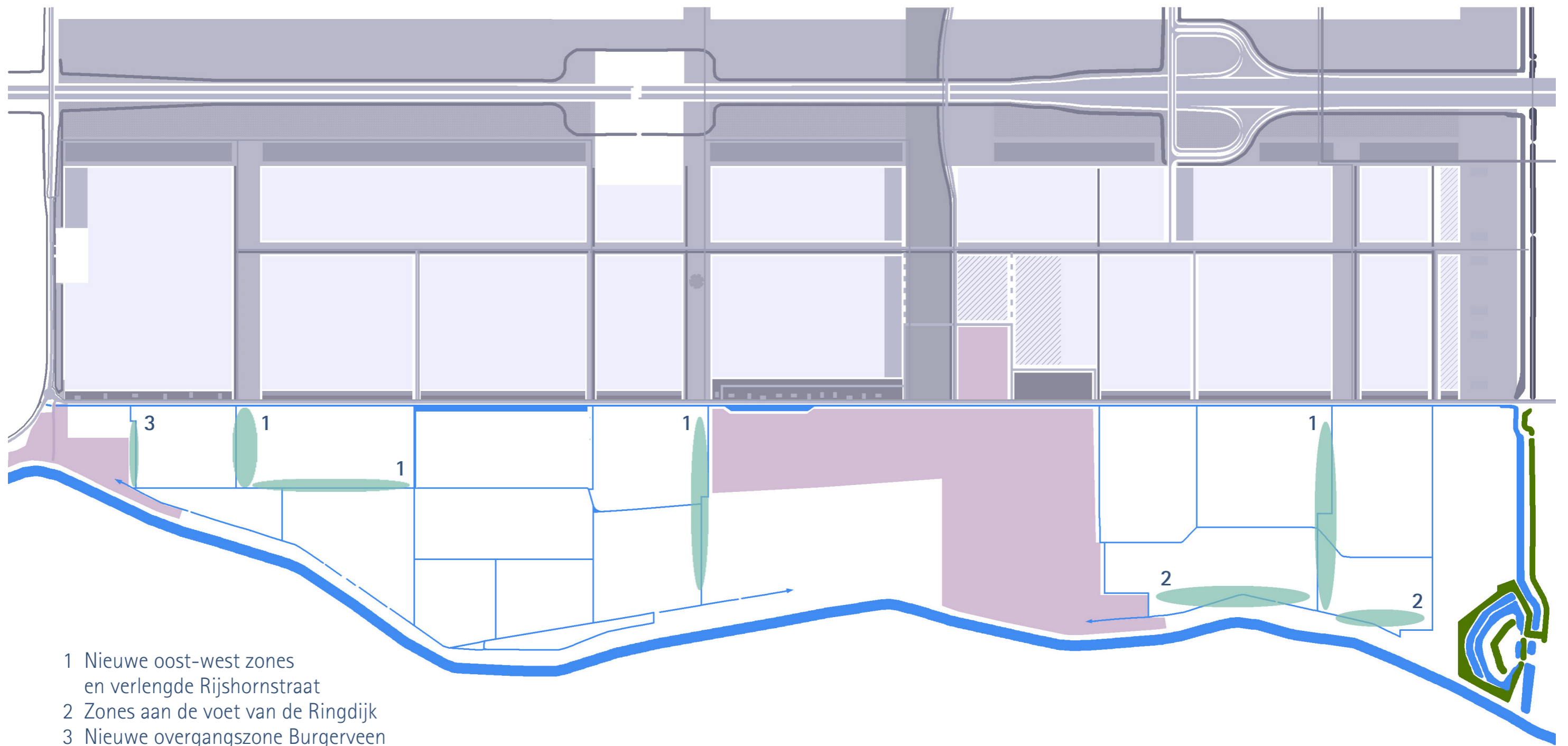
Piekwaterberging

Bij hevige buien wordt het water geborgen in het eigen watersysteem (peilvak) en wordt niet afgewenteld op andere gebieden. In de toekomstige situatie zal in het herstructureringsgebied circa 10 hectare piekwater-/droge berging aanwezig zijn om onder de maximale peilstijging te blijven.

Het Herstructureringsplan toont de zoekgebieden voor deze berging, uiteindelijk zullen deze gebieden bij de deeltuitwerkingen een invulling krijgen, waarmee voor iedere fase / cluster voldoende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd.

Er zijn drie omgevingen waarin de ruimte gezocht wordt voor de piekwaterbergingsopgave:

- 1 De sloten en het verlaagde maaiveld van de nieuwe oost-west zones en de langs de verlengde Rijshornstraat ;
- 2 De rafelige zone tussen de voet van de Ringdijk en de glastuinbouwbedrijven bevat een aantal driehoekige ruimtes met verlaagd maaiveld die als droge berging functioneren;
- 3 Aan de noordzijde van Burgerveen is een nieuwe groene overgangszone met verlaagd maaiveld aanwezig die tevens als piekwaterberging functioneert.



- 1 Nieuwe oost-west zones en verlengde Rijshornstraat
- 2 Zones aan de voet van de Ringdijk
- 3 Nieuwe overgangszone Burgerveen

- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Zoekgebieden piekwaterberging
- Waterstructuur

Waterstructuur

Gietwater

Gietwateropslag is voor glastuinbouwbedrijven veelal onderdeel van de bedrijfsvoering. De inpassing en vormgeving van gietwateropslag zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Ongevenst zijn de vanaf het openbaar gebied zichtbare gietwaterbassins gemaakt van met zwarte kunststof ingepakte dijkjes. Deze oplossing draagt niet bij aan de ambitie om ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Eisen worden gesteld aan de verschijningsvorm van de gietwateropslag. De volgende drie situaties worden onderscheiden.

Bassins langs de Aalsmeerderweg

De Aalsmeerderweg krijgt een groen karakter. Gietwaterbassins worden aan het oog onttrokken door nieuwe houtwallen evenwijdig aan de Aalsmeerderweg. Deze oplossing geldt voor beide zijden van de weg. De houtwallen hebben een 1,50 meter hoog grondlichaam met daarop gemengde inheemse opgaande beplanting.

Bassins in het herstructureringsgebied

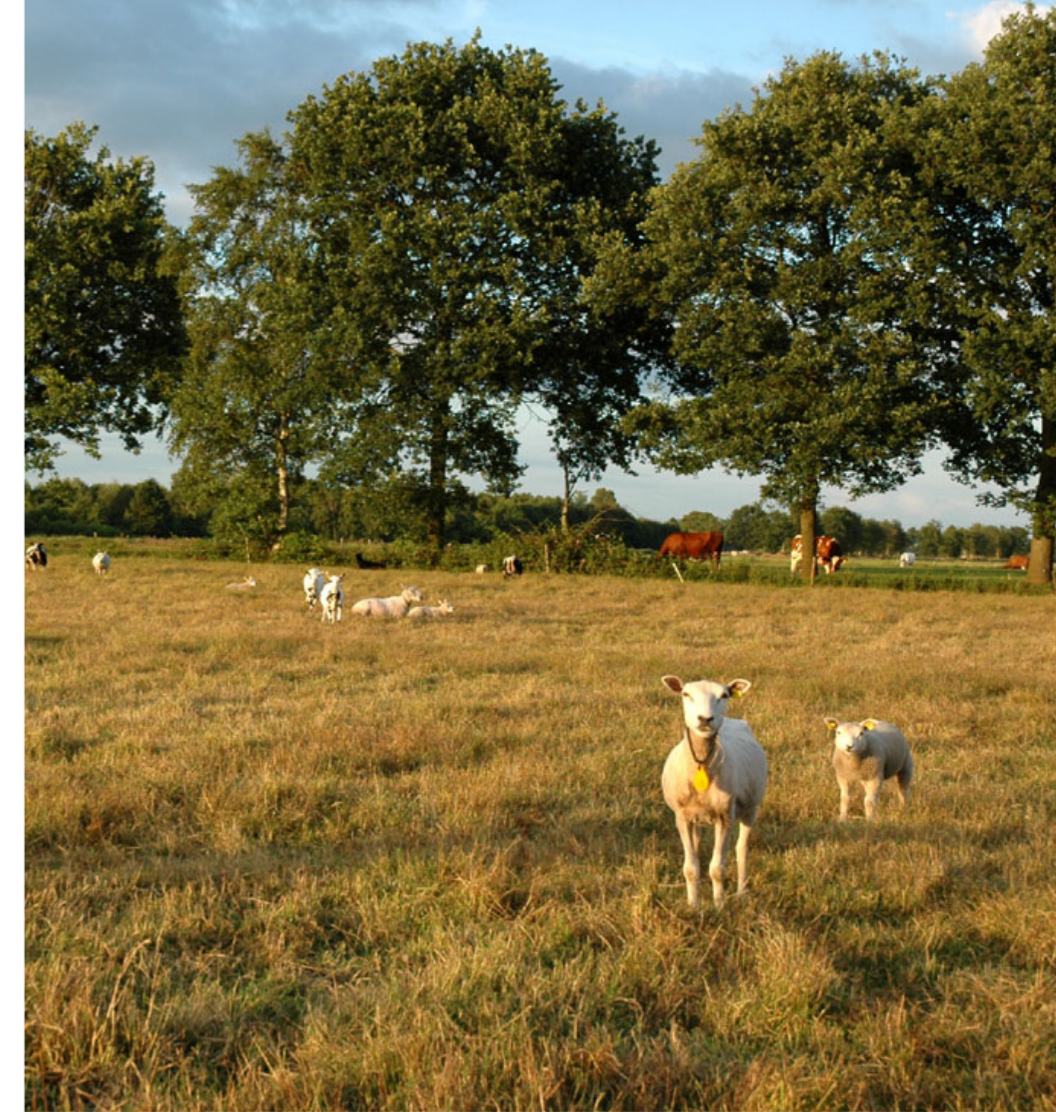
Op verschillende plekken in het herstructureringsgebied PrimAviera zijn gietwaterbassins aanwezig. Op plekken waar de bassins grenzen aan het openbaar gebied bestaat de keuze:

- Eenzelfde oplossing als langs de Aalsmeerderweg: afscherming met houtwal;
- Met een flauw, grazig talud. De helling is minimaal 1 op 4. De groene taluds richten zich als een tableau naar het openbaar gebied en versterken het groene, ruimtelijke beeld.

Silo's tussen de kassen en aan de voet van de Ringdijk

Ronde gietwatersilo's zijn op twee plekken toegestaan:

- Op bedrijfserven (alley's) die tussen de kassen zijn gesitueerd. Dus niet op erven die grenzen aan het openbaar gebied;
- Aan de voet van de Ringdijk. Deze zone met z'n vele scherpe overhoeken, die gezien worden vanaf de circa 6 meter hoger gelegen Ringdijk, krijgt met de stalen cirkelvormige silo's (hoogte 2 meter) een eenduidige en rustige oplossing.



2.4 Groenstructuur

Groenvoorzieningen

De nieuwe oost-west zones vormen de dragers van de nieuwe groenstructuur met grazige vlakten, natte natuuroevers en bomen in verschillende combinaties. Deze middelen geven de zones een herkenbare verschijning. De combinatie van plas-dras, bomen en grazige ruigtes is vanuit ecologisch oogpunt zinvol voor de soorten die leven en migreren in Haarlemmermeer (onder andere kleine zoogdieren, amfibieën, vogels, ringslang). Deze middelen zijn bestand tegen periodiek 'hoog water'.

Positie groenzones

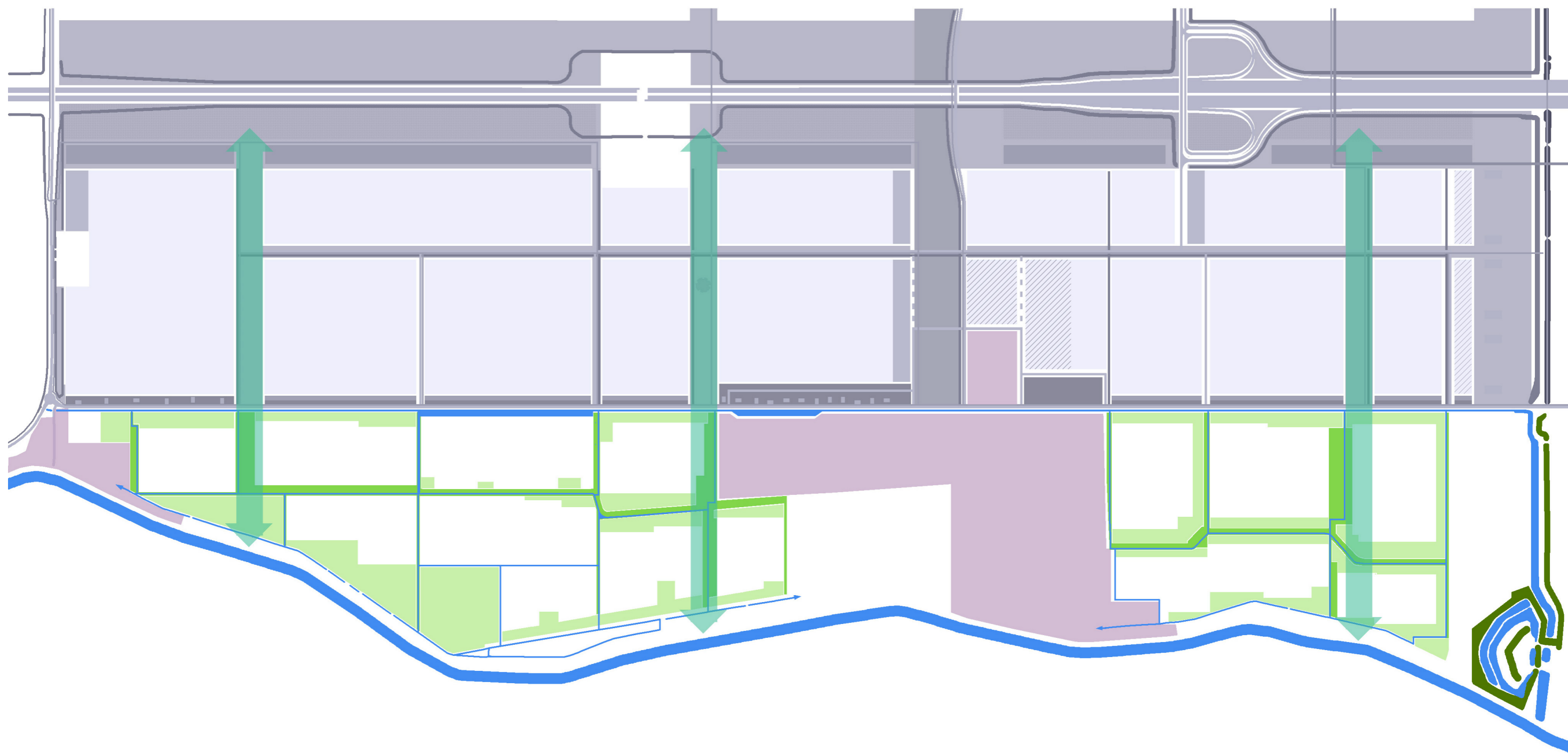
De schematische weergave van de drie groen-blaue verbindingzones wijkt op een aantal punten af van de groen-blaue structuur van het herstructureringsplan PrimAviera.

De noordelijke groen-blaue verbindingzone ligt in een gebied met een groot aantal belemmeringen die noodzaken tot maatwerk-oplossingen. Privé-tuinen, oppervlaktewater, piekwaterberging en gietwaterberging vormen de bouwstenen voor deze groen-blaue verbinding. Samenhang is in deze situatie belangrijker dan de gestrektheid. In het Herstructureringsplan heeft deze zone wisselende breedtes die is afgestemd op de feitelijke situatie. In de uitwerking zal deze zone nader vorm krijgen.

De midden groen-blaue verbindingzone kent ook een groot aantal bestaande belemmeringen. Deze zone heeft een bovenlokale functie als ecologische verbinding. De minimale breedte om als zodanig te functioneren is 30 meter. Deze breedte is in het Herstructureringsplan PrimAviera ruimschoots gereserveerd.

De omgeving van de zuidelijke groen-blaue verbindingzone kent de minste belemmeringen. De groen-blaue verbindingen van het herstructureringsgebied PrimAviera en PrimAviera Deelgebied 1 sluiten vrijwel naadloos op elkaar aan.

Ten noorden van Burgerveen is als overgang naar het kassengebied een groene overgangzone gesitueerd in de nabijheid van het bestaande trapveld en speeltuintje. Met de aanleg van een waterpartij kan deze nieuwe groenzone zowel een piekwaterbergingsfunctie als een recreatieve functie vervullen.



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
 - Groenvoorziening
 - Overige gronden
- Groen-blauwe verbindingszone (n.t.b.)
 - Waterstructuur

Groen-blauwe structuur



Inrichting oost-west routes en noord-zuid verbindingen

De nieuwe oost-west zones hebben een verschijning die afwijkt van de overige openbare zones langs de linten. De linten worden in de regel begeleid door bermen en sloten, met uitzondering van de Aalsmeerderweg ontbreken bomen langs de linten. Ter hoogte van de verlengde Rijshornstraat is geen gevarieerd, charmant bebouwingslint aanwezig, zoals elders in het herstructureringsgebied wel het geval is. Om dit gebrek aan omgevingskwaliteit te compenseren wordt de verlengde Rijshornstraat van laanbeplanting voorzien.

De noord-zuid verlopende linten binnen het herstructureringsgebied krijgen aan de oostzijde een sloot en aan de westzijde een brede groene berm.

Groen op grens openbaar-privé en op privé-terrein

In het herstructureringsgebied PrimAviera levert het groen op privé-terrein (bomen in tuinen, hagen, groen op erven) een wezenlijke bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Dit privé-groen geeft het herstructureringsgebied haar eigen karakteristiek. Dit thema wordt verder uitgebouwd. Nieuwe bedrijven krijgen een groenblijvende omkadering (raster met klimop) en ook de gietwaterbassins krijgen een groene uitstraling. Verdere vergroening van erven en tuinen zal deze karakteristiek van het herstructureringsgebied PrimAviera versterken.

De groene omkadering laat het toe dat buitenopslag op de glastuinbouwbedrijven is toegestaan. Voorwaarde daarbij is dat de hoogte van de buitenopslag beperkt is tot de hoogte van de omkadering (minimaal 1,25 meter).

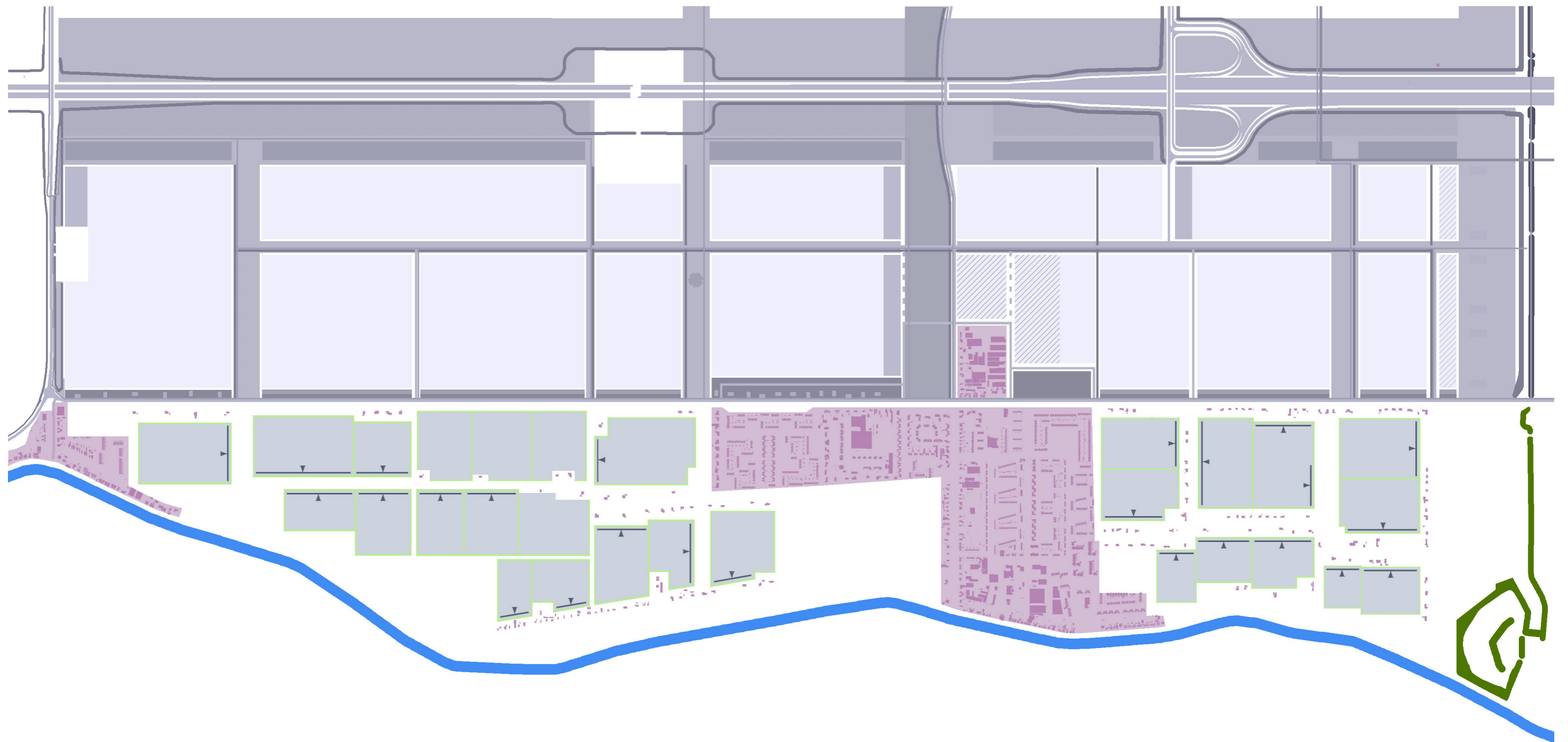
2.5 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwingsstructuur aan de linten blijft grotendeels in tact. Bestaande woningen blijven in de regel gehandhaafd, kassen blijven staan of worden herbouwd. De nieuwe kassen zijn in de regel hoger dan de bestaande, moderne kassen hebben een nokhoogte tot maximaal 12 meter.

Glastuinbouwbedrijven beschikken naast kassen over verschillende soorten gebouwen, loodsen, installaties en andere bouwwerken op de bedrijfservern. Een deel van deze gebouwen en bouwwerken is bestaand en blijft gehandhaafd, een ander deel zal worden vernieuwd. Het geheel biedt een gevarieerd beeld, dat het herstructureringsgebied PrimAviera typeert en onderscheidt van PrimAviera Deelgebied 1.

Nieuwe bedrijfsgebouwen anders dan kassen worden minimaal 15 meter uit de kant van de weg gesitueerd. Zo blijven de bestaande woningen met hun rooilijn vóór de bedrijfsbebouwing uitsteken.

Nieuwe bedrijfswoningen worden in de linten opgenomen. Voorgevels van woningen bevinden zich in een zone tussen de 5 en 10 meter afstand tot de kant van de weg.



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Bedrijfskavels glastuinbouw
- Oriëntatie bedrijfserf en ontsluiting

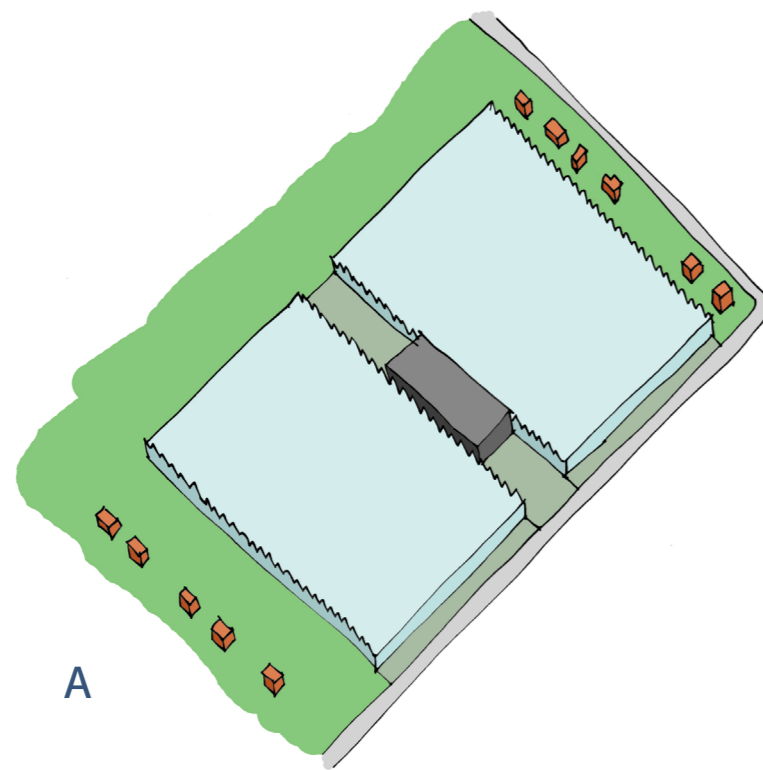
Bebouwingsstructuur



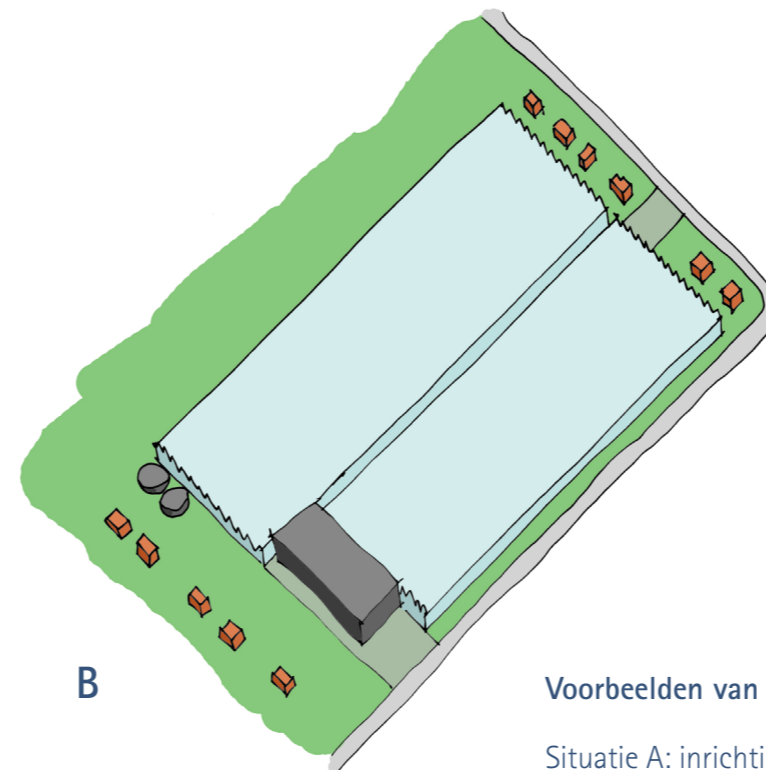
Flexibiliteit

Het Herstructureringsplan geeft nog geen beeld op inrichtingsniveau. Dat is nog niet mogelijk. De inrichting van de bedrijfskavels wordt uiteindelijk bepaald door de individuele ondernemers. De inrichting is in hoge mate afhankelijk van het type teelt. Bijgaande schetsen laten zien hoe de inrichting en logistieke organisatie van bedrijven op hetzelfde kavel totaal kunnen verschillen.

Dit noodzaakt tot een flexibele opzet van het Herstructureringsplan, waarbij voldoende ruimte is om de uiteindelijke inrichting af te stemmen op het bedrijfsplan van de individuele ondernemer. Onder deze voorwaarde kan het herstructureringsgebied als modern glastuinbouwgebied functioneren. Deze flexibiliteitsnoodzaak geldt niet voor alle clusters binnen het herstructureringsgebied. Voor de bedrijven aan de Grote Poellaan tekent zich een ander perspectief af. Hier bevinden zich kleine, veelal gespecialiseerde trekheesterbedrijven met weinig logistieke activiteit, die gebruik maken van de legakkers in de Westeinder. Deze bedrijven gedijen op deze plek.



A



B

Voorbeelden van teeltafhankelijke inrichtingsmogelijkheden op hetzelfde kavel

Situatie A: inrichting in geval van rozen-/potplantenteelt

Situatie B: inrichting in geval van chrysantenkwekerij met separate steekaanvoer

Omgaan met flexibiliteit

Flexibiliteit is noodzaak, maar mag niet leiden tot ongewenste situaties. De vlakken waar glas mag worden gerealiseerd, zijn in het Herstructureringsplan aangegeven. De flexibiliteit heeft vooral betrekking op de omgeving van de linten, omdat juist daar op dit moment nog niet kan worden gemeld waar de nieuwe bedrijfswoningen, gietwateropslag, bedrijfserven en bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd. Om met deze onzekerheid om te gaan en toch ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is een aantal basisregels van toepassing. Per gebied worden deze opgesomd.

Lint Aalsmeerderweg

- Geen nieuwe bedrijfsontsluitingen en bedrijfserven direct aan de Aalsmeerderweg met uitzondering van één bedrijf tussen Den Adelszwet en de Aarbergerweg waar simpelweg geen andere ontsluitingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- Wel ruimte voor nieuwe, vrijstaande bedrijfswoningen;
- Wel ruimte voor gietwateropslag onder voorwaarde dat deze vanaf de Aalsmeerderweg aan het zicht onttrokken is door een houtwal.

Overige Linten (Rijshornstraat, Den Adelszwet, Heermanszwet, Aarbergerweg)

- Wel mogelijkheden voor nieuwe bedrijfserven, onder voorwaarde dat deze door een groenblijvend raster zijn begrensd;
- Wel ruimte voor nieuwe, vrijstaande bedrijfswoningen;
- Wel mogelijkheden voor gietwateropslag onder voorwaarde van inpassing door middel van houtwal of groen talud;
- Wel ruimte voor nieuwe bedrijfsgebouwen onder voorwaarde dat de rooilijn op 15 meter van de kant van de weg ligt.

Zone Ringdijk, Grote Poellaan

- Wel mogelijkheden gietwateropslag in silo's;
- Geen nieuwe bedrijfswoningen;
- Wel mogelijkheden bestaande bedrijfserven te optimaliseren.

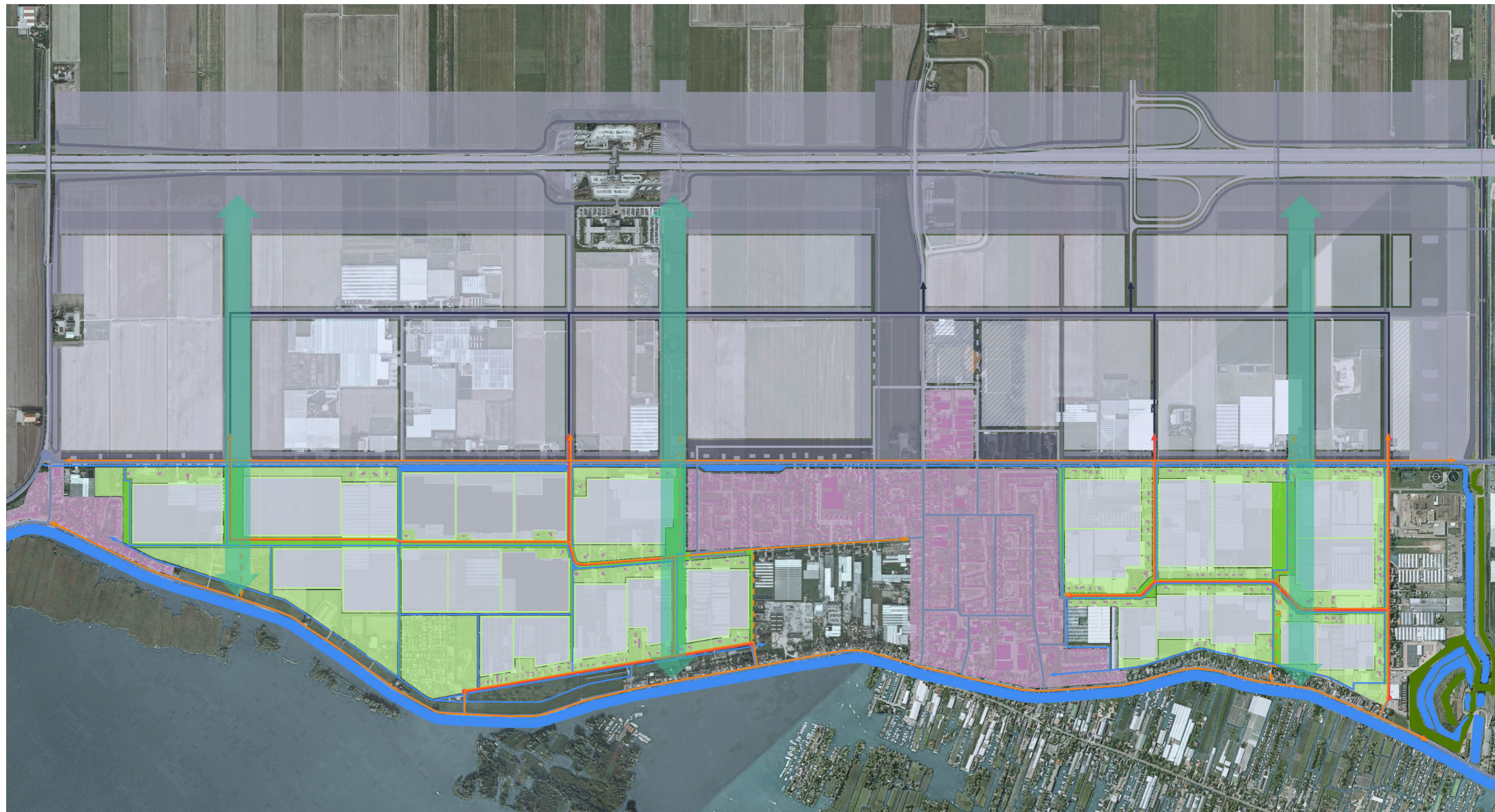
Zone Ringdijk, achterzijde Heermanszwet

- Geen nieuwe bedrijfserven;
- Geen nieuwe bedrijfswoningen;
- Wel gietwateropslag in silo's;
- Wel piekwaterberging.

2.6 Herstructureringsplan PrimAviera

De kaart geeft het Herstructureringsplan PrimAviera weer. De kaart is een weergave van hoe de opgave om een 'maximale herstructureringsvariant' te realiseren is vertaald tot een integraal ruimtelijk plan.

De kaart is een wensbeeld op hoofdlijnen, het is geen gedetailleerd uitwerkingsplan. De herstructurering zal clustergewijs worden uitgevoerd. Per cluster wordt een gedetailleerde uitwerking op basis van het Herstructureringsplan PrimAviera vervaardigd.



- Bestaande bebouwing Rijsenhout en Burgerveen
- Bedrijfskavels glastuinbouw
- Groenvoorziening
- Overige gronden

- Groen-blaue verbingszone (n.t.b.)
- Waterstructuur
- Wegenstructuur
- Ontsluiting Bedrijfsverkeer

- Langzaam verkeersnetwerk
- Mogelijke uitbreiding langzaam verkeersnetwerk



II BEELDKWALITEITPLAN

1	ALGEMEEN	48
2	BEELDKWALITEIT OPENBAAR GEBIED	50
2.1	KENMERKENDE PROFIELEN	50
2.2	KUNSTWERKEN	50
3	BEELDKWALITEIT UITGEEFBAAR GEBIED	60
3.1	KASSEN	60
3.2	BEDRIJFSGEBOUWEN, INSTALLATIES EN ERVEN	60
3.3	GRENS OPENBAAR-PRIVE	62
3.4	GIETWATERBASSINS	62
3.5	NAAMSAANDUIDINGEN	62
3.6	BEDRIJFSWONINGEN	62

ALGEMEEN

Het herstructureringsgebied PrimAviera ondergaat een kwaliteitsslag: hoogwaardiger, duurzamer, beter ingepast in de omgeving, meer multifunctioneel en met meer zorg voor de verschijningsvorm. Om de gewenste verschijningsvorm te borgen is het beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan schetst het 'wenselijk geacht beeld' en levert regels hiervoor.

Het voor elke burger geldende deel van de regels, de publiekrechtelijke regels, van het beeldkwaliteitplan PrimAviera wordt onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. De gemeente Haarlemmermeer toetst de bouwplannen aan haar Welstandsnota.

De regels met een meer privaatrechtelijk karakter, zoals de aard van de erfafscheidingen en de wijze van inpassing van de gietwaterbassins worden geregeld in overeenkomsten tussen de individuele ondernemers en de uitvoeringsorganisatie van de herstructurering. Huidige eigenaren wordt een kettingbeding opgelegd, zodat de gemaakte afspraken ook worden overgedragen aan toekomstige eigenaren.

Motto

De verschijningsvorm van het herstructureringsgebied PrimAviera bestaat uit een combinatie van nieuw, herontwikkeld en bestaand gebied. De aanwezige gevarieerde linten met woningen en bedrijfsbebouwing leveren een charmant en afwisselend beeld waar het groen op privé-terrein aan bijdraagt. Een samenhangend openbaar gebied met individuele verscheidenheid op het privé-gebied is het motto, ook voor de toekomst.



Het gewenste beeld voor de inrichting van het openbaar gebied wordt verduidelijkt aan de hand van een aantal principeprofielen met een indicatieve maatvoering; uiteindelijke maatvoeringen worden bepaald in de deelplanuitwerkingen.

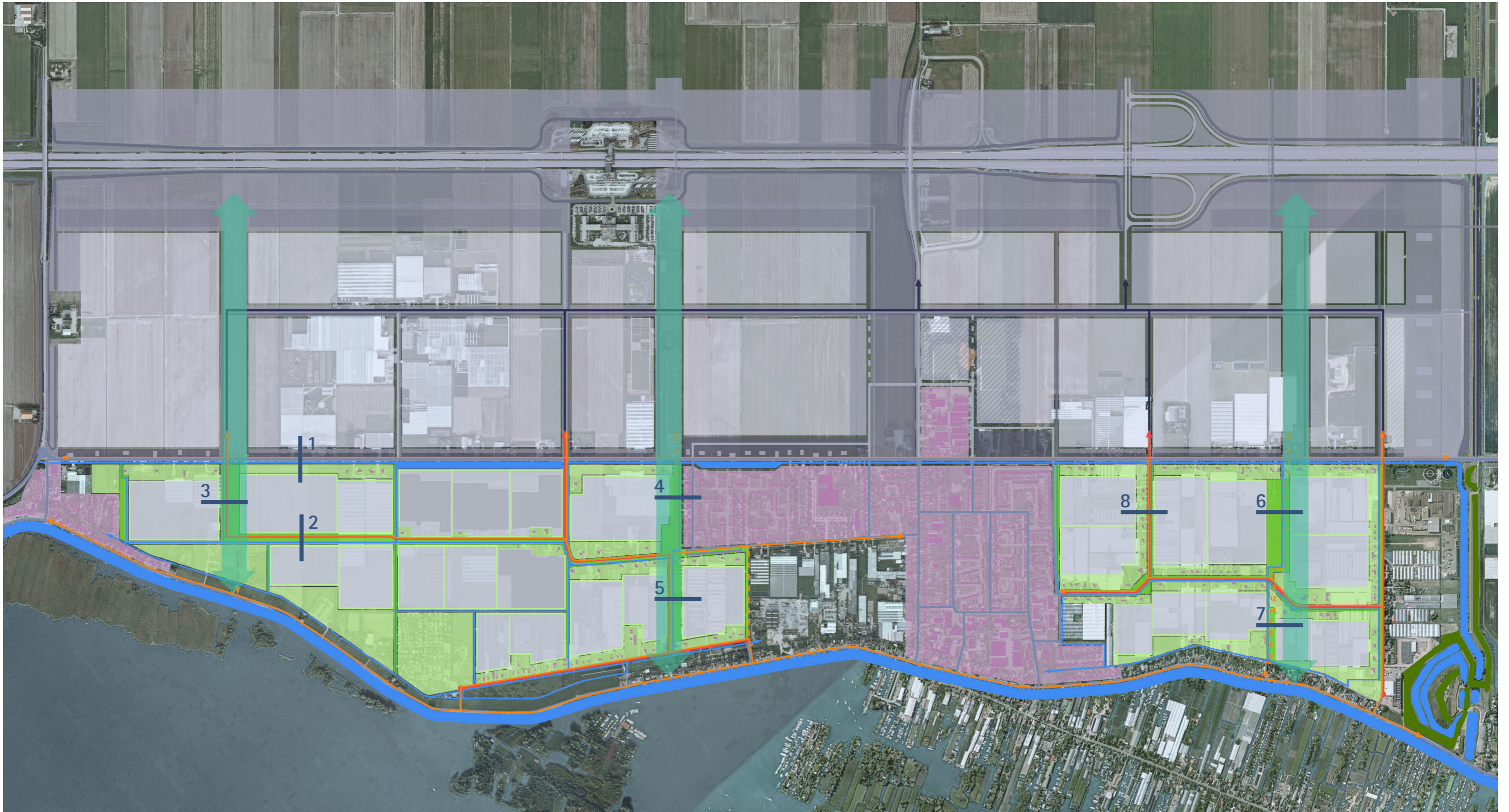
Niet uitgelichte profielen zijn variaties op de weergegeven profielen.

2.1 Kenmerkende profielen

- Combinaties van water, verharding, bermen, taluds, grazige delen en bomen zijn aanwezig in de openbare ruimte;
- Alle verhardingen worden uitgevoerd in asfalt;
- De nieuwe oost-west langzaam verkeersverbindingen worden begeleid door knotwilgen (*Salix alba*);
- De bermen van de wegen voor gemotoriseerd verkeer zijn vrij van opgaande beplanting. Een uitzondering hierop vormt de verlengde Rijshornstraat, deze wordt voorzien van laanbeplanting;
- De Aalsmeerderweg behoudt haar huidige profiel met aan één zijde laanbeplanting. Gietwaterberging wordt hier landschappelijk ingepast met behulp van houtwallen.

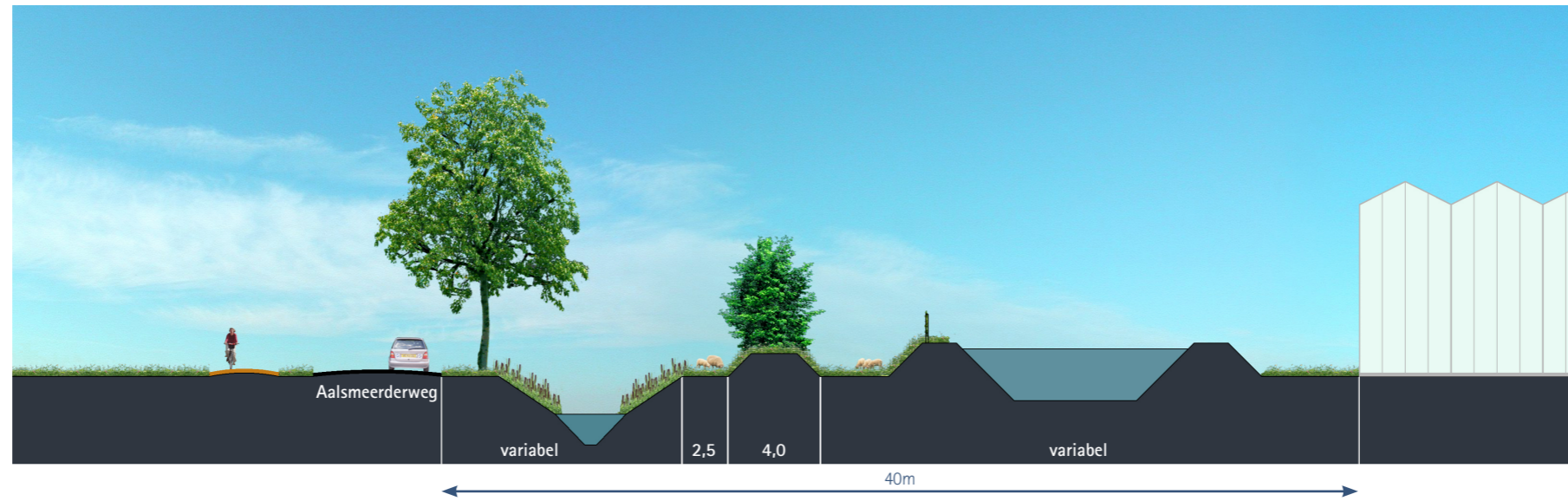
2.2 Kunstwerken

- De slootkruisingen naar de erven van woningen en bedrijven worden gerealiseerd door middel van brugduikers met loodrechte wangen. De basisuitvoering is in beton;
- Toegangen tot de bedrijfserven zijn maximaal 6 meter breed, toegangen tot nieuwe bedrijfswoningen maximaal 3,5 meter breed;
- De bedrijfstoegangen worden aan beide zijden gemarkeerd door 'zuilen' met minimale dimensies van 0,5 x 0,5 x 1,25 meter hoog. Materialisering is vrij;
- De kruisingen van de langzaam verkeersroutes met sloten zijn uitgevoerd als brug. De basisuitvoering is in hout.



Kenmerkende profielen





Profiel 1; Aalsmeerderweg



Profiel 2; verlengde Rijshornstraat

Maatvoering indicatief



Principeprofiel 3



Principeprofiel 3; bij piekwaterberging

Maatvoering indicatief



Principeprofiel 4

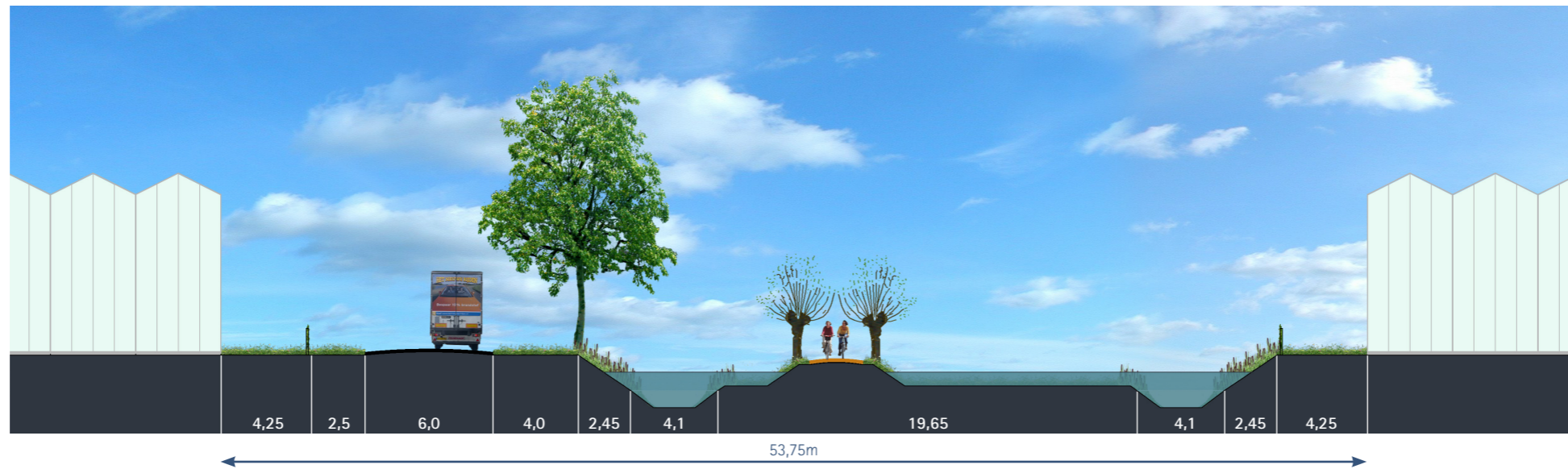


Principeprofiel 4; bij piekwaterberging

Maatvoering indicatief

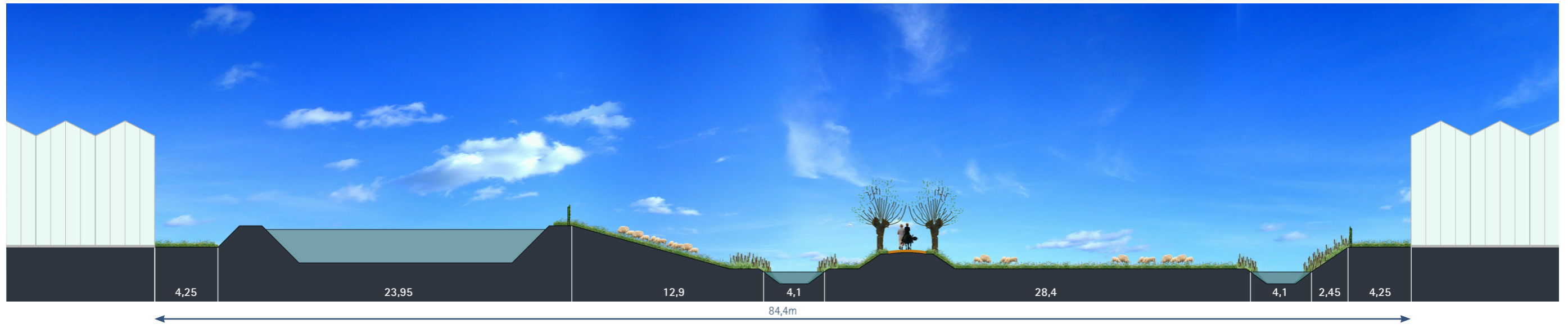


Principeprofiel 5

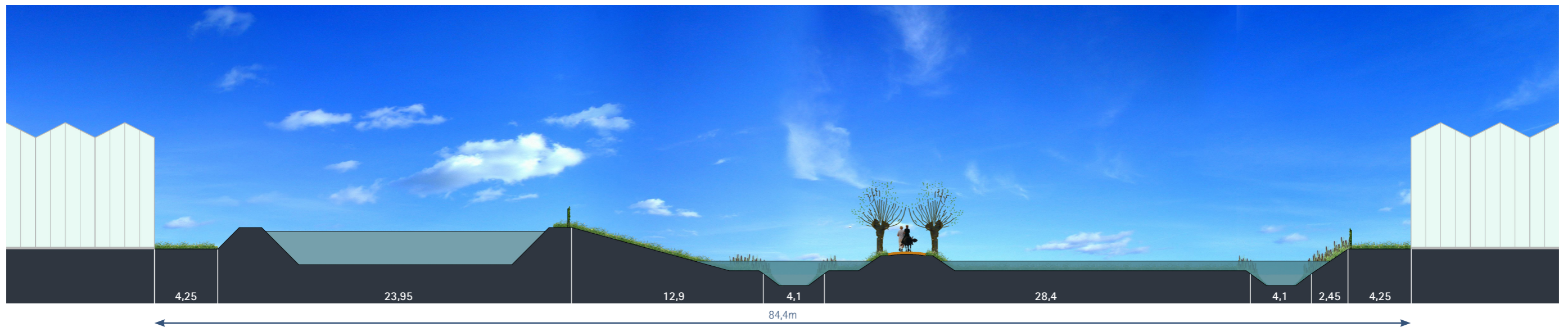


Principeprofiel 5; bij piekwaterberging

Maatvoering indicatief



Principeprofiel 6

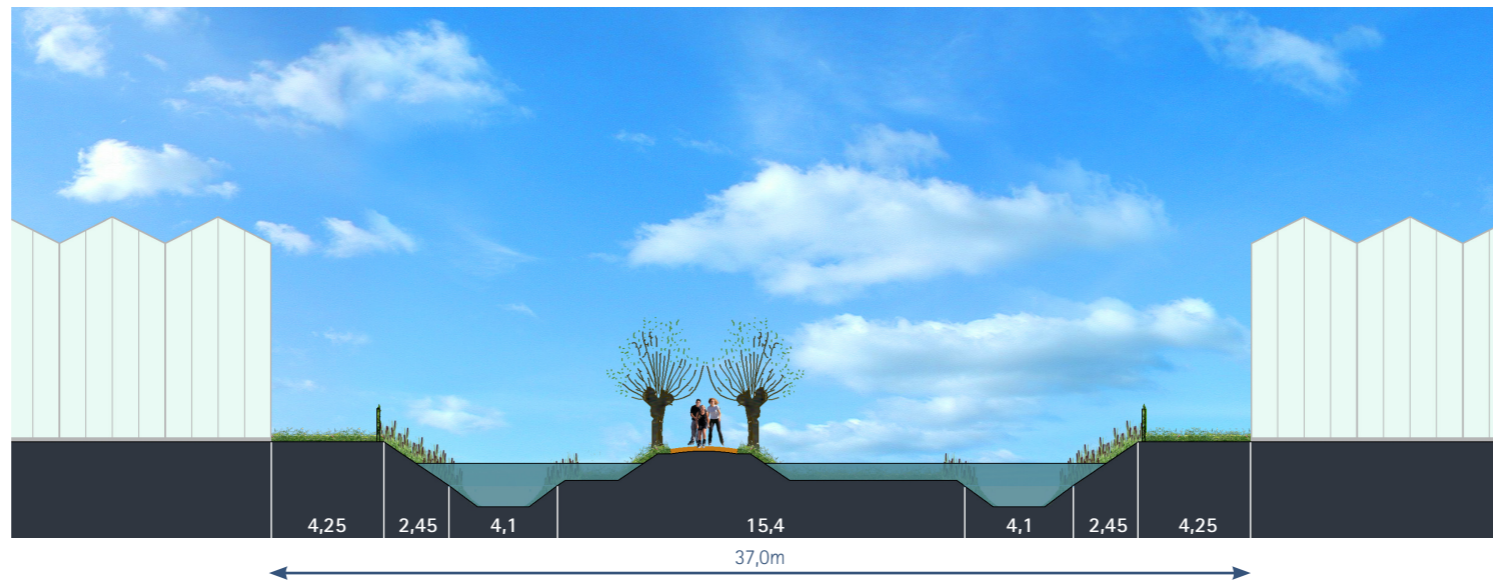


Principeprofiel 6; bij piekwaterberging

Maatvoering indicatief



Principeprofiel 7



Principeprofiel 7; bij piekwaterberging

Maatvoering indicatief



Profiel 8; Den Adelszwet

Het grootste deel van het herstructureringsgebied zal glastuinbouwbedrijven huisvesten die in belangrijke mate bepalend zullen zijn voor de beeldkwaliteit. De uitstraling van de glastuinbouwbedrijven en vormgeving van de erfafscheidingen verdienen dan ook bijzondere aandacht.

Ten aanzien van de kleurtoepassing van de bedrijven wordt voortgeborduurd op de reeds aanwezige variatie, waarbij gekozen kan worden uit een aantal mogelijkheden.

Het vertrekpunt is monochrome gebouwen, de kleurpaletten waaruit gekozen kan worden zijn:

- 1 antracietzwarte of metallic tinten;
- 2 oud hollandse tinten: donkerrood, donkerblauw, donkergroen;
- 3 nieuw hollandse tinten: frisrood, frisblauw en frisgroen.

De oud hollandse tinten verwijzen naar de traditie, de fris hollandse kleuren naar de kleurenpracht van de glastuinbouwproducten. De zwarte en metallic tinten duiden op de relatie met de nieuwe ontwikkeling; PrimAviera Deelgebied 1.

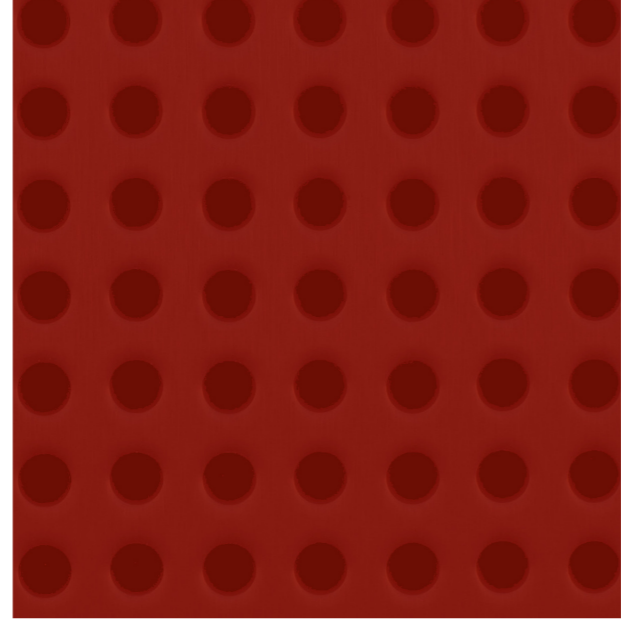
Voor de erfafscheidingen is gekozen voor de consequente toepassing van een met klimop begroeid raster van zwart of donkergroen harmonicagaas. De minimale hoogte van de groene omranding bedraagt 1,25 meter. Deze hoogte is afhankelijk van het gebruik van het achterliggende gebied. Uitgangspunt is dat opslag en stalling op de bedrijfserven afdoende visueel wordt afgeschermd. Indien op de bedrijfserven vrachtauto's en containers worden gestald, is de hoogte 2,50 meter.

3.1 Kassen

- De definitieve rooilijnen worden in het bestemmingsplan vastgesteld met inachtneming van de uitgangspunten van het Convenant Glastuinbouw (2008);
- De nokhoogte van de kassen (en buitenschermen) is maximaal 12 meter;
- De kassen worden afgezoomd met een 'groen' raster van minimaal 1,25 meter hoog;
- Het raster bevindt zich op circa 4 meter evenwijdig aan de kassen, zodat er altijd een onderhoudspad aanwezig is.

3.2 Bedrijfsgebouwen, installaties en erven

- Bedrijfsgebouwen staan op de bedrijfserven op minimaal 15 meter uit de kant van de openbare weg, de afstand tot de belendingen bedraagt minimaal 6 meter;
- Bedrijfsgebouwen en de combinatie van kassen op bedrijfsgebouwen zijn maximaal 12 meter hoog;
- Warmteopslagtanks hebben een hoogte van maximaal 15 meter;
- De vorm van de bedrijfsgebouwen is vrij;
- Bedrijfsgebouwen zijn monochroom;
- Het kleurpallet voor de bedrijfsgebouwen bestaat uit:
 - antracietzwarttinten: RAL 9016 en RAL 7021;
 - metallicgrijs tinten: RAL 9006 en RAL 9007;
 - roodtinten: oud hollands rood RAL 3005 en frisrood RAL 3020;
 - blauwtinten: oud hollands blauw RAL 5015 en frisblauw RAL 5012;
 - groentinten: oud hollands groen RAL 6009 en frisgroen RAL 6018.



3.3 Grens openbaar-privé

- De grens openbaar-privé van de glastuinbouwbedrijven bestaat uit een met klimop begroeid raster van zwart of donkergroen harmonicagaas en een hoogte van 1,25 meter;
- De erftoegangen worden afgesloten met traliepoorten of -schuifhekken in de kleur antracietzwart RAL 9016 en RAL 7021.

3.4 Gietwaterbassins

- Gietwaterbassins in de nabijheid van de Aalsmeerderweg zijn visueel afgeschermd door een houtwal met gemengde inheemse opgaande beplanting;
- Gietwaterbassins in het herstructureringsgebied zijn ingepast met een afschermdende houtwal of zijn voorzien van een naar het openbaar gebied georiënteerd, flauw en grazig talud met een helling van minimaal 1 op 4;
- Gietwaterbassins tussen de kassen mogen worden uitgevoerd als silo's met een maximale hoogte van 2 meter;
- Gietwaterbassins die zichtbaar zijn vanaf de Ringdijk worden uitgevoerd als silo's met een maximale hoogte van 2 meter.

3.5 Naamsaanduidingen

- Naamsaanduidingen (bedrijfsnamen, reclameuitingen) zijn alleen toegestaan op de 'zuilen' bij de entrees en op de bedrijfsgebouwen;
- Naamsaanduidingen op bedrijfsgebouwen zijn toegestaan als integraal deel van het gebouwoontwerp. Naamsaanduidingen bestaan uit losse letters of beeldmerken waar tussen de gevel zichtbaar is.

3.6 Bedrijfswoningen

- Inpassing in bestaande woonlinten;
- De hoogte bedraagt maximaal 2 lagen met een kap;
- Kapvorm en nokrichting zijn vrij, alleen langs de Aalsmeerderweg is een dwarskap met nokrichting haaks op de weg voorgeschreven;
- Bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa;
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing.

III UITVOERINGSASPECTEN

1	UITVOERING	64
1.1	HET ONTWIKKELINGSPROCES	64
1.2	PLANMATIGE AANPAK VERSUS PRAGMATISCHE BENADERING	65
1.3	KOSTEN VERSUS BESCHIKBARE MIDDELEN	66
1.4	UITVOERBAARHEID EN RISICO'S	68
1.5	ORGANISATIE	70
2	BEHEER	72

UITVOERING

Een unieke opgave

De herstructurering van een glastuinbouwgebied is een unieke opgave, totaal verschillend van de ontwikkeling van een nieuw gebied. Het vertrekpunt is niet een maagdelijk terrein, maar een gebied met een bestaande inrichting, met bedrijven, eigenaren, bewoners, gebruikers, belangen en uiteenlopende ideeën over de toekomst. Herstructurering is een proces met een eigen dynamiek dat vraagt om een flexibele, pragmatische en deskundige benadering. Voor PrimAviera is dit alles zeker ook van toepassing. De bedrijfsdoelstelling van het Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) sluit goed aan op de gestelde herstructureringsdoelen: 'Het vergroten van de mobiliteit van de glastuinders en het leveren van een bijdrage aan een versnelde en duurzame inrichting van nieuwe en bestaande glastuinbouwgebieden'.

Vanuit commercieel oogpunt is de herstructurering in de praktijk niet aantrekkelijk te maken. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat het tempo van de herstructurering aan de aanbodzijde sterk afhankelijk zal blijven van de bereidheid van de huidige eigenaren en gebruikers om de gronden in te brengen en aan de vraagzijde van de marktontwikkelingen.

Lastige dilemma's, maar door de gezamenlijke inzet van energie, deskundigheid, instrumenten en middelen zullen gemeente Haarlemmermeer en SGN de herstructureringsopgave PrimAviera tot een succes kunnen maken.

1.1 Het ontwikkelingsproces

Het Herstructureringsplan PrimAviera is in het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Haarlemmermeer en SGN opgesteld. Met het vaststellen van het Herstructureringsplan door de gemeenteraad wordt Fase I (de Planfase) afgesloten. Voor de daadwerkelijke uitvoering (de vertaling van de ambities naar maatregelenpakketten) is voor het vervolg van het ontwikkelingsproces de volgende fasering van toepassing:

Fase II: de Ontwikkelingsfase

Op grondslag van het vastgestelde Herstructureringsplan stelt SGN in overleg met de gemeente per ontwikkellocatie een Inrichtingsplan op. Een Inrichtingsplan omvat in ieder geval:

- de maatvast verkaveling (verkavelingsplan) en binnen dat kader de indeling van het terrein, met inrichtingselementen, afmetingen, dwarsdoorsneden en ruimtegebruik in technische zin;
- een waterhuishoudingsplan;
- een rioleringsplan;
- een wegenplan;
- een groenplan.

Een Inrichtingsplan heeft de goedkeuring van de gemeente. Na toetsing en goedkeuring wordt in onderling overleg per ontwikkellocatie een Ontwikkelovereenkomst opgesteld.

Fase III: de Realisatiefase

SGN begint met de realisatie van het te ontwikkelen programma per ontwikkellocatie na de totstandkoming van een Ontwikkelovereenkomst en eindigt per locatie met de oplevering en aanvaarding van de in dat kader gerealiseerde voorzieningen van openbaar nut en het (her)-ingerichte openbaar gebied.

1.2 Planmatige aanpak versus pragmatische benadering

Pragmatische planning

Het Herstructureringsplan PrimAviera vormt het gezamenlijke toekomstperspectief. De uitvoering laat zich echter niet strak regisseren; een strakke overallplanning is slechts een eerste hulpmiddel. De praktijk zal neerkomen op een hoge mate aan planningsflexibiliteit, waarbij de kansen die zich aandienen pragmatisch worden beoordeeld. Bijvoorbeeld het beëindigen van een bedrijf kan de buurman de kans bieden uit te breiden, of 'stoppers' die hun gronden te koop aanbieden aan SGN die als een grondbank vraag en aanbod met elkaar verbindt. Dit soort processen is van wezenlijk belang om de herstructurering op gang te brengen en te houden. Het sturen in de ontwikkelingen zal gefaseerd en per cluster plaatsvinden. Ook de fasering wordt in grote mate bepaald door de kansen die zich in het herstructureringsgebied voordoen. Het proces van herstructurering vereist een grondige gebiedskennis, een vertrouwenspositie bij de ondernemers en slagvaardigheid bij de uitvoeringsorganisatie. Om die reden zal SGN aanwezig zijn in het gebied en haar deskundigheid en gebiedskennis actief inzetten.

Clustergewijze fasering

Tuinders zijn individuele ondernemers. Medewerking van de tuinders is onontbeerlijk om tot herstructurering te komen. Een individuele aanpak van de herstructurering op bedrijfsniveau is echter niet mogelijk. Water, energie en landschap vereisen een integrale aanpak. De totale herstructureringsopgave wordt daarom clustergewijs en gefaseerd gerealiseerd. De clusters zijn de kleinst mogelijke eenheden waarbinnen herstructurering mogelijk is. De clusters omvatten een aantal bedrijven die veelal worden omsloten door infrastructuur. In eerste instantie wordt ingezet op het uitvoeren van enkele kansrijke locaties, de zogenaamde 'quick wins'. Deze quick wins zitten onder meer in de clusters 1, 3 en 5.

Maatwerk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor het herstructureringsgebied. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in de vigerende bestemmingsplannen voor Deelgebied 2 zijn toegestaan, zijn ontoereikend om de gewenste ontwikkelingen in het herstructureringsgebied mogelijk te maken. Het Herstructureringsplan vormt de grondslag voor het nieuw uit te werken bestemmingsplan. Per cluster worden, in overleg met de klanten en de directe omgeving, inrichtingsplannen gemaakt. Het faciliteren van gewenste en tegengaan van ongewenste ontwikkelingen vraagt flexibiliteit en maatwerk in het bestemmingsplan.

1.3 Kosten versus beschikbare middelen

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van de herstructurering van glastuinbouwgebieden is in de praktijk uitermate broos. Ook uit de financiële analyses voor de herstructureringsopgave PrimAviera blijkt een tekort. Het project kent een onrendabele top. Dit gegeven dwingt tot financiële discipline en creativiteit. De volgende bronnen worden gebruikt om de onrendabele top te dekken:

- Het 'Herstructureringsfonds', gevuld met bijdragen op basis van de uitgifte van gronden in Deelgebied 1, nieuwe ontwikkeling;
- Subsidie uit het nationaal Fonds Economische Structuurversterking (FES);
- Hogere grondopbrengsten als gevolg van investeringen in de energie-infrastructuur;
- Inkomsten uit de ontwikkeling van locaties binnen Deelgebied 2 die niet langer geschikt blijken voor duurzame glastuinbouw;
- Nader te bepalen opbrengsten, fondsen en subsidies.

Gemeente en SGN hebben gezamenlijk een inspanningsverplichting om de aanvullende financieringsbronnen aan te boren.

Eerste fase

In de tijd die nodig is voor het verkrijgen van voldoende financiële dekking voor de totale herstructureringsopgave, kan kostbaar momentum verloren gaan. Op basis van de beschikbare financiële middelen en de clustergerwijze aanpak is een eerste fase van kansrijke clusters gedefinieerd, bestaande uit de clusters 1, 3 en 5:

Cluster 1

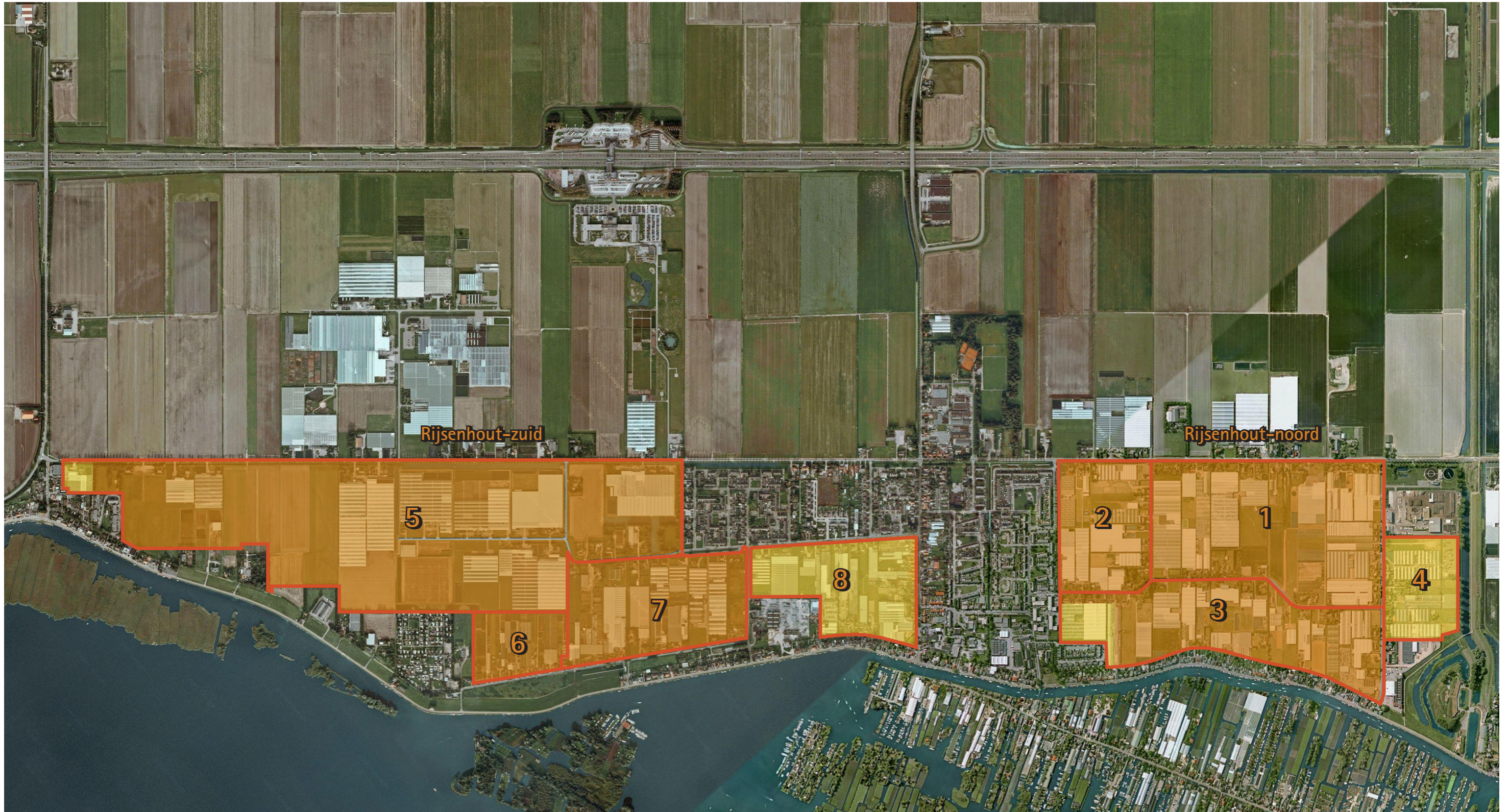
Cluster 1 is de grootste cluster van Rijsenhout-noord. De schuine lijnen van de Heermanszwet vormen een complicatie, maar langs de Aalsmeerweg tussen den Adelszwet en Aarbergerweg is de ontwikkeling van een aantal goede blokken voorzien. Omdat langs de Aarbergerweg al circa vijf hectare glas is geherstructureerd, zijn de clusters 1a en 1b logische vervolgstappen.



Cluster 3

Het gebied aan de oostzijde van de Heermanszwet is in eerdere onderzoeken kritisch beoordeeld op de toekomstmogelijkheden voor duurzame glastuinbouw. Voor grootschalige productiebedrijven is hier geen ruimte. Binnen de Greenport Aalsmeer is echter ook behoefte aan kleinere, moderne kavels voor meer gespecialiseerde bedrijven, zoals bijvoorbeeld trekheestekwekerijen. Om cluster 3 duidelijk af te scheiden van het woongebied maar wel te behouden voor glastuinbouw is het mogelijk en wenselijk een start te maken aan zuidkant van het gebied (cluster 3b).

Cluster 5

Cluster 5 vormt het hart van het gebied Rijsenhout-zuid. Binnen dit cluster loopt de Rijshornstraat, die met de voorziene verlenging een cruciale schakel vormt in de toekomstige infrastructuur. Door middel van het 'haltermodel' zal de beoogde ontkoppeling tussen woon- en bedrijfsverkeer gestalte krijgen. Met de ontwikkeling van cluster 5c wordt de realisatie van de infrastructuur mogelijk gemaakt en daarmee wordt een belangrijke stap gemaakt binnen de totale herstructureringsopgave. Met de realisatie van cluster 5a wordt invulling gegeven aan de overgang van de bestaande bebouwing van Burgerveen naar het glastuinbouwgebied Rijsenhout-zuid.



-  Herstructureringsgebied
-  Afwegingsgebied

Deelgebied 2 met clusterverdeling



De op korte termijn beschikbare financiële ruimte ('werkkapitaal') wordt ingezet om de herstructurering van deze clusters (circa 65% van het totale plangebied) ter hand te nemen. Het bereiken van concrete resultaten zet eigenaren in de andere clusters naar verwachting in een actieve houding. Dit blaast ook het autonome vernieuwingsproces nieuw leven in.

Inzet werkkapitaal

Grondtransacties vergen veel werkkapitaal. De kosten (ontwaarding, rentevoet en risicovergoeding) van werkkapitaal vormen een belangrijke kostenpost. Om die reden is het onmogelijk dat één partij, binnen een korte periode, het gehele gebied verwerft, verkavelt en opnieuw uitgeeft. Dit risico wordt tegemoet getreden door een weloverdachte keuze van locaties waar daadwerkelijk aangekocht wordt en aandacht voor acquisitie parallel aan de verwerving.

Interesse van nieuwe ondernemers van buitenaf in combinatie met gebiedspromotie, kan op locaties waar niet actief aangekocht kan worden leiden tot groepen gelijkgestemde grondeigenaren die hun kavels inbrengen. SGN wil, kan en zal deze groepen actief ondersteunen met raad en daad (overleg, advies en kaveluitwerking).

1.4 Uitvoerbaarheid en risico's

Herstructurering is een complex proces en vergt naast draagvlak en enthousiasme ook een realistische blik op de uitvoeringsrisico's:

Grondverwerving

Verwerfbaarheid hangt samen met waardebeleving en bereidheid tot inbreng van gronden. Planologische zekerheid is de basis voor een goed onderbouwde waardebeoordeling. Bereidheid tot inbreng van gronden vergt overleg, maatwerk en wellicht aanpassing van de eigen toekomstplannen qua richting en tempo. Herstructurering is alleen haalbaar wanneer alle productiegronden in een cluster, bedrijfsmatig dan wel particulier in gebruik, ingebracht worden. Er is een reëel risico dat op deellocaties de herstructurering zal stagneren als gevolg van het ontbreken van (minnelijke) verwerfbaarheid. De inzet van het gemeentelijk onteigeningsinstrumentarium zou dan uitkomst kunnen bieden.

Kaveluitgifte

Herstructurering is gebaseerd op een grotere aantrekkelijkheid van moderne kavels. Zonder voldoende marktvraag of een goed functionerende acquisitie, zal naast het uitgiftetempo ook de verwerving stagneren. De organisch gegroeide gebiedsinrichting kan op sommige plaatsen kavels suboptimaal maken. Daartegenover staat dat ligging in een modern en goed ontsloten productiegebied ook gunstig uitwerkt op de aantrekkelijkheid van dit soort kavels. Hier ligt een groot belang van een integrale gebiedsbenadering en actieve marktbenadering.

Tijdelijke oplossingen

De planningonzekerheid leidt tot pragmatische oplossingen. Zo zal het voorkomen dat binnen een cluster tijdelijke voorzieningen getroffen moeten worden bijvoorbeeld om het water te bergen. Het pragmatisme kan tot negatieve effecten leiden: tijdelijke oplossingen worden permanent, ambities worden vooruitgeschoven. Om dit te voorkomen worden de ambities van het Herstructureringsplan vertaald in bestemmingsplannen. Bij deze min of meer ad hoc planeringsbenadering neemt de noodzaak van het hebben van een samenhangend eindbeeld alleen maar toe. Het Herstructureringsplan zal functioneren als een 'masterplan' voor de gebiedsontwikkeling.

Procedures, bezwaar en beroep

De uitvoerbaarheid van de herstructurering is gebaat bij transparante besluitvorming, maar ook bij tempo en minimale doorlooptijden. Het soepel doorlopen van planologische procedures zal dan ook maximale aandacht vergen. Het bestaande gebied kent veel verschillende belangengroepen. Wonen, werken en verblijven in een fraai ingericht en goed onderhouden gebied is een gedeeld belang. Voor het overige lopen de belangen van tuinbouwondernemers, overige ondernemers en bewoners nogal uiteen. Dit kan aanleiding vormen tot planschadeclaims bij wijziging van planologische kaders. Een groepsgewijze communicatie levert een gedeeld urgentiegevoel op en vermindert de kans op bezwaren en claims.

Particuliere bewoning en particulier gebruik productiegronden

In de loop der tijd is door uiteenlopende oorzaken steeds meer particuliere bewoning in het gebied geslopen. Particuliere bewoners waarderen de relatief rustige en ruime woonomgeving. Bewoners zonder banden met de bedrijven zullen de nadelen van de omringende bedrijvigheid anders beleven. Dit brengt risico op tijdrovende bezwaarprocedures met zich mee. Goede informatie en communicatie gepaard met transparante besluitvormingsprocedures zijn belangrijk.

Handhaving strijdig gebruik

Uitgangspunt voor de herstructurering is de 'maximale variant', waarbij de toekomstige inrichting van het gebied wordt gebaseerd op een zoveel als mogelijk tuinbouwtechnisch optimale situatie. Voor de uitvoerbaarheid van het Herstructureringsplan is het belangrijk dat strijdig gebruik actief wordt gehandhaafd.

Financiële haalbaarheid

Zowel voor wat betreft de kosten, de opbrengsten als de dekkingsmiddelen bestaat een reëel risico op financiële tegenvallers. Planschadeclaims, beperkte waardeverschillen tussen oude en nieuwe kavels en het ontbreken van extra middelen brengen het risico met zich mee dat de ambitie niet kan worden waargemaakt. Het is daarbij belangrijk dat de herstructurering zo veel mogelijk synchroon gaat lopen met de ontwikkeling van het nieuwe gebied. Dan kan de herstructurering ook optimaal profiteren van de nieuwe locatie. Voorkomen moet worden dat de herstructurering 'sluitpost' van de totale ontwikkeling wordt.

1.5 Organisatie

Het Herstructureringsplan PrimAviera is ontwikkeld in opdracht van SGN in het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen SGN en de gemeente Haarlemmermeer. Doel van de overeenkomst is gezamenlijk de integrale realisatie na te streven van de ontwikkelingsopgave van Deelgebied 1 en de herstructureringsopgave van Deelgebied 2. Voor de herstructurering van Deelgebied 2 is de volgende globale taakverdeling beschreven:

Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland

- Opstellen van het Herstructureringsplan;
- Voor haar rekening en risico de herstructureringsopgave gefaseerd realiseren;
- Verwerven van de voor de realisatie benodigde gronden;
- Invoeren van een parkmanagementorganisatie.

Gemeente Haarlemmermeer

- Doorlopen van de noodzakelijke procedures;
- Nader invulling geven aan de openbare groenstructuren;
- Inzet van publiekrechtelijke instrumenten, zoals vergunningen, handhaving en onteigening;
- Communiceren met inwoners en ondernemers in het gebied;
- Afstemmen met Greenport Aalsmeer en Amsterdam Connecting Trade (ACT).

Raad van deskundigen

Bij de ontwikkeling van het totale plangebied laten gemeente en SGN zich adviseren door een raad van deskundigen. Dit 'deskundigenforum' dient tot het vergroten van de glastuinbouw-technische kennis van gemeente en SGN. Het deskundigenforum komt twee maal per jaar bijeen en adviseert gevraagd en ongevraagd over uiteenlopende onderwerpen die betrekking hebben op planoptimalisatie, innovatie en verdere verbetering van duurzaamheid.

Parkmanagement

In het totale plangebied PrimAviera wordt parkmanagement ingevoerd. Essentie van parkmanagement is dat het beheer en onderhoud van publiek en privaat terrein wordt geregeld en dat gezamenlijke diensten worden aangeboden aan de gebruikers. Met parkmanagement kan het beheer doelmatig en flexibel worden uitgevoerd en kunnen bedrijven zich primair richten op het uitvoeren van hun core-business.

De voordelen van parkmanagement zijn:

- Hoogwaardige voorzieningen;
- Efficiënt ruimtegebruik;
- Veilig en schoon gebied;
- Kostenvoordeel door gezamenlijke inkoop;
- Waardeontwikkeling vastgoed;
- Aantrekkelijk vestigingsmilieu en imago;
- Verbeterde concurrentiepositie;
- Gezamenlijk watermanagement;
- Gezamenlijk mobiliteitsmanagement.

Parkmanagement is geen doel, maar een middel. Een middel om de kwaliteit te behouden en te vergroten. Dit kan zich uiten in materiële zaken en kwaliteit van de fysieke omgeving (mooi, schoon, verzorgd) en in niet zichtbare zaken (veiligheid, organisatiekracht en samenwerking). Een gezamenlijk beheer van de groen-blauwe verbindingzones, bijvoorbeeld door een schaapskudde, is een uitdagende opgave voor het parkmanagement.

Het parkmanagement zal door de ondernemers, in samenwerking met SGN en de gemeente, verder vorm worden gegeven.

In het herstructureringsgebied zal slechts een beperkt deel van de gronden via SGN uitgegeven worden. Niet in alle gevallen kan lidmaatschap van de parkmanagementorganisatie afgedwongen worden. Uiteindelijk zal deelname aan parkmanagement voldoende voordelen moeten bieden om ook zittende ondernemers en vrije vestigers (in geval van bedrijfsovername) te binden.