



## **Raadsvoorstel 2012.0014747**

Onderwerp      Evaluatie beleid en beleidswijziging voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen

Portefeuillehouder      drs. M.J. Bezuijen  
Steller                      P. van Bergen  
Collegevergadering      24 april 2012  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het bestaande beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen is op 7 februari 2007 door de raad vastgesteld. Bij de vaststelling van het beleid is toegezegd het beleid na 2 jaar te evalueren. Omdat 2 jaar een te korte periode werd geacht om zinvol te evalueren, heeft de evaluatie na ongeveer 5 jaar plaatsgevonden. Op grond van de evaluatie wordt naast het handhaven van het vigerende beleid (uitsluiten caravanstalling in bestaande kassen) in het nieuwbouwgebied PrimAviera Rijsenhout, een beleidswijziging voorgesteld. Deze wijziging leidt tot:

- het in principe tijdelijk toestaan van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in het herstructureringsgebied Rijsenhout, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout.
- het in principe mogelijk maken van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in kassen buiten het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Wij stellen voor de evaluatie van het bestaande beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen vast te stellen. Naar aanleiding van de raadssessie van 27 oktober 2011 wordt in de evaluatie dieper dan in het in 2007 vastgestelde beleid ingegaan op de behoefte-inschatting in Haarlemmermeer en op individuele percelen.

#### ***Wat mag het kosten?***

Voor de evaluatie zijn geen extra kosten gemaakt. De voorgestelde beleidswijziging kan eventueel schadeclaims veroorzaken van de inmiddels gehandhaafde ondernemer (huurder) en de betreffende verhuurder.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

De raad stelt de kaders voor het beleid vast en het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. Binnen het college van B&W is de wethouder ruimtelijke ordening verantwoordelijk.

***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Wij achten het wenselijk om het beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen 5 jaar na vaststelling deze evaluatie opnieuw te evalueren en te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.

**2. Voorstel**

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de evaluatie van het beleid stalling van caravans en andere kampeermiddelen vast te stellen en hieruit de volgende conclusies te trekken:
  - a. het beleid is goed bruikbaar gebleken als toetsingsinstrument bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen en bouwaanvragen;
  - b. het beleid is opgenomen in 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Dragere in Haarlemmermeer;
  - c. door het verminderen van het economisch perspectief van de glastuinbouw in Haarlemmermeer sinds het vaststellen van het beleid, is de onderbouwing van het verschil voor stille opslag tussen kassen en andere agrarische bedrijfsbebouwing komen te vervallen;
2. op grond van de evaluatie de volgende beleidswijziging door te voeren:
  - a. stalling van caravans en andere stille opslag in kassen in principe mogelijk te maken buiten het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout;
  - b. binnen het herstructureringsgebied Rijsenhout de stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in principe toe te staan, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout;
  - c. stalling van caravans en andere stille opslag in kassen in het nieuwbouwgebied PrimAviera te blijven uitsluiten;
  - d. vergunningaanvragen voor het (tijdelijk) stallen caravans en stille opslag te beoordelen op grond van de volgende criteria:
    - i. met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
    - ii. de opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
    - iii. de situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse;
    - iv. het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast op voor omwonenden;
    - v. de gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;
    - vi. door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeer aantrekkende werking of milieuhinder;
    - vii. het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud, verkoop onderdelen en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag en zijn niet toegestaan;
3. het beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen 5 jaar na vaststelling deze evaluatie opnieuw te evalueren en te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.

### **3. Uitwerking**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het bestaande beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen (hierna 'caravanstallingsnota') is door de raad vastgesteld op 7 februari 2007. Het beleid is ontstaan uit een behoefte aan een toetsingsinstrument dat gebruikt kan worden bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen en bouwvoorvragen met betrekking tot de stalling van caravans en andere kampeermiddelen. Deze behoefte kwam mede voort uit de gewenste nieuwbouw en herstructurering van de glastuinbouw in en om Rijsenhout. Naast het leveren van een toetsingsinstrument had de caravanstallingsnota ook tot doel een bijdrage te leveren aan het beleid voor 'Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied'. Bij de vaststelling van het beleid is toegezegd het beleid na 2 jaar te evalueren. Omdat 2 jaar een te korte periode werd geacht om zinvol te evalueren, heeft de evaluatie na ongeveer 5 jaar plaatsgevonden.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Wij stellen voor de evaluatie van het bestaande beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen vast te stellen. Naar aanleiding van de raadsessie van 27 oktober 2011 wordt in de evaluatie dieper dan in het in 2007 vastgestelde beleid ingegaan op de behoefte-inschatting in Haarlemmermeer en op individuele percelen.

### **Ervaringen met stallingbeleid caravans en andere kampeermiddelen**

#### ***Handhaving***

- **Omvang strijdige situatie 2011**

Volgens onze gegevens zijn er tien caravanstallingen in onze gemeente. Wij hebben echter geen volledig zicht op alle caravanstallingen in de Haarlemmermeer. Illegale caravanstallingen kunnen zich, juist vanwege hun illegale karakter, aan ons zicht onttrekken, zeker wanneer hun eigenaren niet actief adverteren. Wij menen wel dat wij de meeste caravanstallingen (legaal en illegaal) in onze gemeente in beeld hebben:

- Van vijf caravanstallingen staat vast dat er sprake is van strijdig gebruik.
- In één geval bestaat het vermoeden van strijdig gebruik maar is nader onderzoek nodig.
- Vier caravanstallingen zijn legaal, maar bij één van deze legale stallingen is sprake van actieve handhaving van een illegale 'verharding' van een deel van het perceel en daarop staande caravans alsmede van detailhandel die niet is toegestaan.

Van de tien caravanstallingen bevinden zich er vier in het kassengebied Rijsenhout. Bij al deze caravanstallingen is sprake van strijdig gebruik.

- **Lopende en afgeronde handhavingsacties**

In 2008 hebben twee caravanstallingen op initiatief van de gemeente een concept-dwangsombeschikking ontvangen. Deze twee stallingen bevinden zich in Rijsenhout.

Er zijn daarnaast drie caravanstallingen die in 2008 en 2009 een concept dwangsombeschikking hebben ontvangen naar aanleiding van een handhavingsverzoek van een derde. Twee daarvan zijn gelegen in het kassengebied Rijsenhout en een derde in Hoofddorp. In één geval heeft een handhavingprocedure geleid tot sluiting van een bedrijf. Dit bedrijf bevond zich buiten het kassengebied Rijsenhout.

In 2011 zijn twee conceptbeschikkingen uitgebracht. In het ene geval ging het om strijdig gebruik in kassen en in het andere geval om illegale 'verharding' van een deel van het perceel en daarop staande caravans alsmede van detailhandel die niet is toegestaan (zoals hierboven ook aangegeven). Beide beschikkingen zijn opgeschort conform de gedane toezegging tijdens de raadsessie van 27 oktober 2011.

Afgezien van de uitgebrachte dwangsombeschikkingen zijn er geen verdere acties ondernomen tegen illegale caravanstallingen. Het resultaat van de handhaving van illegale caravanstallingen is tot op heden beperkt. Dit heeft te maken met de lange en intensieve procedures en met ruimtelijke afwegingen en ontwikkelingen met name in Rijsenhout.

#### Vergunningverlening

- Aantal zaken en aard zaken

In de periode van 2007 tot en met 2011 zijn er zes aanvragen ten behoeve van caravanstallingen behandeld. Ten aanzien van de aard van de zaken gaat het om het bouwen van een caravanstalling binnen bestaande bebouwing of het geheel oprichten van een verzamelgebouw ten behoeve van caravanstalling.

- Aantal verleende en geweigerde vergunningen

In de periode van 2007 tot en met 2011 zijn er drie vergunningen ten behoeve caravanstalling verleend en één ten behoeve van het vergroten van een herstellinrichting en werkplaats. Bij al deze vier aanvragen ging het om één professionele stalling buiten het kassengebied Rijsenhout. Deze vergunningverlening heeft overigens niet geleid tot het (permanent) realiseren van een professionele stalling. De overige twee aanvragen hebben niet geleid tot vergunningverlening.

#### Opstellen bestemmingsplannen

In de afgelopen periode (2007-2011) zijn tientallen bestemmingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Daarnaast is een groot aantal bestemmingsplannen in verschillende fasen van voorbereiding. Een zeer beperkt deel van deze bestemmingsplannen (afgerond en in voorbereiding) heeft een agrarische bestemming binnen de bestemmingsplangrens. Uit deze bestemmingsplannen is een steekproef genomen in hoeverre het caravanstallingsbeleid hierin vertaling heeft gekregen.

- Steekproef vastgestelde bestemmingsplannen

Ten aanzien van caravanstalling en kassen is het volgende geregeld:

- In het bestemmingsplan "Nieuwebrug 2006" (onherroepelijk 11-11-2009), wordt caravanstalling mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden A'.
- In het bestemmingsplan "Nieuwe Meer" (onherroepelijk 10-06-2009) zijn de als "Agrarische doeleinden, kassen (Ak)" aangegeven gronden bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in de vorm van teelt onder glas al dan niet in relatie daarmee voor stille opslag.

In de voorgaande bestemmingsplannen heeft derhalve directe verwerking c.q. toetsing van/aan de caravanstallingsnota plaats gevonden.

- Steekproef in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen

Ten aanzien van caravanstalling en kassen is het volgende geregeld:

- Het ontwerpbestemmingsplan "De Liede" maakt het mogelijk om binnen de bestemming bedrijf en de bestemming bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – zones Wet milieubeheer opslag van caravans toe te staan, zover deze vallen onder de staat van bedrijfsactiviteiten. De lijst, die afkomstig is uit de handreiking bedrijven en milieuzonerings 2009 van de VNG, kent echter geen specifieke omschrijving voor caravanstallingen. In het bestemmingsplan De Liede 2010 zijn caravanstallingen echter gelijk te stellen met een vergelijkbare categorie uit de staat van bedrijfsactiviteiten zoals 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte, 52109, SBI 2008, milieucategorie 2)'. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat caravanstallingen in het bestemmingsplan De Liede zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – zones Wet milieubeheer.
- In het ontwerpbestemmingsplan "Haarlemmermeerse bos en Groene Weelde" heeft het caravanstallingsbeleid aanvankelijk geen vertaling gevonden binnen de bestemming 'Agrarisch'. Bij het voorstel voor de gewijzigde vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan zal dit beleid alsnog worden opgenomen binnen de agrarische bestemming.

In de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen "Buitengebied" worden de uitgangspunten van het caravanstallingbeleid opgenomen. In dit bestemmingsplan zal het overgrote deel van de agrarische percelen in Haarlemmermeer worden opgenomen.

Wijziging omstandigheden 2007-2011

### Vraag en aanbod in 2011

Vraag naar stallingruimte

In 2007 is het aantal bezitters van caravans en andere kampeermiddelen in Haarlemmermeer berekend op basis van statistieken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze gegevens zijn voor zowel het afgelopen als dit jaar bij het CBS niet bekend. Volgens recente cijfers van de Bond van Automobielhandelaren en Garagebedrijven (BOVAG) en de Nederlandse Vereniging voor de Kampeer- en Caravan Industrie (KCI) is het landelijke caravanbezit omgerekend gestegen naar 3,0%. Uitgaande van het inwoneraantal van de gemeente Haarlemmermeer per 1-12-2011 zouden er in Haarlemmermeer nu ongeveer circa 4.300 caravan- en camperbezitters moeten zijn.

Op basis van verstrekte gegevens door de Rijksdienst voor het Wegverkeer (RDW) blijkt dat er per 10 november 2011 bijna 3.800 (3.797) caravans in Haarlemmermeer geregistreerd staan. Hiervan is het grootste deel in bezit van particulieren (3.745) en een klein deel (52) ter verkoop door handelaren.

Tabel 1: overzicht aantal caravans in Haarlemmermeer per 10-11-2011

Gemeente Haarlemmermeer	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Eindtotaal
Aantal caravans	3745	52	3797
<b>Eindtotaal</b>	<b>3745</b>	<b>52</b>	<b>3797</b>

Bron: RDW

Andere kampeermiddelen dan caravans zijn niet apart geregistreerd. Over het aantal hiervan kan alleen een inschatting worden gemaakt. Nederland kent naar schatting 150.000 vouwwagens en 60.000 campers. Uitgaande van het inwoneraantal van de gemeente Haarlemmermeer per 1-12-2011 zouden er in Haarlemmermeer nu ongeveer 1.300 vouwwagens en 520 campers zijn. Gezien de beperkte omvang van vouwwagens is het aannemelijk dat deze niet in stallingen, maar privé worden opgeslagen. Deze aanname wordt bevestigd door de door ons verrichte inspecties. Voor de vraag naar stallingsruimte worden de vouwwagens dan ook buiten beschouwing gelaten. Het totaal aantal caravans en campers in Haarlemmermeer bedraagt dus ongeveer 4.265 (3.797 + 520). Dit komt overeen met de eerder aangegeven indicatieve aannames (circa 4.300). Uitgaande van de nu geschatte hoeveelheid Haarlemmermeerse caravans (4.265) en de in 2007 aangenomen benodigde stallingruimte van circa 20 m<sup>2</sup> per caravan komt dit ruwweg overeen met 85.300 m<sup>2</sup> aan benodigde oppervlakte voor caravanopslag en -stalling in Haarlemmermeer.

- Aanbod aan stallingruimte

Er zijn volgens onze gegevens, na de recente beëindiging van een caravanstalling in Abbenes, tien caravanstallingen in onze gemeente. Er zijn vier caravanstallingen die zich bevinden in het kassengebied Rijsenhout, waarbij het in het alle gevallen gaat om strijdig gebruik. In het onderstaande overzicht (tabel 2) is aangegeven of het gebruik (mogelijk) strijdig is en of het zich bevindt in kassen. Het overzicht is tot stand gekomen op basis van verstrekte informatie van de eigenaren, inspecties van de gemeentelijke toezichthouders, aanvragen van vergunningen en informatie van internet.

Tabel 2: overzicht aanbod stallingsruimte Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Type/status	Aantal m <sup>2</sup>	Stallingaanbod
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Kas (strijdig)	4.500 m <sup>2</sup>	± 800 plaatsen
	Kas (strijdig)	6.800 m <sup>2</sup>	
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	Kas (strijdig)	2.200 m <sup>2</sup>	± 450 plaatsen
	Kas (strijdig)	10.000 m <sup>2</sup>	
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Kas (strijdig)	2.100 m <sup>2</sup>	Geen opgave; ± 450 plaatsen (schatting)
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	Kas (strijdig)	2.400 m <sup>2</sup>	± 80 plaatsen
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Kas (strijdig)	5.200 m <sup>2</sup>	± 350 plaatsen
6. Hoofdweg 200, Lijnden	Agrarisch bedrijfspan (strijdig)	1.250 m <sup>2</sup>	± 50 plaatsen
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	Bedrijfspan (legaal)	4.800 m <sup>2</sup>	± 500 plaatsen
	Bedrijfspan (legaal)	1.600 m <sup>2</sup>	
	Bedrijfspan (legaal)	3.600 m <sup>2</sup>	
	Bedrijfspan (legaal)	1.500 m <sup>2</sup>	
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Bedrijfspan (legaal)	13.000 m <sup>2</sup>	± 650 plaatsen
	Buitenterrein (strijdig)		
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	Bedrijfspan (legaal)	1.000 m <sup>2</sup>	± 60 plaatsen
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Bedrijfspan (legaal)	3.200 m <sup>2</sup>	± 300 plaatsen
	Buitenterrein (strijdig)	3.000 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal aanbod</b>		<b>66.150 m<sup>2</sup></b>	<b>± 3.690 plaatsen</b>

Op basis van het bovenstaande overzicht zou geconcludeerd kunnen worden dat de aangeboden stallingsruimte in Haarlemmermeer niet geheel kan voldoen aan de vraag naar stallingsruimte voor caravans en andere kampeermiddelen vanuit Haarlemmermeer zelf (aanbod: bijna 3.700 plaatsen; vraag ongeveer 4.265 plaatsen). Omdat er geen zicht is op stille opslag in overige agrarische bedrijfsbebouwing (niet kassen), kan een dergelijke conclusie niet getrokken worden.

- Herkomst van de in Haarlemmermeer gestalde caravans

Aan de stallingshouders is gevraagd om de herkomst van de gestalde caravans en andere kampeermiddelen aan te geven (tabel 3). Bij herkomst gaat het om de huisplaats van de bezitter van de gestalde caravan of ander kampeermiddel.

Op basis van tabel 3 blijkt dat de in Haarlemmermeer beschikbare stallingsruimte voor een kwart wordt gehuurd door eigenaren van kampeermiddelen van buiten Haarlemmermeer. In hoeverre Haarlemmermeerse bezitters van caravans of andere kampeermiddelen gebruik maken van stallingen buiten Haarlemmermeer is niet bekend.

Tabel 3: herkomst gestalde caravans in Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Herkomst caravans
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 85%, overig: 15 %
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 70%, overig: 30 %
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Geen opgave
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 80%, overig 20 %
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Haarlemmermeer: 80%, overig 20 %
6. Hoofdweg 200, Lijnden	Geen opgave
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	Haarlemmermeer: 85%, overig: 15 %
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Haarlemmermeer: 10%, overig: 90 %
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	Haarlemmermeer: 90%, overig: 10 %
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Haarlemmermeer: 75%, overig: 25 %
<b>Algehele herkomst (o.b.v. stallingen)</b>	<b>Haarlemmermeer: <u>72%</u>, overig: <u>28%</u></b>

- Tarievenvergelijking van caravanstalling

*Haarlemmermeer*

In tabel 4 wordt een overzicht gegeven van stallingstarieven in Haarlemmermeer. Per caravanstalling zijn de gehanteerde tarieven weergegeven. De tarieven van caravanstallingen in Haarlemmermeer zijn voortgekomen uit verstrekte informatie van de stallingshouders.

*Omliggende gemeenten*

Ter vergelijking wordt in tabel 5 een overzicht gegeven van stallingstarieven buiten Haarlemmermeer. Het betreft hier een willekeurige steekproef op basis van informatie opgenomen in verschillende websites.

Uit de tabellen 4 en 5 blijkt dat de tarieven in Haarlemmermeer in lijn liggen met die van stallingen buiten Haarlemmermeer. Vanuit de tariefstelling vindt derhalve geen extra aantrekking of afstoting voor en van stalling van caravans en andere kampeermiddelen in Haarlemmermeer plaats.

Tabel 4: overzicht stallingstarieven Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Tarief (op jaarbasis)
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	€54,- / per lengte meter
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	€50,- / per strekkende meter
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Geen opgave
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	€50,- / per strekkende meter
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	€25,- / per m2
6. Hoofdweg 200, Lijnden	€50,- / per lengte meter
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	€440,- / per caravan
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	€38,- / per m2
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	€50,- / per lengte meter
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	€32,50 /per m2
<b>Gemiddelde tarieven:</b>	
<b>per lengte meter</b>	<b>€51,-</b>
<b>per strekkende meter</b>	<b>€50,-</b>
<b>per m2</b>	<b>€ 32,-</b>
<b>per caravan</b>	<b>€440,-</b>

Tabel 5: overzicht steekproef stallingstarieven buiten Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Tarief (op jaarbasis)
1. Caravanstalling Eigenhuis Oosteinderweg 511, Aalsmeer	€50,- / per strekkende meter
2. Caravanstalling De Wit Legmeerdijk 220, Amstelveen	€49,50,- / per strekkende meter
3. Aalsmeer Stalling Aalsmeerderweg, Aalsmeer	€52,- / per strekkende meter
4. Loogman Stalling Oosteinderweg 431, Aalsmeer	€ 45,- / per strekkende meter
5. Stallet hier Oude Spoorbaan 10, Zevenhoven	€50,- / per strekkende meter
<b>Gemiddeld tarief</b>	<b>€49,30 / per strekkende meter</b>

- Conclusies vraag en aanbod aan stallingsruimte in Haarlemmermeer  
Omdat er geen zicht is op stille opslag in overige agrarische bedrijfsbebouwing (niet kassen), kan er geen sluitende conclusie getrokken worden over de verhouding tussen vraag naar en aanbod van stallingsruimte in Haarlemmermeer. Daarnaast komt een kwart van de in Haarlemmermeer gestalde caravans en andere kampeermiddelen van buiten deze gemeente. In hoeverre Haarlemmermeerse bezitters van caravans of andere kampeermiddelen gebruik maken van stallingen buiten Haarlemmermeer is niet bekend. Tenslotte is de tariefstelling van de Haarlemmermeerse stallingen vergelijkbaar met stallingen buiten de gemeente en leidt dit in principe niet tot extra vraag van buiten Haarlemmermeer.



### Beleid

- Nieuwe economische dragers

Ten aanzien van nieuwe economische dragers zijn in de nota 'Het vierde Gewas' de huidige beleidskaders voor Haarlemmermeer vastgesteld. Het beleid uit de caravanstallingsnota is hierin opgenomen en bevat derhalve geen nieuwe uitgangspunten voor initiatieven in het kader van caravanstalling.

- Provinciale ruimtelijke verordening

In de verordening is opgenomen dat niet alleen vrijkomende (bestaande) bebouwing maar ook nieuwbouw mag worden gebruikt voor niet-agrarische functies. Deze functies dienen wel van ondergeschikte aard te zijn (maximaal 100m<sup>2</sup>) en te vallen onder de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 17 van de Provinciale ruimtelijke verordening.

- Ruimte voor Ruimte-regeling

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de aangepaste 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage. De vertaling van deze provinciale Uitvoeringsregeling naar de Haarlemmermeerse situatie is op 21 maart 2012 door ons geaccordeerd en ter bespreking en vaststelling aan uw raad aangeboden (nr. 2012.0002650).

Als gevolg van ontwikkelingen in de landbouw en ruimtelijke ordening ondergaat het landelijk gebied van Haarlemmermeer grote veranderingen. De agrarische bedrijfsvoering staat in toenemende mate onder druk. Om bedrijfseconomisch het hoofd boven water te houden richten agrariërs zich onder andere op nieuwe activiteiten die geen band hebben met landbouw, waardoor dit niet agrarische (her-)gebruik op gespannen voet komt te staan met het overheidsbeleid. De aanvragers die een beroep doen op de Ruimte voor Ruimte-regeling zien de regeling als rendabel alternatief passend binnen het bestaande beleid. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager namelijk planologische medewerking voor nieuwbouw van compensatiewoningen in/tegen bestaand bebouwd gebied of op de saneringslocatie.

### Economisch

De totale economische omvang (uitgedrukt in standaard opbrengst) van de agrarische bedrijven in de Haarlemmermeer in 2010 bedraagt circa € 107 miljoen (CBS, 2011). Met een omvang van circa € 89 miljoen is de tuinbouw de grootste sector. Daarna volgen de akkerbouwbedrijven (circa € 13 miljoen) en de graasdierbedrijven (circa € 3 miljoen).

Om een beeld te krijgen van het toegenomen potentieel aantal vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing voor opslag van caravans hebben we in zijn algemeen gekeken naar het aantal bedrijfsbeëindigingen. Ten opzichte van 2000 is het aantal agrarische bedrijven in de Haarlemmermeer met 38% van 502 naar 311 afgenomen (CBS, 2011). Dit betreft grotendeels bedrijven die de agrarische bedrijfsvoering hebben beëindigd. Toegespitst op glastuinbouwbedrijven is er volgens onze bedrijfscartotheek een afname van 52 bedrijven, waarvan 14 in Rijsenhout in de periode tussen 2007 en 2011.

De CBS-gegevens geven aan dat er in de Haarlemmermeer 116 agrarische bedrijven (37%) zijn die (legaal) inkomsten genereren uit verbredingsactiviteiten. De meeste bedrijven hebben loonwerk als nevenactiviteit gevolgd door verkoop aan huis en stalling van goederen en dieren. Recent is het agrarische structuuronderzoek Haarlemmermeer uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ten aanzien van ontwikkelingsstrategieën 60% van de ondernemers in Haarlemmermeer vooral toekomst te zien in schaalvergroting. Van de ondernemers geeft 17% aan vooral toekomst te zien in intensivering. Circa 10% van de ondernemers geeft aan animo te hebben voor verbreding. Een deel hiervan betreft loonwerk en caravanstalling.

## **Evaluatie beleid stalling caravans en andere kampeermiddelen**

### Vertaling beleid in Nota Vierde gewas

In het beleid 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Dragere in Haarlemmermeer' is een directe verwijzing opgenomen naar de caravanstallingsnota. Initiatieven met betrekking tot caravanstalling binnen het 'Vierde gewas' dienen op grond van de uitgangspunten van het caravanstallingsbeleid te worden beoordeeld. Daarmee is één van de doelen van het caravanstallingsbeleid gerealiseerd.

### Handhaving & toezicht

In de periode tot en met 2010 was de handhaving op grond van het caravanstallingsbeleid een algemeen speerpunt van beleid. De handhavingacties die zijn ondernomen zijn gedaan naar aanleiding van eigen inspecties en externe handhavingsverzoeken. Deze handhavingsacties zijn ingezet op basis van het caravanstallingsbeleid (en de voorgaande handhavingsnota) en gebaseerd op overtreding van het bestemmingsplan. Deze basis is in de lopende procedures in stand gebleven en in één afgeronde procedure aanleiding geweest voor beëindiging van een illegale caravanstalling. Wel kan worden vastgesteld dat deze handhavingacties veel maatschappelijke weerstand oproepen en opgeroepen hebben.

In 2011 en 2012 is de handhaving op grond van het caravanstallingsbeleid specifiek speerpunt van beleid geworden.

### Vergunningverlening

Voor Vergunningverlening betrof het een beperkt aantal aanvragen. Mede op grond van de toetsingscriteria in het caravanstallingsbeleid kon tot het verlenen of weigeren van de vergunning worden overgegaan.

### Verwerking in bestemmingsplannen

Sinds 2007 zijn enkele tientallen bestemmingsplannen in procedure gebracht en onherroepelijk geworden. Daarnaast is een groot aantal bestemmingsplannen in verschillende fasen van voorbereiding. Uit de gehouden steekproef kan geconcludeerd worden dat het caravanstallingsbeleid is meegenomen of alsnog wordt meegenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan (later: regels). In de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor het landelijke gebied wordt het caravanstallingsbeleid meegenomen.

### Professionele stalling

In de afgelopen periode zijn er drie vergunningen afgegeven voor een professionele caravanstalling en één voor een herstelrichting en werkplaats.

Het in het beleid gemaakte onderscheid tussen professionele stalling en stille opslag vertaalt zich ook in het al dan niet mogelijk maken van een aantal nevenactiviteiten. Bij een professionele stalling is onderhoud en verkoop van caravans als ondergeschikte activiteit in principe toegestaan. De stille opslag richt zich alleen op de opslag van caravans en zijn nevenactiviteiten als onderhoud en verkoop uitgesloten. Uit de evaluatie blijkt dat dit onderscheid in de afgelopen periode niet heeft geleid tot onduidelijkheden of problemen in handhaving of vergunningverlening.

#### Stille opslag in agrarische bedrijfsbebouwing

Op basis van de gegevens van de vergunningverlening in de afgelopen periode kan geconcludeerd worden dat caravanstallingen in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen vlucht heeft genomen naar aanleiding van de vaststelling van het caravanstallingsbeleid. Wellicht dat er voldoende andere mogelijkheden zijn om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (geen kassen) op een profijtelijke wijze te herbenutten. Een andere mogelijkheid is dat caravanstalling in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wel plaatsvindt, maar dat hiervoor geen vergunning is aangevraagd.

#### Uitsluiting stille opslag in kassen

De handhaving op basis van het caravanstallingsbeleid in de afgelopen periode is vrijwel zonder uitzondering gericht geweest op de stalling van caravans in kassen. Hoewel dit onderdeel van het beleid een voortzetting is van het al eerder vastgestelde handhavingbeleid blijft deze uitsluiting een punt van discussie met in ieder geval de eigenaren van caravanstallingen in kassen. Deze discussie richt zich niet op de duiding van het beleid in deze, maar op de onderbouwing van het gemaakte onderscheid tussen kassen en andere vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Het onderscheid wordt gemaakt omdat door stille opslag in kassen de agrarische functie ter plekke verloren gaat. Dit punt komt in de volgende paragrafen uitgebreid aan de orde.

#### Gewijzigde omstandigheden

Een groot deel van de beschikbare ruimte wordt momenteel geboden in kassen. Op het moment dat deze stallingen succesvol gehandhaafd worden, valt een groot deel van het aanbod aan caravanstallingen in Haarlemmermeer weg. Daartegenover staat de in 2007 al geconstateerde potentiële ruimte in vrijgekomen en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. In het licht van de ontwikkeling van de agrarische sector in Haarlemmermeer (bedrijfsbeëindigingen, schaalvergroting etc.) zal de beschikbare ruimte in vrij te komen agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst toenemen. Hiermee zou het mogelijk wegvallen van opslagcapaciteit in kassen wellicht deels kunnen worden gecompenseerd. Op basis van de aangevraagde vergunningen in de afgelopen periode wordt niet of amper gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en het is de vraag of dat in de komende periode wel zal gebeuren.

Met het benoemen van de ontwikkeling van de agrarische sector in Haarlemmermeer dient nog een ander aspect naar voren te worden gebracht. Bij het opstellen van de Handhavingsnota (2000) en de caravanstallingsnota (2007) werd impliciet uitgegaan van een positief economisch perspectief voor de glastuinbouw in Haarlemmermeer. Mede vanuit dit perspectief is het verloren gaan van de agrarische functie van kassen door het stallen van caravans als problematisch beschouwd en als terechte motivering aangevoerd om deze stalling niet mogelijk te maken. Het economisch perspectief van de glastuinbouw is inmiddels gewijzigd. Loopt de planvorming binnen het concentratiegebied Rijsenhout minder snel dan vooraf gehoopt (daarover later meer), voor de verspreid liggende en solitaire glastuinbouw in Haarlemmermeer is het economisch perspectief wankel dan wel geheel afwezig. Dit wordt bevestigd door het grote aantal bedrijfsbeëindigingen in de glastuinbouw in de periode 2007 – 2011 in Haarlemmermeer.

Dit negatieve perspectief is in deze op tweeërlei wijze relevant:

- De motivering om stalling van caravans in kassen uit te sluiten vanwege het wegvallen van de agrarische functie, is veelal niet meer aan de orde: veel solitaire glastuinbouwbedrijven zijn inmiddels beëindigd en het is niet de verwachting dat er op deze solitaire locaties op korte of langere termijn een economisch profijtelijke herstart in de glastuinbouw tot de mogelijkheden behoort.
- Het hierboven geschetste perspectief in combinatie met het niet toestaan van de stille opslag in kassen, roept vragen op over het toekomstperspectief van deze (voormalige) ondernemingen en daarmee ook voor deze delen van Haarlemmermeer.

Het verminderde economische perspectief heeft ook gevolgen voor het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout. De ontwikkeling van de glastuinbouw in dit concentratiegebied (nieuwbouw en met name herstructurering bestaand glas) was, zoals al aangegeven, mede aanleiding voor het in 2007 vastgestelde restrictieve caravanstallingsbeleid. De ontwikkeling van nieuwe glastuinbouw bij Rijsenhout loopt, maar minder snel dan eerder aangenomen. De herstructurering vertoont weinig voortgang. Sterker nog: voor bepaalde delen van het oorspronkelijke herstructureringsgebied is duurzame herstructurering van het bestaande glas inmiddels geen uitgangspunt meer (zie Ruimtelijk Kader Rijsenhout). Voor deze 'afwegingsgebieden' wordt gezocht naar andere (her)invullingen dan glastuinbouw. Het eventueel toestaan van stille opslag in het herstructureringsgebied Rijsenhout mag er niet toe leiden dat het zoeken naar andere (structurele) invullingen van deze gebieden op de lange baan wordt geschoven of wordt bemoeilijkt. Het streven is er op gericht om aan de ene kant op korte termijn ruimte te bieden voor het economisch perspectief van de eigenaren en gebruikers van kassen in het herstructureringsgebied en aan de andere kant de structurele herinvulling van dit gebied mogelijk te blijven maken en te ondersteunen.

### **Reacties uit het veld**

In de aanloop van deze evaluatie heeft de handhaving inzake het stallen van caravans in kassen geleid tot vragen uit de raad, een raadsessie en schriftelijke en mondelinge reacties van ondernemers en hun klanten. De informatieve raadvragen over de stand van zaken van de handhaving van caravanstallingen in kassen zijn inmiddels beantwoord en de vragen voortkomend uit de raadsessie zijn tijdens en na de sessie beantwoord.

De reacties van ondernemers en klanten hebben betrekking op het ongedaan maken van het gemaakte beleidsmatige onderscheid tussen kassen en overige agrarische bedrijfsgebouwen, het verruimen van de uitzonderingssituaties en het beschikbaar houden van voldoende stallingsruimte voor caravans in Haarlemmermeer. In deze paragraaf worden deze reacties kort weergegeven en aangegeven hoe de reactie in het kader van de evaluatie is verwerkt.

**Reactie 1:** Diverse personen die de eigen caravan bij de stalling van de familie Van Limpt aan de Rijnlanderweg 724 te Hoofddorp hebben gestald.

*Inhoud reacties: De reacties zijn gericht op het openhouden van de bestaande stalling van de familie Van Limpt aan de Rijnlanderweg 724 te Hoofddorp. Het gemaakte onderscheid tussen landbouwschuren en kassen is onterecht. Daarnaast wordt verzocht de uitzonderingssituaties uit te breiden. Aangezien de legale stallingen vol zitten en het permanent stallen van de caravan aan de openbare weg niet is toegestaan, wordt er door indieners van de reactie gevreesd geen stalling meer te hebben voor de eigen caravan. Tenslotte wordt opgeroepen om het ingezette handhavingstraject lopende de voorbereiding en behandeling van de evaluatie van het caravanstallingsbeleid tijdelijk stil te leggen.*

Beantwoording: Tijdens de raadsessie van 27 oktober 2011 hebben wij op verzoek van de aanwezige raadsleden aangegeven de lopende handhavingstrajecten inzake stille opslag van caravans in kassen tot de vaststelling van de evaluatie van het caravanstallingsbeleid door de raad, aan te houden. Voor het gemaakte beleidsmatige onderscheid tussen landbouwschuren en kassen voor solitaire kassen buiten Rijsenhout én voor die gebieden in en bij Rijsenhout waarvoor herstructurering formeel niet meer aan de orde is, is door de veranderde economische omstandigheden de inhoudelijke onderbouwing komen te vervallen. Dit is ook het geval voor de caravanstalling van de familie Van Limpt. Deze caravanstalling kan in principe na vaststelling van de evaluatie door de raad, worden gelegaliseerd.

**Reactie 2:** Van Vliet Recreatie.

Inhoud reactie:

*De steller is eigenaar van een stalling aan de Lisserweg en verzoekt bescherming tegen "valse concurrentie" van illegale caravanstallingen en alsnog toestemming voor eerder aangevraagde en geweigerde uitbreiding van de bestaande stalling.*

Beantwoording:

Voor de beantwoording van het aspect "valse concurrentie" wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 5. De eerdere aanvraag zal worden beoordeeld op grond van de besluitvorming die naar aanleiding van deze evaluatie plaatsvindt.

**Reactie 3:** M. van Veen-Pols.

Inhoud reactie:

*De steller is aanwezig geweest bij de raadsessie van 27 oktober 2011 en uit hierover ongenoegens. Deze ongenoegens hebben betrekking op het gebruik van een anonieme brief door een wethouder en op het voor de steller onduidelijke onderscheid tussen stalling in kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing.*

Beantwoording:

De anonieme brief is door de wethouder aangehaald om de raadsessie te voeden met alle op dat moment beschikbare informatie. Het onderscheid tussen stalling in kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing is in het door de raad vastgestelde beleid helder onderbouwd.

**Reactie 4:** K. Zeevaarder.

Inhoud reactie:

*De steller geeft aan de anonieme brief (reactie 5) niet geschreven te hebben. De steller is eigenaar van een legale stalling op een bedrijventerrein en ziet oneerlijke concurrentie van caravanstallingen vanuit caravanstallingen in kassen.*

Beantwoording:

Zie beantwoording op reactie 5.

## **Reactie 5: Anoniem**

### Inhoud reactie:

*Bedrijven die illegaal caravans stalden waren op de hoogte van hun strijdige gebruik. Door het gedogen van deze situaties en het niet handhaven op reparatieactiviteiten wordt oneerlijke concurrentie gecreëerd. Deze oneerlijke concurrentie wordt verder gevoed door de grotere marges die de illegale bedrijven kunnen behalen ten opzichte van legale ondernemingen met de juiste vergunningen.*

### Beantwoording:

Er is geen sprake geweest van het gedogen van illegale situaties. Handhaving van illegale situaties vindt plaats. Indien handhaving niet zou plaatsvinden, zou er in principe sprake kunnen zijn van oneerlijke concurrentie. Tenslotte wordt opgemerkt dat legale stallingen op bedrijventerreinen naast stalling-, reparatie- en onderhoudsmogelijkheden, ook mogelijkheden hebben voor verkoop van caravans.

## **Conclusies**

### Conclusies naar aanleiding van de evaluatie

De bij de vaststelling van het caravanstallingsbeleid in 2007 gestelde doelen zijn gehaald: het vastgestelde beleidskader is helder en voldoet op grond van de voorgaande analyse als toetsingskader voor handhaving en vergunningverlening en voor het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid direct opgenomen in 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Dragere in Haarlemmermeer'.

De in het beleid gemaakte onderscheid tussen kassen en niet kassen roept weerstand en discussie op voor de solitaire kassen in het landelijke gebied en in het herstructureringsgebied glastuinbouw Rijsenhout. Het uitsluiten van de stalling van caravans en andere kampeermiddelen in kassen werd en wordt gemotiveerd met het verloren gaan van de agrarische functie ter plekke. Dit in tegenstelling tot de stille opslag in andere agrarische bedrijfsbebouwing. Dit was overigens geen nieuw punt bij de vaststelling van het caravanstallingsbeleid in 2007, maar een voortzetting van het al eerder vastgestelde handhavingbeleid (2000). De gewijzigde economische omstandigheden van de laatste jaren ondergraven de motivering van het gemaakte onderscheid. Om deze reden dient het voortzetten van het maken van dit onderscheid te worden heroverwogen. Deze heroverweging heeft alleen betrekking op de solitaire kassen in het landelijke gebied en in het herstructureringsgebied Rijsenhout. De (toekomstige) kassen in het nieuwbouwgebied PrimAviera Rijsenhout hebben een andere economisch perspectief.

De mogelijkheden voor de bovenbedoelde kassen kunnen worden vergroot in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (verwijderen kassen en compenserende woningbouw) en door het loslaten van het onderscheid tussen de stallingmogelijkheden in kassen en overige agrarische bebouwing door ook stille opslag in kassen toe te staan. Dit laatste biedt economische toekomst voor stoppende of gestopte glastuinders en voorziet mogelijk in de behoefte aan stallingsruimte.

Voor wat betreft de door ons vastgestelde Ruimte voor Ruimte regeling kan gesteld worden dat het gaat om een eenmalige opbrengst van compenserende woningbouw die weliswaar financiële ruimte biedt, maar geen duurzaam economisch perspectief voor de betrokkenen. Voor de kassen in het herstructureringsgebied Rijsenhout zou het loslaten van het verbod voor stille opslag betekenen dat de mogelijkheden van een profijtelijk gebruik van de

bestaande kassen vergroot kunnen worden. Daarnaast kan op deze wijze worden voorzien in de behoefte aan stallingruimte. Daarmee zou ook het economisch perspectief van de eigenaren of gebruikers toenemen.

Zoals al aangegeven mag het eventueel toestaan van stille opslag in het herstructureringsgebied er niet toe leiden dat het zoeken naar andere (structurele) invullingen van dit gebied op de lange baan wordt geschoven of wordt bemoeilijkt. Om invulling te geven aan het streven om aan de ene kant op korte termijn ruimte te bieden voor het economisch perspectief van de eigenaren en gebruikers van kassen in afwegingsgebieden en aan de andere kant de structurele herinvulling van deze gebieden mogelijk te blijven maken en te ondersteunen, kan één van twee uitzonderingsbepalingen in het vigerende caravanstallingbeleid van toepassing verklaard worden op grote delen van het herstructureringsgebied. Het gaat om het in principe tijdelijk toestaan van stille opslag voor kwekerijen in dit gebied. Het toepassen van deze uitzonderingsbepaling in het glastuinbouwgebied Rijsenhout is bij raadsbesluit van 23 december 2004 uitgesloten. Tijdelijk moet in deze worden gezien als de periode die nodig is om duidelijkheid te krijgen over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout.

Het loslaten van het onderscheid tussen kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing betekent een breuk in de continuïteit van het gemeentelijk beleid. Het inspelen op de veranderde economische omstandigheden en perspectieven voor betrokken ondernemers weegt echter zwaarder dan het handhaven van beleid dat de inhoudelijke onderbouwing verloren heeft. Voorgesteld wordt dan ook om stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in solitaire kassen buiten het concentratiegebied Rijsenhout in principe mogelijk te maken.

Daarnaast wordt voorgesteld om één van twee uitzonderingsbepalingen in het vigerende caravanstallingbeleid hier van toepassing te verklaren. Het gaat om het tijdelijk toestaan van stille opslag voor kwekerijen in het herstructureringsgebied Rijsenhout. Voor het gebied nieuwbouwgebied PrimAviera blijft stille opslag in kassen uitgesloten.

Samenvattend leidt deze evaluatie tot het handhaven van het vigerende beleid (uitsluiten caravanstalling in bestaande kassen) in het nieuwbouwgebied PrimAviera Rijsenhout en tot de volgende beleidswijziging:

- het in principe tijdelijk toestaan van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in het herstructureringsgebied Rijsenhout, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout.
- het in principe mogelijk maken van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in kassen buiten het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout.

In de eerder aangegeven gebieden wordt stille opslag in principe mogelijk omdat, conform de eerder al aangehaalde handhavingsnota (2000), per locatie moet kunnen worden beoordeeld of er geen onaanvaardbare situaties ontstaan. Beoordeling vindt plaats op grond van de volgende criteria:

- Met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
- De opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- De situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse;
- Het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast op voor omwonenden.
- De gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;

- o Door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeersaantrekkende werking of milieuhinder;
- o Het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag.

Indien een aanvraag voldoet aan de genoemde criteria, kan voor bestaande kassen een vergunning voor stille opslag worden verleend. De agrarische bestemming van het perceel blijft hierbij gehandhaafd. Het nieuw bouwen van kassen ten behoeve van stille opslag is niet toegestaan.

Zoals al aangegeven op pagina 3 heeft een handhavingprocedure geleid tot sluiting van een stallingsbedrijf. De genoemde breuk in de continuïteit van het gemeentelijke beleid kan eventueel schadeclaims veroorzaken van de inmiddels gehandhaafde ondernemer (huurder) en de betreffende verhuurder. Het gaat hier dan onder andere mogelijk om inkomstenderving, kosten van herhuisvesting en de kosten van gevoerde juridische procedures. Ten tijde van de handhaving van die betreffende ondernemer was en is ons beleid helder en legitiem en is door de rechter als rechtmatig en redelijk aangemerkt. Slechts veranderende economische omstandigheden en economische perspectieven hebben geleid tot een wijziging van het beleid.

#### Conclusies voor bestaande stallingen in Haarlemmermeer

De eerder aangegeven conclusies leiden tot de volgende (on)mogelijkheden voor de bestaande caravanstallingen zoals opgenomen in tabel 2:

<b>Locatie stallingen</b>	<b>Beoordeling o.g.v. evaluatie</b>
Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 35, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 40, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 26, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Caravanstalling in principe mogelijk
Hoofdweg 200, Lijnden	Caravanstalling in principe mogelijk
Lisserweg 40, Weteringbrug	Caravanstalling al legaal (met uitzondering van buitenopslag op illegale verharding)
Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Caravanstalling al legaal (met uitzondering van buitenopslag)
't Kabel 66, Nieuw Vennep	Caravanstalling al legaal
Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Caravanstalling al legaal (met uitzondering van buitenopslag)

#### ***Wat mag het kosten?***

Voor de evaluatie zijn geen extra kosten gemaakt. De voorgestelde beleidswijziging kan eventueel schadeclaims veroorzaken van de inmiddels gehandhaafde ondernemer (huurder) en de betreffende verhuurder. Ten tijde van de handhaving van die betreffende ondernemer was en is ons beleid helder en legitiem en is door de rechter als rechtmatig en redelijk aangemerkt. Slechts veranderende economische omstandigheden en economische perspectieven hebben geleid tot een wijziging van het beleid.



**Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

De raad stelt de kaders voor het beleid vast en het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid. Binnen het college van B&W is de wethouder ruimtelijke ordening verantwoordelijk.

**Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

Wij achten het wenselijk om het beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen 5 jaar na vaststelling deze evaluatie opnieuw te evalueren en te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.

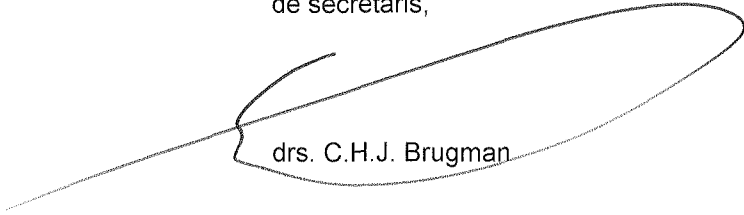
**Overige relevante informatie**

Wij zullen de betrokken uitbaters van de in tabel 2 genoemde caravanstallingen zo spoedig mogelijk informeren over het voorgenomen besluit. Tevens wordt een persbericht uitgebracht over dit raadsvoorstel.

**4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Evaluatie beleid stalling van caravans en andere kampeermiddelen
- Overzichtskaart evaluatie

**EVALUATIE BELEID  
STALLING VAN CARAVANS  
EN ANDERE  
KAMPEERMIDDELEN**

**Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling  
April 2012**

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	AANLEIDING .....	3
1.2.	OPZET EVALUATIE .....	3
<b>2.</b>	<b>BESTAAND BELEID .....</b>	<b>3</b>
2.1.	VRAAG EN AANBOD STALLINGRUIMTE 2007 .....	3
2.2.	BELEIDSMATIGE ONDERBOUWING .....	4
2.3.	INHOUD BELEID .....	4
<b>3.</b>	<b>ERVARINGEN MET STALLINGBELEID CARAVANS EN ANDERE KAMPEERMIDDELEN .....</b>	<b>6</b>
3.1.	HANDHAVING .....	6
3.2.	VERGUNNINGVERLENING .....	6
3.3.	OPSTELLEN BESTEMMINGSPLANNEN .....	7
<b>4.</b>	<b>WIJZIGING OMSTANDIGHEDEN 2007-2011 .....</b>	<b>8</b>
4.1.	VRAAG EN AANBOD IN 2011 .....	8
•	HERKOMST VAN DE IN HAARLEMMERMEER GESTALDE CARAVANS .....	9
•	TARIEVENVERGELIJKING VAN CARAVANSTALLING .....	10
4.2.	BELEID .....	11
4.3.	ECONOMISCH .....	12
<b>5.</b>	<b>EVALUATIE BELEID STALLING CARAVANS EN ANDERE KAMPEERMIDDELEN .....</b>	<b>12</b>
5.1.	VERTALING BELEID IN NOTA VIERDE GEWAS .....	12
5.2.	HANDHAVING & TOEZICHT .....	12
5.3.	VERGUNNINGVERLENING .....	13
5.4.	VERWERKING IN BESTEMMINGSPLANNEN .....	13
5.5.	PROFESSIELE STALLING .....	13
5.6.	STILLE OPSLAG IN AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING .....	13
5.7.	UITSLUITING STILLE OPSLAG IN KASSEN .....	13
5.8.	GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN .....	14
<b>6.</b>	<b>REACTIES UIT HET VELD .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIES .....</b>	<b>16</b>
7.1.	CONCLUSIES N.A.V. EVALUATIE .....	16
7.2.	CONCLUSIES VOOR BESTAANDE STALLINGEN IN HAARLEMMERMEER .....	18
7.3.	VOORSTEL .....	19

## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Het bestaande beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen (hierna 'caravanstallingsnota') is door de raad vastgesteld op 7 februari 2007. Het beleid is ontstaan uit een behoefte aan een toetsingsinstrument dat gebruikt kan worden bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen en bouwaanvragen met betrekking tot de stalling van caravans en andere kampeermiddelen. Deze behoefte kwam mede voort uit de gewenste nieuwbouw en herstructurering van de glastuinbouw in en om Rijsenhout. Naast het leveren van een toetsingsinstrument had de caravanstallingsnota ook tot doel een bijdrage te leveren aan het beleid voor 'Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied'.

### **1.2. Opzet evaluatie**

Bij de vaststelling van het beleid is toegezegd het beleid na 2 jaar te evalueren. Omdat 2 jaar een te korte periode werd geacht om zinvol te evalueren is besloten dit na ongeveer 5 jaar (dus begin 2012) te doen. Op 27 oktober 2011 heeft een raadssessie plaatsgevonden naar aanleiding van een aantal individuele zaken gerelateerd aan het caravanstallingsbeleid. Naar aanleiding van deze raadssessie wordt in de evaluatie dieper dan in het in 2007 vastgestelde beleid ingegaan op de behoefte-inschatting in Haarlemmermeer en op individuele percelen.

Voor de evaluatie wordt de volgende opzet gehanteerd: in de tweede paragraaf wordt inzicht gegeven in vraag en aanbod bij het inzetten van het beleid in 2007 en de beleidsmatige onderbouwing en de beleidsmatige uitgangspunten. Vervolgens komen in de derde paragraaf de ervaringen met het caravanstallingsbeleid voor wat betreft de handhaving, de vergunningverlening en het vertalen van dit beleid in bestemmingsplannen aan de orde. In de vierde paragraaf zal worden ingegaan op de verander(en)de omstandigheden op het gebied van vraag en aanbod, het flankerende beleid en de economische ontwikkeling van de agrarische sector en wordt kort gekeken hoe buurgemeenten met het beleid rond caravanstallingen omgaan. In paragraaf vijf worden op grond van de voorgaande onderdelen de verschillende aspecten van de caravanstallingsnota geëvalueerd. De reacties die ten behoeve van de evaluatie vanuit 'het veld' zijn ingebracht komen aan de orde in paragraaf 6. De evaluatie wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen (paragraaf 7).

## **2. Bestaand beleid**

### **2.1. Vraag en aanbod stallingruimte 2007**

- Vraag naar stallingsruimte

Op basis van de hoeveelheid caravans in Nederland (CBS 1-1-2005) en het inwonertal van de gemeente Haarlemmermeer per 1-1-2006 is in 2007 bij benadering de hoeveelheid Haarlemmermeerse caravanbezitters bepaald. Uitgaande van een landelijk caravanbezit van 2,7% zouden er in Haarlemmermeer circa 3.666 caravanbezitters zijn. Om verschillende redenen is dit getal indicatief, bijvoorbeeld omdat de bevolkingssamenstelling in Haarlemmermeer afwijkt van de Nederlandse situatie (qua leeftijd, inkomen en huishoudentype). De opslag en stalling van de geschatte hoeveelheid Haarlemmermeerse caravans (3.666) komt ruwweg overeen met 73.300 m<sup>2</sup> caravanopslag en -stalling.

- Aanbod aan stallingruimte (inclusief strijdig gebruik d.w.z. illegaal aanbod)

In principe kan elk agrarisch bedrijfsgebouw als opslagruimte voor caravans beschouwd worden. De vraag was of dit in de praktijk ook gebeurde. De mate waarin de ruimten worden gebruikt voor opslag van caravans is afhankelijk van wat de (schuur)eigenaar ermee kan verdienen, in relatie tot de opbrengsten van andere opslag- of gebruiksmogelijkheden. In 2007 lag de prijs (bruto-opbrengst) voor de stalling van caravans in Haarlemmermeer en de regio op circa €25 per m<sup>2</sup>, uitgaande van circa 20 m<sup>2</sup> per caravan. De stalling van caravans in kassen is ongewenst omdat hierdoor de productiefunctie aan de kas ontnomen wordt. Er was geen totaalbeeld over de mate van strijdig gebruik (m.n. specifiek voor caravanstalling) in de rest van de gemeente, maar op basis van geconstateerde capaciteit van (legale en illegale) stalling in Rijsenhout en andere Haarlemmermeerse stallingsbedrijven waren er in 2007 naar schatting 4.000-5.000 stallingsplaatsen voor caravans in Haarlemmermeer.

## 2.2. Beleidsmatige onderbouwing

- Provinciaal

In het door Provinciale Staten op 17 februari 2003 vastgestelde streekplan Noord-Holland Zuid, werd het beleid voor het landelijk gebied - in de definitie van de provincie het gebied buiten de rode contour - geformuleerd. De Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid van november 2002 gaf daarvoor een overzicht van het geldend rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Het planologisch beleidskader ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing was in maart 2003 en in april 2005 herzien. Dit vormde het toetsingskader voor ruimtelijke plannen van gemeenten.

- Gemeentelijk

De bestaande caravanstallingsnota heeft betrekking op de opslag en stalling van caravans en kampeermiddelen binnen de gemeente Haarlemmermeer. Het beleid bestaat uit twee categorieën stille opslag en professionele stalling. De nota gaat nadrukkelijk niet in op individuele gevallen. Het geeft toetsingscriteria die gebruikt kunnen worden bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen (nu: ontheffingen) en bouwaanvragen.

## 2.3. Inhoud beleid

- Provinciaal

In het provinciaal beleid is gesteld dat indien de nieuwe niet-agrarische functie is gericht op werken, er bij vestiging in bestaande agrarische bebouwing een maximale oppervlakte van 650m<sup>2</sup> geldt. Dit is bedoeld om de kleinschaligheid te waarborgen. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor inpandige opslag van volumineuze goederen, waaronder bijvoorbeeld caravanstalling. In dat geval kent het provinciaal beleid geen maximummaat. Ook maakt de provincie daarbij geen onderscheid in type agrarische bebouwing. Dit houdt in dat de gemeente, mits rekening houdend met bovengenoemde voorwaarden, een grote mate van beleidsvrijheid heeft om caravanstalling in (voormalige) agrarische bebouwing mogelijk te maken, in principe ook in kassen.

- Gemeentelijk

Het beleid bestaat uit twee categorieën: stille opslag en professionele stalling. De nota gaat nadrukkelijk niet in op individuele gevallen. Het geeft toetsingscriteria die gebruikt kunnen worden bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen (nu: ontheffingen) en bouwaanvragen. Volgens de Nota Handhaving Gebruiksvoorschriften Bestemmingsplannen (2000) valt het opslaan van caravans in vrijkomende agrarische bebouwing (met uitzondering van kassen) onder 'stille opslag'. Gezien het relatief grote landelijk gebied in Haarlemmermeer is aangenomen dat er in principe voldoende opslagcapaciteit in (vrijkomende) agrarische bebouwing is. Aangenomen wordt dat deze capaciteit

niet gebruikt wordt, omdat de opbrengsten van de stalling van caravans laag zijn in vergelijking tot de opslag van andere materialen.

#### *Stille opslag: in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen*

Er wordt bij stille opslag uitgegaan van hetgeen in de Handhavingsnota is beschreven. Omdat in principe elke overbodig geworden landbouwschuur gebruikt mag worden voor stille opslag, zou er gezien het areaal landelijk gebied voldoende ruimte voor in pandige opslag in de gemeente moeten zijn. De stalling van caravans en andere kampeermiddelen is namelijk als stille opslag mogelijk binnen eerder genoemde nota. Stille opslag wordt hierin gedefinieerd als 'het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, zonder dat die opslag gepaard gaat met enigerlei bedrijvigheid ter plaatse'. De opgeslagen goederen mogen dus bijvoorbeeld niet worden onderhouden, verpakt, bewerkt, verhandeld, zodat er ook geen noodzaak is dat er mensen aanwezig zijn. Het aantal verkeersbewegingen moet dan ook uiterst beperkt zijn. Stalling van caravans wordt beschouwd als het zuiverste voorbeeld van stille opslag. Een reparatiebedrijf of keuringsstation behorend bij een caravanstalling is geen vorm van stille opslag. In het caravanstallingbeleid wordt bij de stille opslag van caravans uitgegaan van de maat van het bestaande vrijkomende agrarische bedrijfsgebouw. In alle gevallen is een vrijstelling (nu: ontheffing) van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### *In principe geen caravans in kassen*

Het provinciaal beleid maakt geen onderscheid tussen agrarische bedrijfsgebouwen en kassen. De gemeente Haarlemmermeer maakt wel onderscheid door het zeer beperkt en tijdelijk toestaan van caravanstalling in kassen. Een kas verschilt qua opslagmogelijkheden van de landbouwschuur. In een kas wordt, in tegenstelling tot een landbouwschuur en dergelijke, geproduceerd (gekweekt). Een kas wordt daarom niet, zoals bij een landbouwschuur in bepaalde omstandigheden wel het geval kan zijn, overbodig voor de agrarische bedrijfsuitvoering. Het is niet toegestaan kassen te gebruiken voor (niet-agrarische) opslag.

Er zijn twee uitzonderingssituaties die voortkomen uit de Handhavingsnota: Stille opslag kan tijdelijk worden overwogen voor:

- kwekerijen in gebiedsdelen die in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hun huidige agrarische functie binnen afzienbare tijd zullen verliezen.
- kwekerijen in gebiedsdelen waar de mogelijkheid tot herstructurering wordt of zal worden onderzocht.

Dit betekent dat in principe tegen caravanstalling in kassen handhavend zal worden opgetreden. T.a.v. Rijsenhout is op 23 december 2004 door de gemeenteraad het besluit genomen het gebied te herontwikkelen voor glastuinbouw. De uitzonderingssituatie is daarom niet meer van toepassing op het glastuinbouwgebied van Rijsenhout. Dit gebied verliest immers niet de agrarische functie.

#### *Professionele caravanstalling: nieuwbouw en/of inclusief aanvullende activiteiten*

Er kan niet meer gesproken worden van stille opslag bij nieuwbouw en als er sprake is van aanvullende activiteiten. Wij spreken van professionele caravanstalling bij:

- nieuwbouw t.b.v. stalling van caravans en/of
- het naast stalling ook uitoefenen van een of meerdere activiteiten als reparatie, onderhoud, verhuur, verkoop van caravans en aanverwante artikelen etc.

Aanvragen voor nieuwe vestiging of uitbreiding van bestaande vestigingen zullen worden getoetst aan het ABC beleid (locatiebeleid voor de verkoop van auto's, boten en caravans). Stalling op achter- en buitenterreinen is niet toegestaan. Opslag in twee lagen is in principe toegestaan. Ter plekke is het bestemmingsplan leidend voor het gebruik en de afmetingen.

### **3. Ervaringen met stallingbeleid caravans en andere kampeermiddelen**

#### **3.1. Handhaving**

- Omvang strijdige situatie 2011

Volgens onze gegevens zijn er tien caravanstallingen in onze gemeente. Wij hebben echter geen volledig zicht op alle caravanstallingen in de Haarlemmermeer. Illegale caravanstallingen kunnen zich, juist vanwege hun illegale karakter, aan ons zicht onttrekken, zeker wanneer hun eigenaren niet actief adverteren. Wij menen wel dat wij de meeste caravanstallingen (legaal en illegaal) in onze gemeente in beeld hebben:

- Van vijf caravanstallingen staat vast dat er sprake is van strijdig gebruik.
- In één geval bestaat het vermoeden van strijdig gebruik maar is nader onderzoek nodig.
- Vier caravanstallingen zijn legaal, maar bij één van deze legale stallingen is sprake van actieve handhaving van een illegale 'verharding' van een deel van het perceel en daarop staande caravans alsmede van detailhandel die niet is toegestaan.

Van de tien caravanstallingen bevinden zich er vier in het kassengebied Rijsenhout. Bij al deze caravanstallingen is sprake van strijdig gebruik.

- Lopende en afgeronde handhavingsacties

In 2008 hebben twee caravanstallingen op initiatief van de gemeente een concept-dwangsombeschikking ontvangen. Deze twee stallingen bevinden zich in Rijsenhout.

Er zijn daarnaast drie caravanstallingen die in 2008 en 2009 een concept dwangsombeschikking hebben ontvangen naar aanleiding van een handhavingsverzoek van een derde. Twee daarvan zijn gelegen in het kassengebied Rijsenhout en een derde in Hoofddorp. In één geval heeft een handhavingprocedure geleid tot sluiting van een bedrijf. Dit bedrijf bevond zich buiten het kassengebied Rijsenhout.

In 2011 zijn twee conceptbeschikkingen uitgebracht. In het ene geval ging het om strijdig gebruik in kassen en in het andere geval om illegale 'verharding' van een deel van het perceel en daarop staande caravans alsmede van detailhandel die niet is toegestaan (zoals hierboven ook aangegeven). Beide beschikkingen zijn opgeschort conform de gedane toezegging tijdens de raadsessie van 27 oktober 2011.

Afgezien van de uitgebrachte dwangsombeschikkingen zijn er geen verdere acties ondernomen tegen illegale caravanstallingen. Het resultaat van de handhaving van illegale caravanstallingen is tot op heden beperkt. Dit heeft te maken met de lange en intensieve procedures en met ruimtelijke afwegingen en ontwikkelingen met name in Rijsenhout.

#### **3.2. Vergunningverlening**

- Aantal zaken en aard zaken

In de periode van 2007 tot en met 2011 zijn er zes aanvragen ten behoeve van caravanstallingen behandeld. Ten aanzien van de aard van de zaken gaat het om het bouwen van een caravanstalling binnen bestaande bebouwing of het geheel oprichten van een verzamelgebouw t.b.v. caravanstalling.

- Aantal verleende en geweigerde vergunningen

In de periode van 2007 tot en met 2011 zijn er drie vergunningen ten behoeve caravanstalling verleend en één ten behoeve van het vergroten van een hersteinrichting en werkplaats. Bij al deze vier aanvragen ging het om één professionele stalling buiten het kassengebied Rijsenhout. Deze

vergunningverlening heeft overigens niet geleid tot het (permanent) realiseren van een professionele stalling. De overige twee aanvragen hebben niet geleid tot vergunningverlening.

### **3.3. Opstellen bestemmingsplannen**

In de afgelopen periode (2007-2011) zijn tientallen bestemmingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Daarnaast is een groot aantal bestemmingsplannen in verschillende fasen van voorbereiding. Een zeer beperkt deel van deze bestemmingsplannen (afgerond en in voorbereiding) heeft een agrarische bestemming binnen de bestemmingsplangrens. Uit deze bestemmingsplannen is een steekproef genomen in hoeverre het caravanstallingsbeleid hierin vertaling heeft gekregen.

- Steekproef vastgestelde bestemmingsplannen

Ten aanzien van caravanstalling en kassen is het volgende geregeld:

- In het bestemmingsplan "Nieuwebrug 2006" (onherroepelijk 11-11-2009), wordt caravanstalling mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden A'.
- In het bestemmingsplan "Nieuwe Meer" (onherroepelijk 10-06-2009) zijn de als "Agrarische doeleinden, kassen (Ak)" aangegeven gronden bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in de vorm van teelt onder glas al dan niet in relatie daarmee voor stille opslag.

In de voorgaande bestemmingsplannen heeft derhalve directe verwerking c.q. toetsing van/aan de caravanstallingsnota plaats gevonden.

- Steekproef in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen

Ten aanzien van caravanstalling en kassen is het volgende geregeld:

- Het ontwerpbestemmingsplan "De Liede" maakt het mogelijk om binnen de bestemming bedrijf en de bestemming bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – zones Wet milieubeheer opslag van caravans toe te staan, zover deze vallen onder de staat van bedrijfsactiviteiten. De lijst, die afkomstig is uit de handreiking bedrijven en milieuzoneringen 2009 van de VNG, kent echter geen specifieke omschrijving voor caravanstallingen. In het bestemmingsplan De Liede 2010 zijn caravanstallingen echter gelijk te stellen met een vergelijkbare categorie uit de staat van bedrijfsactiviteiten zoals 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte, 52109, SBI 2008, milieucategorie 2)'. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat caravanstallingen in het bestemmingsplan de Liede zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – zones Wet milieubeheer.
- In het ontwerpbestemmingsplan "Haarlemmermeerse bos en Groene Weelde" heeft het caravanstallingsbeleid aanvankelijk geen vertaling gevonden binnen de bestemming 'Agrarisch'. Bij het voorstel voor de gewijzigde vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan zal dit beleid alsnog worden opgenomen binnen de agrarische bestemming.

In de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen Buitengebied worden de uitgangspunten van het caravanstallingsbeleid opgenomen. In dit bestemmingsplan zal het overgrote deel van de agrarische percelen in Haarlemmermeer worden opgenomen.



## 4. Wijziging omstandigheden 2007-2011

### 4.1. Vraag en aanbod in 2011

- Vraag naar stallingruimte

In 2007 is het aantal bezitters van caravans en andere kampeermiddelen in Haarlemmermeer berekend op basis van statistieken van het CBS. Deze gegevens zijn voor zowel het afgelopen als dit jaar bij het CBS niet bekend. Volgens recente cijfers van de BOVAG en de Nederlandse Vereniging voor de Kampeer- en Caravan Industrie (KCI) is het landelijke caravanbezit omgerekend gestegen naar 3,0%. Uitgaande van het inwoneraantal van de gemeente Haarlemmermeer per 1-12-2011 zouden er in Haarlemmermeer nu ongeveer circa 4.300 caravan- en camperbezitters moeten zijn.

Op basis van verstrekte gegevens door de Rijksdienst voor het Wegverkeer (RDW) blijkt dat er per 10 november 2011 bijna 3.800 (3.797) caravans in Haarlemmermeer geregistreerd staan. Hiervan is het grootste deel in bezit van particulieren (3.745) en een klein deel (52) ter verkoop door handelaren.

Tabel 1: overzicht aantal caravans in Haarlemmermeer per 10-11-2011

Gemeente Haarlemmermeer	Natuurlijk persoon	Rechtspersoon	Eindtotaal
Aantal caravans	3745	52	3797
<b>Eindtotaal</b>	<b>3745</b>	<b>52</b>	<b>3797</b>

Bron: RDW

Andere kampeermiddelen dan caravans zijn niet apart geregistreerd. Over het aantal hiervan kan alleen een inschatting worden gemaakt. Nederland kent naar schatting 150.000 vouwwagens en 60.000 campers. Uitgaande van het inwoneraantal van de gemeente Haarlemmermeer per 1-12-2011 zouden er in Haarlemmermeer nu ongeveer 1.300 vouwwagens en 520 campers zijn. Gezien de beperkte omvang van vouwwagens is het aannemelijk dat deze niet in stallingen, maar privé worden opgeslagen. Deze aanname wordt bevestigd door de door ons verrichte inspecties. Voor de vraag naar stallingsruimte worden de vouwwagens dan ook buiten beschouwing gelaten.

Het totaal aantal caravans en campers in Haarlemmermeer bedraagt dus ongeveer 4.265 (3.797 + 520). Dit komt overeen met de eerder aangegeven indicatieve aannames (ca. 4.300).

Uitgaande van de nu geschatte hoeveelheid Haarlemmermeerse caravans (4.265) en de in 2007 aangenomen benodigde stallingruimte van circa 20 m<sup>2</sup> per caravan komt dit ruwweg overeen met 85.300 m<sup>2</sup> aan benodigde oppervlakte voor caravanopslag en –stalling in Haarlemmermeer.

- Aanbod aan stallingruimte

Er zijn volgens onze gegevens, *na* de recente beëindiging van een caravanstalling in Abbenes, tien caravanstallingen in onze gemeente. Er zijn vier caravanstallingen die zich bevinden in het kassengebied Rijsenhout, waarbij het in het alle gevallen gaat om strijdig gebruik. In het onderstaande overzicht (tabel 2) is aangegeven of het gebruik (mogelijk) strijdig is en of het zich bevindt in kassen. Het overzicht is tot stand gekomen op basis van versterkte informatie van de eigenaren, inspecties van de gemeentelijke toezichthouders, aanvragen van vergunningen en informatie van internet.

Tabel 2: overzicht aanbod stallingsruimte Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Type/status	Aantal m2	Stallingaanbod
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Kas (strijdig) Kas (strijdig)	4.500 m2 6.800 m2	± 800 plaatsen
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	Kas (strijdig) Kas (strijdig)	2.200 m2 10.000 m2	± 450 plaatsen
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Kas (strijdig)	2.100 m2	Geen opgave; ± 450 plaatsen (schatting)
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	Kas (strijdig)	2.400 m2	± 80 plaatsen
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Kas (strijdig)	5.200 m2	± 350 plaatsen
6. Hoofdweg 200, Lijnden	Agrarisch bedrijfspan (strijdig)	1.250 m2	± 50 plaatsen
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	Bedrijfspan Bedrijfspan Bedrijfspan Bedrijfspan (allen legaal)	4.800 m2 1.600 m2 3.600 m2 1.500 m2	± 500 plaatsen
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Bedrijfspan (legaal) Buitenterrein (strijdig)	13.000 m2	± 650 plaatsen
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	Bedrijfspan (legaal)	1.000 m2	± 60 plaatsen
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Bedrijfspan (legaal) Buitenterrein (strijdig)	3.200 m2 3.000 m2	± 300 plaatsen
<b>Totaal aanbod</b>		<b>66.150 m2</b>	<b>± 3.690 plaatsen</b>

Op basis van het bovenstaande overzicht zou geconcludeerd kunnen worden dat de aangeboden stallingsruimte in Haarlemmermeer niet geheel kan voldoen aan de vraag naar stallingsruimte voor caravans en andere kampeermiddelen vanuit Haarlemmermeer zelf (aanbod: bijna 3.700 plaatsen; vraag ongeveer 4.265 plaatsen). Omdat er geen zicht is op stille opslag in overige agrarische bedrijfsbebouwing (niet kassen), kan een dergelijke conclusie niet getrokken worden.

- Herkomst van de in Haarlemmermeer gestalde caravans

Aan de stallingshouders is gevraagd om de herkomst van de gestalde caravans en andere kampeermiddelen aan te geven (tabel 3). Bij herkomst gaat het om de huisplaats van de bezitter van de gestalde caravan of ander kampeermiddel.

Op basis van tabel 3 blijkt dat de in Haarlemmermeer beschikbare stallingsruimte voor een kwart wordt gehuurd door eigenaren van kampeermiddelen van buiten Haarlemmermeer. In hoeverre Haarlemmermeerse bezitters van caravans of andere kampeermiddelen gebruik maken van stallingen buiten Haarlemmermeer is niet bekend.

Tabel 3: herkomst gestalde caravans in Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Herkomst caravans
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 85%, overig: 15 %
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 70%, overig: 30 %
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Geen opgave
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	Haarlemmermeer: 80%, overig 20 %
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Haarlemmermeer: 80%, overig 20 %
6. Hoofdweg 200, Lijnden	Geen opgave
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	Haarlemmermeer: 85%, overig: 15 %
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Haarlemmermeer: 10%, overig: 90 %
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	Haarlemmermeer: 90%, overig: 10 %
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Haarlemmermeer: 75%, overig: 25 %
<b>Algehele herkomst (o.b.v. stallingen)</b>	<b>Haarlemmermeer: <u>72%</u>, overig: <u>28%</u></b>

- **Tarievenvergelijking van caravanstalling**

*Haarlemmermeer*

In tabel 4 wordt een overzicht gegeven van stallingstarieven in Haarlemmermeer. Per caravanstalling zijn de gehanteerde tarieven weergegeven. De tarieven van caravanstallingen in Haarlemmermeer zijn voortgekomen uit verstrekte informatie van de stallingshouders.

Tabel 4: overzicht stallingstarieven Haarlemmermeer 2011

Caravanstalling	Tarief (op jaarbasis)
1. Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	€54,- / per lengte meter
2. Heermanszwet 35, Rijsenhout	€50,- / per strekkende meter
3. Heermanszwet 40, Rijsenhout	Geen opgave
4. Heermanszwet 26, Rijsenhout	€50,- / per strekkende meter
5. Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	€25,- / per m2
6. Hoofdweg 200, Lijnden	€50,- / per lengte meter
7. Lisserweg 40, Weteringbrug	€440,- / per caravan
8. Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	€38,- / per m2
9. 't Kabel 66, Nieuw Vennep	€50,- / per lengte meter
10. Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	€32,50 /per m2
<b>Gemiddelde tarieven:</b>	
<b>per lengte meter</b>	<b><u>€51,-</u></b>
<b>per strekkende meter</b>	<b><u>€50,-</u></b>
<b>per m2</b>	<b><u>€ 32,-</u></b>
<b>per caravan</b>	<b><u>€440,-</u></b>

*Omliggende gemeenten*

Ter vergelijking wordt in tabel 5 een overzicht gegeven van stallingstarieven buiten Haarlemmermeer. Het betreft hier een willekeurige steekproef op basis van informatie opgenomen in verschillende websites.

Tabel 5: overzicht steekproef stallingstarieven buiten Haarlemmermeer 2011

<b>Caravanstalling</b>	<b>Tarief (op jaarbasis)</b>
1. Caravanstalling Eigenhuis Oosteinderweg 511, Aalsmeer	€50,- / per strekkende meter
2. Caravanstalling De Wit Legmeerdijk 220, Amstelveen	€49,50,- / per strekkende meter
3. Aalsmeer Stalling Aalsmeerderweg, Aalsmeer	€52,- / per strekkende meter
4. Loogman Stalling Oosteinderweg 431, Aalsmeer	€ 45,- / per strekkende meter
5. Stallet hier Oude Spoorbaan 10, Zevenhoven	€50,- / per strekkende meter
<b>Gemiddeld tarief</b>	<b>€49,30 / per strekkende meter</b>

Uit de tabellen 4 en 5 blijkt dat de tarieven in Haarlemmermeer in lijn liggen met die van stallingen buiten Haarlemmermeer. Vanuit de tariefstelling vindt derhalve geen extra aantrekking of afstoting voor en van stalling van caravans en andere kampeermiddelen in Haarlemmermeer plaats.

- Conclusies vraag en aanbod aan stallingsruimte in Haarlemmermeer

Omdat er geen zicht is op stille opslag in overige agrarische bedrijfsbebouwing (niet kassen), kan er geen sluitende conclusie getrokken worden over de verhouding tussen vraag naar en aanbod van stallingsruimte in Haarlemmermeer. Daarnaast komt een kwart van de in Haarlemmermeer gestalde caravans en andere kampeermiddelen van buiten deze gemeente. In hoeverre Haarlemmermeerse bezitters van caravans of andere kampeermiddelen gebruik maken van stallingen buiten Haarlemmermeer is niet bekend. Tenslotte is de tariefstelling van de Haarlemmermeerse stallingen vergelijkbaar met stallingen buiten de gemeente en leidt dit in principe niet tot extra vraag van buiten Haarlemmermeer.

#### 4.2. Beleid

- Nieuwe economische dragers

Ten aanzien van nieuwe economische dragers zijn in de nota 'Het vierde Gewas' de huidige beleidskaders voor Haarlemmermeer vastgesteld. Het beleid uit de caravanstallingsnota is hierin opgenomen en bevat derhalve geen nieuwe uitgangspunten voor initiatieven in het kader van caravanstalling.

- Provinciale ruimtelijke verordening

In de verordening is opgenomen dat niet alleen vrijkomende (bestaande) bebouwing maar ook nieuwbouw mag worden gebruikt voor niet-agrarische functies. Deze functies dienen wel van ondergeschikte aard te zijn (maximaal 100m<sup>2</sup>) en te vallen onder de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 17 van de Provinciale ruimtelijke verordening.

- Ruimte voor Ruimte-regeling

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de aangepaste 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage. De vertaling van deze provinciale Uitvoeringsregeling naar de Haarlemmermeerse situatie is op 21 maart 2012 door ons college geaccordeerd en ter bespreking en vaststelling aan uw raad aangeboden (nr. 2012.0002650).

Als gevolg van ontwikkelingen in de landbouw en ruimtelijke ordening ondergaat het landelijk gebied van Haarlemmermeer grote veranderingen. De agrarische bedrijfsvoering staat in toenemende mate onder druk. Om bedrijfseconomisch het hoofd boven water te houden richten agrariërs zich o.a. op nieuwe activiteiten die geen band hebben met landbouw, waardoor dit niet agrarische (her-)gebruik op gespannen voet komt te staan met het overheidsbeleid. De aanvragers die een beroep doen op de Ruimte voor Ruimte-regeling zien de regeling als rendabel alternatief passend binnen het bestaande beleid. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager namelijk planologische medewerking voor nieuwbouw van compensatiewoningen in/tegen bestaand bebouwd gebied of op de saneringslocatie.

### **4.3. Economisch**

De totale economische omvang (uitgedrukt in standaard opbrengst) van de agrarische bedrijven in de Haarlemmermeer in 2010 bedraagt circa € 107 miljoen (CBS, 2011). Met een omvang van circa € 89 miljoen is de tuinbouw de grootste sector. Daarna volgen de akkerbouwbedrijven (circa € 13 miljoen) en de graasdierbedrijven (circa € 3 miljoen).

Om een beeld te krijgen van het toegenomen potentieel aantal vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing voor opslag van caravans hebben we in zijn algemeen gekeken naar het aantal bedrijfsbeëindigingen. Ten opzichte van 2000 is het aantal agrarische bedrijven in de Haarlemmermeer met 38% van 502 naar 311 afgenomen (CBS, 2011). Dit betreft grotendeels bedrijven die de agrarische bedrijfsvoering hebben beëindigd. Toegespitst op glastuinbouwbedrijven is er volgens onze bedrijfscartotheek er een afname van 52 bedrijven, waarvan 14 in Rijsenhout in de periode tussen 2007 en 2011.

De CBS-gegevens geven aan dat er in de Haarlemmermeer 116 agrarische bedrijven (37%) zijn die (legaal) inkomsten genereren uit verbredingsactiviteiten. De meeste bedrijven hebben loonwerk als nevenactiviteit gevolgd door verkoop aan huis en stalling van goederen en dieren. Recent is het agrarische structuuronderzoek Haarlemmermeer uitgevoerd. Hieruit blijkt dat t.a.v. ontwikkelingsstrategieën 60% van de ondernemers in Haarlemmermeer vooral toekomst te zien in schaalvergroting. Van de ondernemers geeft 17% aan vooral toekomst te zien in intensivering. Circa 10% van de ondernemers geeft aan animo te hebben voor verbreding. Een deel hiervan betreft loonwerk en caravanstalling.

## **5. Evaluatie beleid stalling caravans en andere kampeermiddelen**

### **5.1. Vertaling beleid in Nota Vierde gewas**

In het beleid 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Dragere in Haarlemmermeer' is een directe verwijzing opgenomen naar de caravanstallingsnota. Initiatieven met betrekking tot caravanstalling binnen het 'Vierde gewas' dienen op grond van de uitgangspunten van het caravanstallingsbeleid te worden beoordeeld. Daarmee is één van de doelen van het caravanstallingsbeleid gerealiseerd.

### **5.2. Handhaving & toezicht**

In de periode tot en met 2010 was de handhaving op grond van het caravanstallingsbeleid een algemeen speerpunt van beleid. De handhavingacties die zijn ondernomen zijn gedaan naar aanleiding van eigen inspecties en externe handhavingsverzoeken. Deze handhavingacties zijn ingezet op basis van het caravanstallingsbeleid (en de voorgaande handhavingsnota) en gebaseerd op overtreding van het bestemmingsplan. Deze basis is in de lopende procedures in stand gebleven en in één afgeronde procedure aanleiding geweest voor beëindiging van een illegale caravanstalling.

Wel kan worden vastgesteld dat deze handhavingacties veel maatschappelijke weerstand oproepen en opgeroepen hebben.

In 2011 en 2012 is de handhaving op grond van het caravanstallingsbeleid specifiek speerpunt van beleid geworden.

### **5.3. Vergunningverlening**

Voor Vergunningverlening betrof het een beperkt aantal aanvragen. Mede op grond van de toetsingscriteria in het caravanstallingsbeleid kon tot het verlenen of weigeren van de vergunning worden overgegaan.

### **5.4. Verwerking in bestemmingsplannen**

Sinds 2007 zijn enkele tientallen bestemmingsplannen in procedure gebracht en onherroepelijk geworden. Daarnaast is een groot aantal bestemmingsplannen in verschillende fasen van voorbereiding. Uit de gehouden steekproef kan geconcludeerd worden dat het caravanstallingsbeleid is meegenomen of alsnog wordt meegenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan (later: regels). In de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen voor het landelijke gebied wordt het caravanstallingsbeleid meegenomen.

### **5.5. Professionele stalling**

In de afgelopen periode zijn er drie vergunningen afgegeven voor een professionele caravanstalling en één voor een herstelinrichting en werkplaats.

Het in het beleid gemaakte onderscheid tussen professionele stalling en stille opslag vertaalt zich ook in het al dan niet mogelijk maken van een aantal nevenactiviteiten. Bij een professionele stalling is onderhoud en verkoop van caravans als ondergeschikte activiteit in principe toegestaan. De stille opslag richt zich alleen op de opslag van caravans en zijn nevenactiviteiten als onderhoud en verkoop uitgesloten. Uit de evaluatie blijkt dat dit onderscheid in de afgelopen periode niet heeft geleid tot onduidelijkheden of problemen in handhaving of vergunningverlening.

### **5.6. Stille opslag in agrarische bedrijfsbebouwing**

Op basis van de gegevens van de vergunningverlening in de afgelopen periode, kan geconcludeerd worden dat caravanstallingen in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing geen vlucht heeft genomen naar aanleiding van de vaststelling van het caravanstallingsbeleid. Wellicht dat er voldoende andere mogelijkheden zijn om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing (geen kassen) op een profijtelijke wijze te herbenutten. Een andere mogelijkheid is dat caravanstalling in vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing wel plaatsvindt, maar dat hiervoor geen vergunning is aangevraagd.

### **5.7. Uitsluiting stille opslag in kassen**

De handhaving op basis van het caravanstallingsbeleid in de afgelopen periode is vrijwel zonder uitzondering gericht geweest op de stalling van caravans in kassen. Hoewel dit onderdeel van het beleid een voortzetting is van het al eerder vastgestelde handhavingsbeleid blijft deze uitsluiting een punt van discussie met in ieder geval de eigenaren van caravanstallingen in kassen. Deze discussie richt zich niet op de duiding van het beleid in deze (die is helder), maar op de onderbouwing van het gemaakte onderscheid tussen kassen en andere vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Het onderscheid wordt gemaakt omdat door stille opslag in kassen de agrarische functie ter plekke verloren gaat. Dit punt komt in de volgende paragrafen uitgebreid aan de orde.

## 5.8. Gewijzigde omstandigheden

Een groot deel van de beschikbare ruimte wordt momenteel geboden in kassen. Op het moment dat deze stallingen succesvol gehandhaafd worden, valt bovendien een groot deel van het aanbod aan caravanstallingen in Haarlemmermeer weg. Daartegenover staat de in 2007 al geconstateerde potentiële ruimte in vrijgekomen en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. In het licht van de ontwikkeling van de agrarische sector in Haarlemmermeer (bedrijfsbeëindigingen, schaalvergroting etc.) zal de beschikbare ruimte in vrij te komen agrarische bedrijfsbebouwing in de toekomst toenemen. Hiermee zou het mogelijk wegvallen van opslagcapaciteit in kassen wellicht deels kunnen worden gecompenseerd. Op basis van de aangevraagde vergunningen in de afgelopen periode wordt niet of amper gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en het is de vraag of dat in de komende periode wel zal gebeuren.

Met het benoemen van de ontwikkeling van de agrarische sector in Haarlemmermeer dient nog een ander aspect naar voren te worden gebracht. Bij het opstellen van de Handhavingsnota (2000) en de caravanstallingsnota (2007) werd impliciet uitgegaan van een positief economisch perspectief voor de glastuinbouw in Haarlemmermeer. Mede vanuit dit perspectief is het verloren gaan van de agrarische functie van kassen door het stallen van caravans als problematisch beschouwd en als terechte motivering aangevoerd om deze stalling niet mogelijk te maken.

Het economisch perspectief van de glastuinbouw is inmiddels gewijzigd. Loopt de planvorming binnen het concentratiegebied Rijsenhout minder snel dan vooraf gehoopt (daarover later meer), voor de verspreid liggende en solitaire glastuinbouw in Haarlemmermeer is het economisch perspectief wankel dan wel geheel afwezig. Dit wordt bevestigd door het grote aantal bedrijfsbeëindigingen in de glastuinbouw in de periode 2007 – 2011 in Haarlemmermeer. Dit negatieve perspectief is in deze op tweeërlei wijze relevant:

- De motivering om stalling van caravans in kassen uit te sluiten vanwege het wegvallen van de agrarische functie, is veelal niet meer aan de orde: veel solitaire glastuinbouwbedrijven zijn inmiddels beëindigd en het is niet de verwachting dat er op deze solitaire locaties op korte of langere termijn een economisch profijtelijke herstart in de glastuinbouw tot de mogelijkheden behoort.
- Het hierboven geschetste perspectief in combinatie met het niet toestaan van de stille opslag in kassen, roept vragen op over het toekomstperspectief van deze (voormalige) ondernemingen en daarmee ook voor deze delen van Haarlemmermeer.

Het verminderde economische perspectief heeft ook gevolgen voor het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout. De ontwikkeling van de glastuinbouw in dit concentratiegebied (nieuwbouw en met name herstructurering bestaand glas) was, zoals al aangegeven, mede aanleiding voor het in 2007 vastgestelde restrictieve caravanstallingsbeleid. De ontwikkeling van nieuwe glastuinbouw bij Rijsenhout loopt, maar minder snel dan eerder aangenomen. De herstructurering vertoont weinig voortgang. Sterker nog: voor bepaalde delen van het oorspronkelijke herstructureringsgebied is duurzame herstructurering van het bestaande glas inmiddels geen uitgangspunt meer (zie Ruimtelijk Kader Rijsenhout). Voor deze 'afwegingsgebieden' wordt gezocht naar andere (her)invullingen dan glastuinbouw.

Het eventueel toestaan van stille opslag in het herstructureringsgebied Rijsenhout mag er niet toe leiden dat het zoeken naar andere (structurele) invullingen van deze gebieden op de lange baan wordt geschoven of wordt bemoeilijkt. Het streven is er op gericht om aan de ene kant op korte termijn ruimte te bieden voor het economisch perspectief van de eigenaren en gebruikers van kassen in het herstructureringsgebied en aan de andere kant de structurele herinvulling van dit gebied mogelijk te blijven maken en te ondersteunen.

## 6. Reacties uit het veld

In de aanloop van deze evaluatie heeft de handhaving inzake het stallen van caravans in kassen geleid tot vragen uit de raad, een raadsessie en schriftelijke en mondelinge reacties van ondernemers én klanten. De informatieve raadvragen over de stand van zaken van de handhaving van caravanstallingen in kassen zijn inmiddels beantwoord en de vragen voortkomend uit de raadsessie zijn tijdens en na de sessie beantwoord.

De reacties van ondernemers en klanten hebben betrekking op het ongedaan maken van het gemaakte beleidsmatige onderscheid tussen kassen en overige agrarische bedrijfsgebouwen, het verruimen van de uitzonderingssituaties en het beschikbaar houden van voldoende stallingsruimte voor caravans in Haarlemmermeer. In deze paragraaf worden deze reacties kort weergegeven en aangegeven hoe de reactie in het kader van de evaluatie is verwerkt.

**Reactie 1:** Diverse personen die de eigen caravan bij de stalling van de familie Van Limpt aan de Rijnlanderweg 724 te Hoofddorp hebben gestald.

Inhoud reacties: *De reacties zijn gericht op het openhouden van de bestaande stalling van de familie Van Limpt aan de Rijnlanderweg 724 te Hoofddorp. Het gemaakte onderscheid tussen landbouwschuren en kassen is onterecht. Daarnaast wordt verzocht de uitzonderingssituaties uit te breiden. Aangezien de legale stallingen vol zitten en het permanent stallen van de caravan aan de openbare weg niet is toegestaan, wordt er door indieners van de reactie gevreesd geen stalling meer te hebben voor de eigen caravan. Tenslotte wordt opgeroepen om het ingezette handhavingstraject lopende de voorbereiding en behandeling van de evaluatie van het caravanstallingsbeleid tijdelijk stil te leggen.*

Beantwoording: Tijdens de raadsessie van 27 oktober 2011 heeft het college op verzoek van de aanwezige raadsleden aangegeven de lopende handhavingstrajecten inzake stille opslag van caravans in kassen tot de vaststelling van de evaluatie van het caravanstallingsbeleid door de raad, aan te houden. Voor het gemaakte beleidsmatige onderscheid tussen landbouwschuren en kassen voor solitaire kassen buiten Rijsenhout én voor die gebieden in en bij Rijsenhout waarvoor herstructurering formeel niet meer aan de orde is, is door de veranderde economische omstandigheden de inhoudelijke onderbouwing komen te vervallen. Dit is ook het geval voor de caravanstalling van de familie Van Limpt. Deze caravanstalling kan in principe na vaststelling van de evaluatie door de raad, worden gelegaliseerd.

**Reactie 2:** Van Vliet Recreatie.

Inhoud reactie:

*De steller is eigenaar van een stalling aan de Lisserweg en verzoekt bescherming tegen "valse concurrentie" van illegale caravanstallingen en alsnog toestemming voor eerder aangevraagde en geweigerde uitbreiding van de bestaande stalling.*

Beantwoording:

Voor de beantwoording van het aspect "valse concurrentie" wordt verwezen naar de beantwoording van reactie 5. De eerdere aanvraag zal worden beoordeeld op grond van de besluitvorming die naar aanleiding van deze evaluatie plaatsvindt.



### **Reactie 3: M. van Veen-Pols.**

#### Inhoud reactie:

*De steller is aanwezig geweest bij de raadssessie van 27 oktober 2011 en uit hierover ongenoegens. Deze ongenoegens hebben betrekking op het gebruik van een anonieme brief door een wethouder en op het voor de steller onduidelijke onderscheid tussen stalling in kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing.*

#### Beantwoording:

De anonieme brief is door de wethouder aangehaald om de raadssessie te voeden met alle op dat moment beschikbare informatie. Het onderscheid tussen stalling in kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing is in het door de raad vastgestelde beleid helder onderbouwd.

### **Reactie 4: K. Zeevaarder.**

#### Inhoud reactie:

*De steller geeft aan de anonieme brief (reactie 5) niet geschreven te hebben. De steller is eigenaar van een legale stalling op een bedrijventerrein en ziet oneerlijke concurrentie van caravanstallingen vanuit caravanstallingen in kassen.*

#### Beantwoording:

Zie beantwoording op reactie 5.

### **Reactie 5: Anoniem**

#### Inhoud reactie:

*Bedrijven die illegaal caravans stalden waren op de hoogte van hun strijdige gebruik. Door het gedogen van deze situaties en het niet handhaven op reparatieactiviteiten wordt oneerlijke concurrentie gecreëerd. Deze oneerlijke concurrentie wordt verder gevoed door de grotere marges die de illegale bedrijven kunnen behalen ten opzichte van legale ondernemingen met de juiste vergunningen.*

#### Beantwoording:

Er is geen sprake geweest van het gedogen van illegale situaties. Handhaving van illegale situaties vindt plaats. Indien handhaving niet zou plaatsvinden, zou er in principe sprake kunnen zijn van oneerlijke concurrentie. Tenslotte wordt opgemerkt dat legale stallingen op bedrijventerreinen naast stalling-, reparatie- en onderhoudsmogelijkheden, ook mogelijkheden hebben voor verkoop van caravans.

## **7. Conclusies**

### **7.1. Conclusies n.a.v. evaluatie**

De bij de vaststelling van het caravanstallingsbeleid in 2007 gestelde doelen zijn gehaald: het vastgestelde beleidskader is helder en voldoet op grond van de voorgaande analyse als toetsingskader voor handhaving en vergunningverlening en voor het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid direct opgenomen in 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Draggers in Haarlemmermeer'.

De in het beleid gemaakte onderscheid tussen kassen en niet kassen roept weerstand en discussie op voor de solitaire kassen in het landelijke gebied en in het herstructureringsgebied glastuinbouw Rijsenhout. Het uitsluiten van de stalling van caravans en andere kampeermiddelen in kassen werd en wordt gemotiveerd met het verloren gaan van de agrarische functie ter plekke. Dit in tegenstelling tot de stille opslag in andere agrarische bedrijfsbebouwing. Dit was overigens geen nieuw punt bij de vaststelling van het caravanstallingsbeleid in 2007, maar een voortzetting van het al eerder vastgestelde handhavingsbeleid (2000). De gewijzigde economische omstandigheden van de laatste jaren ondergraven de motivering van het gemaakte onderscheid. Om deze reden dient het voortzetten van het maken van dit onderscheid te worden heroverwogen. Deze heroverweging heeft alleen betrekking op de solitaire kassen in het landelijke gebied en in het herstructureringsgebied Rijsenhout. De kassen in het nieuwbouwgebied PrimAviera Rijsenhout hebben een andere economisch perspectief.

De mogelijkheden voor de bovenbedoelde kassen kunnen worden vergroot in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling (verwijderen kassen en compenserende woningbouw) en door het loslaten van het onderscheid tussen de stallingmogelijkheden in kassen en overige agrarische bebouwing door ook stille opslag in kassen toe te staan. Dit laatste biedt economische toekomst voor stoppende of gestopte glastuinders en voorziet mogelijk in de behoefte aan stallingsruimte. Voor wat betreft de in voorbereiding zijnde Ruimte voor Ruimte regeling kan gesteld worden dat het gaat om een eenmalige opbrengst van compenserende woningbouw die weliswaar financiële ruimte biedt, maar geen duurzaam economisch perspectief voor de betrokkenen.

Voor de kassen in het herstructureringsgebied Rijsenhout zou het loslaten van het verbod voor stille opslag betekenen dat de mogelijkheden van een profijtelijk gebruik van de bestaande kassen vergroot kunnen worden. Daarnaast kan op deze wijze worden voorzien in de behoefte aan stallingruimte. Daarmee zou ook het economisch perspectief van de eigenaren of gebruikers toenemen. Zoals al aangegeven mag het eventueel toestaan van stille opslag in het herstructureringsgebied er niet toe leiden dat het zoeken naar andere (structurele) invullingen van dit gebied op de lange baan wordt geschoven of wordt bemoeilijkt. Om invulling te geven aan het streven om aan de ene kant op korte termijn ruimte te bieden voor het economisch perspectief van de eigenaren en gebruikers van kassen in afwegingsgebieden en aan de andere kant de structurele herinvulling van deze gebieden mogelijk te blijven maken en te ondersteunen, kan één van twee uitzonderingsbepalingen in het vigerende caravanstallingsbeleid van toepassing verklaard worden op grote delen van het herstructureringsgebied. Het gaat om het in principe tijdelijk toestaan van stille opslag voor kwekerijen in dit gebied. Het toepassen van deze uitzonderingsbepaling in het glastuinbouwgebied Rijsenhout is bij raadsbesluit van 23 december 2004 uitgesloten. Tijdelijk moet in deze worden gezien als de periode die nodig is om duidelijkheid te krijgen over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout.

Het loslaten van het onderscheid tussen kassen en overige agrarische bedrijfsbebouwing betekent een breuk in de continuïteit van het gemeentelijk beleid. Het inspelen op de veranderde economische omstandigheden en perspectieven voor betrokken ondernemers weegt echter zwaarder dan het handhaven van beleid dat de inhoudelijke onderbouwing verloren heeft. Voorgesteld wordt dan ook om stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in solitaire kassen buiten het concentratiegebied Rijsenhout in principe mogelijk te maken.

Daarnaast wordt voorgesteld om één van twee uitzonderingsbepalingen in het vigerende caravanstallingsbeleid hier van toepassing te verklaren. Het gaat om het tijdelijk toestaan van stille opslag voor kwekerijen in het herstructureringsgebied Rijsenhout. Voor het gebied nieuwbouwgebied PrimAviera blijft stille opslag in kassen uitgesloten.

Samenvattend leidt deze evaluatie tot het handhaven van het vigerende beleid (uitsluiten caravanstalling in bestaande kassen) in het nieuwbouwgebied PrimAviera Rijsenhout en tot de volgende beleidswijziging:

- het in principe tijdelijk toestaan van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in het herstructureringsgebied Rijsenhout, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout.
- het in principe mogelijk maken van het stallen van caravans en andere kampeermiddelen in kassen buiten het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout.

In de eerder aangegeven gebieden wordt stille opslag in principe mogelijk omdat, conform de eerder al aangehaalde handhavingsnota (2000), per locatie moet kunnen worden beoordeeld of er geen onaanvaardbare situaties ontstaan. Beoordeling vindt plaats op grond van de volgende criteria:

- Met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk.
- De opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- De situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse.
- Het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast op voor omwonenden.
- De gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet.
- Door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeersaantrekkende werking of milieuhinder.
- Het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag.

Indien een aanvraag voldoet aan de genoemde criteria, kan voor bestaande kassen een vergunning voor stille opslag worden verleend. De agrarische bestemming van het perceel blijft hierbij gehandhaafd. Het nieuw bouwen van kassen ten behoeve van stille opslag is niet toegestaan.

Zoals al aangegeven heeft een handhavingprocedure geleid tot sluiting van een stallingsbedrijf. De genoemde breuk in de continuïteit van het gemeentelijke beleid kan eventueel schadeclaims veroorzaken van de inmiddels gehandhaafde ondernemer (huurder) en de betreffende verhuurder. Het gaat hier dan onder andere mogelijk om inkomstenderving, kosten van herhuisvesting en de kosten van gevoerde juridische procedures. Ten tijde van de handhaving van die betreffende ondernemer was en is ons beleid helder en legitiem en is door de rechter als rechtmatig en redelijk aangemerkt. Slechts veranderende economische omstandigheden en economische perspectieven hebben geleid tot een wijziging van het beleid.

## 7.2. Conclusies voor bestaande stallingen in Haarlemmermeer

De conclusies uit paragraaf 7.1 leiden tot de volgende (on)mogelijkheden voor de bestaande caravanstallingen zoals opgenomen in tabel 2:

Locatie stallingen	Beoordeling o.g.v. evaluatie
Aarbergerweg 16-20, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 35, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 40, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Heermanszwet 26, Rijsenhout	Caravanstalling in principe tijdelijk mogelijk
Rijnlanderweg 724, Hoofddorp	Caravanstalling in principe mogelijk
Hoofdweg 200, Lijnden	Caravanstalling in principe mogelijk

Lisserweg 40, Weteringbrug	Caravanstalling al legaal (m.u.v. buitenopslag op illegale verharding)
Spaarnwouderweg 1163, Vijfhuizen	Caravanstalling al legaal (m.u.v. buitenopslag)
't Kabel 66, Nieuw Vennep	Caravanstalling al legaal
Bennebroekerweg 711, Hoofddorp	Caravanstalling al legaal (m.u.v. buitenopslag)

### 7.3. Voorstel

Op grond van de evaluatie wordt het volgende voorstel gedaan:

- 1) de evaluatie van het beleid stalling van caravans en andere kampeermiddelen vast te stellen en hieruit de volgende conclusies te trekken:
  - a. het beleid is goed bruikbaar gebleken als toetsingsinstrument bij handhaving, bestemmingswijzigingen, vrijstellingen en bouwaanvragen;
  - b. het beleid is opgenomen in 'Het vierde gewas, Nieuwe Economische Dragere in Haarlemmermeer;
  - c. door het verminderen van het economisch perspectief van de glastuinbouw in Haarlemmermeer sinds het vaststellen van het beleid, is de onderbouwing van het verschil voor stille opslag tussen kassen en andere agrarische bedrijfsbebouwing komen te vervallen;
- 2) op grond van de evaluatie de volgende beleidswijziging door te voeren:
  - a. stalling van caravans en andere stille opslag in kassen in principe mogelijk te maken buiten het glastuinbouwgebied PrimAviera Rijsenhout;
  - b. binnen het herstructureringsgebied Rijsenhout de stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in principe toe te staan, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout;
  - c. stalling van caravans en andere stille opslag in kassen in het nieuwbouwgebied PrimAviera te blijven uitsluiten;
  - d. vergunningaanvragen voor het (tijdelijk) stallen caravans en stille opslag te beoordelen op grond van de volgende criteria:
    - i. met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
    - ii. de opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
    - iii. de situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse;
    - iv. het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast op voor omwonenden;
    - v. de gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;
    - vi. door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeer aantrekkende werking of milieuhinder;
    - vii. het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud, verkoop onderdelen en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag en zijn niet toegestaan;
- 3) het beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen 5 jaar na vaststelling deze evaluatie opnieuw te evalueren en te bezien of een actualisering c.q. nieuw beleid noodzakelijk is.

