



De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

Cluster Projecten
Contactpersoon dhr. M.F.U. ter Horst
Doorkiesnummer 0900 -1852
Ons kenmerk
Bijlage(n) 12.0050321\bp
Onderwerp Stand van zaken herijking PrimAviera

2012/44661



Verzenddatum

17 JULI 2012

Geachte heer, mevrouw,

Eind februari heeft portefeuillehouder Van Dijk u per brief geïnformeerd over de voortgang van het project PrimAviera (2012.157332). Daarin is gemeld dat op verzoek van Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN), als verantwoordelijke voor de integrale ontwikkeling van het project PrimAviera, een aangepaste fasering van het project en mogelijk op onderdelen bijsturing noodzakelijk is, waarbij de ambities onverkort gehandhaafd blijven. Inzet van SGN daarbij is om in overleg met de gemeente tevens te komen tot hernieuwde vormen van samenwerking. De afgelopen maanden hebben wij met SGN in een gezamenlijk proces gewerkt aan het herijken van doelstellingen, werkwijze en aanpak. Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken in dit herijkingsproces.

Hoofdoelstellingen

In 2006 vonden gemeente Haarlemmermeer en Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) elkaar in twee geschakelde ambities: (1) een grootschalig en duurzaam glastuinbouwgebied realiseren als groei- en schuifruimte voor de Greenport Aalsmeer en daarmee tevens (2) herstructurering van de verouderde glastuinbouwgebieden rond Rijsenhout en Burgerveen. Via verevening zou bovendien een deel van de herstructureringsopgave worden gefinancierd.

Subdoelstellingen

Naast deze hoofddoelstellingen zijn er meerdere subdoelstellingen bepaald, welke hieronder beknopt zijn opgesomd:

- Een maximale glasvariant in het bestaande glastuinbouwgebied;
- In het bestaande glastuinbouwgebied vindt schaalvergroting en professionalisering plaats. Hier is, na herstructurering, ruimte voor bedrijven van 3 tot 6 hectare;
- Realisatie van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (uit de MER) in deelgebied Nieuw (qua duurzaamheid en landschap);

- Realisatie Geniepark in deelplan 7 (deelgebied Nieuw);
- Ecologische verbindingen tussen deelgebied Nieuw en Bestaand;
- Realisatie Poldertuin (Oostpoort) als brede parkachtige verbinding tussen tuinbouw en recreatie;
- Oprichten van een parkmanagementorganisatie;
- Bijdrage aan de invulling van de leefbaarheidskaders, zoals deze in het kader van ACT zijn vastgesteld;
- Het aanbrengen van een hiërarchie in de wegenstructuur, die oneigenlijk gebruik van wegen binnen het dorp Rijsenhout (vooral Aalsmeerderweg en Ringdijk) voorkomt. De hoofdontsluitingsroute voor glastuinbouwverkeer is de Centrale As en de nieuwe aansluiting op de A4 en de N201;
- De groen-, water- en recreatiestructuur worden in samenhang met elkaar ontwikkeld. De waterstructuur biedt voldoende ruimte voor waterberging (in natte en in droge periodes) en draagt bij aan het tegengaan van kwalitatieve problemen van vooral de verzilting.

Afsprakenkader

Samenwerkingsovereenkomst

Op 20 juli 2006 heeft de raad de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en SGN vastgesteld en besloten om:

- Stallingbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) te faciliteren bij het opstellen van een masterplan voor het glastuinbouwgebied;
- SGN te faciliteren bij het opstellen van een herstructureringsplan voor het glastuinbouwgebied;
- Voor deelgebieden ontwikkelovereenkomsten met SGN op te stellen, zodra de masterplannen zijn goedgekeurd;
- Samen met SGN een aanpak voor handhaving van strijdig gebruik uit te werken op basis van een gezamenlijke inventarisatie.

Uitgaand van de toenmalige marktvaart en te verwachten winsten uit het ontwikkelproces spraken partijen met elkaar af dat SGN voor eigen rekening en risico zou ontwikkelen en een deel van de inkomsten zou aanwenden voor herstructurering (via een op te richten herstructureringsfonds). Eventuele overwinsten boven een afgesproken limiet zouden bovendien via het infrafonds aan de omgeving ten goede komen. De gemeente Haarlemmermeer toetst en begeleidt de planuitwerking, voor rekening van SGN, zeker daar waar het ingrepen in de openbare ruimte betreft en is inhoudelijk verantwoordelijk voor juridisch-planologische procedures.

Masterplannen

Voor deelgebied Nieuw is door SGN een Masterplan opgesteld, welke in september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor het bestaande glastuinbouwgebied in Rijsenhout en Burgerveen (deelgebied Bestaand) heeft SGN een herstructureringsplan opgesteld, welke in juli 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Beide masterplannen vormen het kwalitatieve kader van het project PrimAviera.

Stand van zaken project

Medio 2012 is 43 Ha (van de 220 ha) ontwikkeld in deelgebied Nieuw en is in het herstructureringsgebied een aanvang gemaakt met de risicodragende herontwikkeling (van 127 ha), waarbij circa 15 Ha is aangekocht en gesloopt door SGN. In 2006 hadden SGN en de gemeente gehoopt dat het resultaat in 2012 groter zou zijn dan thans het geval is. De vertraagde ontwikkeling van het nieuwe gebied gaat ten koste van het herstructureringsproces in bestaand gebied. Waar uitgifte van kavels in nieuw en bestaand gebied aanvankelijk stagneerde als gevolg van planologische beperkingen, is door de economische- en financiële crises, inmiddels ook sprake van een veranderde marktsituatie en is, door lagere taxatiewaarden van door SGN verworven gronden en lagere verwachtingen t.a.v. grondopbrengsten, de financiële huishouding van het project verslechterd. Dit is waarom we op verzoek van SGN gestart zijn met een herijking van het project. In de afgelopen periode is veelvuldig constructief overleg gevoerd met SGN om te bezien op welke wijze de opgaven voor deze ontwikkeling kunnen worden georganiseerd. Hieronder geven wij het resultaat daarvan weer.

PrimAviera in de Greenport

Wij hebben de afgelopen maanden in het kader van de actualisering van de Middellange Termijnvisie 2025 (MLT2025) van de Greenport, het belang van PrimAviera voor de Greenport duidelijker voor het voetlicht gebracht in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met onze Greenportpartners. We hebben op de thema's Ruimte, Kennis en innovatie, Positionering en imago, Duurzaamheid, Bereikbaarheid en uitvoering en organisatie voorstellen gedaan, die in het belang zijn van het glastuinbouwcluster in Haarlemmermeer en PrimAviera in het bijzonder, zonder daarbij de samenhang in en het versterken van de Greenport uit het oog te verliezen. We zullen dit ook in de toekomst blijven doen omdat daarmee één van de hoofdambities van het project is gediend.

Ontwikkelstrategie

We hebben samen met SGN een ontwikkelstrategie opgesteld voor beide deelgebieden, die ruimtelijk past binnen het vastgestelde afsprakenkader, welke we na de zomer als onderdeel van een integraal voorstel aan de raad ter besluitvorming willen voorleggen. Hieronder zetten wij deze ontwikkelstrategie uiteen.

Gefaseerd ontwikkelen

Voor de twee deelgebieden Nieuw en Bestaand gaan we onder meer op grond van de rapportage van het Landbouw Economisch Instituut (LEI 2010) en het beeld dat SGN van de markt heeft uit van voldoende vraag voor die deelplannen en clusters die de komende 10 jaar worden (her)ontwikkeld. De Wro dwingt ons om in het kader van bestemmingsplannen duidelijke afspraken te maken over de fasering van het project. In Greenportverband zal nog een nadere vraag-aanbod analyse worden uitgevoerd.

De fasering is in eerste instantie gekoppeld aan de periode 2012-2022. Dit komt ongeveer overeen met de bestemmingsplanperiode van de drie bestemmingsplannen die in procedure zijn (deelplan 4) of in 2012 worden gebracht (PrimAviera en Rijsenhout).

SGN heeft aangegeven dat zij zich in deelgebied Nieuw in eerste instantie alleen op de deelplannen 1A, 2, 4 en 5 en in deelgebied Bestaand op de clusters 1 AB en 5B wil gaan richten de komende 10 jaar, omdat zij daar grondposities heeft (zie bijlage). De gebieden die niet door SGN binnen de eerste tien jaar worden ontwikkeld, kunnen in overleg met SGN

door derden ontwikkeld gaan worden. Voor die partijen gelden dan in principe dezelfde voorwaarden als voor SGN, voor zover wet- en regelgeving dat toelaten. Dit zal nader door de gemeente uitgewerkt moeten worden. De gemeente zal hierdoor een meer coördinerende rol gaan krijgen tussen ontwikkelende partijen.

Modulair ontwikkelen

Voor iedere ontwikkelende partij geldt dat zij dienen aan te tonen dat de door hen gewenste deelontwikkeling zelfstandig –als een module- ontwikkeld kan worden. Daarbij is het Masterplan leidend als eindbeeld, maar kan voor tijdelijke of gefaseerde oplossingen gekozen worden indien in het kader van bestemmingsplannen aangetoond is dat die mogelijk zijn. Concreet betekent dit dat als infrastructuur nog niet aangelegd kan worden, de ruimte wel wordt gereserveerd. Verantwoordelijkheid voor de aanleg blijft bij de ontwikkelende partij, maar de investering zelf kan worden uitgesteld, wat een positief effect op de haalbaarheid van het deelplan kan hebben.

Afwegingsgebieden in deelgebieden Bestaand én Nieuw

Die gebieden, die niet door SGN, dan wel derden in samenspraak met SGN kunnen worden ontwikkeld, bestempelen wij als afwegingsgebieden. Voor deelgebied Bestaand zijn de clusters 3A (Catharina Segrina), 4 (Geniepark Rijsenhout) en 8 (De Blauwe Beugel) in het Herstructureringsplan al aangewezen als afwegingsgebieden. De clusters 6 en 7 zijn naar aanleiding van de raadsbehandeling van het herstructureringsplan bestempeld als 'aspirant' afwegingsgebieden. Met SGN zijn we tot de conclusie gekomen dat ook cluster 3A t/m E tot afwegingsgebied kan worden bestempeld. Daarmee concentreert de herstructurering tot modern glas zich in afwijking van het herstructureringsplan tot de clusters 1, 2 en 5, die tegen het deelgebied Nieuw aanliggen.

Afweging is om alle clusters langs de Westeinderplassen formeel geen onderdeel meer te laten uitmaken van de herstructurering in het kader van het project PrimAviera. Voor de clusters 3A, 4 en 8 heeft de gemeente in het Ruimtelijk Kader Rijsenhout al een visie ontwikkeld, die vastgesteld is door de gemeenteraad in januari 2011. Consequentie is dat voor de clusters 3 B t/m E, 6 en 7 ook een visie en een uitvoeringsstrategie moet worden ontwikkeld. Bestaande initiatieven in het gebied door derden kunnen, indien wenselijk, daarin opgenomen worden.

Ook deelplannen in deelgebied Nieuw, die niet worden ontwikkeld de komende 10 jaar worden als afwegingsgebieden bestempeld. In deze gebieden is de insteek wel om op (lange) termijn het masterplan ten uitvoer te brengen door SGN, maar bestaat de mogelijkheid voor de gemeente om later de afweging te maken om onderdelen van het masterplan waar de realisatie urgent is (zoals de aansluiting op de A4 of het Geniepark) de komende 10 jaar toch mogelijk te maken met eventueel de toepassing van een afwijkend programma. Zo kan er voor deze afwegingsgebieden onderzocht worden of er (tijdelijk) andere functies mogelijk zijn, zoals zonnepanelenweides. Overigens behoort het behouden van de huidige (voornamelijk) agrarische functie ook tot de mogelijkheid.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid heeft SGN aangegeven dat zij de vastgelegde ambities nog steeds onverkort onderschrijft. In dit kader kunnen wij melden dat de provincie op 4 juni jongstleden een subsidie van maximaal € 6 mln. heeft toegekend op grond van de Subsidieverordening Inrichting landelijk Gebied Noord-Holland 2008 (ILG/FES). Op dit moment werken wij aan een overeenkomst die het doorleggen van de subsidie naar SGN mogelijk moet maken. Voor de uitvoering wordt door SGN een aparte entiteit opgericht. Voor de gemeente is het een voorwaarde dat de te subsidiëren duurzaamheidsinfrastructuur het hele gebied ten goede komen. Dit betekent dat ook derden gebruik moeten kunnen maken van deze duurzaamheidsinfrastructuur, tegen dezelfde tarieven.

Ruimtelijke Ordeningsstrategie

Afgeronde en lopende juridisch-planologische procedures

Juridisch-planologisch is in deelplan 1 in deelgebied Nieuw mogelijk gemaakt op grond van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Voor deelplan 4 is thans een bestemmingsplan in procedure voor die gronden die door SGN zijn verworven. Vaststelling van dit bestemmingsplan kan pas nadat SGN heeft aangetoond dat dit plan economisch uitvoerbaar is. Wij beschouwen dit deelplan als de lakmoesproef voor SGN, waar het gaat om realisatie en financiële haalbaarheid.

Actualiseringsplicht bestemmingsplannen

Tegelijkertijd hebben we in de afgelopen periode met SGN besproken over de planologische verankering van het project PrimAviera. Hoofddoel daarbij was om te kijken hoe de wens van SGN om haar grondposities in het gebied de juiste bestemming te geven kan worden gecombineerd met de actualiseringsplicht uit de Wro, die de gemeente voorschrijft haar bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren. Wij hebben daarbij aangegeven dat we twee bestemmingsplannen in procedure gaan brengen (zie figuur 1). Het bestemmingsplan Rijsenhout omvat onder meer alle clusters uit het herstructureringsgebied en het bestemmingsplan PrimAviera onder meer alle deelplannen in deelgebied Nieuw.

Bestemmen, wijzigingsbevoegdheid of conserveren.

Voor de deelgebieden Nieuw en Bestaand hebben we afgesproken dat die gronden die SGN in eigendom heeft en wenst te ontwikkelen gedurende de bestemmingsplanperiode direct bestemd worden. Aangrenzende gebieden die ze wenst te ontwikkelen binnen de bestemmingsplanperiode, worden voor zover dat mogelijk is als een wijzigingsbevoegdheid (naar glastuinbouw) opgenomen. Gebieden die SGN niet kan ontwikkelen gedurende de bestemmingsplanperiode houden hun huidige bestemming, tenzij er in overleg met SGN een derde partij wordt toegelaten, die wel binnen de bestemmingsplanperiode wil ontwikkelen. Het gaat in deelgebied Nieuw dan bijvoorbeeld om een partij die deelplan 7 (incl. deel Geniepark) wil ontwikkelen.

In het herstructureringsgebied is de bestemming overwegend al glastuinbouw. Hierzal de afweging zijn om in ieder geval in de kansrijke clusters 1, 2 en 5 de bouwvoorschriften aante passen (verhogen goot naar 7 en nokhoogte naar 8) zodat herstructurering naar modern glas mogelijk is. De overige clusters (de afwegingsgebieden) houden hun huidige bestemming tenzij er een derde partij is die wel binnen de bestemmingsplanperiode kan

ontwikkelen. Of in de deze gebieden ook de bouwvoorschriften worden aangepast dienen we nog met elkaar te bezien.



Figuur 1: plangebied bestemmingsplannen PrimAviera (l) en Rijsenhout (r)

Voorwaarden voor bestemmingswijzigingen

Om deelgebieden te kunnen bestemmen, dient er vooraf aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Voor iedere ontwikkelende partij geldt dat ze dient aan te tonen dat het gewenste programma ruimtelijk, programmatisch en financieel uitvoerbaar is. Gezien het tijdschema met betrekking tot de actualisering kan het voorkomen dat onderdelen nu niet meegenomen kunnen worden, bijvoorbeeld omdat de ontsluiting (nog) niet te realiseren is. Als dat het geval is treden we in overleg met ontwikkelende partijen over alternatieve planologische routes.

Handhaving strijdig gebruik

De raad heeft, in het kader van devaluatie beleid en beleidswijziging voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen, op 11 juni 2012 besloten stalling van caravans en andere stille opslag in kassen in het nieuwbouwgebied PrimAviera te blijven uitsluiten. Binnen het herstructureringsgebied Rijsenhout is besloten dat de stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in principe onder voorwaarden zijn toegestaan, totdat er duidelijkheid is over de herijking van het project PrimAviera Rijsenhout. Met het voorstel na de zomer, in lijn met de in deze brief opgenomen afwegingen, willen we daarover duidelijkheid scheppen.

Organisatie

Organisatorisch veranderen een paar zaken in dit project. Naast SGN is er mogelijk ruimte voor andere ontwikkelende partijen in deelgebied Nieuw. In de huidige situatie was het al mogelijk voor andere partijen dan SGN om te (her)ontwikkelen in deelgebied Bestaand. De gemeente zal daardoor naast een kader scheppende en toetsende rol een coördinerende rol op zich nemen en de kosten hiervoor anterieur gaan verrekenen met partijen. Dit betekent dat er afstemmingsoverleggen tussen de ontwikkelende partijen, voorgezeten door de gemeente worden georganiseerd, net zoals we dat nu ook voor het Geniepark doen.

Marketing, acquisitie, communicatie en participatie

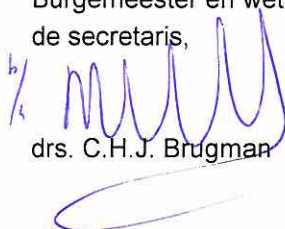
Marketing en acquisitie zijn en blijvende verantwoordelijkheid van ontwikkelende partijen. We zouden ons voor kunnen stellen dat SGN een coördinerende rol voor de ontwikkelende partijen op zich neemt. Voor wat betreft communicatie onderscheiden we de sectorcommunicatie en de gebiedscommunicatie. Sectorcommunicatie is een verantwoordelijkheid van ontwikkelende partijen, waarbij SGN wat ons betreft een coördinerende rol op zich neemt. De gemeente zal in ieder geval vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (ruimtelijk-planologische procedures, handhaving, etc.) met belanghebbenden communiceren en participeren. In het verlengde hiervan is de afweging dat de gemeentede gebiedscommunicatie op zich neemt en deze koppelt aan de communicatie vanuit onze gebiedsmanagementrol. In dat licht heeft het college op 19 juni al een gecombineerd bezoek gebracht aan het project PrimAviera en het dorp Rijsenhout, waarbij SGN en de dorpsraad als gastheren optraden.

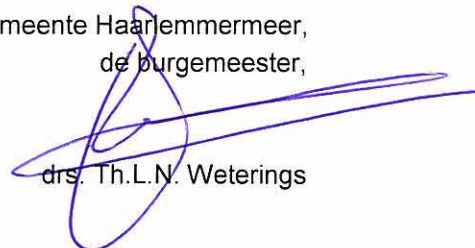
Vervolgstappen

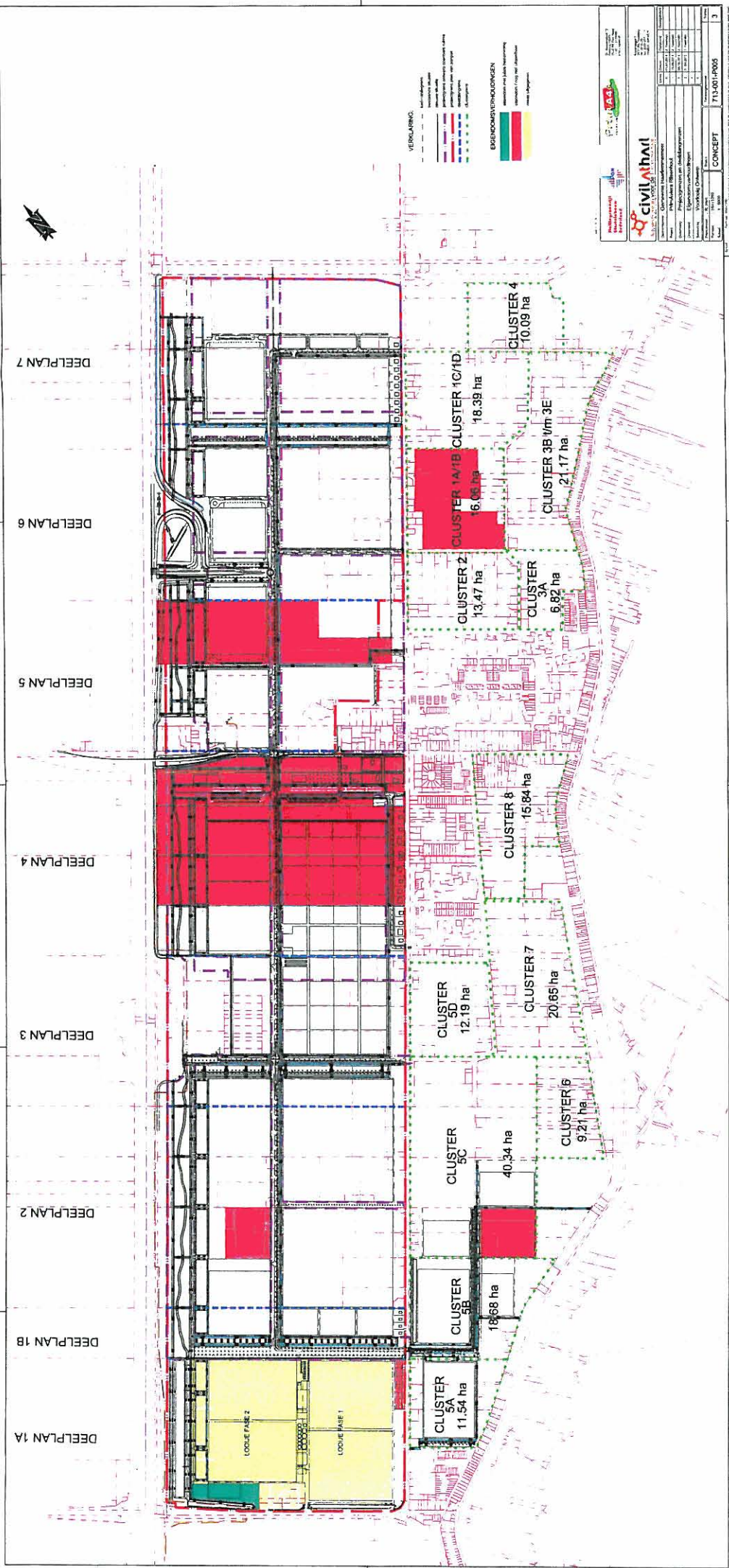
Met deze brief willen wij de raad inzicht geven in het herijkingsproces van de afgelopen maanden. Wij hebben gedurende die periode intensieve en langdurige gesprekken gevoerd met alle relevante partijen, dat geresulteerd heeft in de contouren van de ontwikkelstrategie en RO-strategie die wij in deze brief hebben gepresenteerd. Dat we op de goede weg zijn wordt bevestigd in de gesprekken binnen de Greenport en de steun die PrimAviera geniet bij de provincie. De komende maanden zullen wij de herijking afronden en een integraal voorstel aan de gemeenteraad voorleggen, waarin ook de financiële aspecten van dit project inzichtelijk zijn gemaakt. Met dit tussenbericht hopen wij u voldoende op de hoogte te hebben gesteld van het herijkingsproces.

Wij verwachten u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,


drs. C.H.J. Brugman


drs. Th.L.N. Weterings



VERKLARING

- licht- en donkergroen: bestemming
- rood: bebouwing
- blauw: openbaar gebied
- oranje: openbaar gebied
- geel: openbaar gebied

BESCHOUWINGEN

- groen: natuur en landschap
- blauw: water
- oranje: openbaar gebied
- geel: openbaar gebied

civilahaai

CONCEPT 711-001-1005

Naam:	Urbanistische Ontwikkeling
Adres:	Urbanistische Ontwikkeling
Postcode:	Urbanistische Ontwikkeling
Plaats:	Urbanistische Ontwikkeling
Land:	Urbanistische Ontwikkeling
Project:	Urbanistische Ontwikkeling
Projectleider:	Urbanistische Ontwikkeling
Ontwerper:	Urbanistische Ontwikkeling
Opdrachtgever:	Urbanistische Ontwikkeling
Scale:	Urbanistische Ontwikkeling
Datum:	Urbanistische Ontwikkeling

DEELPLAN 7

DEELPLAN 6

DEELPLAN 5

DEELPLAN 4

DEELPLAN 3

DEELPLAN 2

DEELPLAN 1B

DEELPLAN 1A

LOUJE FASE 2

LOUJE FASE 1

CLUSTER 5A
11.54 ha

CLUSTER 5B
18.68 ha

CLUSTER 5C
40.34 ha

CLUSTER 6
9.21 ha

CLUSTER 7
20.65 ha

CLUSTER 8
15.84 ha

CLUSTER 3A
6.82 ha

CLUSTER 3B w/m 3E
2.17 ha

CLUSTER 2
13.47 ha

CLUSTER 1A/B
16.05 ha

CLUSTER 1C/D
18.39 ha

CLUSTER 4
10.09 ha