



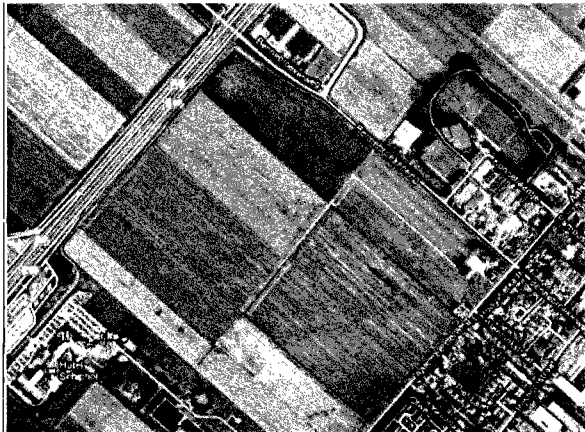
## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4"  
Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen, mr. A.Th.H. van Dijk  
Collegevergadering 27 maart 2012  
Inlichtingen K. Vreeker (023-567 6660), M.F.U. ter Horst (023-567 6145)  
Registratienummer 2012.0012387

### Inleiding

Het gebied PrimAviera is één van de sleutelprojecten in de Greenport Aalsmeer. Het gaat om het nieuw te ontwikkelen glastuinbouwgebied PrimAviera van ruim 240 ha en een herstructureringsopgave rond Rijsenhout van circa 140 ha, die beiden in samenhang met de omgeving moeten worden ontwikkeld. Doelstelling is het ontwikkelen en realiseren van een modern en duurzaam glastuinbouwgebied. Met PrimAviera wordt een glastuinbouwlocatie gerealiseerd die een significante impuls geeft aan de Greenport Aalsmeer en daarmee aan de Greenport Nederland. Op 20 juli 2006 (2006/60350) is de raad daarvoor een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met het Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN). Op 5 juli 2007 zijn door de gemeenteraad de Uitgangspunten voor het Masterplan PrimAviera vastgesteld (2007/1153118) en deze zijn verwerkt in het door de raad op 4 september 2008 vastgestelde masterplan PrimAviera (2008/12486) en het herstructureringsplan, dat op 2 juli 2009 door de raad is vastgesteld (2009/5066).

Op grond van de overeenkomst heeft SGN ons gevraagd om deelplan 4 planologisch mogelijk te maken. Hiervoor hebben wij in samenspraak met SGN een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

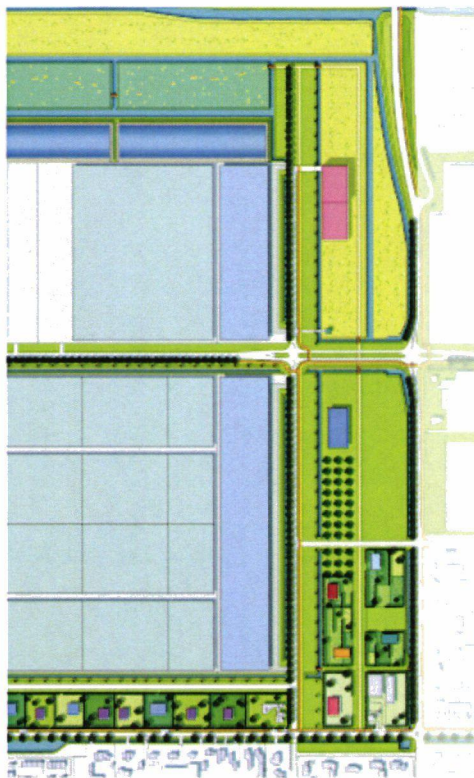


Figuur 1. Begrenzing plangebied Rijsenhout PrimAviera 4

Het bestemmingsplan omvat een gebied van circa 60 hectare, nabij het dorp Rijsenhout. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door (de Slotertocht langs) de A4, aan noordzijde door de Bennebroekerweg en aan de oostzijde door de Aalsmeerderweg. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een kadastrale grens op circa 600 m (ter breedte van 3 polderkavels) parallel aan de Bennebroekerweg.

### Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk ontwikkelingsgericht. Voor een viertal bestaande woningen langs de Aalsmeerderweg is een beheerregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen die het bestemmingplan mogelijk maakt.



#### Oostpoort / Poldertuin

Ten zuiden van de Bennebroekerweg komt de Oostpoort. Het vormt de landschappelijke en recreatieve verbinding van Rijsenhout naar Park21. In deze groenzone komen onderdelen van de Poldertuin, een concept waarbij het glastuinbouwgebied PrimAviera, toeristische, recreatieve, commerciële, educatieve en sociaal-maatschappelijke voorzieningen bij elkaar worden gebracht. In de Oostpoort is onder andere ruimte voor het volgende Poldertuinprogramma:

- detailhandel in de vorm van een marktplaats waar streek- en agrarische producten worden verkocht;
- cultuur en ontspanning in de vorm van een toelichtingcentrum voor de glastuinbouw;
- een kinderboerderij;
- showtuinen;
- een vergadercentrum;
- educatieve voorzieningen;
- horeca categorie 1 en 2a.

Figuur 2. Inrichtingschets plangebied

#### Glastuinbouw en glasgelieerde bedrijvigheid

Het bestemmingsplan maakt vooral glastuinbouw mogelijk. Aan de weerszijde van de centrale as komen twee grote glastuinbouwkavels. Aan de kopse kant van deze kavels is ruimte gereserveerd voor glasgelieerde bedrijvigheid. Hier is ook meervoudig ruimtegebruik mogelijk door glastuinbouw te combineren met glasgelieerde bedrijvigheid.

#### A4- zone

Binnen het plangebied ligt ook een deel van de A4-zone. Deze zone tot 250 meter vanuit het hart van de middenberm van de A4, die over een grote lengte de Haarlemmermeerpolder doorsnijdt, krijgt een rustige landschappelijke invulling, conform de door raad vastgestelde Groenblauw structuur. De zone vervult een rol voor de natuur, hemelwaterberging, gietwateropslag en vooral voor visuele rust.

### Verkeerstructuur

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een deel van de nieuwe verkeerstructuur van het glastuinbouwgebied PrimAviera opgenomen. Die verkeerstructuur is ontworpen om te voorkomen dat het vrachtverkeer door de aangrenzende dorpen Rijsenhout en Burgerveen gaat. Om dit te bewerkstelligen gaat de verkeerstructuur uit van een centrale as door het midden van het gehele plangebied met directe aansluitingen op de A4. In het deelplan wordt slechts een deel van de centrale as aangelegd. Deze wordt aangetakt op de Bennebroekerweg en zal als hoofdonthoudingsweg voor de glastuinbouwbedrijven gaan fungeren.

Om het dorp Rijsenhout verder te ontlasten qua autoverkeer, worden in dit deelplan evenwijdig aan de Aalsmeerderweg en de Bennebroekerweg nieuwe wegen aangelegd. De weg evenwijdig aan de Bennebroekerweg wordt ter hoogte van de Hennikstraat aangetakt op de Aalsmeerderweg en ter hoogte van het Konnetlaantje aangetakt op de Bennebroekerweg. Deze weg wordt tevens doorgetrokken tot aan de centrale as. Dit deel van de weg gaat echter alleen dienen als ontsluitingsweg voor de aangrenzende glasgelieerde bedrijven. Op welke technische wijze de aansluitingen op de Aalsmeerderweg worden uitgevoerd is onderwerp van nadere studie.

De verkeersafwikkeling zal tijdelijk anders plaatsvinden dan waar de Uitwerking van het Masterplan van uitgaat, doordat de aansluiting van de centrale as op de A4 deel uitmaakt van toekomstig uit te voeren deelplannen en geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplangebied. De verkeersafwikkeling zal tijdelijk plaatsvinden via de aansluiting op de A4 op het bedrijventerrein A4 Zone West, welke in 2012 gereed zal komen. Doortrekken van de centrale as naar de nieuwe oostelijke aansluiting op de A4 wordt in het bestemmingsplan PrimAviera meegenomen.

### Woon- en werklint

Ter hoogte van Rijsenhout worden in de zone grenzend aan de Aalsmeerderweg nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd. In deze minimaal 40 meter diepe zone wordt ruimte geboden voor nieuwe gevarieerde woonbebouwing in een groene setting van ruime tuinen. Behalve voor bedrijfswoningbouw is er ook ruimte voor bedrijfsunits voor glasgelieerde bedrijvigheid. De nieuwe parallelweg ter hoogte van de nieuwe dorpsrand maakt het mogelijk een residentiële zijde en een utilitaire zijde te ontwikkelen, respectievelijk gericht op de Aalsmeerderweg en de parallelweg.

### **Afwijkingen ten opzichte van van de Uitwerking van het Masterplan**

Op enkele onderdelen wijken wij af van de Uitwerking van het Masterplan. Hierna geven wij deze weer en beargumenteren wij waarom we afwijken:

- de strook voor glasgelieerde bedrijvigheid en meervoudig ruimtegebruik wordt breder dan in de Uitwerking van het Masterplan. De strook is breder gemaakt om te komen tot een betere verkaveling en betere bruikbaarheid van de strook;
- de landmark in de Oostpoort van 50 meter hoog blijkt in verband met de hoogtebeperkingen vanwege Schiphol niet mogelijk. In het gebied mag maximaal 30 meter hoog gebouwd worden.



### **Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen wij bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van het Rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn. We hebben, gezien het belang van dit project voor Rijsenhout en Burgerveen, ook de dorpsraden en Optima PrimAviera bij het vooroverleg betrokken. Dit vooroverleg heeft in de periode van 29 december 2011 tot 4 februari 2012 plaatsgevonden.

Alleen de Provincie Noord-Holland (hierna de Provincie), de Gasunie en het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna Hoogheemraadschap) hebben gereageerd. De Provincie Noord-Holland heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen. Het Hoogheemraadschap heeft een positief wateradvies afgegeven. Alleen de Gasunie had inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de gasleiding die in het plangebied aanwezig is. De opmerkingen, die betrekking hadden op de ligging van de gasleiding en de bescherming ervan, zijn volledig overgenomen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

SGN is op grond van de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor de aanleg en de exploitatie van voorliggend deelplan. Om deze afspraken juridisch te borgen zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan dient in procedure te worden gebracht om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. De termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt zes weken. Daarbij dienen de aan het plan ten grondslag liggende stukken en het ontwerpvaststellingsbesluit mede ter inzage te worden gelegd. Binnen deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, zullen deze worden meegewogen.

Wij organiseren samen met SGN in de eerste week van het ter inzage leggen nog een informatieavond voor belanghebbenden en geïnteresseerden.


### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" vast te stellen;
2. het ontwerpadvies voorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" vast te stellen;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouders,

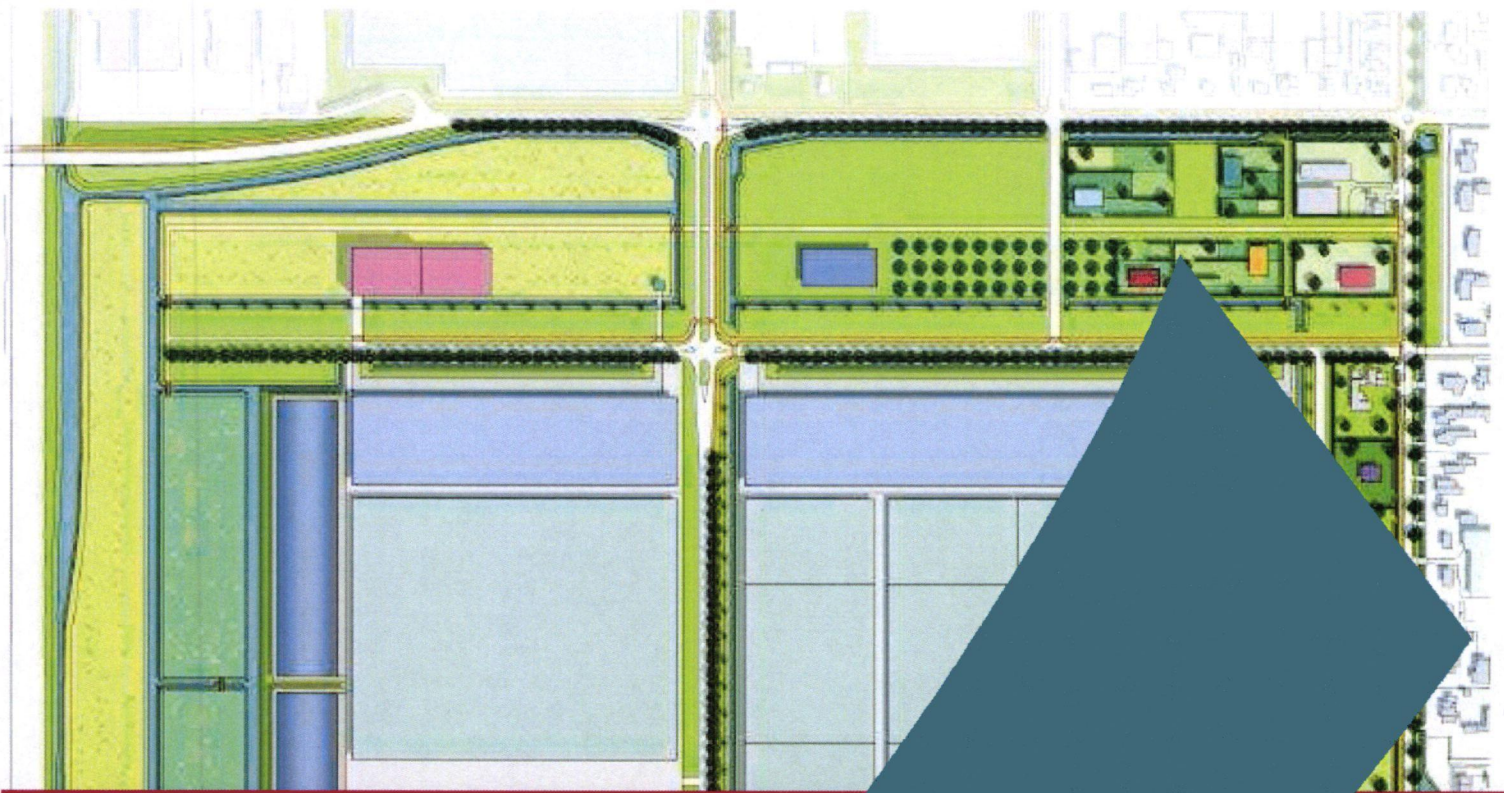
  
drs. M.J. Bezuijen

  
mr. A.Th.H. van Dijk



Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" bestaande uit:
  - Toelichting (versie maart 2012) + 11 bijlagen
  - Regels (versie maart 2012) + 5 bijlagen (in één document)
  - Verbeelding (versie maart 2012)
2. Ontwerpraadsvoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4"



Voorontwerp bestemmingsplan  
Rijsenhout PrimAviera 4

Toelichting  
Maart 2012



gemeente  
**Haarlemmermeer**

# Voorontwerpbestemmingsplan

## Rijsenhout PrimAviera 4

Gemeente Haarlemmermeer

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlagen

**Verbeelding**

Schaal 1:2.000

**Datum:**

7 maart 2012

**Projectgegevens:**

TOE01-GLT00005-01f

REG01-GLT00005-01f

TEK01-GLT00005-01f

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0394.BPGryprimaviera04-A001



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planproces	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Aard en doel	4
1.5	Geldende bestemmingsplannen	5
1.6	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	7
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>9</b>
3.1	Europa en Rijk	9
3.2	Provincie en regio	11
3.3	Gemeente	17
3.4	Eindconclusie, met betrekking tot de beleidskaders	26
<b>4</b>	<b>Nieuwe situatie</b>	<b>27</b>
4.1	Visie op het plangebied	27
4.2	Ruimtelijke structuur	29
4.3	Functionele structuur	31
4.4	Beeldkwaliteit	32
<b>5</b>	<b>Onderzoek en beperkingen</b>	<b>35</b>
5.1	Water	35
5.2	Bodem	47
5.3	Flora en fauna	50
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	51
5.5	Geluid	54
5.6	Lucht	56
5.7	Externe veiligheid	58
5.8	Geur	61
5.9	Licht	61
5.10	Milieuzoneringen	62
5.11	Luchtvaartverkeer	63
5.12	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	66
5.13	Explosieven	67
5.14	Milieueffectrapportage	67
5.15	Energie	69

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>71</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.3	Handhaafbaarheid	72
<b>7</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>73</b>
7.1	Algemeen	73
7.2	Opzet regels en verbeelding	73
7.3	Inleidende regels, artikel 1 en 2	73
7.4	Bestemmingsregels artikel 3 t/m 13	74
7.5	Algemene regels, artikel 14/m 19	79
7.6	Overgangs- en slotregels, artikel 20 en 21	80

**Bijlagen:**

- Inrichtingsplan PrimAviera (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland et al, 2010)
- Inrichtingsschets en Beeldkwaliteit Oostpoort (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland et al, 2011)
- Toelichting Watertoets PrimAviera – deelplan 4 (Oranjewoud, 2011)
- Historisch onderzoek Deelplan 4 van het project PrimaViera Rijsenhout (Oranjewoud, 2011)
- PrimAviera - deelplan 4 Onderzoek naar beschermde natuurwaarden (Oranjewoud, 2011)
- Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/95 Bureauonderzoek ten behoeve van Deelplan 4 te Rijsenhout (Oranjewoud, 2011)
- Rapport Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Deelplan 4 PrimAviera (Oranjewoud, 2011)
- Memo Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Deelplan 4 PrimAviera (Oranjewoud, 2011)
- Onderzoek externe veiligheidssituatie Glastuinbouwgebied PrimAviera Fase 4 (Oranjewoud, 2011)
- Notitie MER Glastuinbouwgebied PrimAviera – deelplan 4 (Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling, 2011)
- Nota Vooroverleg (gemeente Haarlemmermeer, maart 2012)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2005 is door de gemeenteraad van Haarlemmermeer de Structuurvisie Glastuinbouw Haarlemmermeer vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft invulling aan het voornemen om nabij Rijsenhout, in de zone tussen de Aalsmeerderweg en de A4, een nieuw glastuinbouwgebied te ontwikkelen, aansluitend op de bestaande glastuinbouw. In het kader hiervan is ook een milieueffectrapport Glastuinbouwlocatie Nieuw-Rijsenhout (hierna MER) opgesteld. Dit MER is op 13 januari 2005 door de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld.

## 1.2 Planproces

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

De samenwerking tussen gemeente en SGN vloeit voort uit een overeenkomst die tussen beide partijen is gesloten om, waar mogelijk, gezamenlijk te komen tot de gewenste ontwikkeling van het nieuwe glastuinbouwgebied PrimAviera en daarnaast ook herstructurering van de bestaande glastuinbouw in de omgeving van Rijsenhout.

De uitgangspunten voor het Masterplan zijn door de raad vastgesteld op 5 juli 2007.

Deze uitgangspunten zijn voor het deelgebied waar de ontwikkeling van nieuwe glastuinbouw beoogd wordt, ook wel PrimAviera Nieuw genaamd, vervolgens nader uitgewerkt in de Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera (SGN et al, 2008) (hierna: Uitwerking Masterplan). Dat met als doel om nog concreter als toetsingskader te kunnen dienen voor de te ontwikkelen deelplannen van PrimAviera, op basis waarvan de nieuwe ontwikkeling gefaseerd ter hand genomen zal worden.

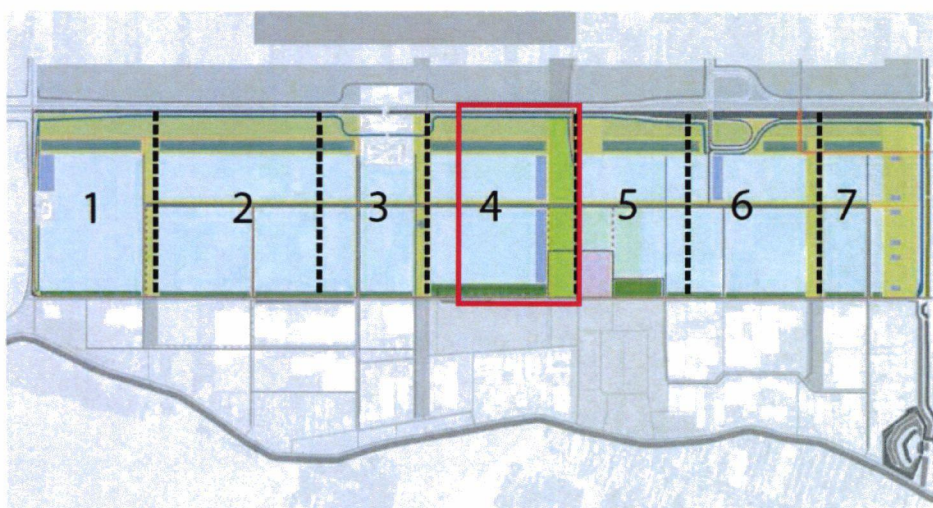
De Uitwerking Masterplan geeft een beeld van de ruimtelijke en functionele opzet. De structuren van bebouwing, infrastructuur, water en groen zijn in dit plan op hoofdlijnen bepaald. Tevens is daarbij de gewenste beeldkwaliteit beschreven. De Uitwerking Masterplan bevat de randvoorwaarden voor de inrichting van de verschillende deelplannen. Het te ontwikkelen deelgebied PrimAviera Nieuw, is namelijk zodanig groot (circa 450 ha) dat het niet in één keer ontwikkeld wordt c.q. kan worden. De fasering is afhankelijk van marktvraag, verwervings- en uitgifteaspecten. Het totale gebied is daarom verdeeld in zeven genummerde deelplannen, waarvan een enkel deelplan nader opgedeeld is in meerdere delen, aangegeven met letters.

De Uitwerking Masterplan is in september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer.





Figuur: situering PrimAviera (nieuw) en herstructurering (bestaand), met deelgebieden en omliggende structuren.



Figuur: Deelplan 4 (rood omlijnd) binnen Uitwerking Masterplan met deelplanindeling (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland et al, 2011).

Inmiddels is op basis van de Uitwerking Masterplan voor deelplan 1a, zijnde het meest zuidelijke deelplan gelegen langs de Vennepeweg ter hoogte van Burgerveen, een afzonderlijke ruimtelijkeordeningsprocedure (artikel 19 WRO) doorlopen. Ten behoeve hiervan is ook het MER geactualiseerd, door middel van het rapport 'Glastuinbouwgebied PrimAviera Actualisatie MER Glastuinbouwlocatie Nieuw-Rijsenhout' (Oranjewoud, 2008) (hierna Actualisatie MER). De Actualisatie MER is in het kader van voornoemde procedure als zodanig in 2008 vastgesteld door de gemeente.

De Uitwerking Masterplan is en wordt verwerkt in een nieuwe algemene Structuurvisie. In die structuurvisie wordt het gemeentelijk ruimtelijk vastgelegd. De structuurvisie heeft betrekking op zowel de dorpskernen als het gehele glastuinbouwgebied PrimAviera en zal onder andere de kaders bieden voor het integrale bestemmingsplan Glastuinbouw Rijsenhout. Aan de structuurvisie en het integrale bestemmingsplan zal tevens een plan-MER worden gekoppeld.

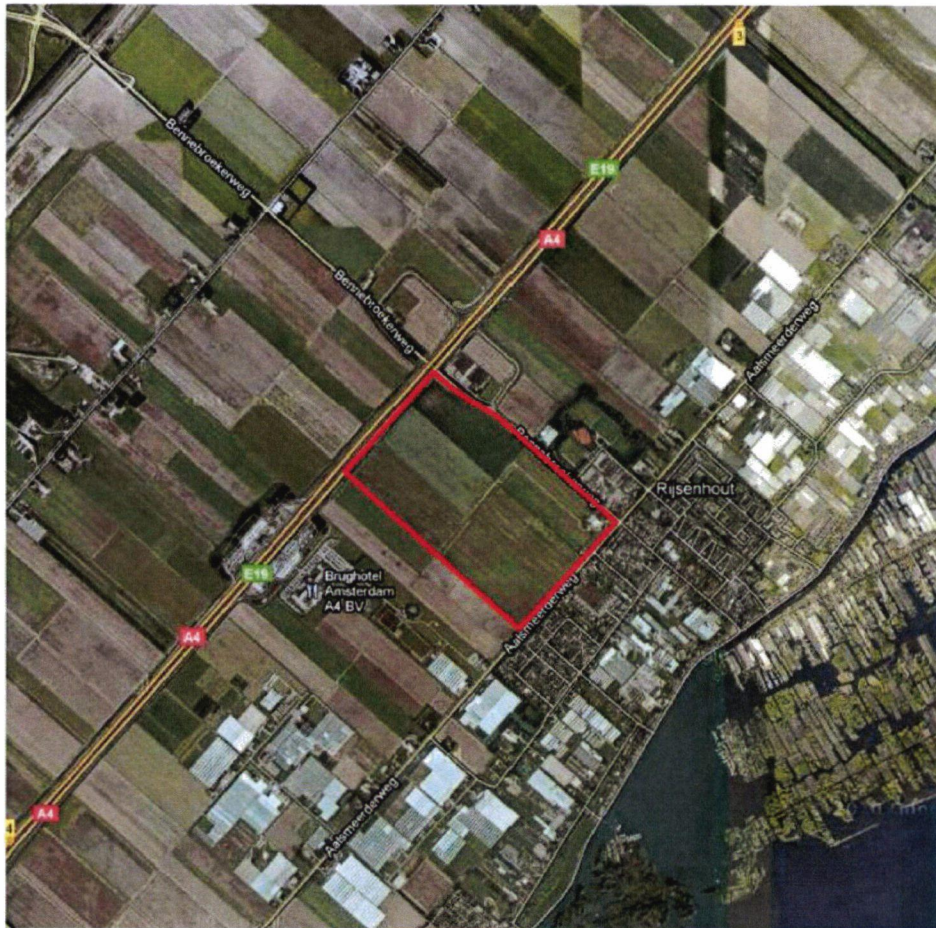
Vooruitlopend hierop wordt/is voor deelplan 4, centraal gelegen binnen PrimAviera-Nieuw langs de Bennebroekerweg ter hoogte van Rijsenhout, een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, zoals dat hierbij voorligt. Door gemeente en SGN wordt het op dit moment mogelijk geacht om de beoogde ontwikkeling van deelplan 4 ter hand te nemen. Dit deelplan kan op deze wijze een voorbeeldfunctie vervullen voor de ontwikkeling van de overige deelgebieden en zal als katalysator voor deze ontwikkelingen gelden. Hierbij komt dat de gronden binnen het plangebied van deelplan 4 vrijwel volledig in eigendom van de initiatiefnemer zijn. Deelplan 4 omvat niet alleen nieuwe glastuinbouw en een aantal daarmee samenhangende functies, maar ook een belangrijk gedeelte van de nieuwe groenstructuur van PrimAviera, de centraal gelegen parkachtige groenzone met verschillende functies, Oostpoort genaamd. Om daarvoor de benodigde omgevingsvergunningen en andere 'uitvoeringsvergunningen' te kunnen aanvragen, toetsen en verlenen, is eerst de opstelling van dit bestemmingsplan 'Rijsenhout PrimAviera 4' nodig.

Onder verwijzing naar het voorgaande, vooruitlopend op hetgeen in deze plantoelichting nog nader ver(ant)woord wordt, kan op deze plaats het volgende gesteld worden. Het voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op en past op hoofdlijnen binnen de verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden die op dit moment op gemeentelijk niveau (en daarmee ook op regionaal, provinciaal en rijksniveau) gelden voor de nieuwe glastuinbouwontwikkeling in het gebied PrimAviera. Als meest concreet en recent vastgesteld zijn dat de Uitwerking Masterplan en de Actualisatie MER, beide uit 2008.

### **1.3 Ligging en begrenzing plangebied**

In voorliggend bestemmingsplan wordt de voorgestane ontwikkeling van PrimAviera, (deelplan) 4, planologisch-juridisch geregeld. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westelijke zijde gevormd door (de Slotertocht langs) de A4, aan noordelijke zijde door de Bennebroekerweg en aan de oostelijke zijde door de Aalsmeerderweg. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een kadastrale grens op circa 600 m (ter breedte van 3 polderkavels) parallel aan de Bennebroekerweg.





Figuur: luchtfoto (Google, 2011), met planbegrenzing PrimAviera 4.

## 1.4 Aard en doel

Voorliggend bestemmingsplan richt zich op de ontwikkeling van een deel van het totale glastuinbouwgebied PrimAviera, te weten deelplan 4, ter grootte van circa 60 ha, centraal gelegen in het gebied, nabij Rijsenhout. Het bestemmingsplan is derhalve ontwikkelingsgericht. Op hoofdlijnen wordt beoogd de volgende functies, met bijbehorende bebouwing en gebruik, mogelijk te maken: glastuinbouwbedrijven; glasgelieerde bedrijven; (bedrijfs)woningen; infrastructuur; groen met waterberging (langs de A4); specifiek voor de Oostpoort, een groenzone met uiteenlopende functies als (dag)recreatie, educatie/informatie, presentatie en verkoop glastuinbouw- en streekproducten en lokale producten. Daarnaast is voor een viertal bestaande (woon)panden langs de Aalsmeerderweg een beheerregeling in het bestemmingsplan opgenomen.



## 1.5 Geldende bestemmingsplannen

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

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 24 november 1988 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer, op 11 juli 1989 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd en bij koninklijk besluit op 8 maart 1991 onherroepelijk geworden.

Het plangebied is daarin grotendeels bestemd als agrarische doeleinden II. Qua bebouwing zijn binnen deze bestemming praktisch alleen veldschuren/schuilgelegenheden toegestaan. Via vrijstelling is de realisatie van glastuinbouw en agrarische bedrijven mogelijk. Voor één van de vier percelen aan de Aalsmeerderweg geldt de bestemming 'eengezinshuizen en bijbehorende tuinen en erven'. Voor de overige drie 'bebouwing voor agrarische doeleinden. Voor een, nabij de A4 gelegen, leiding is de aanduiding 'transportleiding voor gas' opgenomen. Over een deel van het plangebied ligt een PTT-straalverbinding, als gevolg waarvan beperkingen voor de bouwhoogte gelden.

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

## 1.6 Leeswijzer

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

De opzet en indeling van de toelichting is, zoveel als mogelijk en relevant, afgestemd op het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

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

Aan de Aalsmeerderweg bevinden zich, binnen het plangebied, twee kleinere woningen (1 twee-aaneen; 1 vrijstaand) en, op de hoek met de Bennebroekerweg, de bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf, waaronder een (voormalige bedrijfs)woning. Met name op het erf bij laatst genoemde bebouwing en langs het zuidelijke deel van de Bennebroekerweg is opgaande beplanting aanwezig. Hoewel de snelweg A4 en de Bennebroekerweg en Aalsmeerderweg niet binnen het plangebied liggen, hebben deze uiteraard wel een invloed op de uitstraling van het plangebied.



Figuur: zicht vanaf de Aalsmeerderweg in noordelijke richting, tussen de woning en de bebouwing van het (voormalige) agrarische bedrijf – die onderdeel uitmaken van het plangebied – door (Google, 2011).

### 2.2 Functionele structuur

Het plangebied is nagenoeg volledig in agrarisch gebruik als weiland, met ter plaatse van de perceelsgrenzen smalle afwateringssloten. Alleen de woonpercelen en het perceel van het (voormalige) agrarische bedrijf, langs de Aalsmeerderweg, kennen een ander gebruik. Dat ten behoeve van wonen, met bij laatstgenoemd perceel ook enige opslag/stalling in de (voormalige bedrijfs)gebouwen.



## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Europa en Rijk

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

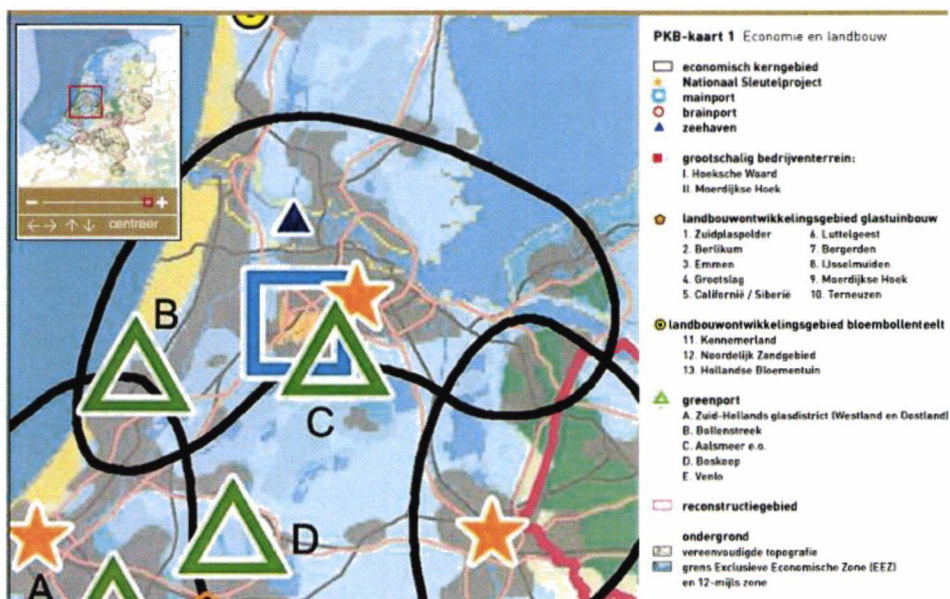
Deze actualisatie vervangt in ieder geval de Nota's Mobiliteit en Ruimte, en daarbij neemt men de uitwerking van de structuurvisie Randstad 2040 en diverse milieunota's mee. Met deze actualisatie wil het Rijk komen tot één rijkskader in het ruimtelijk domein. Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan dienen tot die tijd de navolgende beleidsnotities te worden gezien.

#### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. De nota legt het nationaal ruimtelijk beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het Rijk staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het rijksbeleid zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en
- borging van de veiligheid.



Figuur: uitsnede PKB-kaart 1 'Economie en landbouw' en legenda (Ministerie van VROM et al, 2006).



Het plangebied maakt, als onderdeel van glastuinbouwgebied PrimAviera, deel uit van Greenport Aalsmeer e.o.

In de Nota Ruimte worden greenports omschreven als locaties waar de primaire productie, de handel en de distributie van de tuinbouwsector zich ruimtelijk gebundeld hebben. Deze bundeling leidt tot economische schaalvoordelen en tot efficiëntie in de agrobiologie. Greenports zijn van internationaal belang. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn: de ligging ten opzichte van de mainports (Rotterdam, Schiphol), de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke inrichting. Deze aandachtspunten spelen een belangrijke rol bij de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, zoals in de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 te lezen is.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, sluit aan op het nationale beleid, zoals dat in de Nota Ruimte geformuleerd is.

### **3.1.2 Structuurvisie Randstad 2040**

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio.

De ontwikkeling van het plangebied, als onderdeel van PrimAviera, versterkt de internationale concurrentiepositie van het glastuinbouwcluster Greenport Aalsmeer en omgeving. De omslag van landbouw naar glastuinbouw met gelieerde bedrijvigheid, verhoogt de economische functie van dit gebied. Dit werkt versterkend op de ondersteunende bedrijvigheid in de directe omgeving van het gebied. De hoge duurzaamheidsambities die aangehouden worden combineren deze economische duurzaamheid met milieutechnische verduurzaming.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, past daarmee binnen het rijksbeleid voor de Randstad, zoals dat in de Structuurvisie Randstad 2040 geformuleerd is.

### **3.1.3 Nota Mobiliteit**

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid tot 2020. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer, kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De beleidsdoelstellingen zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen. Ten behoeve van de ontwikkeling van PrimAvera, met daarbinnen deelgebied 4, zijn de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen meegenomen. Op basis hiervan zijn geen problemen gesignaleerd die opgelost zouden moeten worden.

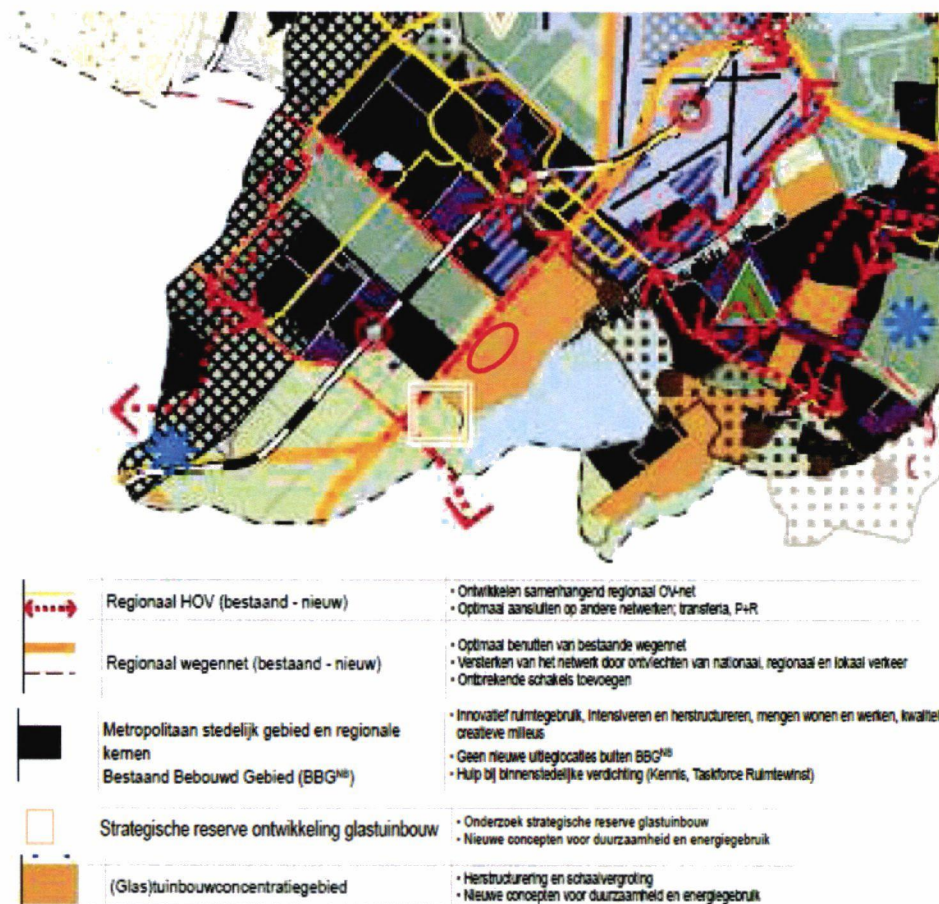
## **3.2 Provincie en regio**

### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040**

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten (hierna: PS) van Noord-Holland. Ten behoeve van de Noord-Hollandse economie wil de provincie Noord-Holland dat kwalitatief en kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie Noord-Holland wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkelingen door eerst de mogelijkheden om bestaande werklocaties te intensiveren en herstructureren te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik op bestaande locaties, ook ruimte moeten worden gezocht voor nieuwe locaties. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

Voor glastuinbouw doet de provincie onderzoek naar de locatiekeuze en begrenzing. Indien de concentratiegebieden volledig benut zijn, zal uitbreiding van de glastuinbouw en de permanente bollenteelt in de voor hen aangewezen gebieden gezocht moeten worden. Op de totaalkaart van de structuurvisie is het hele plangebied van PrimAvera aangeduid als '(glas)tuinbouwconcentratiegebied. Het beleid voor dit gebied is gericht op herstructurering, schaalvergroting en nieuwe concepten voor duurzaamheid en energiegebruik.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAvera, voldoet aan het provinciale beleid, zoals dat in de Structuurvisie 2040 geformuleerd is.



Figuur: uitsnede totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland en legenda (Provincie Noord-Holland, 2010b).

### 3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Hierna zijn de relevante onderwerpen uit de Prvs benoemd en wordt kort uiteengezet op welke wijze hier in onderhavig initiatief op aangesloten wordt.

In artikel 11 is opgenomen dat een bestemmingsplan binnen bestaand bebouwd gebied (waar ook het plangebied deel van uitmaakt) kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Op basis van de Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020, die op 27 november 2009 overeengekomen is tussen Rijk en provincies, ligt er voor de periode tot en met 2020 een ruimtelijke planningsopgave voor de gehele provincie Noord-Holland van 1.293 ha netto bedrijventerrein. In de Monitor bedrijventerreinen Provincie Noord-Holland 2011 is opgenomen dat in 2010 in totaal 54 ha bedrijventerrein is uitgegeven.

Het aanbod van bedrijventerreinen in Noord-Holland was op 1 april 2011 in totaal 1.931 ha, waarvan 1.018 terstond uitgeefbaar is. Aan niet-terstond uitgeefbare terreinen is 913 ha aanwezig. Op grond van de omvang (6,65 ha) en de specifieke verbondenheid met de glastuinbouwsector ter plaatse van het plangebied, is de voorgestane ontwikkeling van glasgelieerde bedrijvigheid niet in strijd met de uitgangspunten van de provinciale planningsopgave. Zoals hiervoor uiteengezet is er in deze opgave 'ruimte' voor nieuwe bedrijvigheid, waar door middel van onderhavig initiatief gedeeltelijk invulling aan wordt gegeven.

Ten aanzien van de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven is, met name in artikel 26, opgenomen dat nieuwe glastuinbouwbedrijven en de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven uitsluitend binnen 'glastuinbouwconcentratiegebieden' is toegestaan. Uitbreiding van –op 3 november 2010 bestaande glastuinbouwbedrijven– is ook mogelijk in het 'tuinbouwconcentratiegebied'. Indien sprake is van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf naar het 'glastuinbouwconcentratiegebied' dient zeker gesteld te worden dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestaande locatie geherstructureerd wordt.

In artikel 33 is opgenomen dat bestemmingsplannen voor onder meer (herstructure-ring) bedrijventerreinen en glastuinbouw moeten beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Aan voornoemde onderwerpen wordt in voorliggend plan op een goede wijze invulling gegeven, waarmee het plan in aansluiting is op het provinciaal beleid, zoals dat in de Prvs geformuleerd is.

### **3.2.3 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek**

De gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, die op 16 mei 2006 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord en Zuid-Holland, geeft een 'duurzaam perspectief' voor de Haarlemmermeer-Bollenstreek, zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte. Hierin hebben de provincies Noord- en Zuid-Holland, op verzoek van het Rijk, in samenwerking met onder andere de gemeente Haarlemmermeer en Hoogheemraadschap Rijnland, een ruimtelijk plan opgesteld, waarin de gewenste ontwikkelingen van het gebied nader in beeld zijn gebracht.

Het ontwikkelen/herstructureren van de glastuinbouwsector is daarbij één van de uitgangspunten. Greenport Aalsmeer en de locatie Rijsenhout zijn daarbij expliciet genoemd. De reservering voor 300 ha uit het voormalige streekplan is daarbij overgenomen, waarbij een strategische reservering voor uitbreiding bij Burgerveen is aangegeven.

Belangrijke aandachtspunten voor de Greenport Aalsmeer zijn: de ligging ten opzichte van de Mainport Schiphol, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke inrichting. Voor de Greenport Aalsmeer is de locatie Rijsenhout van structureel belang om deze doelstellingen te kunnen realiseren en de internationale concurrentiepositie te kunnen waarborgen. Bij de ontwikkeling van de locatie Rijsenhout worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de A4-zone West, Schiphol Logistic Park, het project N201 en Park 21.

In het kader van de definitieve inrichting, wordt op een goede wijze rekening gehouden met de milieudoelstellingen, zoals verwoord in het MER.

Als aandachtspunt bij de ontwikkeling wordt in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek de ontsluiting van het gebied genoemd. Aan de oostzijde van de Haarlemmermeerpolder bestaan problemen met doorgaand verkeer op de Aalsmeerderweg en de Ringvaartdijk. Bij intensivering van het ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen zal een passende oplossing nodig zijn om de overlast op deze wegen te voorkomen.

Voor het plangebied wordt op dit punt in een passende verkeersoplossing voorzien, door het plangebied vanaf aanvang aan, via de Bennebroekerweg te ontsluiten. In een later stadium zal met de ontwikkeling van deelplan 5/6 conform de Uitwerking Masterplan, waarbij de 'centrale as' van PrimAviera in noordoostelijke richting wordt doorgetrokken, een rechtstreekse en definitieve ontsluiting van het plangebied op de A4 ontstaan.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, past daarmee binnen het rijksbeleid voor de regio, zoals dat in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek geformuleerd is.

### **3.2.4 Metropoolregio Amsterdam: Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel Randstad**

De Noordvleugel van de Randstad is een belangrijke trekker van de Nederlandse economie. Het succesvol verder ontwikkelen van de Noordvleugel moet gericht zijn op het creëren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen en willen verblijven.

De toekomst van Greenport Aalsmeer is een van de elf (boven)regionale opgaven, die als urgent en belangrijk voor de ruimtelijke hoofdstructuur van de toekomstige metropool worden erkent. Deze opgaven zijn leidend voor de toekomstagenda van de Metropoolregio Amsterdam voor verdere beleidsvorming.

Op de kaart met economische kerngebieden is PrimAviera aangeduid als mogelijke uitbreidingslocatie.



De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, sluit aan bij het regionale beleid, zoals dat (op hoofdlijnen) geformuleerd is in het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel Randstad.

### **3.2.5 Economische Agenda 2008-2011 Noord-Holland**

Op 29 januari 2008 hebben GS van Noord-Holland de Economische Agenda 2008-2011 voor de provincie Noord-Holland vastgesteld. Bij de uitvoering van de Economische Agenda zoekt de provincie nadrukkelijk de samenwerking met partners in de regio.

Onder de titel 'werklocaties' wordt ingezet op voldoende en kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven en economische centra op werklocaties. Hierbij wordt onder meer Greenport Aalsmeer verstaan.

Voor deze locatie gelden als belangrijkste opgaven: herstructurering en het realiseren van natuur, wonen en wateropgave, naast topprioriteit bereikbaarheid.

Greenport Aalsmeer is, ook in de Agenda Landbouw en Visserij 2008-2011, als één van de regionale fundamenten aangeduid. De grote uitdaging om Greenport Aalsmeer op lange termijn vitaal en krachtig te houden, moet in de eerste plaats door de regio zelf worden aangegaan. De provincie Noord-Holland ondersteunt dit proces. Eén van de acties voor de korte termijn die genoemd worden, is 210 ha gepland nieuw glasareaal PrimAviera in de Haarlemmermeer.

De ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, geeft uitvoering aan het regionale beleid, zoals dat in Economische Agenda 2008-2011 door de provincie geformuleerd is.

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

Op 14 november 2006 is de Integrale gebiedsvisie Werkstad A4 door GS van Noord-Holland vastgesteld. De provincie Noord-Holland, gemeente Haarlemmermeer, Schiphol Group en SADC hebben met het opstellen van deze visie een balans aangebracht tussen bereikbaarheid, economie en leefbaarheid. In de gebiedsvisie neemt het sier-teeltcomplex Greenport Aalsmeer een prominente positie in. PrimAviera is gerelateerd aan ACT en in dat kader als afstemmingsproject benoemd. De ambities uit de gebiedsvisie zijn inmiddels vertaald in het Masterplan ACT. De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 20 april 2008 het Masterplan ACT en de daarbij behorende voortgangsrapportage unaniem aangenomen.

In het Masterplan ACT wordt aangegeven dat voor de Greenport Aalsmeer de locatie Rijsenhout van structureel belang is om de internationale concurrentiepositie te kunnen waarborgen. Bij de ontwikkeling van de locatie Rijsenhout worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de A4-zone West, Schiphol Logistic Park, het project N201 en Park 21.

De Oostpoort vormt, als onderdeel van het plangebied, een belangrijke ruimtelijke en ook functionele verbinding tussen Rijsenhout en omgeving, waaronder het gebied PrimAviera, met Park 21. Deze verbinding bestaat uit verschillende elementen. Een verkeersstructuur; dit betreft een nieuwe weg evenwijdig aan de Bennebroekerweg, hierna 'nieuwe oost-west verbindingsweg' genoemd. Een groenstructuur met parkachtig groen, recreatieve en ecologische verbinding(en) over/onder de A4 doorlopend naar Park 21. Een thematische aansluiting/verbinding van de functies in het Poldertuin concept, zoals (dag)recreatie, educatie/informatie, presentatie/verkoop van glastuinbouw- en streekproducten en lokale producten, met overeenkomstige of aanverwante functies in Park 21.

De ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, met meerdere functies, past binnen en ondersteunt het integrale en gebiedsgerichte ontwikkelingsbeleid, zoals dat in Integrale gebiedsvisie Werkstad A4 en het Masterplan ACT op provinciaal en regionaal geformuleerd is.

### **3.2.7 Ruimtelijke economische visie Greenport Aalsmeer**

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

In de visie zijn de plannen voor PrimAviera, waarvan voorliggend plangebied onderdeel uitmaakt, (vrijwel) geheel overgenomen. Derhalve past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied binnen de visie.

### **3.2.8 N201+ Realisatiebesluit**

In dit besluit uit 2004 zijn de afspraken vastgelegd die de provincie Noord-Holland en de gemeenten Aalsmeer, De Ronde Venen, Haarlemmermeer en Uithoorn hebben gemaakt over de aanpassing van de N201. Door de aanleg van de N201 met een aansluiting op de A4 komen voor het glastuinbouwgebied PrimAviera, een daarmee ook het plangebied, nieuwe routes beschikbaar voor het doorgaand verkeer en met name ook het externe transportverkeer vanuit/naar het plangebied.

Voor dat verkeer van/naar het plangebied zal van aanvang aan gebruik gemaakt (kunnen) worden van de nieuwe verbinding naar de N201, westelijk van de A4, en de aansluiting daarvan op de A4, welke thans in aanleg zijn. Op termijn zal een definitieve en nog meer directer ontsluiting vanaf de A4 mogelijk worden bij de verder ontwikkeling van de 'centrale as' van PrimAviera (deelplan 5/6; zie ook onder 3.1.2).

### **3.3 Gemeente**

#### **3.3.1 Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout**

De Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout is op 23 december 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer. De structuurvisie uit 2004 verwoordt en verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur voor de glastuinbouwlocatie Rijsenhout.

Het vormt het kader voor zowel de inpassing van de nieuwe glastuinbouwlocatie in de ruimtelijke structuur van de Haarlemmermeer, als voor de herstructurering in de bestaande kassengebieden. In deze visie worden relaties gelegd met plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de A4-zone West, Schiphol Logistics Park, de N201, het Geniepark en Park 21.

Deze structuurvisie is opgevolgd/vervangen door de Masterplannen, die hierna aan bod komen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als onderdeel van PrimAviera, past op hoofdlijnen binnen het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie Glastuinbouw Rijsenhout is geformuleerd.

#### **3.3.2 Ruimtelijk Kader Rijsenhout**

Op 6 juli 2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer het concept Ruimtelijk Kader Rijsenhout vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het ruimtelijk kader legt de nadruk op Rijsenhout als woonkern. Belangrijke aandachtsgebieden zijn de deelgebieden die 'opgegeven' zijn voor glastuinbouw en waarvoor het ruimtelijk kader de nieuwe ontwikkelingsrichting aangeeft. De gemeente heeft acht speerpunten geformuleerd. Eén van de speerpunten gaat over het geven van planologische duidelijkheid. Een ander speerpunt wijst op het belang van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe glastuinbouwgebieden met bijbehorend groen en water. De gemeente wil dat de (nieuwe) glastuinbouw en het dorp goed naast en met elkaar functioneren. Voorkomen moet worden dat het glas het dorp volledig inpakt en isoleert. De nieuwe 'groene' en 'blauwe' verbindingen zijn daarbij van cruciaal belang. De Poldertuin als nieuwe groene entree voor het dorp, het Geniepark, de geplande groenblauwe verbindingen. Zij geven Rijsenhout 'lucht' en een groenblauwe verbindingssader naar 'buiten'. Zorgvuldig inpassen van deze verbindingen is maatwerk, maar dit mag niet ten koste gaan van de robuustheid.

De verhouding tussen Rijsenhout en glastuinbouw is altijd verdraagzaam geweest. De schaalvergroting in de glastuinbouw (intensiever, hoger en groter, van familiebedrijf naar puur bedrijfsmatig) kan deze verhouding onder druk zetten. De gemeente wil dit voorkomen door in de herstructureringsgebieden bij de uitwerking van de deelplannen goed te kijken naar de schaal van de nieuwe bedrijven, de schaal van het bestaande gebied en de kwaliteiten en potenties van deze gebieden. De gemeente stimuleert SGN om de gebieden met het meeste draagvlak en marktpotentie voor herstructurering als eerste te herstructureren.

'Onder' dit speerpunt is een zestal opgaven gevat:

- a Realisatie groenblauwe structuur: aanleg van oost-west lopende zones voor natuur, recreatie en water door het te herstructureren en nieuwe glastuinbouwgebied heen.
- b Realisatie poldertuin: aanleg van de Poldertuin met betekenis en gebruikswaarde voor bewoners, met daarin een kenmerkend punt voor Rijsenhout.
- c Realisatie nieuwe infrastructuur glastuinbouw: realiseer de nieuwe infrastructuur (de 'vork') om zo de verkeerdruk op de Bennebroekerweg en ringdijk te verminderen.
- d Prioriteit herstructurering in gebieden met draagvlak: start de herstructurering van glas in gebieden die het meeste draagvlak en marktpotentie hebben.
- e Maatwerk bij herstructurering: zorg voor maatwerk bij herstructurering en kijk hierbij naar de schaal ('menselijke maat') van het gebied en alle kwaliteiten van het gebied (dus niet alleen de potentie voor glas).
- f Behoud en versterk karakter tuinderslinten: bescherm karakter van de tuinderslinten door versterking van de woonfuncties en realisatie van aansprekende lanen met boombeplanting.

De voorgestane ontwikkeling van PrimAviera als geheel – en als onderdeel hiervan de ontwikkeling van deelgebied 4 – geeft invulling aan het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Kader Rijsenhout.

### **3.3.3 Contourennota Structuurvisie Haarlemmermeer 2030**

De eerste stap om te komen tot de nieuwe Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is gereed. De gemeenteraad heeft akkoord gegeven voor verdere uitwerking van de Contourennota Structuurvisie 2030. Dit heeft zij gedaan op basis van een raadsvoorstel van 15 september 2009.

De ontwikkeling van PrimAviera is als één van de belangrijkste grote projecten en opgaven voor de periode tot 2030 daarin opgenomen.

Daarmee past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, binnen de contourennota.

### **3.3.4 Voorontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030**

De eerste stap om te komen tot de nieuwe Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is gereed. De gemeenteraad heeft akkoord gegeven voor verdere uitwerking van de Contourennota Structuurvisie 2030. Dit heeft zij gedaan op basis van een raadsvoorstel van 15 september 2009. Op 22 maart 2011 is de voorontwerpversie van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vrijgegeven voor inspraak. Met de structuurvisie wil de gemeente Haarlemmermeer de regie in handen krijgen en houden om alle lopende en nieuwe projecten, zoals PrimAviera er één is, op elkaar aan te laten sluiten.

De ontwikkeling van PrimAviera is als één van de belangrijkste grote projecten en opgaven voor de periode tot 2030 daarin opgenomen.

Daarmee past de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, als deelplan van PrimAviera, binnen (de voorontwerpversie van) de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.



### **3.3.5 Uitgangspunten Masterplan**

De uitgangspunten voor het Masterplan zijn door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgesteld op 5 juli 2007. In dit document zijn de uitgangspunten voor het Masterplan geformuleerd, op basis van een analyse van de opgave, de historie, de huidige situatie en ontwikkelingen en aspecten als inspiratie, bouwstenen en beeldkwaliteit.

Het Masterplan PrimAviera legt de hoofdzaken van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied vast. De ruimtelijke en functionele structuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur, de waterstructuur en de beeldkwaliteit worden in het Masterplan beschreven. In het Masterplan is opgenomen dat, omdat de gebiedsontwikkeling naar verwachting circa 15 jaar kan duren, het Masterplan ruimte moet laten voor op dit moment nog onvoorziene ontwikkelingen. Een heldere omschrijving van de hoofdzaken met voldoende ruimte voor flexibiliteit ten aanzien van de invulling is daarbij het uitgangspunt. Gelet op het snelle tempo waarmee de glastuinbouw zich voortdurend vernieuwt, is het van belang dat het Masterplan geen te strak keurslijf vormt.

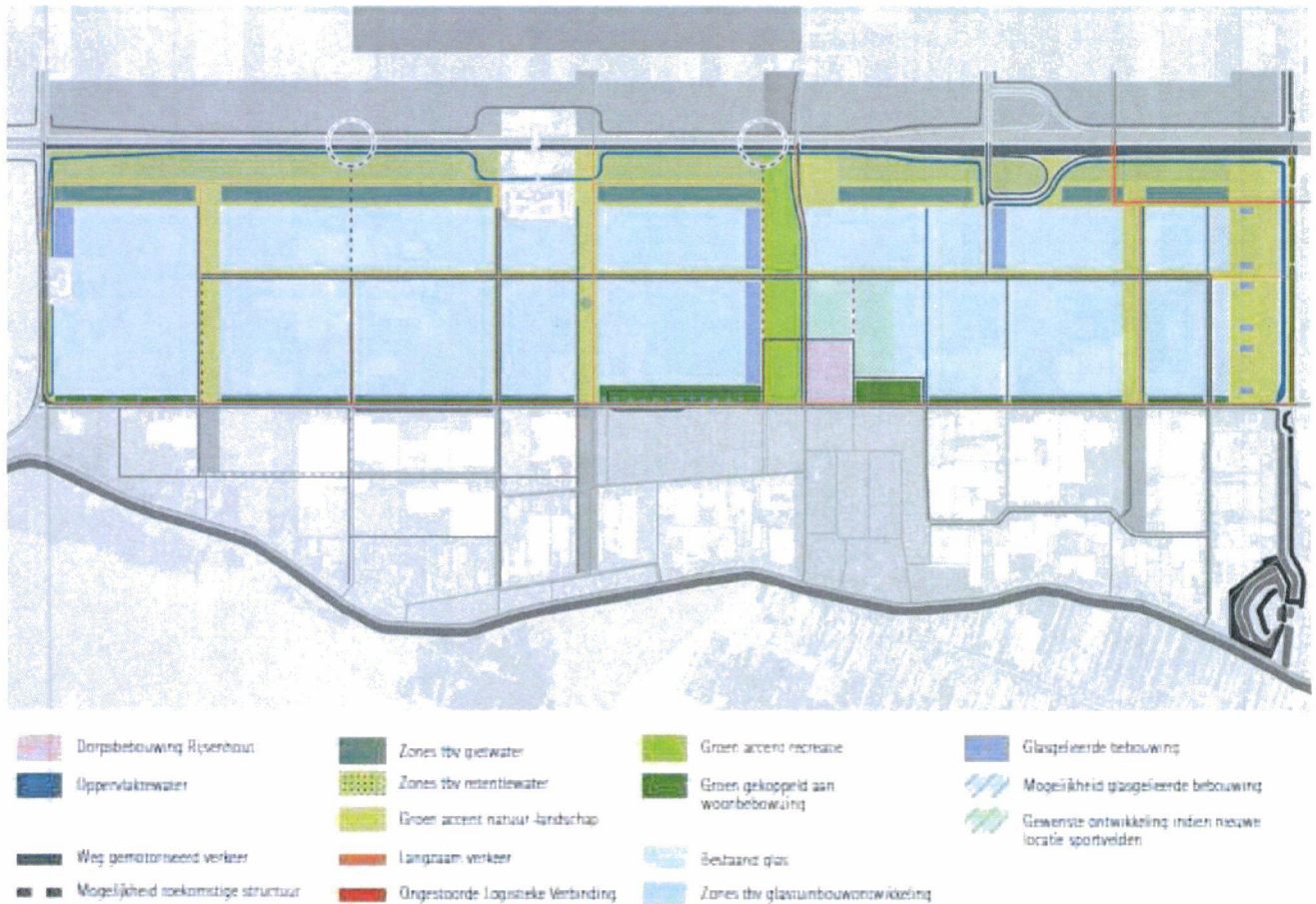
De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan passen binnen het ruime kader dat de Uitgangspunten voor het Masterplan biedt. Weliswaar zijn enkele, ondergeschikte onderdelen (zoals de wateropgave en het Geniepark) enigszins gewijzigd ten opzichte van de verwachtingen die hieromtrent in de Uitgangspunten voor het Masterplan geformuleerd zijn, maar deze wijzigingen zijn niet dusdanig dat ze niet passen binnen het plan.

### **3.3.6 Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera**

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer het document 'Uitwerking Masterplan en Beeldkwaliteit PrimAviera' (hierna: Uitwerking Masterplan) vastgesteld. Hierin staan onder andere de aanleiding, de historie van het gebied, het plan van aanpak en impressies en beschrijvingen van hoe het nieuwe glastuinbouwgebied er, in ruimtelijk en functioneel opzicht en wat betreft de beeldkwaliteit, uit gaat zien.

In de Uitwerking Masterplan zijn voor het deelgebied PrimAviera waar de ontwikkeling van een nieuw en samenhangend glastuinbouwgebied voorzien is de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de betreffende ontwikkeling (op basis van meerdere deelplannen).

Hierna is de uitwerkingsschets van de Uitwerking Masterplan weergegeven.



Figuur: Uitwerking Masterplan PrimAviera en legenda (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland et al, 2008).

Hoofdpunten uit de Uitwerking Masterplan zijn de volgende:

- een ruimtelijke structuur die gebaseerd is op en vergelijkbaar is met de heldere, rechthoekige, efficiënte en herkenbare structuur van de droogmakerij, en die daarvoor ook samenhangt met de structuren van de aangrenzende bestaande (te herstructureren) glastuinbouwgebieden;
- een verkavelingstructuur die modern en grootschalig is voor nieuwe eigentijds invulling met duurzame glastuinbouw;
- een wegenstructuur met een ‘centrale as’, parallel aan de Aalsmeerderweg, en met een verbinding op de nieuwe zuidelijke aansluiting van de N201 op de A4 enerzijds en ook met verbindingen naar de herstructureringsgebieden, zodat het doorgaande (vracht)verkeer over Aalsmeerderweg en Ringdijk daarvan ontlast kunnen worden;
- een netwerk van langzaamverkeersroutes, dat fijnmazig, samenhangend, veilig en aantrekkelijk is voor diverse gebruikers met ter hoogte van de Aalsmeerderweg, aansluitingen richting Ringdijk en, ter hoogte van en over de A4 heen, aansluitingen op regionale routes;
- een waterstructuur die duurzaam is afgestemd op enerzijds de glastuinbouwfunctie van het gebied (met afdoende ruimte voor retentie van regenwater en innovatief (her)gebruik van regenwater voor gietwater) en die anderzijds ook rekening houdt

met aspecten als ecologie, recreatie en beeld-/belevingsaspecten; aan een brede zone (van 250 m) langs de A4 is daarbij een belangrijke functie toegekend voor retentie en opslag van gietwater in combinatie met een functie als onderdeel van de groenstructuur; daarnaast is voorzien in een combinatie van bredere en smallere blauw-groene zones/adere door het overige gebied in de vorm van (hoofd)watergangen, met natuuroevers en recreatiepaden, loodrecht op de Aalsmeerderweg in de richting van de A4-zone;

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

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, zoals die hierna in hoofdstuk 4 nog nader toegelicht wordt, is gebaseerd op en geeft, voor plandeel 4, invulling aan een aantal onderdelen (ruimtelijke structuur, verkavelingstructuur, wegenstructuur, langzaamverkeersroutes, groenstructuur, bebouwingsstructuur, menging) van voornoemde hoofdlijnen/structuren, met bijbehorende uitgangspunten en randvoorwaarden, volgens de Uitwerking Masterplan. Op een klein aantal onderdelen is deze nadere invulling enigszins afwijkend dan op basis van de Uitwerking Masterplan verwacht mocht worden.

Deze afwijkingen zijn ruimtelijk ondergeschikt en niet-significant en voor de bijbehorende milieueffecten geldt hetzelfde, zoals in de notitie die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd is uitgewerkt. Deze onderdelen zijn: het karakter van de Oostpoort, de bouwhoogte van de landmark, de breedte van de zone multifunctionele glastuinbouw en een tijdelijk andere verkeersafwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan, dat daarvoor het planologisch-juridisch kader biedt, past daarmee binnen het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Uitwerking Masterplan daarvoor eerder geformuleerd is.

### **3.3.7 Integrale beleidsnota horeca (2009)**

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de 'Integrale beleidsnota horeca 2009' vastgesteld. Met het nieuwe horecabeleid wil de gemeente bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden van de groeiende bevolking en het toenemende aantal bezoekers van de gemeente aanwezig zijn. Ook wil de gemeente dat er een gezond investerings- en ondernemingsklimaat voor de horecasector is. Het beleid concentreert zich daarom op:

- het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden in/ bij met name de centrumgebieden van de grote kernen en de werk- en recreatiegebieden (ruimtelijk beleid);
- verbetering van de exploitatiecondities;
- gebiedsgerichte beleidsvoorstellen.

Uitgangspunten die gehanteerd worden zijn dat het beleid met betrekking tot ondersteunende horeca wordt voortgezet. Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. De geactualiseerde bestemmingsplannen moeten flexibel kunnen inspelen op veranderingen en conceptontwikkelingen in de horecasector en voor de gehele gemeente moeten uniforme regelopties worden gehanteerd. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de volgende horecacategorieën gebruikt:

- Categorie 1: ondersteunende horeca;
- Categorie 2a: alcoholvrije horeca;
- Categorie 2b: horeca met een drank en horecaverunning;
- Categorie 3: overige/bijzondere horeca (coffeeshops).

In relatie tot voorliggend bestemmingsplan zijn de categorieën 1 en 2 van belang.

Voor kantoor- en bedrijventerreinen geldt dat bij bedrijven op kantoorterreinen ondersteunende horeca mogelijk is. Voor ondersteunende horeca geldt dat deze maximaal 10% van de oppervlakte van een bedrijf mag bedragen, met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Voor de duidelijkheid: bedrijfskantines worden in dit bestemmingsplan niet gerekend tot de ondersteunende horeca. Bedrijfskantines zijn niet voor derden toegankelijk en derhalve geen horeca, maar integrale onderdelen van het bedrijf.

Voor genoemde eisen voor horeca 1 zijn op passende wijze, rekening houdend met de aard en schaal van de toegelaten functies (grootschalige glastuinbouwbedrijven en glasgelieerde bedrijven), in de regels van betreffende bestemmingen opgenomen en doorvertaald. Voor de Oostpoort zijn, mede gezien de daarin toe te laten functies, zoals mogelijk op basis van de Uitwerking Masterplan, (onder voorwaarden) ruimere mogelijkheden voor horeca 1 en 2 opgenomen.



Daarmee voldoet het voorliggende bestemmingsplan op dit onderdeel aan de intenties van het gemeentelijk kader, zoals dat in de integrale beleidnota horeca geformuleerd is.

### 3.3.8 Integraal detailhandelbeleid (2009)

In 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer de 'Integrale nota detailhandel 2009' vastgesteld. In deze nota wordt ingezet op de volgende onderwerpen:

- 1 Verbetering en/of groei bestaande boodschappencentra (dagelijkse boodschappen op wijk-/buurniveau) en bestaande (recreatieve) winkelcentra (niet-dagelijkse boodschappen in winkelgebieden op dorps-/kern-/stadsniveau).
- 2 Beperken versnippering winkelaanbod door: afspraken met ondernemers en landelijke en regionale oplossingen en regels toe te passen. Tot 2013 geen nieuwe winkelcentra ontwikkelen en uitbreidingen >5.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (v.v.o.)/verkoop-/winkelruimte) regionaal afstemmen.
- 3 Beperken oneerlijke concurrentie door 'verkoop/handel en detail' buiten de reguliere winkelgebieden, in de vorm van zogenaamde grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) (>1.500 m<sup>2</sup> b.v.o.) zonder branchebeperkingen en Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) in specifiek branches, te voorkomen en/of aan regels te binden.
  - GDV zijn alleen toegestaan op (door het rijk/provincie/regio) aangewezen locaties, volgens het 'Nee, tenzij-principe', waarbij gedegen marktonderzoek aantoonde dat daarvoor voldoende marktruimte bestaat, het geen voedings- en genotsmiddelen, kleding en warenhuizen betreft en ontwikkelingen kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup> v.v.o. regionaal worden afgestemd.
  - PDV-branches op kantoor/bedrijventerreinen of bestaande solitaire locaties:
    - a ondergeschikte nevenactiviteit in industrie en ambacht (conform 10%-regel, zie hierna), uitgezonderd bij bepaalde bedrijven, zoals groothandels in dagelijkse goederen (voeding/persoonlijke verzorging);
    - b explosie en brandgevaarlijke stoffen;
    - c volumineuze artikelen (waaronder ook tuincentra in diverse categorieën), waarbij de parkeernorm 1 pp / 50 m<sup>2</sup> b.v.o. bedraagt.  
Omdat er voor nieuwe tuincentra momenteel geen marktruimte is, wordt (waar mogelijk/wenselijk) alleen uitbreiding of verbetering van bestaande bedrijven (met huidig v.v.o. variërend tussen 3.000 en 6.500 m<sup>2</sup>) toegestaan via het bestemmingsplan, waarbij maximaal 20% van het v.v.o. zogenaamd 'branchevreemd aanbod' mag omvatten.
- 4 Buiten boodschappen- en winkelcentra en 'verkoop/handel en detail' alleen 'detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit' bij recht toe te staan bij/op specifieke functies/locaties, zoals bij OV-haltes/-transferia, industriële en ambachtsbedrijven, bij recreatie/sportieve/culturele accommodaties, bij en in het landelijke gebied, onder voorwaarden dat:
  - verkoopruimte maximaal 10% van het b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlak), tot max. 100 m<sup>2</sup> v.v.o (130 m<sup>2</sup> b.v.o.), gescheiden van de hoofdactiviteit en met een parkeernorm van tenminste 1 pp / 50 m<sup>2</sup> v.v.o./b.v.o.

- verkoop/handel en detail betrekking heeft op de categorieën:
  - goederen die ter plaatse worden vervaardigd en gebruikte/ kringloop goederen;
  - goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
  - goederen die worden verkocht door middel van schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld (postordering);
  - grondstoffen t.b.v. bedrijven in de industrie en nijverheid.
- bij recreatie-/attractieparken het maximum 300 m<sup>2</sup> v.v.o. mag zijn, het assortiment gericht is op frequent benodigde artikelen en souvenirs en voldaan wordt aan de parkeernorm van 3 pp / 100 m<sup>2</sup> v.v.o.;
- bij logiesbedrijven (camping, bungalowpark, hotel) het maximum van een kleinschalige winkel 100 m<sup>2</sup> v.v.o. mag zijn, het assortiment gericht is op frequent benodigde artikelen voor de verblijfgasten en voldaan wordt aan de parkeernorm van 3 pp / 100 m<sup>2</sup> v.v.o..

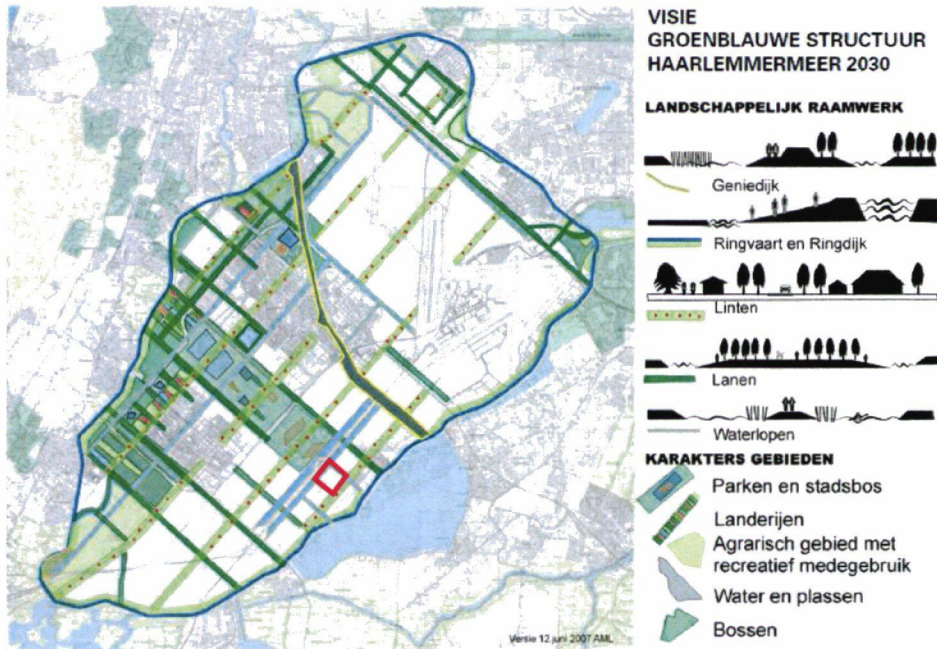
De genoemde, in relatie tot voorliggend bestemmingsplan van belang zijnde, eisen met betrekking tot 'detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit' zijn op overeenkomstige wijze in de regels van voorliggend bestemmingsplan voor de verschillende bedrijfsfuncties (glastuinbouwbedrijven en glastuinbouwgerelateerde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

Voor de Oostpoort zijn, gezien de aard en omvang van de daarbij toe te laten functies/bebouwing, zoals mogelijk op basis van de Uitwerking Masterplan, ruimere mogelijkheden (onder voorwaarden) opgenomen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de maatvoering voor GDV, waarbij de maximaal toegestane oppervlakte zodanig is dat geen sprake is van GDV.

Derhalve voldoet het voorliggende bestemmingsplan aan de gemeentelijk beleidsintenties, zoals die voor het integraal detailhandelbeleid geformuleerd zijn.

### **3.3.9 Nota Groen en recreatie in Haarlemmermeer**

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



Figuur: visiekaart groenblauwe structuur Haarlemmermeer 2030 en legenda (Gemeente Haarlemmermeer, 2007).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied omvat, voor deelplan 4, een uitwerking van onderdelen van enkele groen- en waterstructuren van het gebied PrimAviera, zoals op hoofdlijnen vervat in de Uitwerking Masterplan. Dat plan komt op de betreffende punten overeenkomt met de hoofdlijnen van deze nota.

Verder wordt in de zone tussen de glasontwikkeling en de A4 (A4-zone) het ontwerp van H+N+S aangehouden (ladderstructuur).

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied geeft daarmee uitvoering aan een onderdeel uit de visie volgens de Nota Groen en Recreatie.

### 3.3.10 Ontwerp Groen-blauwe hoofdstructuur Werkstad A4/ACT

In dit rapport ('regiedocument'), uit 2009, staan bouwstenen voor het realiseren van een samenhangende groenblauwe structuur, die als kader kan dienen voor het Geniepark, alsook voor de direct aangrenzende zones langs de A4 bij bedrijventerrein A4-zone West en glastuinbouwgebied PrimAviera. De aandacht gaat in het bijzonder uit naar het functioneel verkopen van deze gebieden in het kader van de wateropgave (berging/zuivering).

In de Uitwerking Masterplan is er naar gestreefd de groen- en waterstructuren dusdanig op te zetten, dat er mogelijkheden ontstaan om voornoemde verknoping mogelijk te maken. Een deel van de betreffende groen-blauwe hoofdstructuur, in de A4-zone, is ten behoeve van voorliggend deelplan meer in detail uitgewerkt en in dit bestemmingsplan daarvoor op passende wijze planologisch-juridisch bestemd.

Daarmee past voorliggend bestemmingsplan voor het betreffende onderdeel binnen het ontwerp-regiedocument Groen-blauwe hoofdstructuur Werkstad A4/ACT.

### **3.4 Eindconclusie, met betrekking tot de beleidskaders**

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, zoals planologisch-juridisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan, past binnen de nationale, regionale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders, zoals die voor het glastuinbouwgebied PrimAviera meer algemeen gelden en/of zoals die voor de onderdelen die daarvan in voorliggend plan(gebied) zijn opgenomen, meer specifiek van toepassing zijn.

## 4 Nieuwe situatie

### 4.1 Visie op het plangebied

Voorliggend plangebied/bestemmingsplan, ter grootte van circa 60 ha, omvat de volgende (bruto) mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande functies:

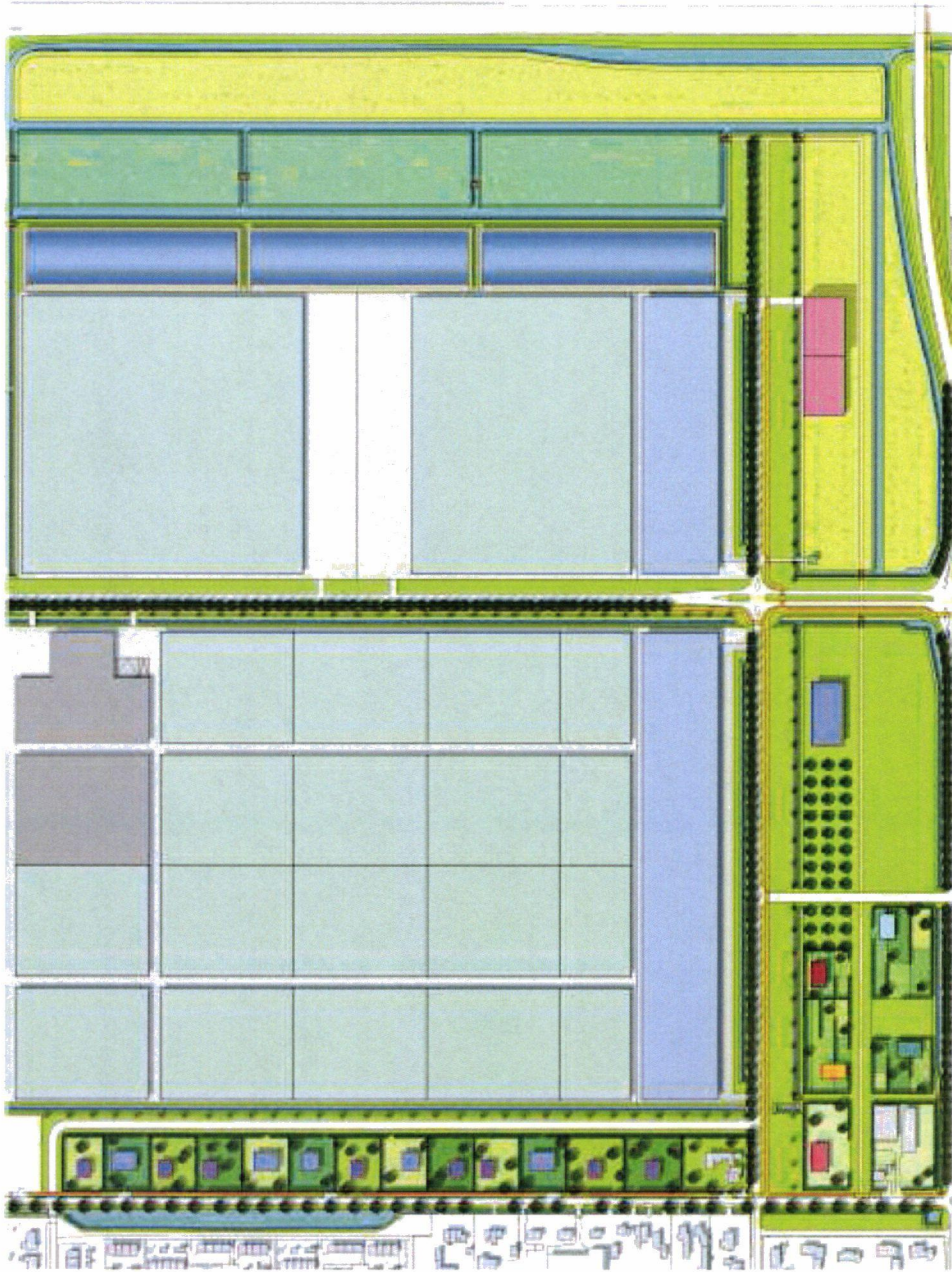
- circa 25,4 ha glastuinbouwbedrijven (nieuw);
- circa 2,3 ha gietwaterberging voor glastuinbouwbedrijven (nieuw);
- circa 6,65 ha multifunctionele glastuinbouw en glasgelieerde bedrijven, waarvan maximaal 0,3 ha (glasgelieerde bedrijven) in de nieuwe dorpsrand (nieuw);
- circa 1,65 ha nieuwe dorpsrand;
- circa 6,04 ha verkeer (nieuw);
- circa 11,7 ha Oostpoort (nieuw), waarvan 6,0 ha gemengd/uit te werken (zuidzijde, maximaal 17.000 m<sup>2</sup> bvo) en 5,45 ha groen (noordzijde);
- circa 6,45 ha overig groen (nieuw);
- circa 2,26 ha water (grotendeels bestaand);
- circa 0,35 ha woningen (bestaand).

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

Functioneel omvat het plangebied vooral mogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven, glasgelieerde bedrijven en (bedrijfs)woningen (ten behoeve van die bedrijven). Daarnaast is/wordt de nieuwe Oostpoort een belangrijke functie en omvat het plan functies ten behoeve van verkeers-, groen- en watervoorzieningen.

In navolgende figuur is een (indicatieve) tweedimensionale weergave van het plangebied opgenomen. Daarna worden de hoofdelementen/structuren van het plangebied nader toegelicht.





Figuur: hoofdelementen-structuren plangebied

## 4.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied is te beschrijven aan de hand van zes ruimtelijke eenheden, die hierna afzonderlijk kort toegelicht worden.

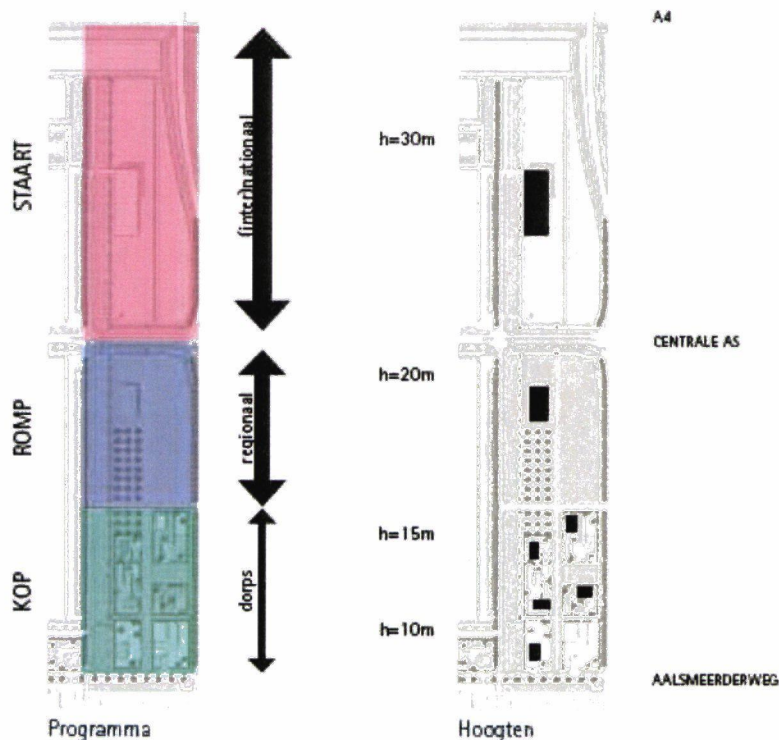
### Oostpoort

In een afzonderlijk beeldkwaliteit- en inrichtingsschets, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, wordt meer in detail ingegaan op een voorbeeld van de invulling van de ruimtelijke structuur van de Oostpoort.

Als ruimtelijke strategie voor de Oostpoort is gekozen voor een robuust casco waarbinnen het programma gefaseerd tot ontwikkeling kan komen. Een aantal ruimtelijke principes is van toepassing:

- Van klein naar groot: het programma voegt zich binnen het modulaire maatvoeringssysteem van de Haarlemmermeer, die van oost naar west steeds groter wordt.
- Van dicht naar open: van west naar oost verdicht het landschap en de bebouwing zich binnen de Oostpoort.
- Van droog naar nat: van oost naar west wordt de Oostpoort steeds natter, in aansluiting op het landgebruik in de omgeving van het gebied.
- Van dorps (oost) tot (inter)nationaal (west).
- Onverbidelijke zichtlijnen: de Oostpoort voegt zich binnen de nuchtere traditie van het polderlandschap van Haarlemmermeer: robuust, strak en met lange lijnen.

Deze principes bieden houvast voor de situering van de programmaonderdelen, die in navolgende figuur schetsmatig is weergegeven. Op basis van de gespecificeerde programma's zal de uiteindelijke situering plaatsvinden. De verschillende relevante maatvoeringen zijn in voorliggend bestemmingsplan doorvertaald. De in eerste instantie gewenste hoogte voor de landmark van 50 m, is niet haalbaar vanwege eisen van Schiphol (LIB) en uitgeefbaarheid. Om deze reden is gekozen voor een concept waarin een 30 m hoog gebouw als landmark gaat functioneren.



**Glasgelleerde bedrijvigheid**

Op de grens tussen de zuidzijde van de Oostpoort en de noordzijde van het nieuwe glastuinbouwgebied is, in het Masterplan, een zone gedefinieerd als 'Multifunctionele Glastuinbouw'. De zone vormt ruimtelijk en functioneel de overgang tussen het glastuinbouwgebied en de gemengde functies van het Poldertuinprogramma.

**Nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg**

Tussen PrimAviera en de Nieuwe Dorpsrand Aalsmeerderweg komt een nieuwe verkeersontsluiting, die de Aalsmeerderweg zal ontlasten. De Nieuwe Dorpsrand biedt ruimte voor nieuwe bedrijfswoningen en bedrijven. De Nieuwe Dorpsrand fungeert als buffer tussen de dorpsbebouwing van Rijsenhout en de glastuinbouwbedrijven. Deze buffer wordt mede ingevuld door een groene dorpsrand.

**A4-zone**

Het deel van de A4-zone dat grenst aan de kassen, heeft een functie voor de opslag van schoon gietwater. De gietwateropslag wordt bovengronds gerealiseerd. In de A4-zone wordt geen grootschalige infrastructuur aangelegd. Wel is bij de watergangen een mogelijkheid om de A4-zone te doorkruisen. De verwachting is dat struinpaden ontstaan.

**Glastuinbouwbedrijven**

De kassen, erven en bijgebouwen zijn overeenkomstig het bepaalde in het Masterplan. De kassen komen in de verschillende typen en afmetingen, waarbij de teeltsoort ook een rol speelt. PrimAviera laat dit vrij en legt alleen een beperking in de hoogte; maximaal 12 m hoog. De kassen zijn voorzien van beweegbare (energie)schermen in gevels en dak.

**Infrastructuur**

De infrastructuur scheidt en verbindt tegelijkertijd de verschillende functies binnen het plangebied van en met elkaar. Naast de Centrale As, worden in het plangebied de nieuwe oost-west verbindingsweg (parallel aan de Bennebroekerweg) en een weg parallel aan de Aalsmeerderweg gerealiseerd.

De bedrijfserven beschikken zoveel als mogelijk een directe aansluiting op de Centrale As. Het wegprofiel van de Centrale As is 1 x 2 rijstroken met een vrijliggend 2-richtingen fietspad. Op bijzondere plekken, bijvoorbeeld ter hoogte van de nieuwe aansluiting op de A4 of van de groen-blauwe zone, zijn de rijstroken door een groene middenberm gescheiden (2 x 1).

### 4.3 Functionele structuur

De functionele structuur van glastuinbouwbedrijven en infrastructuur spreekt voor zich. Voor de overige vier hiervoor benoemde eenheden is hierna een korte toelichting opgenomen.

#### **Oostpoort**

De Oostpoort vervult, als onderdeel van het concept Poldertuin, vele functies. De Oostpoort is de parkachtige zone die Rijsenhout met het 'Park van de 21<sup>e</sup> eeuw' verbindt. De Oostpoort is het uitloopgebied en de entree van Rijsenhout. Via de Oostpoort komen de inwoners van Rijsenhout 'thuis'. De Oostpoort is de omgeving waar glastuinbouw en maatschappelijke functies elkaar treffen. Productie, handel, educatie, zorg, dienstverlening, en horeca hebben een plek in de Oostpoort. De Oostpoort heeft een lokale, regionale en nationale betekenis. Voor wat betreft de invulling van de hiervoor onderscheiden zones binnen de Oostpoort is globaal aangehouden dat de meest oostelijke zone een relatief kleinschalige invulling krijgt, die resulteert in een relatief gering bruto vloeroppervlak. De schaal en het bruto vloeroppervlak lopen in westelijke richting op, waarbij geldt dat in het meest westelijke deel een publiekstrekker gerealiseerd wordt, met een maximaal bruto vloeroppervlak van 10.000 m<sup>2</sup>, waarvan 4.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van 175 inpandige parkeerplaatsen.

De ontsluiting van de Oostpoort vindt plaats via de nieuwe oost-west verbindingsweg. Er zijn circa 375 'reguliere' parkeerplaatsen voorzien, ten behoeve van het dagelijkse gebruik. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor circa 640 zogenaamde 'overloopparkeerplaatsen', die zullen worden ingezet ten tijde van topdrukte. Wanneer voornoemde parkeervoorzieningen niet voldoende blijken te zijn, zal hier op eigen terrein een oplossing voor gerealiseerd moeten worden door de veroorzakers van de parkeerdruk(te). Deze oplossing wordt als kwalitatieve verplichting opgelegd aan de afnemers.

De voorgestelde waterstructuur in de Oostpoort is onderdeel van de waterstructuur van PrimAviera en voor wat betreft dimensionering, profilering en positionering afgestemd op deze waterstructuur.

Ten behoeve van de riolering wordt in de Oostpoort een gemaal gerealiseerd in de omgeving van de Centrale As. In de inrichtingsschets is een positie aangegeven. De voorkeur gaat uit naar een voorziening die gedeeltelijk ingronds wordt gerealiseerd.

#### **Glasgelleerde bedrijvigheid**

'Glasgelleerde bedrijvigheid' kan bijvoorbeeld bestaan uit bijzonder vormgegeven kassen, waarin informatie verschaft wordt over de ontwikkelingen in de glastuinbouw en tegelijkertijd tuinbouwproducten worden verkocht of een vergelijkbare functie, zoals een datacenter.

### **Nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg**

De nieuwe dorpsrand voegt zich binnen de lintbebouwing van de Aalsmeerderweg. Een ruimtelijk en functioneel gevarieerde lint met vrijstaande bebouwing op ruime kavels is de karakteristiek van de nieuwe dorpsrand. De nieuwe dorpsrand bestaat uit bedrijfs-woningen en bedrijven. De bedrijfswoningen zijn ontsloten via de Aalsmeerderweg. De bedrijven in de nieuwe dorpsrand zijn ontsloten via de nieuwe ontsluiting die parallel loopt aan de Aalsmeerderweg.

### **A4-zone**

De A4-zone vervult een hoofdrol in de waterbergingsopgave. Al het overtollige water van PrimAviera wordt uiteindelijk via de A4-zone afgevoerd. De inrichting is op deze functie afgestemd. De A4-zone heeft ook een functie voor de natuur. De zone vervult een rol als leef- en migratiegebied voor natuurlijke organismen.

## **4.4 Beeldkwaliteit**

### **Oostpoort**

In het Masterplan PrimAviera is een aantal zaken genoemd dat bij de uitwerking een rol moet spelen:

- De Oostpoort is één van de weinige plekken waar de beleving van de oorspronkelijke openheid van het landschap ervaren kan worden. Behoud van de visuele openheid in de lengterichting van de polderverkaveling is uitgangspunt.
- Eventuele erfafscheidingen worden op een landschappelijke wijze vormgegeven als watergang, haag of singel, openbaar toegankelijke routes doorkruisen de Oostpoort.
- De Oostpoort is 'leesbaar' voor vliegtuigreizigers. Vanuit de lucht is de Oostpoort een icoon. Bij het ontwerp voor de Oostpoort zal dit aspect vorm moeten krijgen.

In een afzonderlijk beeldkwaliteit- en inrichtingsschets, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, wordt meer in detail ingegaan op de beeldkwaliteit van de Oostpoort.

### **Glasgelierte bedrijvigheid**

In een afzonderlijk beeldkwaliteit- en inrichtingsschets, die als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, wordt meer in detail ingegaan op de beeldkwaliteit van de glasgelierte bedrijvigheid. De belangrijkste onderdelen hieruit zijn de verplichte voorgevel-rooilijn op 200 m afstand gemeten van de zuidzijde van de verharding van de Bennebroekerweg en de maximale bouwhoogte van 20 m.

### **Nieuwe dorpsrand Aalsmeerderweg**

De bedrijfsbebouwing heeft een dubbele oriëntatie: een functionele entree gericht op de nieuwe parallelstructuur en een representatief gezicht naar de Aalsmeerderweg. De bedrijfswoningen zijn ontsloten en georiënteerd op de Aalsmeerderweg. De rooilijn ligt op minimaal 15 m uit de kant van de Aalsmeerderweg. De bebouwing is maximaal 2 lagen met een kap, of in geval van een plat dak, maximaal 3 lagen, mits de 3<sup>e</sup> laag minimaal 3 m teruglicht ten opzichte van het gevelvlak.



**A4-zone**

De A4-zone betreft een deel van het gebied dat qua bebouwing vrij gehouden moet worden voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de A4. Het ontwerp er van maakt deel uit van PrimAviera. In het kader van de overkoepelende visie 'groen blauwe structuren in de Haarlemmermeer' is er door H+N+S een ontwerp voor gemaakt dat zorg draagt voor een gelijkende inrichting aan beide zijden van de A4.

**Glastuinbouwbedrijven**

In PrimAviera bepalen kassen trots en prominent het beeld. Alle niet-kasbebouwing krijgt een positie die niet concurreert met die van de kassen. De bedrijfswoningen worden gesitueerd langs het lint van de Aalsmeerderweg. Loodsen, silo's en andere bedrijfsbebouwing krijgen een plek aan binnenstraten en -hoven, die tussen de kassen in zijn gesitueerd.

**Infrastructuur**

De Centrale As is de stevige ruggengraat die PrimAviera samenhang biedt. De ontwerp-principes zijn over de hele lengte van de Centrale As eenduidig, zowel qua profilering als voor wat betreft de vormgeving van de erfaansluitingen. Glas toont zich trots aan de Centrale As.



## 5 Onderzoek en beperkingen

Voor het totale gebied van nieuwe glastuinbouwgebied PrimAvera is een in 2004 een MER opgesteld. Dit MER is in 2008 geactualiseerd. Beide rapporten zijn door de gemeente vastgesteld. In het kader van deze MER'en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, welke gedeeltelijk benut zijn bij het opstellen van dit hoofdstuk. In paragraaf 5.13 wordt meer in detail ingegaan op de conclusies van het MER en de Actualisatie MER.

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Wet- en regelgeving

Bij de ontwikkeling van het plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, zowel voor grondwater als voor het oppervlaktewater.

Bij het ontwerp en de inrichting van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de volgende beleidskaders. De meest relevante kaders zijn hierna kort samengevat opgenomen:

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

#### *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

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

#### *Provinciaal waterplan Noord-Holland 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'*

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

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

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

#### *Waterstructuurvisie Haarlemmermeer van Hoogheemraadschap Rijnland*

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

### *Keur en Beleidsregels*

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

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

### *Riolering en afkoppelen*

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

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

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



### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

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

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

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

### *Gemeentelijke milieubeleidsvisie: op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030*

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

### *Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013*

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

Onderliggend zijn plannen voor nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Het gemeentelijk rioleringsbeleid heeft de volgende doelstellingen:

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

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

De strategie van het GRP 2009–2013 is gebaseerd op de evaluatie van het GRP 2006–2007 (bestaande uit resultaten van de rioleringsonderzoeken en de voortgang van de activiteiten in het kader van het GRP), de aanbevelingen van het Waterplan en de vereisten die voortvloeien uit de verbrede zorgplicht.

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

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

Verder is in de wet vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2008 de mogelijkheid hebben om de kosten voor de nieuwe zorgplichten te verhalen in de vorm van een nieuwe rioolheffing. Het GRP 2009-2013 is een verbreed GRP, waarmee invulling wordt gegeven aan de drie zorgplichten. Het plan geeft de hoofdlijnen van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer.

### *Gemeentelijk Waterplan*

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

De belangrijkste afspraken uit het Waterplan zijn:

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

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

## **5.1.2 Onderzoek**

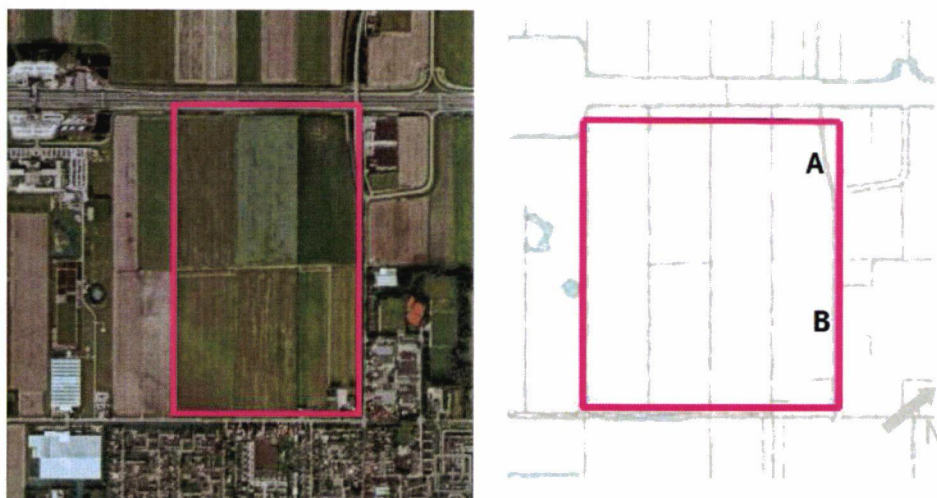
### **Waterhuishoudingsplan**

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

### **Deelplannen**

Voor de fasering van de uitvoering wordt gewerkt met deelplannen. Voorliggende waterparagraaf heeft alleen betrekking op deelplan 4, waarvan de begrenzing is weergegeven in navolgende figuur. De gedetailleerde uitwerking van de waterhuishouding is per deelplan opgenomen in een waterinrichtingsplan (Oranjewoud, december 2010).

N.B.: de voor de waterparagraaf benutte begrenzing van deelplan 4 wijkt af van de begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, zoals ook in navolgende figuur te zien is. Deze afwijking heeft geen directe consequenties voor de inhoud van de waterparagraaf, die derhalve vrijwel ongewijzigd is overgenomen uit de door Oranjewoud opgestelde Watertoets, die eveneens als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd.



Figuur: huidige inrichting plangebied (links) en watersysteem (rechts) deelgebied 4 (Google Maps & Hoogheemraadschap van Rijnland, 2011).

### Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie, met uitzondering van een weg en vier woningen, volledig uit landbouwgrond. Het maaiveld ligt op een hoogte tussen circa NAP -5,41 m en NAP -4,00 m.

### Watersysteem

Binnen deelplan 4 zijn in totaal negen watergangen aanwezig. De belangrijkste is de primaire watergang langs de rand van het deelplan, langs de Bennebroekerweg (watergang A en B in voorgaande figuur). Deze watergang zorgt voor de aan- en afvoer van onder andere deelplan 4. De andere watergangen zijn overige watergangen en hebben als functie de opvang van overtollig water afkomstig van de landbouw om het grondwaterpeil te reguleren.

Het plangebied ligt in peilgebied 5 van de Haarlemmermeerpolder. In dit peilgebied wordt het zomerpeil van N.A.P. -6,05 m gehandhaafd en het winterpeil op N.A.P. -6,25 m.

### Waterberging

Deelplan 4 heeft een totaal oppervlak van circa 82 ha. Het oppervlakte is onderverdeeld in water (1,0 ha), verhard (1,0 ha) en onverhard oppervlak (79,6 ha). Het deel van het plangebied dat opgenomen is in het bestemmingsplan is ongeveer 60 ha groot.

De verhoudingen in de oppervlakteverdeling komen voor het hele deelplan en het bestemmingsplan deel ongeveer overeen.

### Waterkwaliteit

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

### Waterkeringen

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

### Hemel- en vuilwaterafvoer

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

### Beheer en onderhoud

In het algemeen onderhoudt het hoogheemraadschap het natte profiel van de primaire watergangen en de aangelande het talud. Voor de overige watergangen is de aangelande verantwoordelijke voor het totale onderhoud. Voor primaire watergang A geldt dat de onderhoudsplicht bij het Rijk ligt. Voor primaire watergang B geldt dat de onderhoudsplicht bij het Hoogheemraadschap van Rijnland ligt.

### Toekomstige situatie

In de figuur op de volgende pagina is de toekomstige inrichting van deelplan 4 weergegeven. Het gebied wordt bebouwd met kassen met een groenstrook, parkeerplaatsen onder de bomen, woningen aan de dorpsrand, bedrijven en toeristische voorzieningen.

### Watersysteem

Aan de aan- en afvoer van water verandert ten opzichte van de huidige situatie niets. De primaire watergang (A en B, nu 4-V) voert het overtollige water af richting de A4-zone. De smalle sloten (greppels) worden gedempt en vervangen door overige watergangen langs de kassen. Langs de kassen wordt als onderdeel van de A4-zone een primaire watergang aangelegd.



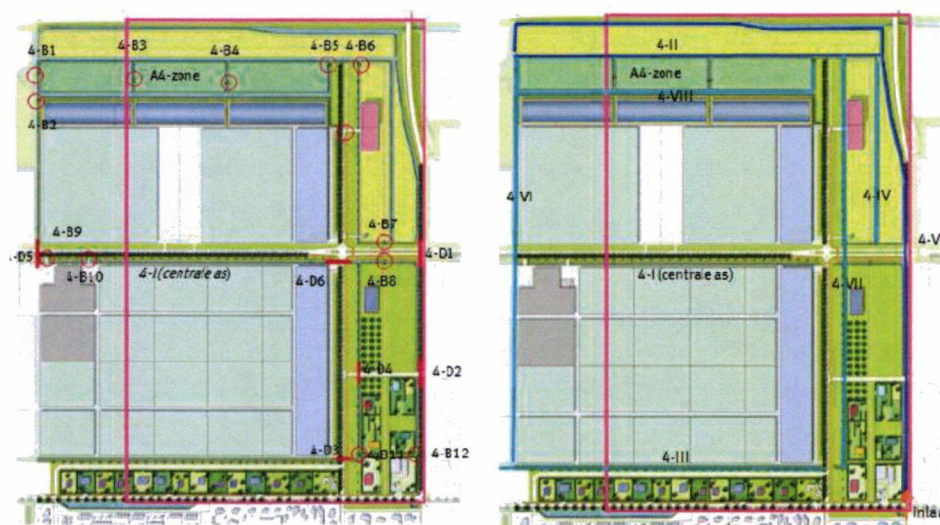
Figuur: huidige inrichting plangebied (links) en watersysteem (rechts) deelgebied 4 (Google Maps & Hoogheemraadschap van Rijnland, 2011).



Langs de centrale as, middenin PrimAviera, ligt een watergang met een natuurvriendelijke oever (4-I). Deze strook plas-dras (een nat stuk oever, meestal op de overgang tussen ondiep water en drogere grond) begint, net als de droge berging (waterberging, waarbij de gronden in beginsel niet in gebruik zijn of zijn ingericht als waterplas of meer, maar in geval van overvloedige regenval eventueel wel onder water kan komen te staan) van de A4-zone, mee te bergen als het waterpeil tot boven een bepaald peil stijgt. In het geval van de natuurvriendelijke oevers pas bij 0,10 m peilstijging ten opzichte van streefpeil (de waterstand die op dat moment bij het gemaal of de stuw is gewenst. Vaak varieert het streefpeil tussen het zomerpeil (maximum) en het winterpeil (minimum).

In onderhavige situatie varieert het streefpeil tussen 6,05 m - NAP (maximaal) en 6,25 m - NAP (minimaal)). De natuurlijke inrichting heeft een positief effect op de waterkwaliteit en beleving van het glastuinbouwgebied, doordat het hemelwater in deze natuurlijke omgeving beter gezuiverd wordt en de natuurlijke omgeving betere voorwaarden biedt voor flora en fauna.

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



Figuur: toekomstige inrichting, inclusief nieuwe bruggen (B), duikers (D) en primaire watergangen (donkerblauw) (Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland, 2011).



### **Dulkers**

Er worden in totaal zes duikers aangelegd waar de wegen de watergangen kruisen. Met uitzondering van de duikers 4-D1 en 4-D2, betreft het allemaal overige watergangen en is een buis met een diameter van 1200 mm voldoende. In de overige watergangen is het in principe voldoende om ronde duikers met een diameter van 600 mm aan te leggen. Rijnland wil in de toekomst echter een flexibel peil (over ca. 10-15 jaar) kunnen gaan handhaven. In dat geval voldoen de duikers in de toekomst niet meer aan de norm van 20 cm lucht in de duiker. Daarom is er in overleg met Rijnland voor gekozen om ronde duikers met een diameter van 1200 mm aan te leggen in de overige watergangen.

In principe mogen in primaire watergangen geen duikers aangelegd worden. In dit plan is dit toch nodig om de wegen aan te sluiten (Watervergunning nodig voor alle kunstwerken). Om de doorstroming niet te hinderen is daarom gekozen om op deze locaties rechthoekige duikers van 1250 bij 2500 mm aan te leggen. De duikers in de primaire watergang worden uitgevoerd met breed, rechthoekig kokerprofiel.

Drie duikers zijn langer dan de toegestane 15 m. Dit is nodig om er wegen over aan te leggen. Er moet voor de vergunning met Rijnland overlegd worden of ze dit toestaan (afwijken van het beleid). De diameter van de duikers worden al groter dan vereist, dus deze hoeven hiervoor niet nog groter.

### **Bruggen**

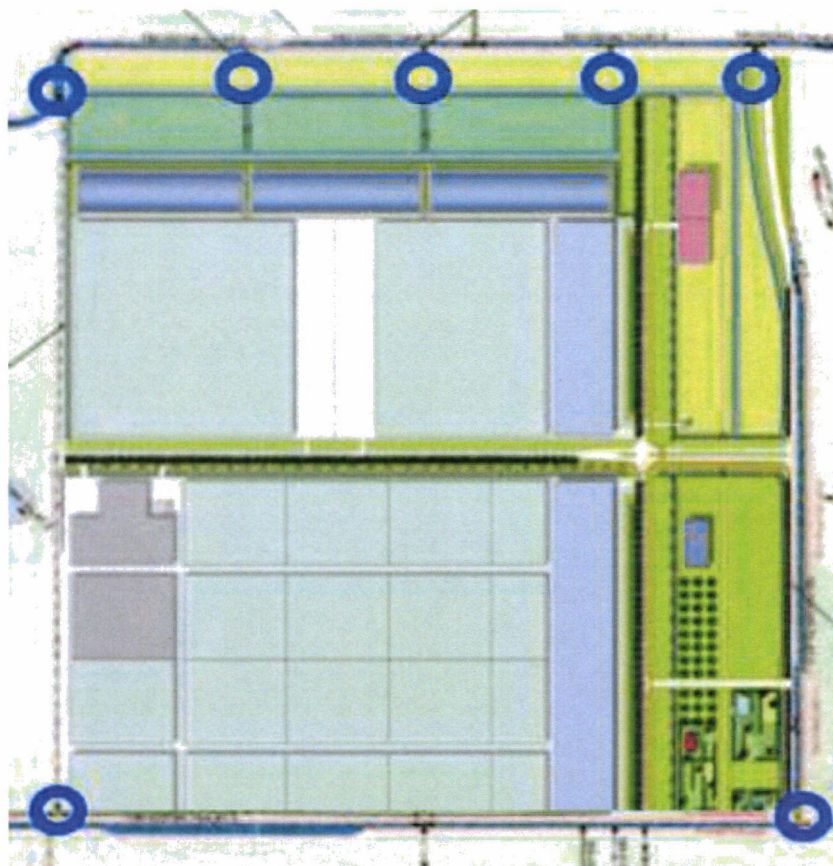
Voor het mogelijk maken van onder andere recreatie in de A4-zone worden in totaal twaalf bruggen (4-B1 t/m 4-B12) aangelegd. Daarbij worden er vier gebruikt als ontsluiting van de percelen.

Voor de wijzigingen in het watersysteem: dempen en graven van watergangen, aanleggen van duikers en bruggen is een vergunning benodigd in het kader van de Waterwet. De Watervergunning moet aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **Waterstructuur**

Een randvoorwaarde is dat de aan- en afvoer altijd gewaarborgd is. Oftewel, tijdens de aanleg van heel PrimAviera moet het overtollige water altijd afgevoerd kunnen worden en bij een tekort moet er altijd water kunnen worden aangevoerd.

In navolgende figuur zijn de aan- en afvoerpunten weergegeven, die ervoor zorgen dat de aan- en afvoer ten alle tijden gewaarborgd is. Welke maatregelen genomen worden zodat het watersysteem blijft functioneren tijdens de aanlegfase wordt in het vergunningentraject met het Hoogheemraadschap van Rijnland afgestemd.



Figuur: watersysteem deelplan 4 met aansluitingen op de huidige situatie.

### Waterberging

In het nieuwe waterhuishoudingsplan is aangegeven dat er 9,5% (in plaats van de door het Hoogheemraadschap geaccordeerde 7%) van de toename van het verhard oppervlak, aan (bergend) wateroppervlak moet worden aangelegd. Dit compenseert het negatieve effect van deze toename van verhard oppervlak. In navolgende tabel is de toename bepaald.

Het overschot kan en zal gebruikt worden als compensatie voor over- of onderschot in andere deelgebieden. Verrekening vindt plaats door middel van een rekening courant.

	Huidige inrichting (ha)	Toekomstige inrichting (ha)	Verschil (ha)
Verhard	1,0	53,0	+52,0
Onverhard	79,6	21,1	-58,5
Water	1,0	3,3	+2,3
Droge berging	-	4,1	+4,1
Plas-dras	-	0,1	+0,1
Totaal	81,6	81,6	

Randvoorwaarde voor de compensatie is dat het om 9,5% extra open water gaat. Grote vlakken extra oppervlaktewater in de polder zijn moeilijk te realiseren door het opbarstrisico en de nabijheid van Schiphol (LIB). Daarom is er, in overleg met Rijnland, voor gekozen om een deel van de berging uit te voeren als droge berging en plas-dras. Deze berging ligt 0,30 m hoger dan de insteek en de plas-dras 0,1 m hoger. Beide beginnen dus pas na deze peilstijging mee te bergen. De berging telt hierdoor niet volledig als open water mee, maar wordt omgerekend naar het percentage dat ze meebergen:

De droge berging doet mee voor $(0,8 - 0,3 \text{ m})/0,8 \times 4,1 \text{ ha} = 62,5\%$ van 4,1 ha = 2,56 ha.
De plasdras doet mee voor $(0,8 - 0,1 \text{ m})/0,8 \times 0,1 \text{ ha} = 87,5\%$ van 0,1 ha = 0,09 ha.

Met een toename verhard oppervlak van 52,0 ha dient in totaal 4,9 ha, oftewel 9,5% van de toename aan open water te worden toegevoegd om voor deelplan 4 de negatieve effecten als gevolg van de toename van verhard oppervlak te compenseren. Bij een percentage van 7,0% was dit een compensatie van 3,6 ha open water. In totaal wordt er 2,3 ha open water + 2,56 ha droge berging + 0,09, oftewel 4,95 ha aan waterbergend oppervlak aangelegd, uitgaande van een maximale peilstijging van 0,80 m.

### **Waterkwaliteit**

In te toekomstige situatie wordt geen reguliere landbouw meer in het plangebied toegepast. Voor de afvoer van water (lozing) vanuit de glastuinbouw naar het oppervlaktewater met eventuele gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen moet in het kader van de Waterwet (Besluit Glastuinbouw) een melding gedaan worden of een vergunning aangevraagd worden.

### **Hemel- en vuilwaterafvoer**

In de toekomstige situatie wordt het hemelwater dat op de kassen valt, opgevangen in een hemelwaterbassin en gebruikt voor de beregening van de gewassen. Het hemelwater dat op het overige verharde oppervlak valt, wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd. In de berekeningen van het watersysteem is ervan uitgegaan dat al het hemelwater afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, zodat er geen problemen ontstaan wanneer de hemelwaterbassins volledig gevuld zijn. De glastuinbouw en andere bebouwing in het gebied wordt aangesloten op een nog aan te leggen, gescheiden stelsel.

### **Beheer en onderhoud**

Over het algemeen onderhoudt het hoogheemraadschap het natte profiel van de primaire watergangen en de aangelande het talud. Voor de overige watergangen is de aangelande verantwoordelijke voor het totale onderhoud. In de toekomstige situatie wordt de onderhoudsplicht van watergang A (4-V) door het hoogheemraadschap van het Rijk overgenomen. Het gewoon en buitengewoon onderhoud van alle watergangen zal vanaf de kant gebeuren. Hiervoor is een strook van 5 m aan één kant van de primaire watergangen vrijgehouden van bouwwerken. Voor de overige watergangen is een strook van 2 m vrijgehouden.

### **Watertoets**

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

### **5.1.3 Conclusies**

Vanuit het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Deze conclusie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland bevestigd, in haar brief van 17 november 2011, waarin zij het volgende aangeeft: "De door ons gevraagde wijzigingen zijn doorgevoerd. Rijnland stemt dus in met het gewijzigde waterhuishoudingsplan." Onder waterhuishoudingsplan dient in deze ook het inrichtingsplan voor deelgebied 4 begrepen te worden.

## **5.2 Bodem**

### **5.2.1 Wet- en regelgeving**

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

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

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

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

### **5.2.2 Onderzoek**

In het kader van de aankoop van de gronden in het plangebied heeft in 2005 in twee gedeelten een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ('Bodemonderzoek 'Landbouwperceel Aalsmeerderweg 779 en 779A' te Rijsenhout' en 'Bodemonderzoek 'Erferceel Aalsmeerderweg 779 en 779a' te Rijsenhout', beide uitgevoerd door Terrascan). Dit betreft de locaties zoals hierna (in rood) weergegeven.





Figuur: locaties bodemonderzoeken (Google, 2010).

Voor de locatie tussen de A4, de Bennebroekerweg en de Aalsmeerderweg wordt geadviseerd de aangetoonde asbestfragmenten op het maaiveld van een drietal dammen en het puin tussen de restanten van de fundering van de voormalige windmolen te verwijderen. Bij eventuele graafwerkzaamheden in de dammen en/of verwijdering van de fundering van de voormalige windmolen moet rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

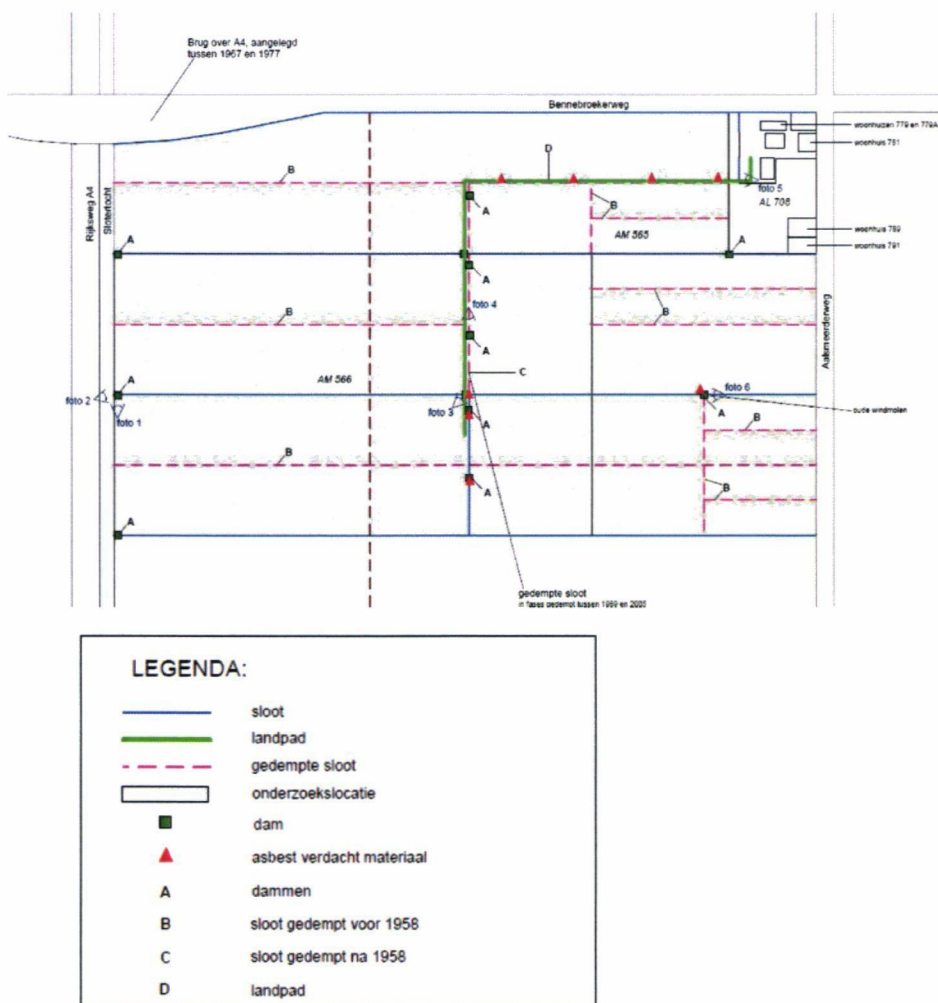
De verhardingslaag van het landpad is sterk verontreinigd door asbest en matig verontreinigd door koper en zink. Geadviseerd wordt, bij wijziging van het terreingebruik en/of graafwerkzaamheden ter plaatse van het landpad, de verontreinigde verhardingslaag op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te saneren.

In augustus 2011 is daarnaast door Oranjewoud een historisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat een aantal locaties als aandachtslocatie aangemerkt moet worden. Deze locaties zijn in navolgende figuur weergegeven en betreffen:

- het terrein ter plaatse van de paden, vanwege de (mogelijke) aanwezigheid van puin en andere bodemvreemde materialen;
- het terreingedeelte naast het fietspad parallel aan de Aalsmeerderweg, vanwege het ontbreken van gegevens over de bodemkwaliteit na het verwijderen van de verontreinigde grond voor de aanleg van het fietspad;
- de voormalige sloten, omdat niet bekend is waarmee deze zijn gedempt.

Deze locaties zijn, in voorliggend bestemmingsplan, niet bestemd voor een gevoelige(re) bestemming in het kader van het Besluit bodemkwaliteit, omdat het geen woonbestemming of daarmee vergelijkbare bestemmingen betreft.

De verzamelde informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. Ook wordt niet verwacht dat bodembedreigende activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.



Figuur: situatietekening verdachte deellocaties en legenda (Terrascan, 2005).

Vanuit historisch oogpunt zijn tijdens het vooronderzoek geen aanwijzingen naar voren gekomen dat op de onderzoekslocatie asbesthoudend materiaal in of op de bodem aanwezig is. Wel moeten de terreindelen waar puin aanwezig is als asbestverdacht worden beschouwd.

Verder moet er rekening mee worden gehouden dat op het perceel licht verhoogde concentraties voor diverse stoffen in grond en grondwater kunnen voorkomen.



### 5.2.3 Conclusies

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is geconcludeerd dat er vanwege het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor de voorgestane ontwikkeling/gebruik van de onderzochte gebieden. Eventueel aanwezige verontreinigingen, op de verdachte locaties, leveren geen probleem op, gezien de bestemming(en) van deze locaties.

## 5.3 Flora en fauna

### 5.3.1 Wet- en regelgeving

#### Vogel- en Habitatrichtlijn

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

#### Natuurbeschermingswet

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

#### Flora- en faunawet

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

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

### 5.3.2 Onderzoek

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

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

Mogelijk komt tijdens het voorjaar de strikt beschermde rugstreepad (tabel 3) voor in het plangebied. Het is raadzaam om in het geschikte jaargetij nader te onderzoeken of de soort in het plangebied aanwezig is, aangezien negatieve effecten (met name tijdelijk verlies leefgebied) op deze soortgroep, indien ze aanwezig is, niet uitgesloten kunnen worden tijdens de bouwfase. Voor de effecten op broedvogels, zoogdieren en vissen geldt dat, indien aan de gestelde voorschriften ten aanzien van de fasering en periode van uitvoering van de werkzaamheden (zie bijgevoegd rapport) wordt voldaan, er geen negatief effect zal optreden. Om negatieve effecten op amfibieën, waaronder de rugstreepad, te minimaliseren, dienen grootschalige graafwerkzaamheden aan sloten en slootkanten buiten het voorjaar plaats te vinden.

Ten behoeve van het mogelijk aanwezig zijn van de strikt beschermde rugstreepad is nader onderzoek noodzakelijk.

### **5.3.3 Conclusies**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied vrijwel alleen positieve effecten op de potentiële en actuele natuur(waarden) in en om het plangebied heeft. In de tot op dit moment uitgevoerde onderzoeken is de rugstreepad niet aangetroffen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voegt extra habitat voor deze pad toe, maar vanwege de gewenste zorgvuldigheid zal, in de daartoe geëigende tijd, nader onderzoek worden uitgevoerd, om (nogmaals) uit te sluiten dat de pad (alsnog) zijn intrek heeft genomen. Wanneer dit het geval is, zullen gepaste maatregelen worden genomen, waarmee het plan voornoemde meerwaarde voor de natuurwaarden heeft.

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

## **5.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.4.1 Wet- en regelgeving**

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

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

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

#### **5.4.2 Onderzoek**

##### **Archeologie**

Voor het plangebied is, als onderdeel van het totale PrimAviera gebied, in het kader van het MER, een quickscan naar archeologische waarden uitgevoerd. Aanvullend is, in augustus 2011, door Oranjewoud een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voortliggend plan toegevoegd. In deze rapportage is navolgende conclusie opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in het gebied dat op de gemeentelijke verwachtingskaart onder archeologieregime 3 valt. Hier is archeologisch onderzoek verplicht bij plannen groter dan 1 ha. Aangezien het plangebied circa 60 ha. groot is, betekent dit dat, conform het gemeentelijk beleid, archeologisch onderzoek noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld. Binnen het plangebied kunnen mogelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn uit het neolithicum, de middeleeuwen en de nieuwe tijd (in de bovengrond), en het paleolithicum en het mesolithicum in de pleistocene ondergrond (op meer dan 8 m-mv of meer dan 12,5 m-NAP). De specifieke verwachting hangt echter sterk af van de lokale geo(morfo)logie, bodemopbouw en mate van bodemverstoring/erosie. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er binnen het plangebied een (subrecente) geul aanwezig is. Aangenomen kan worden dat de bovengrond binnen het plangebied hierdoor is geërodeerd, waardoor de verwachtingswaarde (die al laag tot gering is op de gemeentelijke verwachtingskaart) laag kan worden ingeschat.

Op basis van het bureauonderzoek wordt de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden in het bovenste gedeelte van het bodemprofiel (tot in ieder geval 8,0 m-mv of 12,5 m-NAP) laag ingeschat.

Wel wordt er rekening mee gehouden dat in de top van de Pleistocene ondergrond (aanwezig vanaf circa 8,0 m-mv of 12,5 m-NAP) archeologische resten uit het laat-paleolithicum of het mesolithicum aanwezig kunnen zijn. Dientengevolge is het (selectie)advies tweedelig:

Ten eerste wordt aanbevolen om het plangebied voor wat betreft de eerste 8,0 m van het bodemprofiel (tot 8,0 m-mv of 12,5 m-NAP) vrij te geven voor wat betreft archeologie, en wel om de volgende redenen:

- 1 Binnen het plangebied is een brede geul aanwezig die voor de nodige erosie van de bovengrond heeft gezorgd.
- 2 Het Pleistocene dekzand ligt erg diep en wordt niet daadwerkelijk bedreigd.
- 3 De bodemverstoringen die gepaard gaan met de realisatie van het kassencomplex alsmede de bedrijven zullen voornamelijk effect hebben op het bovenste (geërodeerde) gedeelte van het bodemprofiel (kabels, leidingen, funderingsleuven) en worden niet bedreigend geacht voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit geldt ook voor eventuele heipalen; deze zullen misschien wel tot in de Pleistocene ondergrond reiken, maar het effect wordt gering geacht.
- 4 Onderzoeken in vergelijkbare gebieden in het Haarlemmermeer hebben gelijksoortige conclusies en adviezen opgeleverd.

Daarnaast wordt aanbevolen om bij graafwerkzaamheden dieper dan 8,0 m-mv, bijvoorbeeld garages of kelders, nader archeologisch veldonderzoek uit (te) laten voeren. Geadviseerd wordt dan ook om in het bestemmingsplan het deel van het bodemprofiel dieper dan 8,0 m-mv de dubbelbestemming - waarde archeologie - mee te geven. Deze aanbeveling is in de regels van voorliggend bestemmingsplan doorvertaald.

### **Cultuurhistorie**

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

### **5.4.3 Conclusies**

Op grond van archeologie en cultuurhistorie gelden geen bijzondere aandachtspunten of belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, omdat de ontwikkeling op zichzelf al rekening houdt met de cultuurhistorische hoofdstructuren. Ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem op een diepte meer dan 8,0 m beneden maaiveld, is een archeologische dubbelbestemming, met bijbehorend beschermingsregime opgenomen.

## **5.5 Geluid**

### **5.5.1 Wet- en regelgeving**

#### **Wegverkeer**

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

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'hogere waarde'. Een hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

#### **Luchtverkeerslawaal**

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

### **5.5.2 Onderzoek**

In december 2011 is door Oranjewoud een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In dit rapport is het navolgende geconcludeerd.

#### **Nieuwe wegen**

Ten behoeve van de bestemmingsplanvaststelling voor deelplan 4 is de geluidbelasting vanwege de nieuw aan te leggen wegen op de geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Hieruit blijkt dat vanwege wegverkeerslawaal de geluidbelasting vanwege de nieuwe weg E-F op de dichtstbijzijnde woning (Aalsmeerderweg 789) 53 dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden. De overige woningen voldoen wel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het verkeer op de overige nieuwe wegen in het plangebied levert geen geluidbelastingen op die de voorkeursgrenswaarde overschrijden.





### **Reconstructie**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor wegverkeerslawaai het geluid-effect vanwege de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het glastuinbouwgebied, buiten het plangebied op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting niet met meer dan 1,5 dB toeneemt. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in akoestische zin. Hiervan zou sprake zijn bij een wijziging op of aan een aanwezige weg waarbij de toename van de geluidbelasting 2 dB (afgerond van 1,5 dB) of meer bedraagt.

### **Hogere waarden**

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

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

### **5.5.3 Conclusies**

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

## **5.6 Lucht**

### **5.6.1 Wet- en regelgeving**

#### **Wet luchtkwaliteit**

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

#### **Wet Milieubeheer**

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>), of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

### 5.6.2 Onderzoek

In de Actualisatie MER is het aspect luchtkwaliteit voor het totale gebied PrimAviera onderzocht. Aanvullend is, in augustus 2011 door Oranjewoud een onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In de onderbouwing wordt ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit het volgende geconcludeerd.

Deelproject 4 past - voor wat betreft de gevolgen voor de luchtkwaliteit - geheel binnen het NSL en is daarmee in ieder geval niet in strijd, zodat de besluitvorming voor dit deelproject gebaseerd kan worden op de grondslag als genoemd in artikel 5.16, eerste lid, onder d, van de Wet milieubeheer. Er is dan geen beoordeling meer noodzakelijk van de afzonderlijke effecten van dit deelproject op de luchtkwaliteit (luchtkwaliteitonderzoek met toetsing aan de grenswaarden).

### 5.6.3 Conclusies

Op basis van eerder onderzoek is geconstateerd dat het plan niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Ook de uurgemiddelde norm zal in de onderzochte jaren niet voorkomen. Op basis van de nadere onderbouwing wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op (het grootste deel van) deelproject 4 van het totaalplan "Glastuinbouw Haarlemmermeer". Dit deelproject betreft een nadere uitwerking van het oorspronkelijke, globale, plan zoals dat is aangemeld voor het NSL. Aan de gegevens en uitgangspunten die ten grondslag lagen aan de opname van het totale project, en daarmee ook deelproject 4, in het NSL is niets relevant gewijzigd. Deelproject 4 past binnen de bij het NSL aangemelde totale projectomvang.

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

Gelet op het bovenstaande past deelproject 4 - voor wat betreft de gevolgen voor de luchtkwaliteit - geheel binnen het NSL en is daarmee in ieder geval niet in strijd, zodat de besluitvorming voor deze deelprojecten gebaseerd kan worden op de grondslag als genoemd in artikel 5.16, eerste lid, onder d, van de Wet milieubeheer. Er is dan geen beoordeling meer noodzakelijk van de afzonderlijke effecten van deze deelprojecten op de luchtkwaliteit (luchtkwaliteitonderzoek met toetsing aan de grenswaarden).

## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Wet- en regelgeving**

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

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

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

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

### **5.7.2 Onderzoek**

In de Actualisatie MER is een quickscan uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Het uitgangspunt bij het opstellen van de quickscan is dat bij de voorgenomen activiteit geen risicobronnen in het plangebied worden geïntroduceerd. Er is in de quickscan uitsluitend gekeken naar reeds bestaande risicobronnen en de externe werking (op het plangebied) die uitgaat van deze bronnen. De quickscan is een globale eerste scan. Bij een verdere uitwerking van de verschillende deelplannen is de verantwoordingsplicht aan de orde. Externe veiligheid zal in dat kader meer in detail bekeken moeten worden. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is, in oktober 2011 door Oranjewoud een onderzoek naar de externe veiligheidssituatie in deelgebied 4 van PrimAvera uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

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

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

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

- De ontwikkeling ligt buiten de veiligheidszone welke vastgesteld is in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De veiligheidszone vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.
- Het berekende groepsrisico ligt boven de oriëntatiewaarde. Dit geldt zowel voor de huidige als de toekomstige situatie. De ontwikkeling heeft een stijging van het GR tot gevolg. De verantwoording van het groepsrisico moet worden uitgewerkt.

Met betrekking tot de luchthaven Schiphol wordt de volgende conclusie getrokken:

- Gezien vanuit het Luchthavenindelingsbesluit is het niet toegestaan om woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie te realiseren binnen gebied nummer 4. Fase 4 van PrimAviera ligt binnen dit gebied. Volgens de toelichting bij dit besluit kan een uitzondering worden gemaakt voor bedrijfswoningen, mits de noodzaak voor die woningen aangetoond kan worden. Het plan maakt bedrijfswoningen mogelijk, de noodzaak van deze woningen moet dus worden aangetoond en een verklaring van geen bezwaar moet worden verkregen.

De conclusies met betrekking tot hogedruk aardgastransportleiding zijn:

- Door het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding. Deze wordt waarschijnlijk in de zomer van 2012 buiten gebruik gesteld. Tot drie jaar na buiten gebruikstelling moet echter nog wel planologisch van de leiding worden uitgegaan.
- De geplande bebouwing bevindt zich buiten de belemmeringsstrook van de leiding, maar binnen het invloedgebied.
- Uit de kwantitatieve risicoanalyse blijkt dat het plaatsgebonden risico geen knelpunt vormt voor de planontwikkeling.
- Er dient voor de aardgasleiding invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Hierbij hoeft geen aandacht te worden besteed aan risicobeperkende maatregelen. Het groepsrisico neemt als gevolg van de planontwikkeling niet zichtbaar toe.
- De verwachting is dat de leiding in de toekomst gebruikt zal worden voor het transport van CO<sub>2</sub> onder een werkdruk van 4 à 5 bar. De effecten bij een calamiteit aan de leiding beperken zich tot de belemmerde strook.

Op basis van de resultaten voor de A4 wordt in de navolgende alinea's invulling gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico. Aandacht wordt daarbij besteed aan de aspecten: bron- en effectmaatregelen en zelfredzaamheid als input voor de feitelijke verantwoording.

#### *Maatregelen voor beperking groepsrisico aan de risicobron*

Er zijn geen maatregelen mogelijk om het risico bij de bron te beperken. Het gaat in casu om een snelweg en een andere veiliger transportroute van gevaarlijke stoffen is niet aanwezig.

#### *Maatregelen voor beperking groepsrisico door ruimtelijke maatregelen*

Tussen de (beperkt) kwetsbare objecten en de A4 komt een breder groenzone. Tussen de kassen en de A4 is naast de groenstrook ook nog een strook met gietwaterbergingen aanwezig. In deze strook zijn (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan. Het groepsrisico wordt door deze ruimtelijke maatregelen beperkt.

#### *Rampbestrijding*

In haar advies van 23 november 2011 heeft de brandweer aangegeven dat gezorgd moeten worden voor de benodigde ontsluitingswegen en adequate bluswatervoorziening in het plangebied. Hier zal door ons in het kader van de daadwerkelijke inrichting van het gebied, in overleg met afdeling Proactie & Preventie van de de Brandweer Kennemerland voor gezorgd worden.

#### *Zelfredzaamheid*

Om de zelfredzaamheid van personen te verbeteren zullen de gebouwen zodanig gesitueerd dienen te worden dat aanwezigen bij een (dreigende) brand gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal een (nood)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied. Ook dient zorg gedragen te worden voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. In de benodigde omgevingsvergunning voor de gebouwen binnen het invloedsgebied van de A4 en de gasleiding zullen de hierboven genoemde maatregelen worden doorvertaald.

#### *Verantwoording*

Het nationaal belang van het glastuinbouwproject 'PrimAviera' rechtvaardigt de zeer beperkte toename van het groepsrisico.

### **5.7.3 Conclusies**

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

## **5.8 Geur**

### **5.8.1 Wet- en regelgeving**

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

### **5.8.2 Onderzoek**

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

### **5.8.3 Conclusies**

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

## **5.9 Licht**

### **5.9.1 Wet- en regelgeving**

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

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21<sup>e</sup> eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

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

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

### **5.9.2 Onderzoek**

De nieuw te vestigen bedrijven en functies zullen geen negatief lichteffect hebben. De bedrijven die zich in het plangebied wensen te vestigen maken gebruik van assimilatiebelichting. Om lichthinder te voorkomen, zal deze worden gecombineerd met een zogenaamd lichthinderscherm, dat zal moeten voldoen aan de wet en regelgeving en de best beschikbare technieken (BBT) voor de reductie van lichtemissie en energiebesparing bij het telen van zijn product.



Voor de nieuwe glastuinbouw in PrimAviera, en ook het plangebied, wordt uitgegaan van de realisering van een bovenafscherming van circa 98% en een zijafscherming van 100%, waardoor de kassen in zeer hoge mate lichtdicht zullen zijn.

### **5.9.3 Conclusies**

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

## **5.10 Milieuzoneringen**

### **5.10.1 Wet- en regelgeving**

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

### **5.10.2 Onderzoek**

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

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

De minimale afstand tussen de glasgelieerde bedrijven, in de categorie 1 of 2, en bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven bedraagt eveneens 43 m. De minimale afstand tussen de glasgelieerde bedrijven in de categorie 1 of 2 en de bestaande individuele vrijstaande woningen bedraagt 51 m. Op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 geldt voor bedrijven in de categorie 1 of 2 een maximale minimaal aan te houden afstand tot gevoelige bebouwing in het omgevingstype rustige woonwijk van 50 m. Voor gevoelige bebouwing in gemengd gebiedt geldt een minimale afstand van 30 m. Aan deze afstanden wordt, zoals hiervoor uiteengezet, voldaan.

Voor de bedrijven en bedrijfswoningen in de nieuwe dorpsrand geldt dat voornoemde afstandseisen, die ook voor bedrijven in de categorie A, B en C gelden, als voorwaarde bij de daadwerkelijke ontwikkeling gelden, zodat ook voor deze onderdelen geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzoneringen gelden.

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

### **5.10.3 Conclusies**

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

## **5.11 Luchtvaartverkeer**

### **5.11.1 Wet- en regelgeving**

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau, die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied binnen het beperkingengebied ligt, gelden er beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwijkingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

### **5.11.2 Onderzoek**

#### **Vogelaantrekkende werking van oppervlaktewater**

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

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

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

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

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

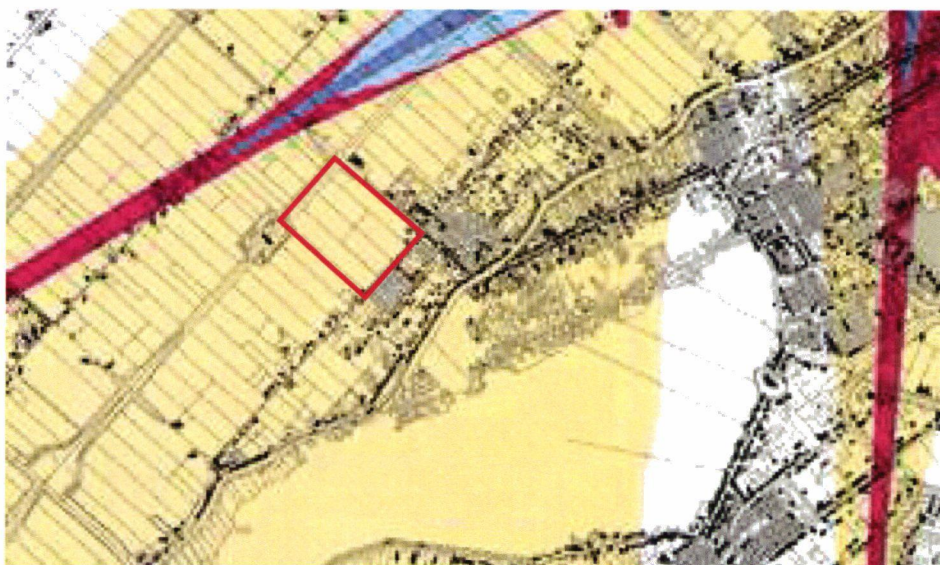
### Gevoelige bestemmingen

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

Het LIB noemt vier uitzonderingscategorieën voor gevoelige bestemmingen:

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

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

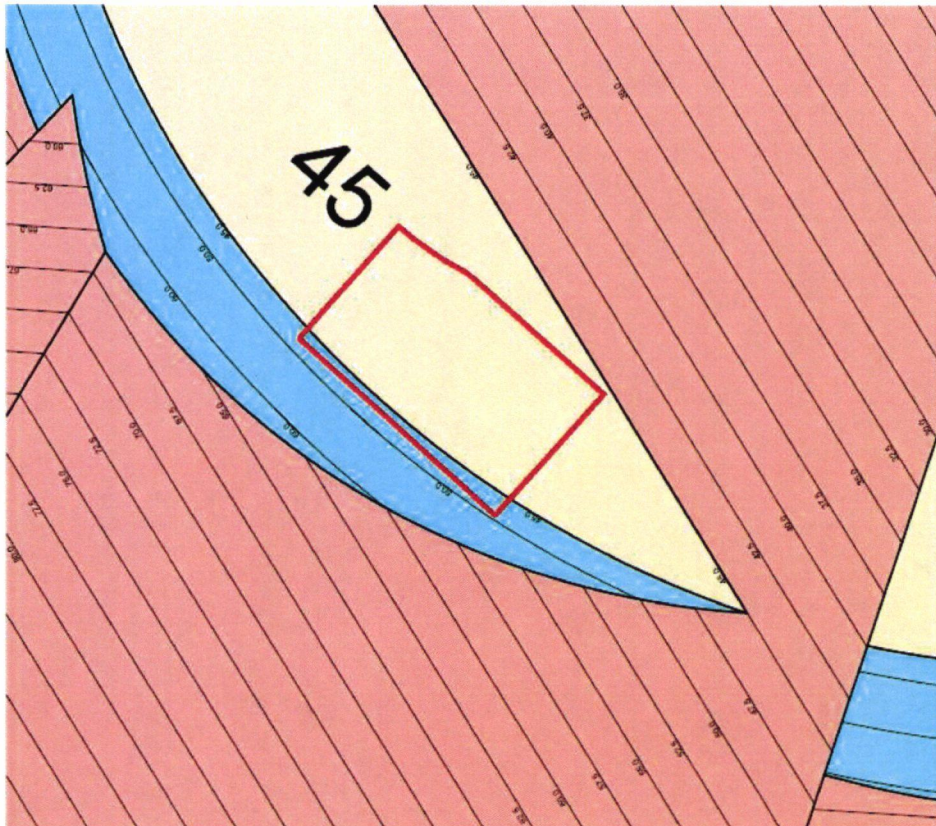


Figuur: uitsnede kaart Luchthavenindelingsbesluit (Gemeente Haarlemmeer, 2010).



### Hoogtebeperkingen

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn ook hoogtebeperkingen opgenomen voor zones in de omgeving van Schiphol. In navolgende figuur is te zien op welke manier deze zones en de bijbehorende beperkingen zich verhouden tot het plangebied. De beperking is niet relevant voor het plangebied, voor het plangebied, op basis van de regels van voorliggend bestemmingsplan, al een hoogtebeperking van maximaal 20 of 30 m geldt.



#### 5.11.3 Conclusies

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

## **5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties**

### **5.12.1 Wet- en regelgeving**

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen en dergelijke. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen, zullen deze als zodanig bestemd moeten worden.

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes (en zendmasten) ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Monumentenwet. Welke regels precies van toepassing zijn, is afhankelijk van het soort antenne en de locatie van de antenne. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn bouwvergunningvrij, behalve wanneer ze op een monument worden geplaatst. In dat geval is een lichte bouwvergunning en een monumentenvergunning vereist. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan veertig meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000 (het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten). Deze zijn vergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

### **5.12.2 Onderzoek**

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

In het plangebied ligt een 12 inch 40 bar regionale aardgastransportleiding. Deze leiding ligt langs de A4 maar is overigens niet meer als zodanig in gebruik. Dit was een aanvoerleiding naar het gasontvangstation (GOS) aan de Aalsmeerderweg en het transportnet ten oosten van de A4. Het transportnet langs de A4 vormt geen belemmering, omdat het plan voor PrimAviera deelplan 4, wat betreft mogelijk schadelijke ingrepen, niet over deze leiding vallen. In dat kader is onder anderen met de Gasunie afgesproken dat in principe geen gietwaterbassins boven de gasleiding zullen worden aangelegd. Dit is bij de opzet van deelplan 4 het geval, maar bij de werkzaamheden in het noordelijke deel van de Oostpoort en ten behoeve van de groen-/waterbergingszone langs de A4 dient wel met die leiding rekening houden te worden.

Een ander mogelijkheid betreft het veranderen van het transportmedium door overname van de leiding door een andere beheerder (denk hierbij aan SGN of OCAP voor bijvoorbeeld CO<sub>2</sub>). De mogelijkheid hiertoe wordt momenteel nog onderzocht. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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

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

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

### **5.12.3 Conclusies**

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

## **5.13 Explosieven**

### **5.13.1 Onderzoek**

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

### **5.13.2 Conclusies**

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

## **5.14 Milieueffectrapportage**

### **5.14.1 Beleid en regelgeving**

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



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

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

#### **5.14.2 Onderzoek**

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

De actualisatie is ook voor advies voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Deze heeft in augustus 2009 het toetsingsadvies over het geactualiseerde milieueffectrapport gegeven. De vrijstelling is in juli 2009 door de gemeente verleend. Met het onherroepelijk worden van de vrijstelling ex artikel 19 WRO op basis van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 februari 2011 (zaaknummer 201007537) is de m.e.r.-plicht verwerkt.

Wel is het van belang om bij de besluiten over volgende fasen het (geactualiseerde) MER en het advies van de Commissie m.e.r. in acht te nemen. Ook voor de uitwerking van deelplan 4 zijn dit punten van aandacht.

De uitwerking van deelplan 4 is getoetst aan de uitgangspunten en de effectvoorspelling in het geactualiseerde milieueffectrapport. Tevens is nagegaan of de aanbevelingen van de Commissie m.e.r. in acht zijn genomen. De (opleg)notitie die op basis van deze toetsing is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd.

#### **5.14.3 Conclusies**

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

## 5.15 Energie

In lijn met het relevante beleid en regelgeving, onder meer Vierde Nationaal Milieubeleidsplan, Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013, Klimaatbeleid Haarlemmermeer 2009-2020 en de gemeentelijke Milieubeleidsvisie, wordt bij de ontwikkeling van het plangebied nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect energie.

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

Per deelplan (bestaande uit één bedrijf of een cluster van enkele bedrijven) wordt door de initiatiefnemer onderbouwd op welke wijze aan de energiedoelstellingen wordt voldaan. In het kader hiervan verlangt de initiatiefnemer van de tuinder(s) een energieplan, waarin de energiebesparing op bedrijfsniveau moet worden aangetoond. Energiebesparing is dus één van de verkoopvoorwaarden die de initiatiefnemer hanteert. De concrete afspraken over de realisatie worden per deelplan vastgelegd in een realisatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haarlemmermeer.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling van PrimAviera, en ook het nu voorliggende deelplan 4, is gebaseerd op een samenwerking van de gemeente en SGN, die daartoe een aantal jaren geleden als een samenwerkingsovereenkomst gesloten hebben.

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

In april 2010 is door het LEI een rapport gepubliceerd waarin de concurrentiepositie van het totale gebied PrimAviera-Nieuw onderzocht is. De studie omvat een SWOT-analyse van PrimAviera, waarbij de locatie is beoordeeld op verschillende duurzaamheidsaspecten. Bijzondere aandacht is besteed aan energie, CO<sub>2</sub> en watervoorziening. De studie concludeert dat PrimAviera qua concurrentiekracht een aantrekkelijke locatie voor glastuinbouwvestiging is, in vergelijking met andere glastuinbouwlocaties, en dat PrimAviera als glastuinbouwlocatie prima kan concurreren met andere glastuinbouwlocaties op de 3 P's (profit, planet en people).

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Crisis- en herstelwet**

Op 16 maart 2010 heeft de Eerste Kamer de Crisis- en herstelwet aangenomen. De Crisis- en herstelwet is een zeer uitvoerige wet, die een groot aantal tijdelijke en permanente maatregelen bevat, die beogen procedures voor projecten te versnellen en te vereenvoudigen en om belemmeringen voor de uitvoering van projecten weg te nemen. Greenport Aalsmeer/PrimAviera is als ruimtelijk en infrastructureel project aangewezen, waarvoor kortere en eenvoudigere procedures doorlopen kunnen worden. Vooralsnog wordt hiervan geen gebruik gemaakt. Mogelijk dat dit bij de uitvoeringsfase van voorliggend plan wel gaat gebeuren.

#### **Vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Rijsenhout PrimAviera 4' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende instanties waarbij om een reactie is gevraagd:

- Vrom-inspectie;
- Verkeer & Waterstaat Noord-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Gasunie;
- Tennet;

- OptimaPrimAviera;
- Dorpsraad Burgerveen;
- Dorpsraad Rijsenhout;
- Commissie m.e.r.

Van de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en de Gasunie. De Provincie heeft in haar reactie aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken. De vooroverlegreacties van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Gasunie zijn in de afzonderlijke nota vooroverleg kort samengevat en van reactie voorzien. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de nota vooroverleg is het bestemmingsplan aangepast.

### **Inspraak**

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in en/of bij deze toelichting worden vermeld.

## **6.3 Handhaafbaarheid**

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

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

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

## 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een plan dat dient als planologisch kader voor nieuwe ontwikkelingen in deelplan 4 van het nieuwe glastuinbouwontwikkelingsgebied PrimAvera, zoals in het voorgaande uiteengezet.

In dat licht is er voor gekozen om, waar mogelijk en wenselijk, te werken met een zodanig opzet van regels en verbeelding c.q. de daarin te vervatten bestemmingen, dat de beoogde ontwikkelingen daarbinnen met de nodige flexibiliteit gerealiseerd kunnen worden. Anderzijds wordt daarbij beoogd om tevens afdoende randvoorwaarden te geven met betrekking tot het waarborgen van ruimtelijke samenhang en kwaliteit, zoals eerder aangegeven in de Uitwerking Masterplan.

Voor enkele bestaande woonpercelen, langs de Aalsmeerderweg, is uitgegaan van een passende woonbestemming met een meer op beheer gerichte bestemming(sregeling), mede gebaseerd op de aanwezige aard van de bebouwing.

Het juridische plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, waarin de bestemmingen van de grond en de daarvoor geldende regels, voor met name het bouwen en het gebruik, van zowel de bebouwing als de onbebouwde gronden, zijn vastgelegd. Hierop wordt hierna nader ingegaan.

### 7.2 Opzet regels en verbeelding

Bij de opzet van de regels en verbeelding is rekening gehouden met de wettelijke, landelijk geldende, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 van het Ministerie van VROM en daarnaast ook met de, op basis daarvan opgestelde, Standaardregels Bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer (versie 1.2 van 7 juni 2011). Omdat een aantal voor het bestemmingsplan noodzakelijke of gewenste bestemmingen met bijbehorende regels nog niet of maar ten dele in de gemeentelijke Standaard voorkomt, zijn daarvoor, rekening houdend met de SVBP en gemeentelijke Standaard, enkele aanvullende bestemmingen met bijbehorende regels opgesteld.

### 7.3 Inleidende regels, artikel 1 en 2

#### 7.3.1 Begrippen, artikel 1

Deze zijn overwegend ontleend aan de SVBP en gemeentelijke Standaard en, voor een aantal specifiek voor dit bestemmingsplan benodigde begrippen, op onderdelen aangevuld. Dat betreft vooral een aantal (in)direct voor glastuinbouw(bedrijven) en daaraan gelieerde functies of voorzieningen van belang zijnde begrippen.



Het gaat daarbij met name om begrippen die in juridisch-planologisch opzicht een andere betekenis (kunnen) hebben dan (mogelijk) in het normale spraakgebruik, waarover in het kader van de toetsing van de regels en handhaving geen verschil in interpretatie of uitleg wenselijk is.

### **7.3.2 Wijze van meten, artikel 2**

Deze zijn geheel ontleend aan de SVBP en gemeentelijke Standaard.

## **7.4 Bestemmingsregels artikel 3 t/m 13**

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

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

### **7.4.1 Bestemmingen, artikel 3 t/m 13**

#### **Artikel 3 Agrarisch – Glastuinbouw**

Onder deze bestemming zijn alle gronden van het plangebied opgenomen, die ontwikkeld worden voor glastuinbouwbedrijven en waarvoor ter plaatse rechtstreeks gebouwd mag worden. De ontsluiting van deze bedrijven vindt plaats vanaf de centrale as.

Het gaat om grootschalige en moderne glastuinbouw, met alle mogelijke bijbehorende voorzieningen, zowel op individueel bedrijfsniveau als eventueel als gemeenschappelijke voorzieningen voor meerdere bedrijven in elkaars nabijheid. Volgens de uitgangspunten van de Uitwerking Masterplan, zijn de bestemmings-, bouw- en gebruiksregels relatief ruim en flexibel en daarnaast afgestemd op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten van het Masterplan. De bouwhoogte mag overwegend 12 à 15 m hoog worden, voor respectievelijk kassen en andere bedrijfsgebouwen.

Kassen moeten overwegend in de gevellijn op 4 m uit de perceelgrens langs wegen, groen en water worden gebouwd, waarbij alleen ter plaatse van de bedrijfsontsluiting (over 25 à 50 m) bebouwing is toegestaan die voor de gevellijn is gelegen.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden op de Uitwerking Masterplan en de gemeentelijke standaard afgestemde bouwregels.

Afwijkingen van de bouwregels zijn mogelijk voor kleine noodzakelijke overschrijdingen van bouwen vóór of anderszins in de gevellijn.

Specifieke gebruiksregels gelden voor een aantal, in relatie tot de bestemming en/of de omgeving, ongewenste gebruiksvormen (buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare weg), ondersteunende detailhandel (tot maximaal 100 m<sup>2</sup> in producten van eigen of naburige glastuinbouwbedrijven met afdoende extra parkeerruimte). Afwijking daarvan is mogelijke voor meer verkoopruimte (tot maximaal 300 m<sup>2</sup>).

Gietwaterbassins mogen alleen ter plaatse van de specifiek hiervoor aangeduide locatie gerealiseerd worden.

In verband met bescherming van eventuele archeologische waarden is de maximale bouwdiepte (met uitzondering van heipalen en dergelijke) bepaald op 8 m.

#### **Artikel 4 Gemengd -1**

Deze bestemming betreft de gronden van het zuidelijk gedeelte van de Oostpoort, die zich over een diepte van overwegend circa 80 m en over vrijwel de totale lengte langs de nieuwe oost-west verbindingsweg, vanaf de Aalsmeerderweg in het zuidoosten tot op ca. 140 m van de A4 in het noordwesten, uitstrekt.

De concrete inrichting en invulling is beschreven in een specifiek voor dit gebied opgesteld beeldkwaliteitplan. Om te waarborgen dat de te realiseren gebouwen omringd zijn door groen en deze vlakken niet tot de rand toe volgebouwd worden, zijn drie bouwvlakken opgenomen, die op een afstand van 10 m van de bestemmingsgrenzen liggen. Naast (parkachtig) groen met recreatief medegebruik, zijn ook uiteenlopende voorzieningen mogelijk voor cultuur, ontspanning, recreatie, informatie/educatie, maatschappelijke functies, evenementen, parkeren, spelen en ook waterhuishouding en nutdoel-einden.

Het voorlichtingscentrum en/of attractie dat verband houdt met de glastuinbouw en/of de tuinbouwsector, is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum' toegestaan.

De marktplaats (met een maximum van 4.000 m<sup>2</sup> bvo) en maximaal 1 winkel (waarbij het vloeroppervlak kleiner is dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo), is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - marktplaats' toegestaan.

Binnen deze bestemming kunnen ook voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het functioneren van het glastuinbouwgebied. Zo wordt er gedacht aan het realiseren van een 20 kV kopstation binnen deze bestemming.

In beperkte mate is ook een zogenaamde lichte vorm van horeca (categorie 1 en 2a) mogelijk tot maximaal m<sup>2</sup>. Via afwijking is, onder voorwaarden, ook middelzware horeca (categorie 2b volgens bijlage 1) toe te laten.

In verband met bescherming van eventuele archeologische waarden is de maximale bouwdiepte (met uitzondering van heipalen en dergelijke) bepaald op 8 m.

### **Artikel 5 Gemengd - 2**

Deze bestemming is toegekend aan de zogenaamde Nieuwe Dorpsrand, die zich over een lengte van ca. 400 m, met een breedte van ca. 40 m uitstrekt tussen de Aalsmeerderweg en de 'Nieuwe Parallelweg', evenwijdig daaraan.

Deze bestemming is bedoeld voor de vestiging van bedrijfswoningen, met bijbehorende tuinen en/of kleinere glasgelieerde bedrijven, die een binding hebben met de glastuinbouw. Deze functies zijn aangegeven in het Masterplan. De ontsluiting voor autoverkeer ten behoeve van de bedrijven zal plaatsvinden vanaf de 'Nieuwe Parallelweg', die meer noordelijk aansluit op voornoemde nieuwe oost-west verbindingsweg. De ontsluiting van bedrijfswoningen zal plaatsvinden vanaf de Aalsmeerderweg en ondergeschikt ook de 'Nieuwe Parallelweg' aan de achterzijde.

De bestemmings-, bouw- en gebruiksregels zijn afgestemd op enerzijds de Uitwerking Masterplan en anderzijds de gemeentelijke standaard.

De bouwpercelen mogen variëren tussen 600 en 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij maximaal 40% bebouwd mag worden ten behoeve van bedrijfswoningen of maximaal 25% ten behoeve van glasgelieerde bedrijven. De bedrijfswoningen (vrijstaand of twee-aaneen) mogen maximaal 1.100 m<sup>3</sup> groot worden. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 6 en 10 m worden. De dakhelling van de kap van de bedrijfswoningen dient tussen 40 en 60 graden te liggen en in geval van vrijstaande woningen dient de nokrichting haaks op de voorgevelzijde gesitueerd te zijn. Bij een terugliggende 3<sup>e</sup> bouwlaag met plat dak is een goothoogte van maximaal 10 m mogelijk. De bedrijfswoningen dienen, bij vrijstaand aan beide zijden en bij twee-aaneen aan een zijde, een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens te hebben. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een afstand van minimaal 4 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden algemeen gebruikelijk bouwregels. Afwijking van de bouwregels is mogelijk voor ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Specifieke gebruiksregels gelden voor een aantal, in relatie tot de bestemming en/of de omgeving, ongewenste gebruiksvormen, voor voldoende parkeerruimte bij het bedrijf, alsmede voor ondersteunende detailhandel (tot maximaal 10% bvo en 100 m<sup>2</sup>), en voor beroep of praktijk aan huis tot maximaal 40% van het vloeroppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>. In verband met bescherming van eventuele archeologische waarden is de maximale bouwdiepte (met uitzondering van heipalen en dergelijke) bepaald op 8 m.

### **Artikel 6 Gemengd - 3**

Onder deze bestemming is een tweetal stroken grond opgenomen, met een diepte van circa 90 m en een totale lengte van circa 670 m, die gelegen zijn naast de glastuinbouwbestemming, aan de zuidzijde. Deze bestemming is bedoeld voor de vestiging van uiteenlopende glasgelieerde bedrijven, die een binding hebben met de glastuinbouw, een glasgelieerd en ondersteunend datacenter (met een maximaal bebouwd oppervlak 15.350 m<sup>2</sup>), multifunctionele glastuinbouwbedrijven, gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen en detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit.

De ontsluiting van de bedrijven zal vooral plaatsvinden vanaf een nieuw aan te leggen weg parallel aan de Bennebroekerweg (nieuwe oost-west verbindingsweg), die met de centrale as verbonden is en die aan de zuidzijde ook aansluit op de 'Nieuwe Parallelweg', evenwijdig aan de Aalsmeerderweg. Het aanleggen van verharding, in- en uitritten is alleen na een nadere afweging mogelijk.

De bestemmings-, bouw- en gebruiksregels zijn relatief ruim en flexibel en afgestemd op de uitgangspunten daarvoor volgens de Uitwerking Masterplan. De bouwhoogte mag 20 m hoog worden, en ook hier moeten de bedrijfsgebouwen overwegend in de gevellijn op 4 m uit de perceelgrens langs de wegen worden gebouwd.

Ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden op de Uitwerking Masterplan en de gemeentelijke standaard afgestemde bouwregels.

Moderne glastuinbouwgebieden zijn van grootverbruiker van energie geëvolueerd naar productiegebied van energie. De relatie met de agrarische sector bestaat dus niet alleen uit een bedrijfsmatige relatie, maar kan ook bestaan in het energetisch vlak. Van daar dat bijvoorbeeld een distributiestation ook in deze bedrijfsbestemming past.

Specifieke gebruiksregels gelden voor een aantal, in relatie tot de bestemming en/of de omgeving, ongewenste gebruiksvormen (risicovolle/gevaarlijke/veel geluid producerende inrichtingen, seksinrichtingen en buitenopslag, zichtbaar vanaf de openbare weg), voor parkeren (1 pp/50m<sup>2</sup> bvo), alsmede ondersteunende detailhandel, vergelijkbaar met voornoemde bestemming. Voor deze laatste geldt daarbij nog een afwijkingmogelijkheid tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.

In verband met bescherming van eventuele archeologische waarden is de maximale bouwdiepte (met uitzondering van heipalen en dergelijke) bepaald op 8 m.

#### **Artikel 7 Groen**

Onder deze bestemming is allereerst opgenomen een strook grond, met een diepte van circa 140 m en een lengte van circa 425 m, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, langs de A4. Deze strook wordt ingericht als een robuuste groenvoorziening, met een structurele functie in relatie tot het omliggende landschap en infrastructuur en tevens een recreatief medegebruik-/uitloofunctie, mede in de richting van Park 21, aan de andere zijde van de A4. Daarnaast krijgt dit groen ook een belangrijke functie voor regenwater(piek)berging. Dat niet alleen voor het voorliggende deelplan, maar tevens als onderdeel van een dergelijke functie voor het gehele glastuinbouwgebied PrimAviera. Een strook van dit groen, direct langs de A4 zal, in de toekomst mogelijk gebruikt worden voor de verbreding van de A4. Deze hele strook zal als plasdraszone uitgevoerd worden.

Verder is onder deze bestemming het noordelijke gedeelte van de Oostpoort opgenomen dat zich, met een diepte van overwegend ca 80 m en over de gehele lengte van de Bennebroekerweg, vanaf de Aalsmeerderweg tot aan de A4, uitstrekt.

Daarnaast is de niet te bebouwen strook aan de zuidzijde van de glastuinbouwbedrijven als zodanig bestemd, om te voorkomen dat ontsluiting van deze bedrijven via de Nieuwe Parallelweg plaats zal vinden.

Dat gedeelte van de Oostpoort zal met uiteenlopende vormen van groen, water, dagrecreatieve functies en aanverwante voorzieningen, ingericht worden.

#### **Artikel 8 Tuin**

Deze bestemming is gelegd op de (voor)tuin bij de bestaande bebouwing/functies langs de Aalsmeerderweg. Hiervoor gelden de gebruikelijke regels volgens de gemeentelijke standaard ten aanzien van (onderschikte) aan- en uitbouwen van de aangrenzende hoofdgebouwen en ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### **Artikel 9 Verkeer**

De in het plangebied geprojecteerde nieuwe ontsluitingswegen zijn alle onder deze bestemming opgenomen. De belangrijkste ontsluitingsweg is het gedeelte van de centrale as dat binnen het plangebied wordt aangelegd. Deze as zal in de toekomst verder doorgetrokken worden, in zowel noordelijke als zuidelijke richting, binnen de aansluitende plandelen van PrimAviera. Deze bestemming is ook opgenomen voor de op de centrale as aansluitende nieuwe weg, aan de zuidzijde van de Oostpoort c.q. parallel aan de Bennebroekerweg, (nieuwe oost-west verbindingsweg) die met name fungeert als ontsluiting van de daaraan gelegen glasgelieerde bedrijven. Aan de zuidzijde sluit die parallelweg, vooralsnog alleen voor langzaam verkeer, aan op de Aalsmeerderweg en de nieuwe (achter)ontsluiting ('Nieuwe Parallelweg') van de strook met bedrijfswoningen en/of kleine glasgelieerde bedrijven langs de Aalsmeerderweg.

Voor deze bestemming gelden de gebruikelijke regels, gebaseerd op de gemeentelijke standaard.

#### **Artikel 10 Water**

Deze bestemming is gelegd op een al bestaande primaire watergang die langs de Bennebroekerweg gelegen is. Voor deze bestemming gelden de gebruikelijke regels, gebaseerd op de gemeentelijke standaard. Onderdeel van deze regels is dat in de waterbestemming ook verkeerskundige voorzieningen, in de vorm van bruggen, geregeld zijn.

#### **Artikel 11 Wonen**

Deze bestemming is gelegd op de perceel van een viertal bestaande en te handhaven woningen, gelegen langs de Aalsmeerderweg, voor zover het de gronden betreft die niet als voortuin zijn aan te merken (zie hiervoor). Voor deze bestemming gelden de gebruikelijke regels voor een dergelijke bestemming, conform de gemeentelijke standaard. In verband met bescherming van eventuele archeologische waarden is de maximale bouwdiepte (met uitzondering van heipalen en dergelijke) bepaald op 8 m.

**Artikel 12 Leiding – Gas**

Deze bestemming is gelegd op een bestaande gasleiding die langs de (zuidzijde van de) Bennebroekerweg en de (oostzijde van de) A4 gelegen is. Voor deze bestemming gelden de gebruikelijke regels, gebaseerd op de gemeentelijke standaard. Voor deze leiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling naar een CO<sub>2</sub>-leiding.

**Artikel 13 Waarde – Archeologie**

Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied, in verband met het mogelijk aanwezig zijn van beschermenswaardige archeologische waarden in de bodem, op diepten dieper dan 8 m beneden maaiveld.

**7.5 Algemene regels, artikel 14/m 19****Artikel 14 Anti-dubbelregel**

Dit artikel bevat de door het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven anti-dubbelregel.

**Artikel 15 Algemene bouwregels**

In dit artikel wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de voorgeschreven maatvoering, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.

**Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

Hier wordt bepaald welke regels gelden als gevolg van de aanduidingen in het kader van de Luchtvaartverkeerzone en de Vrijwaringzone – straalpad.

**Artikel 17 Algemene afwijkingsregels**

Hier wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

**Artikel 18 Algemene wijzigingsregels**

Hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden en tot welke omvang burgemeester en wethouders de bestemmingsgrenzen kunnen overschrijden.

**Artikel 19 Verwerkelijking in de naaste toekomst**

Hierin wordt bepaald dat voor een klein deel van het plangebied, met de aanduiding 'wro-zone – verwerkelijking in naaste toekomst', geldt dat deze verwezenlijking noodzakelijk wordt geacht, conform artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze gronden zijn op dit moment niet in bezit van initiatiefnemer en zullen derhalve op termijn mogelijk op een andere wijze verkregen moeten worden.



## **7.6 Overgangs- en slotregels, artikel 20 en 21**

### **Artikel 20 Overgangsrecht**

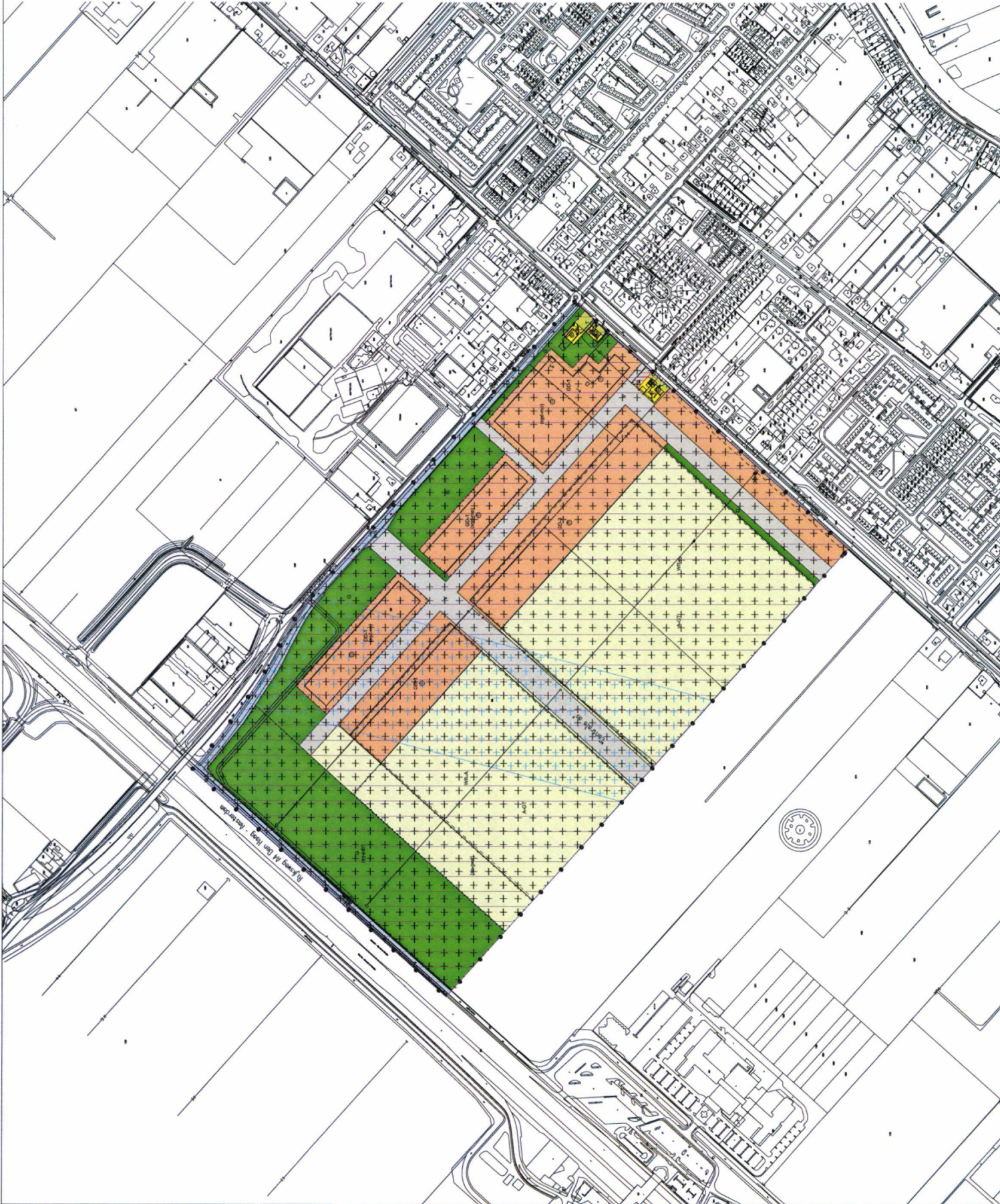
Dit artikel bevat het door het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik en een hardheidsclausule.

### **Artikel 21 Slotregel**

Hier staat de citeertitel van deze regels.



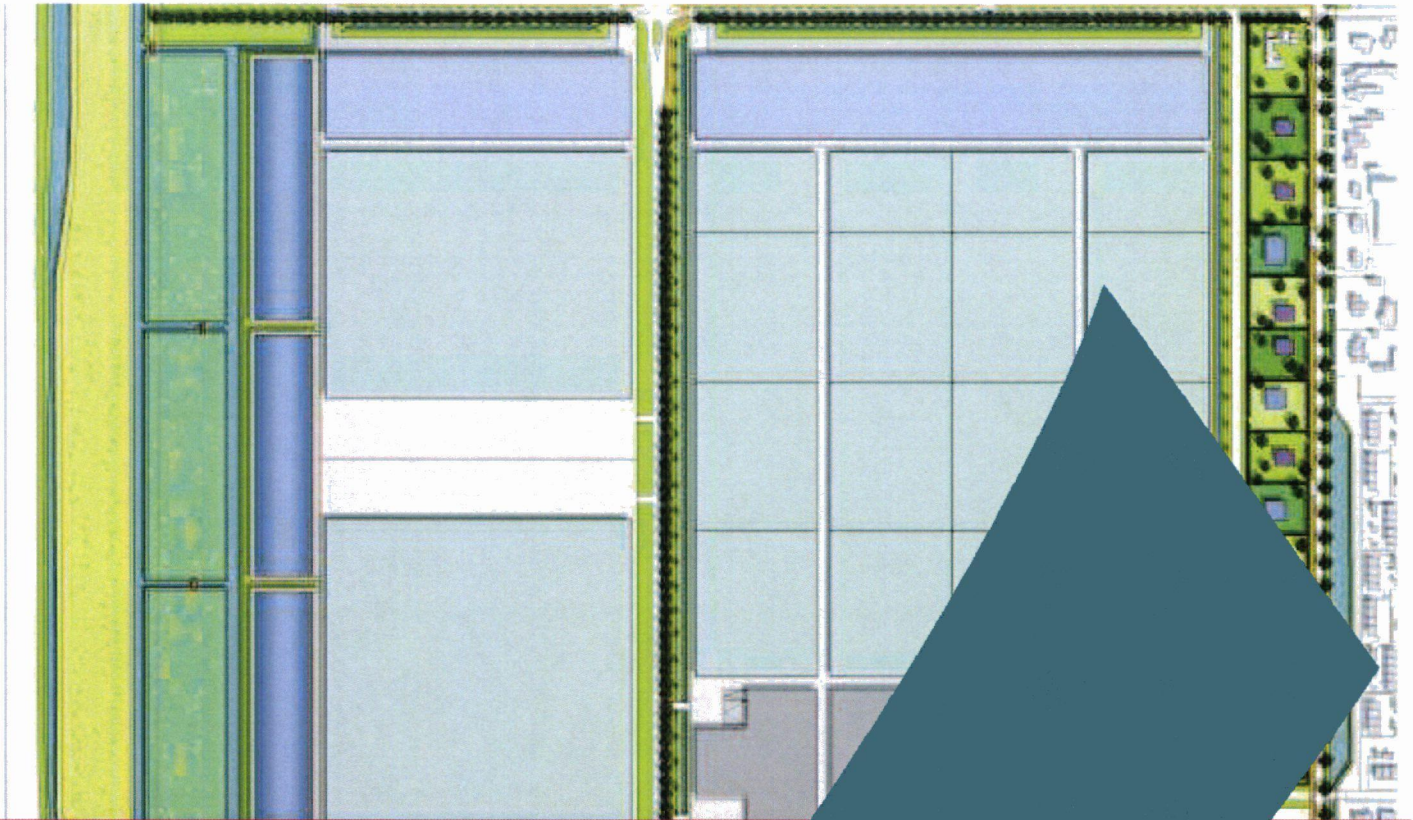
- LEGENDA**
- Grens van het bestemmingsgebied
  - Bestemmingsplan
    - Agaricus - Glanzschimmel
    - Groenige - 1
    - Groenige - 2
    - Groenige - 3
    - Groen
    - Tuin
    - Verkeer
    - Water
    - Wonen
  - Dubbelbestemmingsplan
    - Leidings - Glas
    - Leidings - Kabel
    - Wapens - Archaische
  - Overstroomgebied
    - verkeers - overdekking in vaste toestand
    - keuzebestemmingen
    - verkeersgebied - overdekking
  - Aanpakgebied
    - aanpakgebied
    - specifiek voor een gebied - gemeentelijk
    - specifiek voor een gebied - provincie
    - specifiek voor een gebied - voorafgaand
    - specifiek voor een gebied - aanvullend
    - bouwvlak
  - ruistalke bouwvoorschrift (n)
  - ruistalke goet- en bouwvoorschrift (n)
  - grens
  - tuin - gebied
  - Verkeersplan
  - Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond



Gemeente Haarlemmermeer  
 Voorontwerpbestemmingsplan  
 'Rijzenhout PrimAriera 4'  
 Verbeelding

**CROONEN ADVISEURS**  
 LANDSCHAP ARCHITECTUUR & BOUW  
 Groeneweg 10  
 1216 CA Amsterdam  
 T +31 (0)20 673 9200  
 E info@croonen.nl  
 www.croonen.nl





Ontwerp bestemmingsplan  
Rijsenhout PrimAviera 4

Regels  
maart 2012



gemeente  
Haarlemmermeer

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Agrarisch – Glastuinbouw	11
Artikel 4	Gemengd - 1	14
Artikel 5	Gemengd - 2	17
Artikel 6	Gemengd - 3	20
Artikel 7	Groen	23
Artikel 8	Tuin	24
Artikel 9	Verkeer	26
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Wonen	28
Artikel 12	Leiding - Gas	30
Artikel 13	Waarde - Archeologie	32
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>35</b>
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	35
Artikel 15	Algemene bouwregels	35
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 19	Verwerkelijking in de naaste toekomst	37
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>39</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	39
Artikel 21	Slotregel	40
<b>Bijlagen:</b>		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.1	
Bijlage 4	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.2	
Bijlage 5	Luchtvaartverkeerzone LIB artikel 2.2.3	

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan 'Rijsenhout PrimAviera 4' van de gemeente Haarlemmermeer.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO 0394.BPGrysprimaviera04-A001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

**agrarische bedrijfsactiviteiten:**

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het (af-/door-)telen van gewassen en/of het houden van dieren.

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**bebouwingspercentage:**

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak of van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

**bedrijf:**

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

**bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen en kassen.

**bedrijfstoegang:**

deel van het bedrijfsperceel gelegen aan de weg dat dient ter ontsluiting van het bedrijf.

**bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke.

**bedrijfswoning:**

een woning die noodzakelijk is in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering van een gevestigde of een nieuw te vestigen glastuinbouwonderneming of glasgelieerd bedrijf aangrenzend of elders in het plangebied van het Masterplan PrimAviera.

**bergbezinkbassin:**

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

**beroep/praktijk aan huis:**

een beroep of praktijk, dat door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning of woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.



**bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**bruto bedrijfsvloeroppervlak:**

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto);

**bijgebouw:**

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**datacentrum**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het huisvesten van communicatie- en/of computerapparatuur waarop data kan worden opgeslagen en de uitwisseling van deze data met derden;

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**dienstverlening:**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan overeenkomstig de bestemming.

**gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A) contour Zonebesluit) moet worden vastgesteld.

**gemeenschappelijke glastuinbouwvoorziening<sup>o</sup>:**

een gemeenschappelijke voorziening ten behoeve van meerdere, in elkaars nabijheid gelegen, glastuinbouwbedrijven; hieronder worden o.a. onderverstaan gemeenschappelijk voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke bedrijfskantine en voorzieningen of installaties voor:

- de opwekking, opslag, distributie en/of uitwisseling van energiestromen en CO<sub>2</sub>;
- opvang, buffering, infiltratie en/of (voor)bewerking van regen-, giet- en/of afvalwater;
- bewerking, opslag, koeling en/of verpakking van teelt- en/of afvalproducten.

**glasgelieerde bedrijven:**

bedrijven, kantoren of instellingen, niet zijnde agrarische bedrijven, die wat betreft hun activiteiten en/of energiebehoefte/-kringloop verbonden zijn met glastuinbouwbedrijven in het bijzonder of de tuinbouwsector meer in het algemeen.

**glastuinbouwbedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het in kassen telen, kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of veredelen van gewassen of uitgangsmateriaal daarvoor; dat met inbegrip van aanverwante activiteiten om het teeltproduct een meerwaarde te geven, met daarbij behorende/benodigde bedrijfsprocessen, en voorzieningen en/of installaties op bedrijfsniveau.

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**horeca:**

een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De toegestane categorieën zijn conform de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'.

**kantoor:**

een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd.

**kas:**

een gebouw waarvan het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

**kunstobject:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

**kunstwerk:**

een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

**maaiveld:**

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, dagzorg en/of onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ook ondersteunende detailhandel en horeca.

**marktplaats:**

een bouwwerk bedoeld voor de verkoop van land- en/of tuinbouw- en/of streekproducten.

**normaal onderhoud:**

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

**nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits-, energie- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

**ondergronds bouwen:**

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

**ondersteunende activiteiten:**

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

**plasdraszone:**

een nat stuk oever, meestal op de overgang tussen ondiep water en drogere grond.

**plint:**

het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

**praktijkruimte:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

**recreatie:**

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

**recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

**restaurant:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

**risicovolle inrichting:**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

**snackbar:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria'.

**stedenbouwkundige waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

**streekproducten:**

producten die geproduceerd worden binnen de gemeente Haarlemmermeer, de aangrenzende gemeenten en/of Greenport Aalsmeer en omgeving.

**uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**winkel:**

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

**woning:**

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Algemeen**

#### **de afstand:**

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

#### **het peil:**

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

#### **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### **de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### **de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

#### **de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



**de verticale diepte:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

**2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a glastuinbouwbedrijven;
  - b gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
  - c detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
  - d uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gietwater' voorzieningen voor de berging van gietwater;
- met daarbij behorend(e):
- e parkeerplaatsen;
  - f verhardingen;
  - g paden;
  - h groen;
  - i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen en kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfsgebouwen en kassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- b De gevels van kassen dienen in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
- c Ter plaatse van een bedrijfstoegang hoeven de gevels van kassen over een breedte van minimaal 25 m en maximaal 50 m niet in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd
- d Bedrijfsgebouwen mogen alleen ter hoogte van één bedrijfstoegang worden gebouwd.
- e Elk zelfstandig bedrijf beschikt over maximaal één bedrijfstoegang.
- f De bouwhoogte van kassen mag niet meer zijn dan 12 m.
- g De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aangegeven gevellijn mag niet minder dan 15 m daarachter zijn.
- h De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan 15 m.
- i De afstand van bedrijfsgebouwen en kassen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 m.
- j De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn niet meer zijn dan 1,20 m.
- b Ter weerszijde van de bedrijfstoegang mag in afwijking van het onder a over een lengte van minimaal 22,5 en maximaal 40 m de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor aangegeven gevellijn niet minder dan 1,8 m en niet meer dan 2 m bedragen.
  - 1 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen achter de aangegeven gevellijn mag niet meer zijn dan 15 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gietwater' mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer zijn dan 3,5 m.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a lid 3.2.1 onder b voor het bouwen van ondergeschikte delen van gebouwen voor de aangegeven gevellijn, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - 1 De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  - 2 De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- b lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van kassen met minder dan 25 m in de aangegeven gevellijn, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - 1 De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  - 2 De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c Lid 3.2.1 onder e voor het realiseren van een tweede bedrijfstoegang, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - 1 De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  - 2 De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a buitenopslag van bedrijfsmaterialen/goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg.

#### **3.4.2 Detailhandel**

Detailhandel is toegestaan als ondersteunende nevenactiviteit, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop van:
  - 1 producten voortvloeiende uit de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsvoering;
  - 2 producten van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven.
- b Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

- c Per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2, teneinde een uitbreiding van de ondersteunde detailhandel tot maximaal 300 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak toe te laten, indien:

- a de uitbreiding vanuit distributie-planologisch oogpunt aanvaardbaar is;
- b de uitbreiding gezien de aard van het bedrijf en de ondersteunende detailhandel noodzakelijk is;
- c 2 parkeerplaatsen per 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aanwezig zijn.

## **Artikel 4      Gemengd - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor cultuur en ontspanning, in de vorm van een voorlichtingscentrum en/of attractie die verband houdt met de glastuinbouw en/of de tuinbouwsector, uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- b een overdekte marktplaats met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - marktplaats';
- c kleinschalige detailhandel in de vorm van de verkoop van producten uit de glastuinbouw en streekproducten, uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - marktplaats';
- d ondersteunende detailhandel;
- e ondersteunende horeca in de categorie 1 en 2a van de in de bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;
- f recreatieve voorzieningen;
- g andere vormen van recreatief medegebruik;
- h speelvoorzieningen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- i kinderboerderij, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum';
- j waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k nutsvoorzieningen, waaronder een 20 kV kopstation;  
met daarbij behorende:
  - l wegen;
  - m verhardingen;
  - n parkeervoorzieningen;
  - o groen;
  - p water.



## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken in het algemeen gelden de volgende bepalingen:

### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen (waaronder ook kassen) gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.  
d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.

## **4.3 Specifieke gebruiksregels**

### **4.3.1 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a Risicovolle inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b Geluidszoneeringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- d Seksinrichtingen zijn niet toegestaan.
- e Buitenopslag van goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan.
- f Horeca anders dan in categorie 1 en 2a van de in de bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten als ondersteunende en ondergeschikte functie is niet toegestaan.
- g Maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van educatie/onderwijs en het verenigingsleven, een overdekte marktplaats met bijbehorende voorzieningen, speelvoorzieningen en een kinderboerderij ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorlichtingscentrum' zijn niet toegestaan.

#### 4.3.2 Gebruiksregels

- a Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden voor in lid 4.1 genoemde functies indien de belangen van derden door deze functies onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld door het niet voldoen aan milieueisen en aan te houden afstanden.
- b De totale bedrijfsvloeroppervlakte van de gebouwen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' mag niet meer bedragen dan 17.000 m<sup>2</sup>.
- c Van de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder a mag de bedrijfsvloeroppervlakte van het voorlichtingscentrum als genoemd in lid 4.1 sub c maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- d Van de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder b mag de bedrijfsvloeroppervlakte van de marktplaats als genoemd in lid 4.1 sub d niet meer bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>.
- e Binnen de totale bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd sub 4.3.2 onder b en naast de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de marktplaats als genoemd sub 4.3.2 onder d mag kleinschalige detailhandel als genoemd in lid 4.1 sub c plaatsvinden in maximaal één winkel waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte kleiner moet zijn dan 1.500 m<sup>2</sup>.
- f Ondersteunde horeca categorie 1 en 2a is toegestaan tot een maximum brutovloeroppervlak per vestiging van 150 m<sup>2</sup>.
- g Er dient ten minste 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak te worden gerealiseerd.
- h Parkeerplaatsen dienen aan het zicht te worden onttrokken en visueel onderdeel uit te maken van het gebouw of de gebouwen.
- i De bebouwing en de parkeerplaatsen dienen omringd te worden door een groenzone van minimaal 10 m breed.
- j De groenzone mag slechts doorsneden worden door de bedrijfsontsluiting, fiets- en voetpaden.

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a glasgeleerde bedrijven, die zijn genoemd onder de categorieën A, B en C van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - b detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
  - c bedrijfswoningen;
  - d beroep en praktijk aan huis;
  - e nutsvoorzieningen;
  - f waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
  - h parkeren;
  - i groen;
  - j water;
- met de daarbij behorende:
- k tuinen;
  - l erven.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 26;
- c In plaats van bedrijfswoningen mogen ook zelfstandige bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande de totale oppervlakte van de bedrijfspercelen niet meer mag bedragen dan 4.000 m<sup>2</sup>.
- d Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1 Er mogen vrijstaande en twee-aaneen gebouwde bedrijfswoningen worden gebouwd.
  - 2 De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder zijn dan 600 m<sup>2</sup> en niet meer zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 3 De inhoud van de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en exclusief bedrijfsgebouwen, mag per kavel niet meer zijn dan 1.100 m<sup>3</sup>.
  - 4 Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer zijn dan 40%.
  - 5 De bedrijfswoning dient te zijn opgebouwd uit een onderbouw van niet meer dan 2 bouwlagen met een kap, waarbij de goothoogte niet meer mag zijn dan 6 meter, de nokrichting haaks op de naar de weg gekeerde perceelsgrens staat en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.
  - 6 Het bouwen van platte daken is toegestaan op de 3<sup>e</sup> bouwlaag, mits die minimaal 3 meter terugligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlagen en de goot- en bouwhoogte niet meer is dan 10 meter.

- 7 De voorgevel van de bedrijfswoning dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
  - 8 De afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder zijn dan 3 meter.
- e Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- 1 Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 2 meter achter de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
  - 2 De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer zijn dan 60 m<sup>2</sup>.
  - 3 De goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter.
  - 4 De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter.
  - 5 De afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.
- f Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1 De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder zijn dan 600 m<sup>2</sup> en niet meer zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>.
  - 2 De totale inhoud van de bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer zijn dan 1.100 m<sup>3</sup>.
  - 3 Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer zijn dan 40%.
  - 4 De voorgevel van een bedrijfsgebouw dient op een afstand van 5 meter achter de aangegeven gevellijn te worden gebouwd.
  - 5 Een bedrijfsgebouw dient te zijn opgebouwd uit een onderbouw van niet meer dan 2 bouwlagen met een kap, waarbij de goothoogte niet meer mag zijn dan 6 meter, de nokrichting haaks op de naar de weg gekeerde perceelsgrens staat en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.
  - 6 Het bouwen van platte daken is toegestaan op de 3<sup>e</sup> bouwlaag, mits die minimaal 3 meter terugligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlagen en de goot- en bouwhoogte niet meer is dan 10 meter.
  - 7 De afstand tot zijdelingse perceelsgrens mag niet minder zijn dan 3 meter.
- g Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- 1 De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1,2 meter voor zover gelegen vóór de aangegeven gevellijn en overigens niet meer mag zijn dan 2 meter.
  - 2 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.
  - 3 Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en de afstand tot de woning niet meer dan 15 meter mag zijn, en de afstand tot de perceelsgrenzen niet minder dan 3 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

- a Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- 1 het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.
  - 2 het gebruiken van gronden voor in lid 5.1 genoemde functies indien de belangen van derden door deze functies onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld door het niet voldoen aan milieueisen en aan te houden afstanden.
- b De hoofdontsluiting voor autoverkeer voor bedrijfsgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden via de Parallelweg.
- c Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende regels:
- 1 Het gebruik van gronden voor een minicamping is niet toegestaan.
  - 2 Het gebruik van een bedrijfswoning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de bedrijfswoning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
  - 3 Het gebruiken van een bijgebouw of bedrijfsgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.
- d Er dient tenminste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd. De ontsluiting van de parkeerplaatsen mag uitsluitend plaatsvinden via de Parallelweg.
- e Detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
- 1 Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
  - 2 Per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak dient ten minste één parkeerplaats aanwezig te zijn.
  - 3 Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in de vorm van verkoop van:
    - goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
    - grondstoffen ten behoeve van bedrijven in de industrie en nijverheid.

## **Artikel 6      Gemengd - 3**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a    glasgelieerde bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - b    een glasgelieerd en ondersteunend datacenter;
  - c    glastuinbouwbedrijven;
  - d    gemeenschappelijke glastuinbouwvoorzieningen;
  - e    detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit;
- met daarbij behorend(e):
- 1    verhardingen, in- en uitritten;
  - 2    fiets- en voetpaden;
  - 3    groen;
  - 4    water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - 5    nutsvoorzieningen;
  - 6    parkeervoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### **6.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a    Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b    De gevels van gebouwen dienen voor minimaal 80% in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd, waarbij het overige deel van de gevels achter de aangegeven gevellijn mag worden gebouwd.
- c    De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder zijn dan 4 m.
- d    De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e    De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.
- f    De oppervlakte van het glasgelieerd en ondersteunend datacenter mag niet meer bedragen dan 15.350 m<sup>2</sup>.

#### **6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a    De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn, niet meer zijn dan 1,20 m, en voor het overige niet meer dan 2,5 m.

- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan:
  - 1 1,2 m, voor zover gelegen voor de aangegeven gevellijn;
  - 2 6 m, in overige situaties.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a lid 6.2.1 onder a voor het bouwen van ondergeschikte delen van gebouwen buiten het bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - 1 De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  - 2 De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- b lid 6.2.1 onder b voor het bouwen van gebouwen met minder dan 80% van de gevels in de aangegeven gevellijn, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - 1 De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
  - 2 De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a Risicovolle inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.
- b Geluidszoneringplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- c Seksinrichtingen zijn niet toegestaan.
- d Garagebedrijven en verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan.
- e Risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan.
- f Buitenopslag van goederen op gronden aan of zichtbaar vanaf de openbare weg is niet toegestaan.

#### **6.4.2 Parkeren**

Er dient ten minste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlak te worden gerealiseerd.

#### **6.4.3 Detailhandel**

Detailhandel als ondersteunende nevenactiviteit is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Het verkoopvloeroppervlak mag niet meer zijn dan 10% van het bruto bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
- b Per 50 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak dient ten minste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.



- c Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in de vorm van verkoop van:
  - 1 goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Afwijken verhardingen, in- en uitritten voor de gevellijn**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1 onder g voor het gebruik van de gronden voor de aangegeven voor verhardingen, in- en uitritten, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

### **6.5.2 Afwijken detailhandel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4.3 onder a voor het uitbreiden van het verkoopvloeroppervlak tot maximaal 300 m<sup>2</sup>, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- c De uitbreiding is vanuit distributie-planologisch oogpunt aanvaardbaar.
- d De uitbreiding is gezien de aard van het bedrijf en de ondersteunende detailhandel noodzakelijk.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groen;
  - b wandel- en fietspaden;
  - c speelvoorzieningen;
  - d bergbezinkbassins;
  - e nutsvoorzieningen;
  - f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g waterberging, eventueel in combinatie met waterzuivering;
  - h een plasdraszone, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plasdraszone';
- met daaraan ondergeschikt:
- i uitingen van beeldende kunst.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 m.
- c De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>.
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 m.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.3.1 Strijdig gebruik**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepaling:

- a Het gebruik van gronden voor bedrijfsontsluitingen is niet toegestaan..

## **Artikel 8 Tuin**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met (de) daarbij behorende:
- b opritten, terreinverhardingen en paden;
- c bouwwerken, met uitzondering van carports.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Uitbouwen**

Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Uitbouwen mogen worden geplaatst voor de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan 1 m, mits de afstand tussen de uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 m is.
- b De uitbouw mag niet meer dan 65 % van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan.
- c De goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt.
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.3.1 Beroep en praktijk aan huis**

Het gebruik van uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen'.

### **8.3.2 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;
- c het gebruik van gronden ten behoeve van de ontsluiting van een aangrenzend bedrijf.

## **Artikel 9 Verkeer**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
  - b parkeren;
  - c groen;
  - d water;
  - e speelvoorzieningen;
  - f bergbezinkbassins;
  - g voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
  - h civiele kunstwerken;
  - i nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- j verhardingen;
  - k paden;
  - l bermen;
  - m water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- n uitingen van beeldende kunst;
  - o reclame-uitingen.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen.
- b De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 m.
- c De oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 15 m<sup>2</sup>.
- d De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 m.

## **Artikel 10 Water**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
  - b bruggen;
  - c behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
  - d nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - f groen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 m

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een casco (caisson) dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd;
- b opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

## **Artikel 11 Wonen**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - b beroep en praktijk aan huis;
- met (de) daarbij behorende:
- c terreinverhardingen;
  - d erven.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Algemeen**

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **11.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Per bouwperceel is één woning toegestaan.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het bouwvlak.
- c De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d Aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan.
- e De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 m.
- f De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 m.
- g Op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- h De verticale diepte van een gebouw, met uitzondering van onderdelen als heipalen of soortgelijke funderingsconstructies, mag niet meer bedragen dan 8 m.

#### **11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 m.
- c Op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.



#### **11.2.4 Ondergrondse gebouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 m.
- b Voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- c Op of onder de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken genoemd in lid 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### **11.2.5 Afwijkende bestaande maten**

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen het volgende:

- a indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

#### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder e en toestaan dat de maximale bouw- en goothoogte niet meer dan 1 m worden vergroot.

#### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **11.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

##### **11.4.2 Beroep en praktijk aan huis**

Het gebruik van een woning en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Tuin'.

## **Artikel 12 Leiding - Gas**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor leidingtransport van:

- a gas ter plaatse van de aanduiding figuur 'hartlijn – gasleiding' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

### **12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **12.3.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking

van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
- e mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het permanent opslaan van goederen.

#### **12.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

**12.3.3 Toelaatbaarheid**

- a Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringsstrook.
- b Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

**12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Leiding – Gas' met bijbehorende aanduiding wijzigen in de bestemming 'Leiding – CO<sub>2</sub>', indien het gebruik van de leiding conform de bestemming wordt beëindigd en het gebruik van de leiding wordt gewijzigd ten behoeve van het transport van CO<sub>2</sub> en dat voor de bestemming 'Leiding – Gas' geen noodzaak meer bestaat.
- b Voordat burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze wijzigingsbevoegdheid, vragen zij advies aan de leidingbeheerder.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **13.2 Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken dieper dan 8 m beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
  - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c Een rapport is niet noodzakelijk, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **13.3.1 Omgevingsvergunningplicht**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 8 m onder het maaiveld, zoals afgraven, egaliseren, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het aanleggen van leidingen dieper dan 8 m onder het maaiveld.

### **13.3.2 Uitzonderingen**

Het sub 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **13.3.3 Toelaatbaarheid**

- a De sub 13.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
  - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 15 Algemene bouwregels

#### 15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

### Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

#### 16.1 Luchtvaartverkeerzone - LIB

##### 16.1.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in de bijlage, gelden de beperkingen met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.



**16.1.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2**

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in de bijlage, gelden de beperkingen met betrekking tot de bouwhoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol'.

**16.1.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3**

Voor zover de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in de bijlage, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol'.

**16.2 Vrijwaringzone - Straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone - straalpad' geldt dat bebouwing niet hoger mag zijn dan 30 m.

**Artikel 17 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b het in geringe mate afwijken van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

**Artikel 18 Algemene wijzigingsregels****18.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

**Artikel 19 Verwerkelijking in de naaste toekomst**

De in de 'wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst' gelegen gronden vormen onderdelen van het plan, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht, zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening.



# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 20 Overgangsrecht

### 20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 20.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **20.3 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

### **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4' van de gemeente Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

Rosmalen, maart 2012



## **Raadsvoorstel 2012/**

Onderwerp  
Portefeuillehouder  
Steller  
Collegevergadering  
Raadsvergadering

Vaststellen bestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4"  
drs. M.J. Bezuijen  
K. Vreeker & M.F.U. ter Horst

### **1. Samenvatting**

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

Het gebied PrimAviera is één van de sleutelprojecten in de Greenport Aalsmeer. Het gaat om het nieuw te ontwikkelen glastuinbouwgebied PrimAviera van ruim 240 ha en een herstructureringsopgave rond Rijsenhout van circa 140 ha, die beiden in samenhang met de omgeving moeten worden ontwikkeld. Doelstelling is het ontwikkelen en realiseren van een modern en duurzaam glastuinbouwgebied.

Op 5 juli 2007 zijn door de gemeenteraad de Uitgangspunten voor het Masterplan PrimAviera vastgesteld (2007/1153118) en deze zijn verwerkt in het door de raad op 4 september 2008 vastgestelde masterplan PrimAviera (2008/12486) en het herstructureringsplan, dat op 2 juli 2009 door de raad is vastgesteld (2009/5066). Dit bestemmingsplan maakt deelgebied 4 in de nabijheid van het dorp Rijsenhout mogelijk.

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

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor een deel van de gewenste glastuinbouwontwikkeling in de nabijheid van het dorp Rijsenhout.

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

De voorgestane ontwikkeling van PrimAviera, en het voorliggende deelplan 4, is gebaseerd op een samenwerking van de gemeente met het Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN), waarmee in 2006 een samenwerkingsovereenkomst is gesloten. De aanleg en exploitatie van voorliggend deelplan is op grond van die overeenkomst voor rekening en risico van SGN. Ten behoeve van dit deelplan heeft het college op xxxxx een anterieure overeenkomst gesloten met SGN.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan door de raad te worden vastgesteld. Door het college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

Wij zullen de gemeenteraad informeren over het resultaat van de ter visieligging van het vastgestelde bestemmingsplan en in voorkomend geval de raad in kennis stellen van de uitspraak van de Raad van State in een beroepsprocedure.

## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit de raad om:

- PM resultaat afweging zienswijzen;
- af te wijken van de eerder vastgestelde Masterplan PrimAviera met betrekking tot:
  - o het breder maken van de strook voor glasgelieerde bedrijvigheid en meervoudig ruimtegebruik;
  - o het beperken van de hoogte van de landmark in de Oostpoort van 50 meter naar 30 meter;
- voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGrysprimaviera04-A001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
- het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

## 3. Uitwerking

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

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader om een deel van het grootschalige glastuinbouwgebied PrimAviera in de nabijheid van het dorp Rijsenhout mogelijk te maken. Deze ruimtelijke opgaven zijn vastgelegd in het Masterplan PrimAviera.

Dit bestemmingsplan regelt ook de bestemming van twee woonpercelen in de hoek van de Aalsmeerderweg en Bennebroekerweg en twee woonpercelen langs de Aalsmeerderweg. Deze percelen zijn gezien de ligging binnen het plangebied en de noodzaak om de bestaande planologische regeling te actualiseren meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan PrimAviera betreft tevens een herziening van de vigerende regelingen. Het plan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste én het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

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

#### **Inleiding**

Op grond van de samenwerkingsovereenkomst heeft SGN ons gevraagd om deelplan 4 planologisch mogelijk te maken. Hiervoor hebben wij in samenspraak met SGN een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan omvat een gebied van circa 60 hectare, nabij het dorp Rijsenhout. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door (de Slotertocht langs) de A4, aan noordzijde door de Bennebroekerweg en aan de oostzijde door de Aalsmeerderweg. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door een kadastrale grens op circa 600 m (ter breedte van 3 polderkavels) parallel aan de Bennebroekerweg.





#### Glastuinbouw en glasgelieerde bedrijvigheid

Het bestemmingsplan maakt vooral glastuinbouw mogelijk. Aan de weerszijde van de centrale as komen twee grote glastuinbouwkavels. Aan de kopse kant van deze kavels is ruimte gereserveerd voor glasgelieerde bedrijvigheid. Hier is ook meervoudig ruimtegebruik mogelijk door glastuinbouw te combineren met glasgelieerde bedrijvigheid.

#### A4- zone

Binnen het plangebied ligt ook een deel van de A4-zone. Deze zone tot 250 meter vanuit het hart van de middenberm van de A4, die over een grote lengte de Haarlemmermeerpolder doorsnijdt, krijgt een rustige landschappelijke invulling, conform de door raad vastgestelde Groenblauw structuur. De zone vervult een rol voor de natuur, hemelwaterberging, gietwateropslag en vooral voor visuele rust.

#### Verkeerstructuur

In het deelplan wordt een deel van de nieuwe verkeerstructuur van het glastuinbouwgebied PrimAviera opgenomen. Die verkeerstructuur is ontworpen om te voorkomen dat het vrachtverkeer door de aangrenzende dorpen Rijsenhout en Burgerveen gaat. Om dit te bewerkstelling gaat de verkeerstructuur uit van een centrale as door het midden van het gehele plangebied met directe aansluitingen op de A4. In deelplan wordt slecht een deel van de centrale as aangelegd. Deze wordt aangetakt op de Bennebroekerweg en zal als hoofdontsluitingsweg voor de glastuinbouwbedrijven gaan fungeren.

Om het dorp Rijsenhout verder te ontlasten qua autoverkeer worden in dit deelplan evenwijdig aan de Aalsmeerderweg en de Bennebroekerweg nieuwe wegen aangelegd. De weg evenwijdig aan de Bennebroekerweg wordt ter hoogte van de Hennikstraat aangetakt op de Aalsmeerderweg en ter hoogte van het Konnetlaantje aangetakt op de Bennebroekerweg. Deze weg wordt tevens doorgetrokken tot aan de centrale as. Dit deel van de weg gaat echter alleen dienen als ontsluitingsweg voor de aangrenzende glasgelieerde bedrijven. Op welke technische wijze de aansluitingen op de Aalsmeerdeweg worden uitgevoerd is onderwerp van nadere studie.

De verkeersafwikkeling zal tijdelijk anders plaatsvinden dan waar de Uitwerking van het Masterplan van uitgaat, doordat de aansluiting van de centrale as op de A4 deel uitmaakt van toekomstig uit te voeren deelplannen en geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplangebied. De verkeersafwikkeling zal tijdelijk plaatsvinden via de aansluiting op de A4 op het bedrijventerrein A4 Zone West, welke in 2012 gereed zal komen. Doortrekken van de centrale as naar de nieuwe oostelijke aansluiting op de A4 wordt in het bestemmingsplan PrimAviera meegenomen.

#### Woon- en werklint

Ter hoogte van Rijsenhout worden in zone grenzend aan de Aalsmeerderweg nieuwe bedrijfswoningen gerealiseerd. In deze minimaal 40 meter diepe zone wordt ruimte geboden voor nieuwe gevarieerde woonbebouwing in een groene setting van ruime tuinen. Behalve voor bedrijfswoningbouw is er ook ruimte voor bedrijfsunits voor glasgelieerde bedrijvigheid. De nieuwe parallelweg ter hoogte van de nieuwe dorpsrand maakt het mogelijk een residentiële zijde en een utilitaire zijde te ontwikkelen, respectievelijk gericht op de Aalsmeerderweg en de parallelweg.

### **Afwijkingen t.o.v. van de Uitwerking van het Masterplan**

Op enkele onderdelen wijken wij af van de Uitwerking van het Masterplan. Hierna geven wij deze weer en beargumenteren wij waarom we afwijken:

- de strook voor glasgelieerde bedrijvigheid en meervoudig ruimtegebruik wordt breder dan in de Uitwerking van het Masterplan. De strook is breder gemaakt om te komen tot een betere verkaveling en betere bruikbaarheid van de strook;
- de landmark in de Oostpoort van 50 meter hoog blijkt in verband met de hoogtebeperkingen vanwege Schiphol niet mogelijk. In het gebied mag maximaal 30 meter hoog gebouwd worden;
- De ontsluitingstructuur is, omdat de aansluiting van de centrale as en de nieuwe N201 geen onderdeel is van dit plan, anders dan in de Uitwerking van het Masterplan is opgenomen. De gebiedontsluiting zal tijdelijk plaatsvinden via de in aanleg zijnde aansluiting op de A4 op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein A4 Zone West.

### Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4, is op PM bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf PM gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op de betreffende stukken worden ingediend.

### Beoordeling zienswijzen

PM

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

SGN is op grond van de samenwerkingsovereenkomst verantwoordelijk voor de aanleg en de exploitatie van voorliggend deelplan. Om deze afspraken juridisch te borgen is op xxxxx een anterieure overeenkomst met hen gesloten.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bestemmingsplannen vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is bestuurlijk aanspreekpunt. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4 is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

### ***Overige relevante informatie***

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad worden het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die ter inzage ligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

#### 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)

Ontwerpbestemmingsplan "Rijsenhout PrimAviera 4" bestaande uit:

- Toelichting (versie maart 2012) + 11 bijlagen
- Regels (versie maart 2012) + 5 bijlagen (in één document)
- Verbeelding (versie maart 2012)

ONTWERP