**Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw**

**Behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw**

**Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 maart 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 14 maart 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. N.J. Dol Autoschade-Spuiterij.
2. H.J.W.M. Munsterman.
3. Dhr. Lanser.
4. Ondernemers Vereniging Haarlemmermeer Zuid, C.J. Tebbens.
5. Fam. P.J.J. Dormaarijsenhout.
6. P.A.M. Teunissen Architectenbureau.
7. P.A.M. Teunissen Architectenbureau.
8. R.B.O.I. namens Solarnova.
9. LTO Noord**.**
10. N.V. Nederlandse Gasunie.
11. P.A.M. Teunissen Architectenbureau.
12. C.J.M. Buis.
13. Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of rijksbelang schaadt.

Na de terinzagelegging 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 direct na de beroepstermijn wel in werking.

1. **Zienswijze van N.J. Dol Autoschade-Spuiterij**.

Reclamant heeft een garagebedrijf langs de Aalsmeerderweg en verzoekt om de uitbreiding van zijn bedrijf en zijn bedrijfshal.

*Gemeentelijke reactie*

*Wij zullen niet aan deze uitbreidingswens tegemoetkomen, omdat op eigen grond een uitbreiding beperkt mogelijk is en het verschil tussen bouwvlak en huidige bebouwing beperkt is (het vergroten van dit bouwvlak is wel mogelijk, zij het beperkt). Dat geldt ook voor de aanpalende kavel als uitbreidingslocatie. Het is niet mogelijk om deze gronden voor de gewenste doeleinden te bebouwen.  Deze gronden hebben in het vigerende en in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming agrarische doeleinden. Uitbreiding voor de bedrijfsvoering van N.J. Dol autoschade-spuiterij op deze gronden is daarmee strijdig.*

*Conclusie*

*Het verzoek van reclamant wordt niet gehonoreerd.*

1. **Zienswijze van H.J.W.M. Munster.**

Reclamant gaat niet akkoord gaat met de bestemmingen ‘Wegen’ en ‘Leiding’, aangezien reclamant een brief van de Gemeente Haarlemmermeer d.d. 9 februari 1981 heeft, waarin staat dat zijn bedrijf niet hoeft te wijken voor de kassenontwikkeling. Reclamant mag blijven boeren zoals hij dat altijd heeft gedaan.

*Gemeentelijke reactie*

*Er wordt op gewezen dat de bestemming “Leiding” is opgenomen omdat in de gronden van reclamant al geruime tijd een gasleiding van de Gasunie ligt. Voorts wordt er op gewezen dat op de gronden van reclamant niet de bestemming “Wegen” is opgenomen, maar een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “Verkeer” mogelijk te maken. Deze wijziging is opgenomen om de centrale as mogelijk te maken. Wij hebben naar aanleiding van o.a. een aantal zienswijze over de centrale as en de aansluitingen ervan op de Aalsmeerderweg, wederom gekeken of in dit plan de realisatie van de volledige centrale as inclusief aansluitingen noodzakelijk is. Dit blijkt niet het geval. Wij komen dan ook reclamant deels tegemoet en zullen de wijzigingsbevoegdheid voor de aansluiting van de centrale as op de Aalsmeerderweg die over het perceel van reclamant loopt van de verbeelding afhalen. Het deel van de centrale as dat zal dienen voor de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf op de hoek van de Venneperweg en de Aalsmeerderweg blijft echter wel gehandhaafd. Die ontsluiting zal in de toekomst noodzakelijk zijn om het bedrijfsverkeer van dit bedrijf via de centrale as te leiden en niet langs/ door het dorp Burgerveen.*

*Met betrekking tot voornoemde deel van de centrale as, wijzen wij er op dat pas na het maken van een wijzigingsplan daadwerkelijk met de uitvoering van de weg begonnen kan worden. Reclamant zal bij het opstellen van dit wijzigingsplan betrokken worden en wij zullen trachten de problemen die de weg voor de bedrijfsvoering reclamant kan hebben, zoveel mogelijk te beperken.*

*Conclusie*

*Het verzoek van reclamant wordt niet gehonoreerd.*

1. **Zienswijze van dhr. Lanser.**

De zienswijze gaat over een met een wijzigingsbevoegdheid geplande verkeersweg langs zijn woning. Hij wil hier overleg met de gemeente over. Met reclamant is nog telefonisch contact opgenomen. In dit telefoongesprek heeft reclamant aangegeven dat hij vreest dat de nieuwe weg zijn bedrijfsvoering onmogelijk zal maken.

*Gemeentelijke reactie*

*Het betreft hier de wijzigingsbevoegdheid om de aansluiting van de Aalsmeerderweg en de Den Adelszwet op de centrale as mogelijk te maken. O.a. naar aanleiding van deze zienswijze van reclamant is wederom gekeken of de hele centrale as inclusief alle aansluitingen ervan op de Aalsmeerderweg noodzakelijk zijn. De centrale as inclusief aansluitingen is gedimensioneerd op de volledige ontwikkeling van het glastuinbouwgebied PrimAviera inclusief de herstructurering. Wij gaan er op dit moment vanuit dat de ontwikkeling van PrimAviera en ook de herstructurering langer dan de planperiode van 10 jaar zal duren. In zowel het bestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw als het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving zetten wij slechts in op delen van de ontwikkeling. Het is daarmee niet noodzakelijk om alle aansluitingen van de Aalsmeerderweg op de centrale as te realiseren.*

*Wij zullen de centrale as en de aansluitingen wel zodanig in dit bestemmingsplan opnemen, dat het bedrijfsverkeer van nieuwe glastuinbouwbedrijven volledig over de centrale as kan plaatsvinden en zodat dit verkeer niet hoeft door de dorpen Burgerveen en Rijsenhout. De aansluiting waar reclamant bezwaar tegen heeft, komt te vervallen.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor de aansluiting van de centrale as op de Aalsmeerderweg ter hoogte van de Den Adelszwet zal van de verbeelding worden gehaald.*

1. **Zienswijze van de heer C.J. Tebbens namens de** **Ondernemers Vereniging Haarlemmermeer Zuid.**

Reclamant wijst er op dat op de percelen Aalsmeerderweg 881 t/m 887 werkzaamheden plaatsvinden, die afwijken van het aldaar geldende gebruik van de bestemming glastuinbouw en verzoekt om handhaving van de bestemming glastuinbouw.

*Gemeentelijke reactie*

*Twee van de drie genoemde percelen hebben de bestemming “Woondoeleinden” in het bestemmingsplan gekregen vanwege het feitelijk gebruik van de percelen voor wonen. Op dit punt kunnen wij dan ook niet tegemoetkomen aan het verzoek van reclamant. Voor het overige wel en zullen wij de bestemming glastuinbouw handhaven.*

*Conclusie*

*Het verzoek van reclamant wordt grotendeels gehonoreerd.*

1. **Zienswijze van de familie P.J.J. Dormaar.**
2. Het lijkt er volgens reclamant op dat de centrale as en het doortrekken daarvan over haar perceel gaat lopen. Zij wil duidelijkheid, omdat men door wil met de aanvraag om vergunning voor een dubbel woonhuis.
3. Voorts wordt in het akoestisch rapport inzake de familie Dormaar ten onrechte uitgegaan van een snelheid van 50 kilometer per uur op de Bennebroekerweg, dit moet 80 kilometer per uur zijn volgens reclamant. Tevens is men niet gelukkig met de naamgeving van het rapport op internet.
4. Onder het kopje ‘veiligheid’ wordt de kruising Bennebroekerweg en centrale as niet genoemd, terwijl haar oprit daar op uitkomt.
5. Reclamant voorziet planschade als de centrale as en de doortrekking daarvan worden aangelegd.

*Gemeentelijke reactie*

1. *Op de door reclamant aangehaalde verbeelding uit het ontwikkelingsbestemmingsplan “Rijsenhout PrimAviera 4” is binnen de bestemming “Verkeer” het volledige wegprofiel inclusief, bermen, watergangen en fiets- en voetpaden opgenomen. Ter hoogte van het perceel van reclamant zal dit wegprofiel anders worden, zodat de centrale as niet over het perceel van reclamant zal lopen.*
2. *Zodra de nieuwe wegen ten behoeve van het glastuinbouwgebied PrimAviera in de omgeving van het perceel van reclamant zijn aangelegd, is het de bedoeling om de maximale toegestane snelheid op het deel van de Bennebroekerweg dat dan tussen het Konnetlaanje en de centrale as ligt terug te brengen naar 50 km/h. Hier wordt in het akoestische rapport, waar gekeken wordt naar de verkeersituatie in 2022, rekening mee gehouden. Er is dus geen sprake van een onjuist uitgangspunt. Wij zullen de naamstelling van het onderzoek wijzigen.*
3. *De kruising van de centrale as met de Bennebroekerweg komt op voldoende afstand van het perceel en aldaar aanwezige uitrit te liggen. Van een onveilige situatie is dan ook geen sprake.*
4. *Het staat reclamant vrij om bij ons een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt, behoudens de wijziging van de naam van een onderzoek, niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

1. **Zienswijze van Teunissen Architectenbureau.**

Reclamant constateert dat de aanvraag om een vergunning voor de bouw van een vervangende woning op het adres Aalsmeerderweg 887 in strijd is met zowel het vigerend als het ontwerpbestemmingsplan Rijsenhout glastuinbouw. Hij wijst er op dat er afspraken zijn gemaakt met de portefeuillehouder dat onder voorwaarden medewerking aan het bouwplan is toegezegd.

*Gemeentelijke reactie*

*Wij hebben geen bezwaar tegen het realiseren van een vervangende woning op dit perceel. Hiertoe zal het huidige bouwvlak van de verbeelding worden verwijderd en voor de nieuwe woning een nieuwe bouwvlak worden opgenomen. Over de activiteiten die in de voormalige agrarische opstallen zullen plaatsvinden, kunnen wij in het kader van dit bestemmingsplan nog geen oordeel vellen, omdat de precieze aard en omvang van deze activiteiten niet duidelijk is.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt tot aanpassen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal een bouwvlak voor een nieuwe woning worden opgenomen.*

1. **Zienswijze van Teunissen Architectenbureau.**

Tussen de woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van agrarisch naar verkeer te wijzigen. Mocht deze wijzigingsbevoegdheid worden toegepast, betekent dit een ernstige aantasting van het woongenot van de aanwezige woonbestemming. De toename van geluidsnivo, verlichtingsnivo en afname van privacy zullen de omgeving ernstig beïnvloeden. Geadviseerd wordt om de centrale as te laten vervallen, mede omdat de Lavendelweg zeer dicht is geprojecteerd .

*Gemeentelijke reactie*

*De aansluiting is binnen de planperiode niet noodzakelijk, het verkeer kan via de Lavendelweg de centrale as bereiken. Wij verwijzen daarbij naar de beantwoording van de zienswijze 3. Wij zullen de wijzigingsbevoegdheid van de aansluiting dan ook van de verbeelding verwijderen. Reclamant dient er wel rekening mee te houden dat wij wel nog steeds vasthouden de Uitwerking van het Masterplan PrimAviera als eindbeeld en t.z.t. wij nog steeds een weg voorstaan.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt tot aanpassen van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid van de aansluiting van de centrale as op de Aalsmeerderweg ter hoogte van de Rijsdrecht, zal van de verbeelding worden gehaald.*

1. **Zienswijze van R.B.O.I.**

Reclamanten wijzen op het zonnepark van Solar Green Point waarvan het ondernemingsplan en projectenplan met gemeentelijke instemming zijn vastgesteld. Aangezien niet is voorzien in deze duurzame ontwikkeling wordt verzocht om dit planologisch mogelijk te maken mede vanwege het voorkomen van het vervallen van een ‘revolving fund’.

Men overlegt daarvoor bijlagen, waarin bouwstenen voor de plantoelichting en de financiële uitvoerbaarheid worden aangeleverd.

Tevens overlegt men een memo met resultaten van aanvullend vooroverleg.

Tenslotte geeft men punten aan die kunnen worden geregeld in een anterieure overeenkomst, zoals de verdeling van plankosten en overige kosten, de tijdelijkheid van de voorziening vanwege de beoogde wegverbreding van de A4.

*Gemeentelijke reactie*

*Uit memo met de resultaten van het aanvullend vooroverleg blijkt dat er o.a. nog geen schriftelijke overeenstemming is bereikt met het Hoogheemraadschap over de watercompensatie en met Rijkswaterstaat over het aanpassen van de toekomstige parallelstructuur langs de A4. Hierdoor is het op dit moment nog niet mogelijk een directe bestemming in dit plan op te nemen. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt tot aanpassen van het bestemmingsplan. In de regels en verbeelding wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de zonnepanelen mogelijk te maken.*

1. **Zienswijze van LTO Noord.**
2. Reclamant kan niet instemmen met het omzetten van illegaal gerealiseerde agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Illegale praktijken mogen niet met dit bestemmingsplan worden beloond. Voorts is reclamant van mening dat agrariërs in het gebied ook de mogelijkheid dienen te krijgen om hun bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Men verzoekt om het opnemen van de bestemming plattelandswoningen voor de voormalige bedrijfswoningen, die door burgers worden bewoond.
3. LTO verzoekt de gemeente om ook de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden te bieden als de agrarische bedrijven in het aangrenzende gebied en zoals is weergegeven in het bestemmingsplan Buitengebied Midden.
4. In artikel 3.4 sub d ontbreekt de zinsnede “is niet toegestaan”.
5. Er zouden geen mogelijkheden tot opslag in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden toegestaan.
6. De hoogte van warmtebuffers is meer dan 15 meter waardoor aanpassing van de maximale bouwhoogte noodzakelijk is.
7. Voor de bestemmingen ‘agrarisch - glastuinbouw 1’ en ‘agrarisch - glastuinbouw 2’ zouden dezelfde bouwmogelijkheden moeten gelden, omdat het streven is naar moderne glastuinbouw met een eenduidige uitstraling. Reclamant verzoekt in dit kader ook om de afwijkingen in de bouwregels uit glastuinbouw over te nemen in artikel 5 ‘agrarisch - glastuinbouw 2’.
8. LTO verzoekt om inzichtelijk te maken dat de benutting van de wijzigingsbevoegdheid ‘WRO - wijzigingsgebied 3’ in de komende planperiode zal plaatsvinden, de economische uitvoerbaarheid aan te tonen en de breedte van de zone voor de aanleg van de weg te verklaren. Het verzoek is om deze wijzigingsbevoegdheid niet op te nemen in de planregels.

*Gemeentelijke reactie*

1. *Slechts drie voormalige bedrijfswoningen worden middels dit bestemmingsplan bestemd tot burgerwoning. Het gaat in geen van deze gevallen om illegaal gerealiseerde bedrijfswoningen. In al deze gevallen is er sprake van dat de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt, zeer waarschijnlijk vanwege de schaalvergroting in de landbouw en in één geval vanwege het feit dat de grond is aangekocht om fase 1 van het glastuinbouwgebied te realiseren. Van het belonen van illegale praktijken zoals reclamant stelt is dus geenszins sprake. Wij zien geen redenen om bestaande agrariërs in het gebied de mogelijkheid te bieden om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Dit staat namelijk haaks op onze wens, zoals blijkt uit de Uitwerking van het Masterplan PrimAviera, om in dit gebied een grootschalig glastuinbouwgebied te ontwikkelen. Een groot deel van de agrarische bedrijfswoningen staat daarbij op locaties die, indien deze gewijzigd worden naar burgerwoning, een ernstige beperking voor de ontwikkeling van de glastuinbouw, dan wel de noodzakelijke infrastructuur opleveren. Zoals eerder aangegeven worden slechts drie voormalige bedrijfswoningen bestemd tot burgerwoningen. In al deze gevallen beperken deze woningen de omliggende agrarische bedrijven in de omgeving niet. Het is daarmee mogelijk om deze woningen aan te merken als plattelandswoningen.*
2. *Het buitengebied Midden en het glastuinbouwgebied PrimAviera zijn twee totaal verschillende agrarische gebieden met verschillende doelstellingen. Binnen het glastuinbouwgebied PrimAviera is het de bedoeling om een grootschalige modern en duurzaam glastuinbouwgebied te ontwikkelen. Het toestaan dat bijvoorbeeld de nog bestaande akkerbouwers in het gebied een groter bouwvlak kunnen krijgen, is in strijd met deze doelstelling. Wij zien dan ook geen redenen om agrariërs, niet zijnde glastuinbouwers, dezelfde mogelijkheden te geven als de agrariërs in het plangebied buitengebied Midden.*
3. *Reclamant heeft gelijk. Het bestemmingsplan zal conform de zienswijze worden aangepast;*
4. *Per abuis is deze regeling in het bestemmingsplan blijven staan. De regeling zal worden geschrapt.*
5. *De bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw – 2” betreft een conserverende bestemming, die gebaseerd is op de ‘oude’ glastuinbouwbestemming uit het bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Voor deze bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen nog niet de beeldkwaliteitseisen uit de uitwerking van het masterplan gelden, omdat o.a. de centrale as nog niet is gerealiseerd en de situering van de bedrijfsbebouwing niet overeenstemt met de beeldkwaliteitseisen. De Uitwerking van het Masterplan gaat uit van een bedrijf oriëntatie op de centrale as en een bedrijfserf omringd door kassen waar alleen de bedrijfsbebouwing is toegestaan. Dit terwijl voor de bestaande glastuinbouwers geldt dat de bedrijf oriëntatie gericht is op de Aalsmeerderweg en de bedrijfsgebouwen op deze weg zijn georiënteerd. Eenzelfde set met regels voor de bestaande glastuinbouwer is hierdoor niet mogelijk en zou alleen maar een beperking van deze bedrijven betekenen. De afwijkingen van de bouwregels in artikel 4 zijn ingegeven om flexibel om te kunnen gaan met een deel van de beeldkwaliteitseisen uit de Uitwerking van het Masterplan. Nu deze eisen niet van toepassing zijn op bestaande glastuinbouwers, hoeven ook geen afwijkingen van deze eisen opgenomen te worden.*
6. *Warmtebuffers van meer dan 15 meter hoog zijn uitzonderlijk en komen bijna niet voor. Het bestemmingsplan betreft een generieke regeling waar een voor warmtebuffers zeer gangbare hoogte is opgenomen. Vanwege het karakter van het bestemmingsplan zien wij dan ook geen reden om voor dergelijke uitzonderlijke situatie de regeling aan te passen.*
7. *De economisch uitvoerbaarheid van de centrale as is verzekerd middels een samenwerkingsovereenkomst met Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN). De profilering van de weg en de bijbehorende bermen en fiets- en voetpaden zijn vastgelegd in de Uitwerking van het Masterplan. De breedte van dit profiel is overgenomen op de verbeelding.*

*Conclusie*

*De zienswijze leidt tot twee wijzigingen in het bestemmingsplan, te weten het schrappen van de mogelijkheid om stille opslag te plegen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het opnemen van een per abuis weggevallen zinsdeel.*

1. **Zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie.**
2. De in het plangebied gelegen 40 bar regionale aardgasttransportleiding is verlegd in 2011 en staat nu niet correct op de verbeelding. Een aantal niet meer in bedrijf zijnde leidingen kunnen van de verbeelding worden afgehaald.
3. Reclamant wijst er op dat binnen de bestemming ‘Leiding - gas’ een nieuw afsluiterschema ligt. Zij verzoekt om rondom het schema een belemmeringenstrook op te nemen van 4 meter.
4. In artikel 16 ‘Leiding - glas’ zou een tekstuele aanvulling moeten komen waarbij aanvragen om omgevingsvergunning om schriftelijk advies worden voorgelegd aan de Gasunie
5. Ten aanzien van de artikelen 26 en 28 inzake wijzigingsbevoegdheden wordt verzocht om een bepaling op te nemen waardoor schriftelijk advies van de leidingbeheerder vereist is.
6. Verzocht wordt om betrokken te blijven bij het vooroverleg van elk bestemmingsplan.

*Gemeentelijke reactie*

1. *De verbeelding is aangepast aan de hand van de tekening die de Gasunie heeft toegestuurd.*
2. *Rondom het nieuwe afsluiterschema is op de verbeelding de verzochte belemmeringenstrook van 4 meter opgenomen;*
3. *In artikel 16 is opgenomen dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend een schriftelijk advies gevraagd moet worden aan de Gasunie over of de veiligheid van de leiding in het geding is.*
4. *Zowel de bepaling dat schriftelijk advies gevraagd dient te worden aan de leidingbeheerder als de bepaling dat dient te worden voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen zijn in artikel 26 en 28 opgenomen.*
5. *Per ongeluk is de Gasunie niet in het vooroverleg betrokken. Wij zullen er op toezien dat in de toekomst de Gasunie wel in dit vooroverleg betrokken wordt.*

*Conclusie*

*Het bestemmingsplan is volledig conform de wensen van reclamant aangepast.*

1. **Zienswijze van P.A.M. Teunissen Architectenbureau.**

Aanvullend op zienswijze nummer 7 wordt verzocht namens de eigenaar van de gronden ter plaatse van Hotel Schiphol om de opgenomen agrarische bestemming te wijzigen in een parkeerbestemming ten behoeve van dat hotel.

*Gemeentelijke reactie*

*Door reclamant is geen enkele onderbouwing gegeven van het verzoek. Of sprake is van een goede ruimtelijke ordening als deze bestemmingswijziging wordt doorgevoerd is daarmee niet duidelijk. Bovendien is het verzoek in strijd met de Uitwerking van het Masterplan PrimAviera en heeft reclamant geen redenen gegeven waarom wij van dit beleidsstuk dienen af te wijken. Wij zullen het verzoek dan ook niet honoreren.*

*Conclusie
Het verzoek van reclamant wordt niet gehonoreerd.*

1. **Zienswijze van C.J.M. Buis.**
2. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Uitwerking Masterplan, omdat:
	* De centrale as in zuidwestelijke richting ontbreekt;
	* Het verkeer van en naar de reconstructiegebieden en de middels artikel 19 WRO procedure mogelijk gemaakte tomatenkwekerij niet via de centrale as wordt afgewikkeld.

Hierdoor blijven de extra verkeersbewegingen die de glastuinbouw ten gevolge heeft over de Aalsmeerderweg plaatsvinden en levert het bestemmingsplan niet de verbetering van de verblijfs- en woonkwaliteit van bewoners langs de Aalsmeerderweg op.

1. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet onderzocht noch gewaarborgd. Reclamant gaat daarbij specifiek in op de centrale as. Er zijn volgens reclamant geen financiële middelen gereserveerd of beschikbaar. Bovendien is het volgens reclamant niet aannemelijk dat de bestemming binnen de planperiode van 10 jaar zal worden verwezenlijkt. Dit is volgens reclamant in strijd met constante jurisprudentie van de Raad van State. Reclamant is voorts van mening dat een adequate verkeersafwikkeling niet is gewaarborgd vanwege het ontbreken van de concrete uitvoerbaarheid van de centrale as, waardoor er strijd met een goede ruimtelijke ordening is.
2. Door ontwikkeling van een nieuw glastuinbouwgebied middels onderhavig bestemmingsplan wordt de prijsdruk op de vele kwekerijen in het Greenpark gebied die te koop staan alleen maar groter. Daarnaast zal ook de grondprijs in het nieuwe bestemmingsplan ook onder grote druk komen te staan.
3. Voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is geen exploitatieovereenkomst gesloten, derhalve dient een exploitatieplan te worden gesloten. Dit ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.
4. De maatschappelijke draagkracht en acceptatie van het ontwerpbestemmingsplan ontbreken. Volgens reclamant zijn de gronden in de toekomst noodzakelijk voor productie van voedsel en biodiesel.
5. De noodzaak van een grootschalig modern en duurzaam gebied als groei- en schuifruimte voor de Greenport Aalsmeer is niet gemotiveerd. Ten onrechte ontbreken ook de gebieden waarmee de genoemde ‘schuifruimte’ wordt bedoeld, en is het aantal hectares schuifruimte niet onderbouwd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader wijst reclamant ook op cijfermateriaal waaruit zou blijken dat de uitbreiding van glastuinbouwareaal niet noodzakelijk is.
6. De gehanteerde cijfers van het verkeersgeneratieonderzoek van Oranjewoud voor glastuinbouwbedrijven zijn volgens reclamant niet realistisch.
7. De uitkomsten van het onderzoek van Goudappel Coffeng naar verwachte (etmaal)intensiteiten in 2010 en 2017 ontbreken. Ook de uitkomsten van de verkeersstudie ‘Verkeer en PrimAviera, Glastuinbouw Nieuw-Rijsenhout’ (Goudappel Coffeng december 2008) ontbreken in het bestemmingsplan. Bovendien wijst reclamant er op dat ten onrechte voor het bestemmingsplan geen verkeersonderzoek is verricht, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
8. Groenteteelt glastuinbouwbedrijven voegen niets toe aan de Greenport Aalsmeer en omstreken. De bedrijfsvoering is volledig gericht op het Westland en export naar Engeland. De bezwaren tegen tomatenkweker Looije gelden onverkort.

*Gemeentelijke reactie*

1. *Het deel van de centrale as waarop reclamant doelt, is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Rijsenhout PrimAviera 4. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aansluiting van het reconstructiegebied en de fase 1 op de centrale as mogelijk te maken. Hiermee is, in tegenstelling tot reclamant beweert, wel gewaarborgd dat in de toekomst het bedrijfsverkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven over de centrale as zal gaan en niet door het dorp Rijsenhout.*
2. *In de door de gemeente met de ontwikkelaar van het glastuinbouwgebied gesloten samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar (SGN) de kosten voor de aanleg van de centrale as zal betalen. Hiermee is de economisch uitvoerbaarheid van de aanleg van de centrale as geborgd. De adequate verkeersafwikkeling staat daarmee ook niet ter discussie.*
3. *Het bestemmingsplan staat slechts een beperkt aantal hectare nieuwe glastuinbouw toe. Van de door reclamant gevreesde negatieve prijsontwikkeling zal naar onze mening dan ook geen sprake zijn.*
4. *Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal met SGN een anterieure overeenkomst gesloten worden. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.*
5. *Middels glastuinbouw wordt ook voorzien in voedselproductie en bij glastuinbouw op een zeer efficiënte en duurzame manier. Bovendien wijzen wij er op dat de glastuinbouw cruciaal is voor de Nederlandse economie, o.a. voor werkgelegenheid en bijdrage aan de export.*
6. *Het onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van PrimAviera, het grootschalig glastuinbouwgebied waar reclamant op doelt. Dit bestemmingsplan is namelijk grotendeels conserverend en maakt slechts beperkt direct nieuwe glastuinbouw mogelijk. In het bestemmingsplan behoeft dan ook niet de noodzaak van het grootschalige glastuinbouwgebied PrimAviera aangetoond te worden. De gemeente blijft trouwens van mening dat wil de glastuinbouw in Nederland toekomst hebben PrimAviera ontwikkeld dient te worden. De gemeente baseert zich daarbij op meningen van experts binnen de glastuinbouwwereld. Het cijfermateriaal van reclamant geeft daarbij alleen de stand van zaken in Aalsmeer weer en geeft alleen de huidige stand van zaken. Het geeft geen beeld van glastuinbouw in zijn geheel en ook geen beeld van de toekomstige ontwikkelingen. In onze optiek is het cijfermateriaal onvoldoende om aan te tonen dat in de planperiode van 10 jaar geen noodzaak is voor glastuinbouw.*
7. *Reclamant motiveert niet waarom de gehanteerde verkeercijfers onrealistisch zijn. Wij zien dan ook geen reden om de verkeercijfers in twijfel te trekken. Wij wijzen er daarbij op dat de verkeeronderzoeken zijn opgesteld door ter zake deskundige bureaus.*
8. *Binnen de planperiode zal de verkeersafwikkeling, omdat de centrale as niet direct wordt gerealiseerd, anders verlopen. Om te beoordelen of deze verkeersafwikkeling niet tot problemen leidt zijn door Oranjewoud aanvullende verkeersonderzoeken gedaan. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, zijn in het kader van dit bestemmingsplan wel verkeeronderzoeken gedaan. De verkeersonderzoeken van Goudappel Coffeng waarnaar reclamant verwijst zijn gedaan in het kader van de actualisatie van het MER voor PrimAviera en behoren niet bij dit bestemmingsplan.*
9. *In een bestemmingsplan is het niet mogelijk groentetelers uit te sluiten. Een dergelijke branchering is niet toegestaan omdat het niet planologisch relevant is. Wij wijzen er op dat, binnen het PrimAviera, elke nieuw glastuinbouwbedrijf een bijdrage dient te betalen aan de nieuw aan te leggen openbare voorzieningen o.a. in de vorm van openbaar groen en nieuwe ontsluitingswegen. Bovendien is geregeld dat elke ondernemer die zich vestigt of uitbreidt in het nieuwe deel van glastuinbouwgebied een bijdrage stort in een herstructureringsfonds. Dit fonds wordt gebruikt om het bestaande gebied in de omgeving van Rijsenhout en Burgerveen te herstructureren. In die zin investeren alle nieuwe ondernemers, los van de vraag of dit groentetelers of bloementelers zijn, ook in de lokale economie.*

*Conclusie*

*De zienswijze van reclamant leidt tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 1 van de toelichting wordt gewijzigd, zodat duidelijker wordt dat het bestemmingsplan ook grotendeels conserverend van aard is en dus niet voorziet in het mogelijk maken van het volledige glastuinbouwgebied PrimAviera.*

1. **Zienswijze van Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland.**
2. De planologische regeling voor de aanleg van een (efficiënt) CO2-netwerk is niet eenduidig en maakt de aanleg onmogelijk. Uitgewerkt gaat het om de hiernavolgende punten. In de toelichting is aangegeven dat het gebruik van de leiding voor CO2 mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Die bevoegdheid is niet opgenomen in de regels. De leiding W-515-01 is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’ en kan als recht worden gebruikt. Reclamant verzoekt de discrepantie tussen regels en toelichting te corrigeren door het transport van CO2 door de leiding W-515-01 als recht toe te staan. Bovendien verzoekt reclamant om ook in de overige bestemmingen, o.a. de bestemming “Groen” en “Tuin” duidelijk te maken dat CO2-voorzieningen zijn toegestaan, door CO2 voorzieningen als nutsvoorzieningen aan te merken en nutsvoorzieningen bij deze regels in de doeleindenomschrijving op te nemen.
3. Volgens reclamant is niet duidelijk of binnen vijf jaar de centrale as wordt aangelegd. Om die reden is de bestemming ‘Verkeer - Voorlopig’ in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voorts merkt SGN op dat er geen significante verslechtering van het woonklimaat optreedt als verkeerstromen als gevolg van autonoom te ontwikkelen glaspercelen via bestaande infrastructuur kunnen worden afgewikkeld.
4. SGN verzoekt om de juridisch-planologische regeling van het ontwerpbestemmingsplan zo vorm te geven dat de bedoelde glastuinbouwpercelen binnen de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw 1’ bij recht en onafhankelijk van de realisatie van de centrale as, over een ontsluitingsweg kunnen beschikken.
5. Ten zuiden van het brugrestaurant is in het bestemmingsplan een bij SGN niet bekende oost-west gerichte wijzigingsbevoegdheid voor een aftakking op de centrale as opgenomen. Zij verzoekt om dit onderdeel te schrappen.
6. Reclamant verzoekt om de regeling van ‘Wro-zone wijzigingsgebied 4’ (parallel aan de Aalsmeerderweg) te wijzigen. Er zou moeten komen ‘dat ter plaatse bij recht 6 glastuinbouwgerelateerde agrarische bedrijfswoningen worden toegestaan’.
7. SGN wil de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ‘Wro-zone wijzigingsgebied 5’ (Elora) inhoudelijk aanpassen voor het bebouwingspercentage en de bouwhoogte. Voorts ontbreekt de onderbouwing van de maximale toegestane bouwhoogte voor zowel kassen als bedrijfsgebouwen (20 meter). Op basis van het concurrentiebeginsel verzoekt SGN om voor wat betreft hoogteregelingen en andere regelingen die van invloed kunnen zijn op de productiemogelijkheden geen onderscheid tussen de (te ontwikkelen) glastuinbouwgebieden te maken.

*Gemeentelijke reactie*

1. *Omdat onduidelijk is welke druk (hoeveelheid bar) en onduidelijk is welke gevaren een CO2 leiding mogelijk kan opleveren voor aangrenzende gronden, is gekozen om de CO2-leiding niet direct mogelijk te maken. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in de regels om de gasleiding te kunnen wijzigen in een CO2 leiding. Een CO2-leiding daarbij behorende voorzieningen betreft geen nutsvoorziening. De CO2 wordt in onderhavig geval gebruikt in de glastuinbouw en is daarmee geen voorziening ter algemene nutte. Aanpassing van het begrip nutsvoorzieningen ligt daarmee niet in de rede. Ook is onduidelijk wat de gevaren zijn van een dergelijke leiding en de consequenties zijn bij aanleg voor eventuele natuurwaarde en cultuurhistorische waarde. Omdat deze gevolgen op dit moment niet inzichtelijk zijn gemaakt, kunnen wij het verzoek om in de bestemming “Tuin” en “Natuur” een CO2-leiding toe te staan niet honoreren. In de bestemming “Groen” wordt wel de mogelijkheid geschapen om CO2-voorzieningen toe te staan.*
2. *Reclamant stelt terecht dat niet verzekerd kan worden dat de centrale as binnen vijf jaar wordt aangelegd. De regeling is dan ook aangepast. De gronden hebben de bestemming “Glastuinbouw” gekregen. Er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die regelt dat als ontsluiting via de centrale as mogelijk is, de ontsluiting op de Aalsmeerderweg kan worden wegbestemd en hier de bestemming “Wonen”, “Tuin” en/of de bestemming “Groen” aan de gronden kan worden gegeven.*
3. *Er zijn geen redenen om al het bedrijfsverkeer van de nieuwe glastuinbouwbedrijven over de al drukke Aalsmeerderweg te laten gaan. Bovendien is dit verzoek in strijd met de Masterplannen waarin voor de ontwikkeling van het nieuwe glastuinbouwgebied als randvoorwaarde is gesteld dat het verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven niet door de dorpen Rijsenhout en Burgerveen wordt geleid.*
4. *Naar aanleiding van de zienswijzen met nummer 7 is deze wijzigingsbevoegdheid van de verbeelding afgehaald. Wij wijzen er wel op dat de bedoelde oost- west verbinding, in tegenstelling tot wat hetgeen reclamant stelt, wel is opgenomen in de Uitwerking van het Masterplan en wij de Uitwerking van het Masterplan nog steeds als eindbeeld zien.*
5. *Reclamant verzoekt hier om een directe bestemming op te nemen voor zes bedrijfswoningen. Door reclamant wordt hierbij gewezen op de mogelijkheid in de Wet geluidhinder om voor agrarische bedrijfswoningen hogere waarden vast te kunnen stellen tot 58 dB(A). De Wet geluidhinder schrijft echter voor dat het ontwerpbesluit van de hogere waarde tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft al ter inzage gelegen. Het is in dit stadium dus niet mogelijk om nog hogere waarden af te geven. Wij kunnen derhalve het verzoek van reclamant niet honoreren.*
6. *In de wijzigingsregels is verduidelijkt dat het bebouwingspercentage maximaal 70 procent bedraagt en de bouwhoogte maximaal 12 meter. Er is sprake van een afwijkende bouwhoogte als sprake is van functiemenging, te weten de combinatie van een kas en een bedrijfsfunctie. Die afwijkende bouwhoogte van 20 meter komt voort uit de Uitwerking van het Masterplan, waarin dit gebied is aangewezen als gebied waarin functiemening kan plaatsvinden. In dergelijke gebieden maakt de Uitwerking van het Masterplan kassen met een bouwhoogte van 20 meter mogelijk. Er is in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, geen sprake van onderscheid tussen de (te ontwikkelen) glastuinbouwgebieden. De regels voor de ‘wro-zone wijzigingsgebied 5’ zijn namelijk vergelijkbaar met andere functiemengingsgebieden binnen PrimAviera. Daarbij wordt o.a. gewezen op de bestemming “Gemengd - 3” in het ontwerpbestemmingsplan “Rijsenhout PrimAviera 4”.*

*Conclusie*

*Er wordt deels aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen.*