Ruimtelijke onderbouwing Arendse Beheer Rijsenhout.

Aanleiding.

Aangevraagde omgevingsvergunning, Rijsenhout Aarbergerweg 16, 1435 CB.

Voor het (her) bouwen van een opslag/werkplaats, voor verschillende op het terrein aanwezige machines, van een door brand verloren gegaan gebouw. Aanvraag dd. 10-10-2022 olonummer. 7313161.

Ligging van de kavel in cluster 1, tussen de Aalsmeerderweg, Aarbergerweg, Den Adelszwet en Heermanszwet. Het betreft het specifieke deel cluster 1CD



Clusterverdeling gebied Rijsenhout en PrimA4a

Maatwerkopgavegebied
Transformatiegebieden 3A / 4 / 8 (Ruimtelijk Kader Rijsenhout)
Transformatiegebieden 3 / 6 / 7 (Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout)
Plangebied Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout



Kavel huidige situatie.



Situatie voor de brand dd. 25-08-2015.



BESTEMMINGPLANINFORMATIE EN AFWIJKINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN AGRARISCH GLASTUINBOUW

Uit de vastgestelde Visie Rijsenhout is een situatie ontstaan van verschillende clusters.

Hieronder een fragment tekst uit de Visie Rijsenhout.

(De Gemeente Haarlemmermeer, 2018)

‘Wat willen we bereiken met de Visie Rijsenhout?

Het doel van de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout is om een nieuw perspectief en planologische duidelijkheid te bieden voor de glastuinbouwclusters 1, 2, 3, 6 en 7 in Rijsenhout (zie bovenstaande afbeelding). De leefbaarheid in deze gebieden staat onder druk doordat het gebied verpauperd, er niet meer geïnvesteerd wordt, een eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden ontbreekt, met ingestorte kassen als resultaat.

De ambitie die vanuit de participatie over de visie naar voren is gekomen is kernachtig samen te vatten: Bij het ontwikkelen van nieuwe economische dragers voor de transformatiegebieden zijn de thema's recreatie en duurzaamheid leidend.

Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout. (2018, 26 maart https://onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=13f66619-b653-4a14-b4d3-1037f8fbf568

RUIMTELIJKE VISIE RIJSENHOUT

De Gemeente Haarlemmermeer heeft in reactie op een aantal bezwaren op de Ruimtelijke Visie Rijsenhout aangegeven, dat de Gemeente Haarlemmermeer alleen wil meewerken aan een economische en ecologische invulling van dit gebied. Cluster 1CD is in de vastgestelde Visie Rijsenhout aangeduid als transformatiegebied.

Quote uit een reactie van de gemeenteraad: “Wat betreft de opgenomen mogelijkheid voor bedrijvigheid in cluster 1 CD zijn wij van mening dat deze invulling een mogelijk alternatief is voor bedrijven en biedt mogelijkheden voor innovatieve bedrijvigheid waardoor een nieuwe economische impuls aan het gebied kan worden gegeven die de leefbaarheid van het gebied vergroot. Wij zijn daarom van mening dat deze invulling voldoet aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Daarnaast is het Programmateam Plabeka reeds geïnformeerd over de opgenomen lichte bedrijvigheid in cluster 1CD. Ook heeft intensieve afstemming met de Provincie plaatsgevonden over dit onderwerp. Wij verwachten dat de opgenomen bedrijvigheid niet leidt tot een overschrijding van de plancapaciteit zoals opgenomen in Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0, vanwege de geringe omvang. Lichte bedrijvigheid met een hoogste milieucategorie 2 passen binnen de Visie.”

Bereikbaarheid van het project.

Het project ligt op eigen terrein en heeft geen verkeer aantrekkende bewegingen omdat het uitsluitend voor de reeds aanwezige objecten gebruikt zal worden.

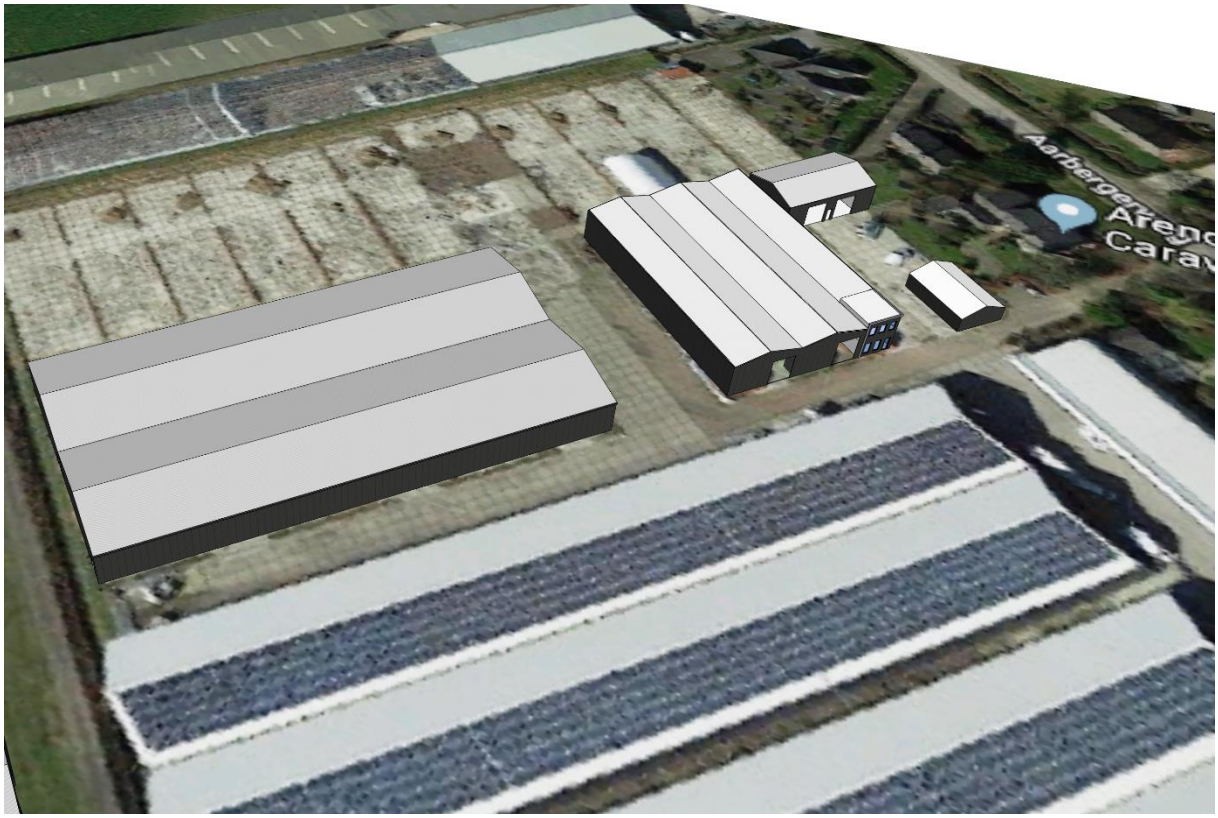
Parkeren

Extra parkeerplaatsen zijn niet van toepassing buiten alle reeds aanwezige parkeerplaatsen om. Mochten er toch extra parkeer plaatsen nodig zijn heeft het terrein voldoende ruimte om dit op eigen terrein te organiseren.

Omschrijving van het project.

Het aangevraagde project maakt deel uit van een eerder ingediende impressie voor wat de toekomst van Arendse Beheer Caravanstalling betreft.

Deze eigen visie is al meerdere malen tussen ondergetekende, college van B&W en ambtenaren van de gemeente Haarlemmermeer besproken maar door verschillende oorzaken slechts gedeeltelijk ten uitvoer gekomen.



Al eerder ingediende tekening naar aanleiding van de eigen visie ter overleg.

Op deze tekening staat rechtsboven de aangevraagde loods met daarvoor de huidige garage.

De 2,5 kappen zijn een gewenste tijdelijk opslag in containers waar indertijd veel overleg met wethouder RO Sedee en dhr. Jeroen Graafland is geweest.

De 2 lange kappen parallel aan de huidige loodsen met zonnepanelen zijn in de toekomst mogelijke gebouwen voor uitbreiding van de stalling. Ook deze loodsen hebben er altijd al gestaan maar zijn in 2015 afgebrand. Doen nu ook nog niet ter zake voor de huidige aanvraag. Er is echter wel gekozen om alle mogelijk nieuwe bebouwing niet meer aaneen te schakelen door ervaringen met de brand in 2015 waarin het gehele complex in 2 uur tijd verloren is gegaan.

Beschrijving van het pand.

Het nieuwe pand heeft dezelfde afmeting als het vorige afgebrande pand 12 x17 mtr.

De dakhelling is gemaakt op 15 graden zodat ook hierop in de toekomst zonnepanelen gemonteerd kunnen worden om ook daar onze bijdrage aan duurzaamheid te kunnen leveren. Alle bouwtekeningen zitten al bij de eerdere aanvraag.

STEDENBOUWKUNDIGE EN/OF LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING

Cluster 1CD is een oud kwekersgebied, met inmiddels veel verschillende gebruikers. Daarom is dit gebied aangeduid als transformatie gebied.

De Gemeente wil af van oude vervallen kassen en er weer een leefbaar gebied van maken, zodat dit weer een aantrekkelijke plaats wordt voor mens en dier. Tevens versterkt dit de economie in de Haarlemmermeer door betere en gezondere werkplekken te creëren.

Gezien de ontwikkelingen in dit deel van de Haarlemmermeer, o.a. met de aankomende herinrichting van De Meerlanden, past dit plan uitstekend in dit cluster.

De Gemeente Haarlemmermeer heeft in de Ruimtelijke Visie Rijsenhout ook meerdere malen aangegeven medewerking te willen verlenen aan innovatieve, economische en ecologische plannen voor dit deelgebied.

Rijks, Provinciaal, regionaal en Gemeentelijk beleid zijn samengevat in de Vastgestelde Visie Rijsenhout, per 18 april 2018. Een deel van de Visie is hieronder beschreven, vanuit de bronvermelding kan het overige delen van de visie terug gevonden worden.

(De Gemeente Haarlemmermeer, 2018)

‘3.4 Economische ontwikkelingen

Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

Binnen het samenwerkingsverband van de Greenport Aalsmeer is de Ruimtelijke Visie opgesteld en in 2015 door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer vastgesteld. In de visie worden de kansen en opgaven binnen de regio geschetst. Dit zijn kansen op het gebied van modernisering en schaalvergroting van het teeltareaal, het behoud van nicheteelten en voor investeringen in duurzaamheid. Er liggen ook opgaven, in het bijzonder voor het overschot aan (verouderd) teeltareaal. In totaal circa 340 hectare oud glas binnen de Greenport moet op termijn worden gesaneerd, verplaatst of getransformeerd naar andere functies.

Kernpunten van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer zijn:

1. Een regionale ruimtelijke strategie om investeringen te sturen;

2. Zorgen voor voldoende grootschalig kwalitatief goed en modern glasareaal;

3. Ondernemers met niches / specialisaties ruimte geven. Deze versterken de handelsfunctie;

4. Inzetten op duurzaamheid: CO2 en restwarmte gebruiken in kansrijke gebieden. Beheersbare energielasten zijn belangrijk voor de productie;

5. Het gedoseerd en gefaseerd transformeren, herstructureren en concentreren van het (verouderde)glasareaal.

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer zijn vijf gebiedscategorieën onderscheiden:

• categorie 1: ‘bestaand modern grootschalig glastuinbouwgebied’;

• categorie 2: ‘bestaand kleinschalig (glas)tuinbouwgebied (specialistische teelt en niche producten)’; • categorie 3: ‘nieuw grootschalig glastuinbouwgebied’;

• categorie 4: ‘tuinbouwgebieden met maatwerkopgave’;

• categorie 5: ‘transformatiegebieden en verspreid glas’.

Omdat de clusters 1 en 2 onder gebiedscategorie 4 (tuinbouwgebieden met maatwerkopgave) vallen en de clusters 3, 6 en 7 onder gebiedscategorie 5 (transformatiegebied en verspreid glas) worden deze gebiedscategorieën hieronder nader toegelicht.

Categorie 4: tuinbouw met maatwerkopgave

Voor het tuinbouwgebieden met maatwerkopgave geldt dat deze (deels) glastuinbouw kunnen blijven of transformatiegebied kunnen worden. De raad heeft op 30 juni 2016 besloten om ook cluster 1CD als transformatiegebied aan te wijzen en in deze visie mee te nemen.

Bedrijvigheid.

Alleen in cluster 1CD wordt in een zone achter het woonlint lichte bedrijvigheid met een beperkte verkeer aantrekkende werking (max. categorie 2) toegestaan. Dit is gedaan vanuit de politieke en bestuurlijke wens om een oplossing te bieden voor enkele grondeigenaren in dit cluster.’

EXTERNE VEILIGHEID

Toetsing in het Lib Schiphol leggen geen beperkingen op voor bedrijven, slechts voor woningbouw, horeca en detailhandel.

Er vinden geen activiteiten uit Activiteitenbesluit, Vuurwerkbesluit of Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) plaats.

Lichtvervuiling.

Niet van toepassing.

Geluid

Van enige geluidsoverlast is geen sprake door het gebruik van de eerder aangegeven elektrische werktuigen. Eerder overleg tussen ondergetekende en gemeente Haarlemmermeer heeft ook duidelijk gemaakt dat er door gebruik van het gebouw geen overlast zal ontstaan op omliggende omgeving.

WET NATUURBESCHERMING

Door de geringe afmetingen van het gebouw zijn er geen verdere onderzoeken naar gevolgen voor de fauna nodig. Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Met de bouw worden geen ecologische belangen geschaad.

LIB SCHIPHOL

Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het rijksbeleid ten aanzien van Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden (Wijzigingswet genoemd). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet worden weergegeven in het Luchthavenindelingbesluit (LIB), geldig vanaf 1 januari 2018. In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Het plangebied is in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol gelegen. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, etc.) in principe niet is toegestaan. Nieuwbouw van bedrijfsbebouwing is wel toegestaan.

Hiermee voldoet de aanvraag aan het Lib.

MER

Mer onderzoek online uitgevoerd uitslag: geen verplichtingen.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op. Er is immers geen feitelijke wijziging van de situatie. Het gaat om een beperkte toename van 200 m² dakoppervlak. Het hemelwater wordt op eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd in de grond. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering.

Thema	Toetsvraag	Relevant [a]
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het projectgebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het projectgebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het projectgebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het projectgebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee

Met hartelijke groet,

Arendse Beheer caravanstalling.

Henk Arendse.