gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Weigering ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor bedrijfsgebouw Aarbergerweg 22 Rijsenhout
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	J. Monster
Collegevergadering	21 september 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002191

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te weigeren voor de bouw van een bedrijfsgebouw aan de Aarbergerweg 22 in Rijsenhout.

2. Samenvatting

Wij willen een omgevingsvergunning weigeren voor de bouw van een bedrijfsgebouw aan de Aarbergerweg 22 in Rijsenhout; dat is voor een firma die trapliften maakt. Wij kunnen deze vergunning slechts weigeren nadat de raad verklaart bedenkingen tegen het plan te hebben. Daartoe is nu eerst het voorstel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) te weigeren.



Aarbergerweg 22 Rijsenhout

3. Uitwerking

3.1 *Wat willen we bereiken?*

Wij willen de aanvraag omgevingsvergunning voor een bedrijfsgebouw aan de Aarbergerweg 22 in Rijsenhout weigeren. Er is niet aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat komt ook omdat niet wordt voldaan aan de eisen zoals deze zijn gesteld in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (REVR), zoals door de raad vastgesteld op 19 april 2018 (2018.0012822).

3.2 *Wat gaan we daarvoor doen?*

Aanvraag

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bedrijfspand. Het gaat om een bedrijf dat trapliften maakt. Vooraan op het perceel staat een woning. Die blijft in tact. Daarachter staat een loods over vrijwel de hele breedte van het perceel. Er is voor versmalling van de loods vergunning verleend in augustus 2019, met als nieuwe oppervlakte 864 m^2. Daarachter stonden kassen. Die zijn gesloopt. Daardoor is het grootste deel van het perceel nu onbebouwd. Op dat achterste gedeelte van het perceel is het nieuwe bedrijfspand geprojecteerd, ruim 18 x 51 meter, oppervlakte 966 m^2.

Bestemmingsplantoets

In het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving is het perceel bestemd tot 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Daar zijn glastuinbouwbedrijven toegestaan. Omdat de aanvraag gaat om een niet-agrarisch bedrijfsgebouw, is dat een functionele strijdigheid met het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsvlak van de glastuinbouw-bestemming is wel een bouwvlak; dat is slechts bedoeld voor bebouwing met een glastuinbouw-functie.

Goede ruimtelijke ordening

Anders dan aanvrager in zijn ruimtelijke onderbouwing stelt, zijn wij van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is de kassenbestemming nog realistisch bevonden. Vijf jaar later is de raad tot het inzicht gekomen dat kassenbedrijven er niet langer rendabel zijn. In de REVR ligt Aarbergerweg 22 in het deelgebied 1CD. Dat is aangemerkt als herstructureringsgebied. Daar is met maatwerk functiewijziging mogelijk. Hiervoor zijn in de REVR doelstellingen, kwaliteiten, ruimtelijke en functionele structuren en spelregels opgesteld. Nieuwe functies moeten een bijdrage leveren aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout door de aanleg van een groen, water en infrastructuur en recreatieve verbindingen. In de REVR is verder opgenomen dat de grondeigenaren met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken komen om het gebied te ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is dit niet het geval. De beoogde ontwikkeling draagt niet bij aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.
De brede context en een gedegen motivering, die van toepassing is op de voorliggende zaak, is te vinden in onze brief aan de raad d.d. 19 mei 2021, kenmerk X.2021.01047. Die vormt een bijlage van dit raadsvoorstel. Daarom volstaan wij met daarnaar te verwijzen.

Wettelijk kader

Wij willen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning weigeren. Wij kunnen dat besluit slechts nemen nadat de raad heeft besloten over de verklaring van geen bedenkingen.
Geen van de categorieën in het vvgb-categorieënbesluit van de raad d.d. 21 oktober 2010, nummer 2010.0037928, is bruikbaar voor deze aanvraag. Dat aan dit categorieënbesluit wordt getoetst en niet aan dat van 3 oktober 2019, is omdat de ontvangstdatum van de

vergunningaanvraag bepalend is; de aanvraag is op 17 april 2019 ontvangen en toen gold het genoemde raadsbesluit uit 2010 nog.
Daarom is een vvgb van de raad nodig. De vvgb maakt onderdeel uit van de te weigeren omgevingsvergunning. Met dit raadsvoorstel wordt het voorstel gedaan tot weigering van de ontwerp-vvgb.

Procedure
De weigering van de ontwerp-vvgb wordt samen met het ontwerpweigeringsbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tegen beide ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend (artikel 3.11 Besluit omgevingsrecht). Voor zover (mede) gericht tegen de weigering van de ontwerp-vvgb worden deze aan de raad toegezonden. De raad besluit vervolgens over afgifte van een vvgb onder afweging van de ingediende zienswijzen.

3.3 *Wat mag het kosten?*
Aan de uitvoering van het voorgestelde raadsbesluit zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

3.4 *Wie is daarvoor verantwoordelijk?*
Op grond van de Wabo is de raad bevoegd te besluiten over een vvgb. De bevoegdheid te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij het college. Binnen ons college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening het eerste aanspreekpunt.

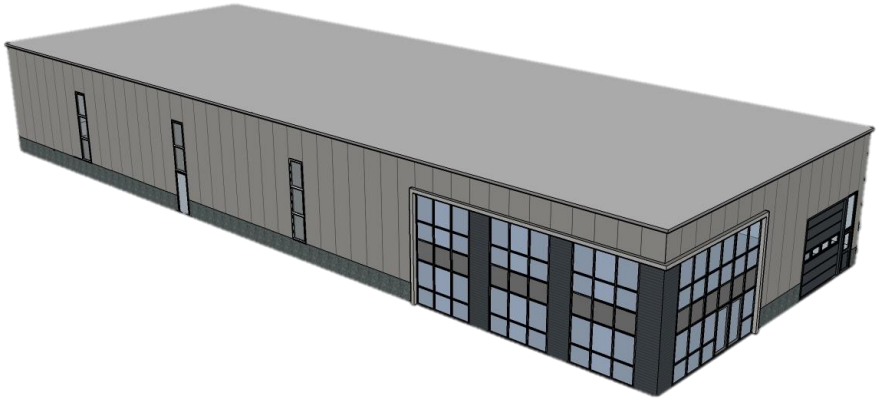
3.5 *Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?*
De raad ontvangt de tegen het raadsbesluit ingediende zienswijzen. Daarna besluit de raad over de vvgb. Deze maakt onderdeel uit van het collegebesluit over de vergunningaanvraag.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman b/a M. Ruis
Marianne Schuurmans-Wijdeven J. Nobel

Bijlage(n):
- ruimtelijke onderbouwing van aanvrager
- brief aan de raad 19 mei 2021, X.2021.01047



Ruimtelijke onderbouwing

Als bedoeld in artikel 2.12,1e lid, onder a, onder Wabo.

ENERGIENEUTRAAL BEDRIJFSPAND EUROLIFTEN

In uitvoering door Kirto-Tech B.V.

Nieuwbouw van een licht industrieel gebouw met kantoor

OLO-4357487

Zaaknummer 8926093

Datum: 27-6-2019

Auteur: Erik Joost van Tol

Euroliften

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging en begrenzing gebied 4

1.3 Bestemmingplaninformatie en afwijkingen in het bestemmingsplan Agrarisch Glastuinbouw ..5

1.4 Leeswijzer 6

Ruimtelijke Visie Rijsenhout 6

Bereikbaarheid project. 7

Hoofdstuk 2. Projectbeschrijving 8

2.1 Bestaande situatie 8

2.2 omschrijving nieuwbouw en de toekomstige situatie 9

Impressies panden/kavels 10

Beschrijving pand 11

2.3 Participatie 12

2.4 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing project. 12

Planologische onderbouwing 12

Stedenbouwkundige en/of landschappelijke onderbouwing 12

Hoofstuk 3. Beleid 13

Hoofdstuk 4. Resultaten onderzoeken milieu- en omgevingsaspecten 14

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie 14

4.2 Bedrijven en milieuzonering. 14

4.3 Bodem 14

4.4 Explosieven 14

4.5 Externe veiligheid 14

4.6 Wet Natuurbescherming 14

4.7 Geluid 15

4.8 Geur- en lichthinder 15

4.9 Kabels en leidingen 15

4.10 LiB Schiphol 15

4.11 Luchtkwaliteit 16

4.12 besluit Mer 16

4.13 Monument 16

4.14 Privaatrechtelijke belemmeringen 16

4.15 Verkeer, parkeren en ontsluiting 16

4.16 Watertoets 16

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid 17

Bijlagen 18
Bijlage 1: Impressie nieuwbouw 18
Bijlage 2: Participatie brief omwonenden 19
Handtekeningenlijst Direct omwonenden: 20
Bijlage 3: Reactie vooroverleg ondernemersplein 21
Bijlage 4: melding activiteitenbesluit 22
Bijlage 5: Geluidscontour 24
Bijlage 6: Reactie rijnland 25

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Kirto-Tech B.V. is van plan een nieuw bedrijfspand voor lichte industrie met kantoor te bouwen aan de Aarbergerweg 22 te Rijsenhout, om Eurotrapliften B.V. te huisvesten.

In de vastgestelde Visie Rijsenhout, specifiek cluster 1CD, is o.a. lichte bedrijvigheid toegestaan.

In overleg met het Ondernemersplein Haarlemmermeer en na onderzoek van de Omgevingsdienst, is als conclusie naar voren gekomen dat het getoetste bedrijf Eurotrapliften B.V., dochteronderneming van Kirto-Tech B.V., in aanmerking komt voor vestiging aan de Aarbergerweg 22 te Rijsenhout, mits wordt voldaan aan de maximale te bebouwen oppervlakte van 1000m^2 en minimaal 30m vanaf de dichtstbijzijnde bestaande woningen.

Zodoende zijn wij ingedeeld onder SBI code 41.3, zijnde aannemersbedrijf kleiner dan 1000m^2, milieucategorie 2. Dit past binnen de Visie Rijsenhout.

In het mondeling overleg werd ook aangegeven dat we zo duurzaam, lees ecologisch en economisch mogelijk, dienen te bouwen.

De kantoren en werkruimten moeten zo energie neutraal mogelijk worden, zonder gasaansluiting.

Door samenwerking met De Meerlanden en Meerwarmte gaan wij onze energiebehoefte betrekken uit zonnepanelen en restwarmte van De Meerlanden. Onderhandelingen over deze restwarmtelevering zijn lopende. Totdat de levering start van Meerwarmte, zal er tijdelijk worden verwarmd met een biomassaketel. Deze zal in een aparte ruimte opgesteld worden buiten de nieuwbouw.

In samenwerking met Hardeman B.V. hebben we een gebouw ontwikkeld met kantoorruimte, productieruimte, montage en opslag.

Uitgangspunt is een duurzaam gebouw, goed geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en het gebruik van restwarmte.

De Gemeente Haarlemmermeer gaat niet faciliteren om cluster 1 te ontsluiten, dit dienen de gebruikers zelf te doen.

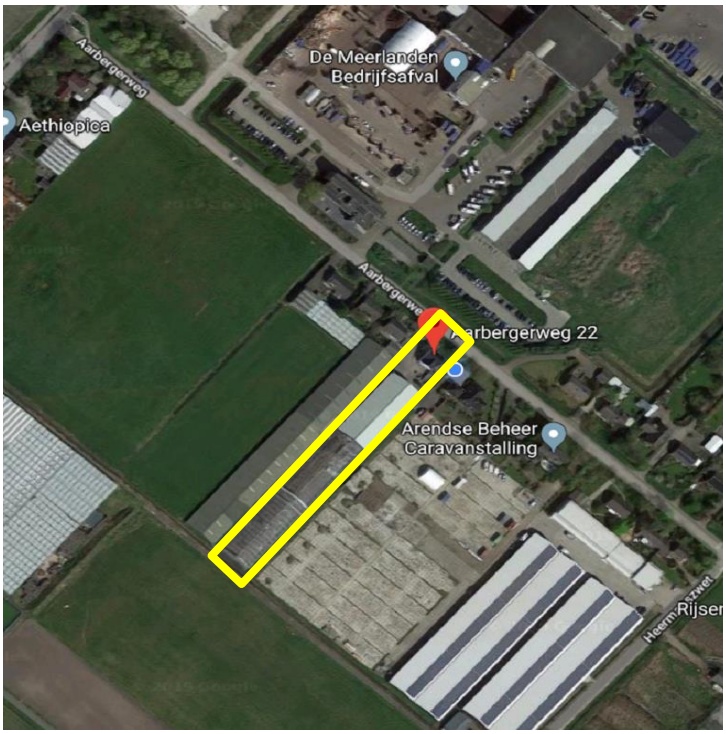
Om een goede ontsluiting tot het nieuwe pand te krijgen, zullen er aanpassingen aan de bestaande bebouwing, gelegen aan de Aarbergerweg 22, kavels AL1051 en AL1052 worden verricht.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING GEBIED

Ligging van de kavel in cluster 1, tussen de Aalsmeerderweg, Aarbergerweg, Den Adelszwet en Heermanszwet. Het betreft het specifieke deel cluster 1CD (weergeven in figuur 1). In figuur 2 staat de specifieke kavel.



Figuur 1: Ligging Cluster 1CD



Figuur 2: Ligging Aarbergerweg 22, kavel AL1051 en Al1052

1.3 BESTEMMINGPLANINFORMATIE EN AFWIJKINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN AGRARISCH GLASTUINBOUW

Uit de vastgestelde Visie Rijsenhout is een situatie ontstaan van verschillende clusters. Dit project valt in cluster 1CD. Dit cluster is gelegen tegenover De Meerlanden, regionaal vuilverwerker en producent van GFT compost, CNG gas en restwarmte uit de vergisting en biomassa.

Dit biedt kansen voor verduurzaming van Rijsenhout.

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.

Cluster 1 en 2

In de clusters 1AB, 1CD en 2 (maatwerkgebied) liggen vooral kansen op het gebied van duurzaamheid en innovatie zoals het toepassen van bijzondere teelten en teelttechnieken, biologische landbouw, moestuinen, stadslandbouw en lokale duurzame energieopwekking. In cluster 1CD is bovendien ruimte voor lichte bedrijvigheid met een innovatief karakter en een lage verkeer aantrekkende werking (maximaal milieucategorie 2). Daarnaast liggen op enkele locaties kansen voor wonen in het lint.'

Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout. (2018, 26 maart). Geraadpleegd mei 2019, van https://onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=13f66619-b653-4a14-b4d3-1037f8fbf568

Als ondernemer in dit gebied zijn wij hierbij betrokken.

Daarom biedt dit project een uitgelezen kans om onderdeel te worden van dit maatwerkgebied.

1.4 LEESWIJZER

Door wijzigingen in de beoogde bestemming, is Eurotrapliften B.V., hierna omschreven als Euroliften, in de gelegenheid gekomen om zich te vestigen op de locatie Aarbergerweg 22 te Rijsenhout. Dit betreft een voormalige rozenkwekerij, gelegen in cluster 1CD, kavels AL1051 en 1052.

Vanaf 1990 zijn is deze locatie in het bezit van de eigenaar van Kirto-Tech B.V. en Euroliften B.V.

Sinds 2018 is de achterste kavel AL1051 overgegaan van privé bezit naar Kirto-Tech B.V.

Ook het bedrijf Jessica Keet Flower- & Standdesign, maakt gebruik van de kassen, om planten en palmen te verzorgen die verhuurd worden op diverse tuinbouw beurzen. De rest van de kwekerij is vanaf 1991 in gebruik geweest door een zaadveredelingsbedrijf, Hortapharm BV, met vollegrond teelt. Hier is biologisch geteeld, dus zonder bestrijdingsmiddelen. Deze gebruiker heeft aangegeven wegens leeftijd te gaan stoppen. De Ruimtelijke Visie Rijsenhout biedt nu de mogelijk om lichte bedrijvigheid toe te staan, dus is er een plan gestart om het bedrijf Euroliften uit Aalsmeer te verhuizen naar deze locatie. Euroliften heeft ruimte nodig voor zijn activiteiten en kan niet uitbreiden in Aalsmeer. De Ruimtelijke Visie Rijsenhout maakt dit nu mogelijk.

Na vooroverleg met het Ondernemersplein van de Gemeente Haarlemmermeer en een onderzoek op de huidige locatie van de Omgevingsdienst, is er een positief advies uitgekomen vanuit de werkgroep ruimtelijke advisering, voor de vestiging van het bedrijf Euroliften. De bouw wordt uitgevoerd in opdracht van Kirto-Tech B.V., de holding van Euroliften.

De Omgevingsdienst en het Ondernemersplein hebben voorwaarden gesteld aan het gebouw zelf en het gebruik. Gezien de aard en omvang van het bedrijf en de werkzaamheden kan de inrichting worden vergeleken met SBI code 41.3 :

- Aannemersbedrijf met een werkplaats van maximaal 1000m^2;
- Bepalende afstand voor geluidshinder is 30 meter;
- Het gebouw dient alleen voor het eigen bedrijf gebruikt te worden;
- Uitbating als bedrijfsverzamelgebouw of exploitatie voor gehele verhuur aan derden is niet toegestaan.

Het gehele project zal in gebruik genomen worden door Kirto-Tech B.V. (Holding) en Eurotrapliften B.V.(werkmaatschappij).

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 willen wij opmerken dat het Programmateam Plabeka reeds geïnformeerd is 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.*"

Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout. (2018, 26 maart). Geraadpleegd mei 2019, van https://onlinehaarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=13f66619-b653-4a14-b4d3-1037f8fbf568

Om de nieuwbouwplannen vorm te geven is er een plan ontwikkeld voor het slopen van de bestaande kassen, bijna 2000m^2, en het realiseren van een passend pand van maximaal 1000m^2 voor Euroliften.

Het nieuwe pand wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit 2012 en we willen zelfs een stap verder gaan door een energieneutraal pand neer te zetten. Volgens de EPC berekeningen is dit haalbaar.

Ook bij de inrichting van het nieuwe pand zullen er duurzame materialen toegepast worden en een deel van de gesloopte kassen worden hergebruikt als project inrichting.

BEREIKBAARHEID PROJECT.

De toegang over het bestaande pad tussen de kassen en de loods is te krap voor vrachtverkeer.

Hierdoor is het noodzakelijk om een deel van de bestaande loods op kavel AL1052 te versmallen met 3 meter.

De ruimte die ontstaat na het slopen van de kassen zal een gezamenlijk terrein worden met ruimte voor parkeren, groen, een elektrisch laadpunt voor auto's en een fietsenstalling. De verkeershinder op de Aarbergerweg wordt hiermee voorkomen.

HOOFDSTUK 2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

De bestaande situatie is een kavel met een woonhuis aan de Aarbergerweg 22, met daarachter een loods van 980m^2 en daaraan vast 2000m^2 kassen. De loods is herbouwd in 2005. De kassen zijn gerenoveerd in 1999/2000, waarbij de gevels en het dak voorzien zijn van een aluminium dek, in plaats van de oude houten roeden en gordingen. De kassen worden gesloopt en hierop is de nieuwbouw voor Kirto-Tech B.V. / Euroliften gepland. Zie figuur 3 en 4 voor de huidige situatie en de ligging.



Figuur 3: Foto's bestaande situatie



Figuur 4: Ligging kavel Aarbergerweg 22

2.2 OMSCHRIJVING NIEUWBOUW EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE

Zoals in de leeswijzer omschreven, zullen er een aantal zaken moeten veranderen voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Het bedrijf Jessica Keet Flower- en Standdesign, ook gevestigd aan de Aarbergerweg 22, maakt nu ook gebruik van de bestaande kassen, om de planten die gebruikt worden op diverse agrarische beurzen te kunnen verzorgen.

De bestaande loods wordt versmald en dus verkleind met 150m^2. Aan de linkerkant van de achterzijde van de loods komt hiervoor +/- 60m^2 terug als plantenkas, zodat deze gebruikt kan worden voor het verzorgen van de planten en een tijdelijke opstelruimte voor de biomassa pelletketel van +/- 35kW voor de nieuwbouw, zolang De Meerlanden en MeerWarmte nog geen restwarmte kunnen leveren.

Vanwege het slopen van de bestaande kassen en een deel van de loods, zullen de vrijgekomen materialen gebruikt worden voor de bouw van de plantenkas. Hergebruik van de vrijgekomen materialen is belangrijk in economische en duurzame zin.

De terreinafscherming wordt zoveel mogelijk gerealiseerd met een groene afscherming, mede ten bate van de ecologie in de omgeving.

In figuur 5 een overzicht van de nieuwe invulling van de kavels.



Project gelegen op kavel AL1051 en AL1052, aangegeven als

Gezamenlijk parkeerterrein en ontsluiting naar de Aarbergerweg, aangegeven als

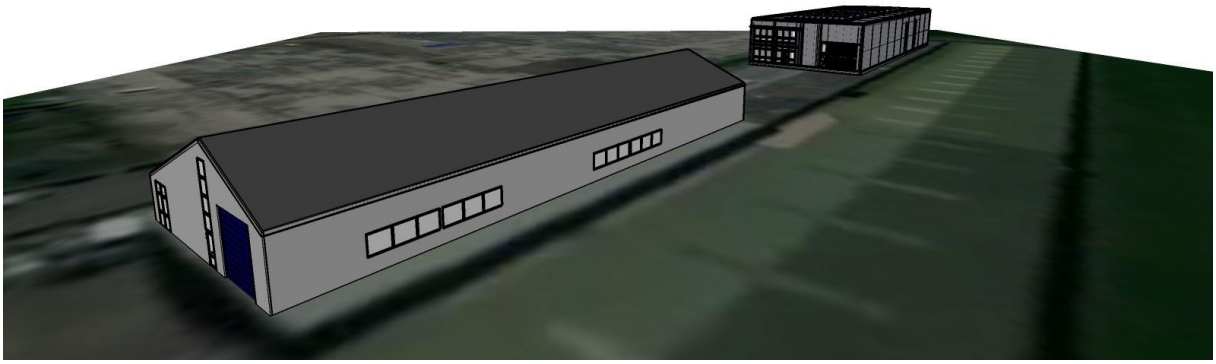
Figuur 5: invulling kavels AL1051 en Al1052

IMPRESSIES PANDEN/KAVELS

Hieronder staan bij figuur 6,7 en 8 een aantal impressies van de plannen.



Figuur 6: Impressie aanpassingen bestaande loods op kavel AL1052 aanzicht Zuidwestzijde



Figuur 7: Impressie aanpassingen bestaande loods met nieuwbouw op kavel AL1052 en AL1051 aanzicht Noordzijde



Figuur 8 : Impressie aanpassingen bestaande loods op kavel AL1052 en AL1051 Zuidoostzijde

BESCHRIJVING PAND

Het nieuwbouwpand is ongeveer 50m lang, 19m breed en 7,5m hoog.

Op het dak zijn 108 zonnepanelen berekend, met nog ruimte voor 54 stuks.

Aan de Noordoost zijde van het pand komt het kantoorgedeelte op de eerste verdieping.

Hieronder zitten de kantine, kleedruimte, technische ruimte, gereedschapsmagazijn en een ruimte voor de elektronica afdeling.

Dit geheel is als apart brandcompartiment opgezet binnen het gehele gebouw.

Het deel achter kantine is de montageafdeling voor de liften. In het midden de werkplaats met een lasserij, knipbank, boor-, slijp- en zaagmachine en magazijn voor halffabricaten.

Het achterste deel is opslag en magazijn voor de afgemonteerde producten en voor de kant en klare inkoopdelen.

De gevels zijn van 100mm dikke PIR sandwichbeplating in de kleur RAL 9007, fijn geprofileerd. De aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbel glas ZHR++. Kozijnen en deuren in de kleur Antracietgrijs.

Het dak is van 160/132mm PIR panelen, voorzien van een lichtgrijze PVC dakbedekking.

Hierop worden 108 zonnepanelen geplaatst. Tevens is er ruimte voor technische installaties.

De betonvloer is geheel geïsoleerd met 120mm EPS schuim en voorzien van vloerverwarming in de kern, de verdiepingsvloeren voor opslag uitgezonderd.

Door deze maatregelen en een warmtelevering van biomassa, is er een energie-neutraal pand gerealiseerd met een EPC van <0 en een energielabel A++++.

Voor een bedrijfspand is dit redelijk uniek te noemen, iets om trots op zijn.

Bouwplannen en technische tekeningen zitten bij de bouwaanvraag.

Een impressie van het gebouw vind u in bijlage 1.

2.3 PARTICIPATIE

De Gemeente Haarlemmermeer hecht grote waarde aan de participatie van de omwonenden bij ruimtelijke initiatieven.

De direct omwonenden hebben de plannen gezien en hiervoor getekend, onder vermelding of zij bezwaar hebben of niet.

Voor de begeleidende brief en handtekeningenlijst zie bijlage 2.

2.4 PLANOLOGISCHE EN STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING PROJECT.

PLANOLOGISCHE ONDERBOUWING

In de Visie Rijsenhout, specifiek voor cluster 1CD, is vastgesteld door de Burgemeester en Wethouders dat een lichte industriefunctie mogelijk is binnen dit cluster, als aan voorwaarden wordt voldaan.

Er heeft een vooroverleg plaats gevonden met het Ondernemersplein van de Gemeente Haarlemmermeer.

De Omgevingsdienst heeft in opdracht van het Ondernemersplein Haarlemmermeer een onderzoek uitgevoerd op locatie bij Euroliften. Deze is door de werkgroep Ruimtelijke Advisering als positief beoordeeld, middels een mail van het Ondernemersplein. Zie hiervoor bijlage 3.

Er is op 6 juni 2019 een Melding Activiteitenbesluit ingediend bij de Omgevingsdienst.

Op 19 juni 2019 hebben we hierop een positief besluit op gekregen, dat het Activiteitenbesluit is goedgekeurd door de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haarlemmermeer. Zie bijlage 4.

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.

HOOFSTUK 3. BELEID

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.

Vanwege de overcapaciteit aan hectare bedrijventerreinen in Haarlemmermeer en de regio Amstelland-Meerlanden is geen behoefte aan nieuwe grootschalige bedrijvigheid en kantorenlocaties. 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.'

Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout. (2018). Geraadpleegd 17 juni 2019, van https://haarlemmermeergemeente.nl/file/11297/download

HOOFDSTUK 4. RESULTATEN ONDERZOEKEN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

De locatie is een voormalige kwekerij, gebouwd in de periode 1964-1965.

Uit verkennend onderzoek is geen bewijs gevonden van enige archeologische waarde. Conform het gemeentelijk beleid dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd voor ingrepen groter dan 1 hectare. Voor dit plan is dus geen onderzoek vereist.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.

In Cluster 1CD is maximaal categorie 2 bedrijvigheid toegestaan. Richtafstanden voor geluid zijn 30m tot de eerste woningen. De dichtstbijzijnde woning is meer dan 100m. Hiermee wordt voldaan aan de eisen. Zie ook bijlage 4 en 5.

4.3 BODEM

Er wordt op 24 juni 2019 gestart met een verkennend bodemonderzoek door Terrascan. Uitslagen hiervan worden half juli verwacht.

Het laatste bodemonderzoek is verricht in 2005, waarbij geen afwijkingen gevonden zijn. Gezien het gebruik de afgelopen periode, volle grondteelt met biologische bestrijding, wordt een zelfde resultaat verwacht.

De resultaten worden op een later tijdstip bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4 EXPLOSIEVEN

Er zijn geen opslag van explosieven of munitie gepland op de locatie.
Gezien de recente vondsten van onontplofte vliegtuigbommen rond Rijsenhout, is navraag gedaan bij de Gemeente Haarlemmermeer. Tot op heden hebben we nog geen melding ontvangen van aanwezige oorlogsmunitie.

Na het slopen van de bestaande kassen kan Fugro tijdens het sonderen een extra meting doen om eventuele onontplofte vliegtuigbommen te lokaliseren.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

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

Volgens het Lib voldoen we aan de eisen.

4.6 WET NATUURBESCHERMING

Bestaande oppervlakte van 2000m^2 kassen wordt gesloopt, hiervoor loopt een aanvraag melding sloopvergunning. Er zijn geen bedreigde planten of dierensoorten gevonden op de locatie. Enige fauna heeft voldoende ruimte in de omliggende ruimte om zich veilig te stellen. Hiermee voldoen we aan de wet Natuurbescherming.

4.7 GELUID

Het nieuw te bouwen pand heeft een gevelbekleding van minimaal 100mm PIR sandwichpanelen met microribbel. Dit dempt de geluidoverlast met minimaal 26dB.

Als voorbeeld; een drukke verkeersweg op 10m afstand produceert 80dB. Geluid wordt gereduceerd tot 54dB, ter vergelijking, minder geluid dan gespreksniveau (60dB).

Deze isolatie geeft ook voldoend bescherming tegen vliegtuiglawaai van Schiphol, zie ook paragraaf 4.10.

4.8 GEUR- EN LICHTHINDER

Niet van toepassing.

4.9 KABELS EN LEIDINGEN

Er is een Klic melding gedaan bij het Kadaster, hieruit blijkt dat er geen kabels en leidingen op het perceel aanwezig zijn.

Voor aansluiting op de nutsvoorzieningen in de openbare weg is wel een Eis Voorzorgsmaatregel, vanwege 2 hogedrukleidingen van het PWN.

4.10 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.

4.11 LUCHTKWALITEIT

NIMB ingevuld. Resultaat = 0,05. Grenswaarde is 1,2. Voldoet, staat weergeven in tabel 1.

Tabel 1: Worst-case uitkomsten berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,04
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.12 BESLUIT MER

MER scan uitgevoerd. Geen verplichtingen.

4.13 MONUMENT

Niet van toepassing.

4.14 PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

Geen, voor informatie navraag bij afdeling Bibob.

4.15 VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING

Zien ingediende NIBM (4.11), bouwtekening en overzichtstekening figuur 5.

4.16 WATERTOETS

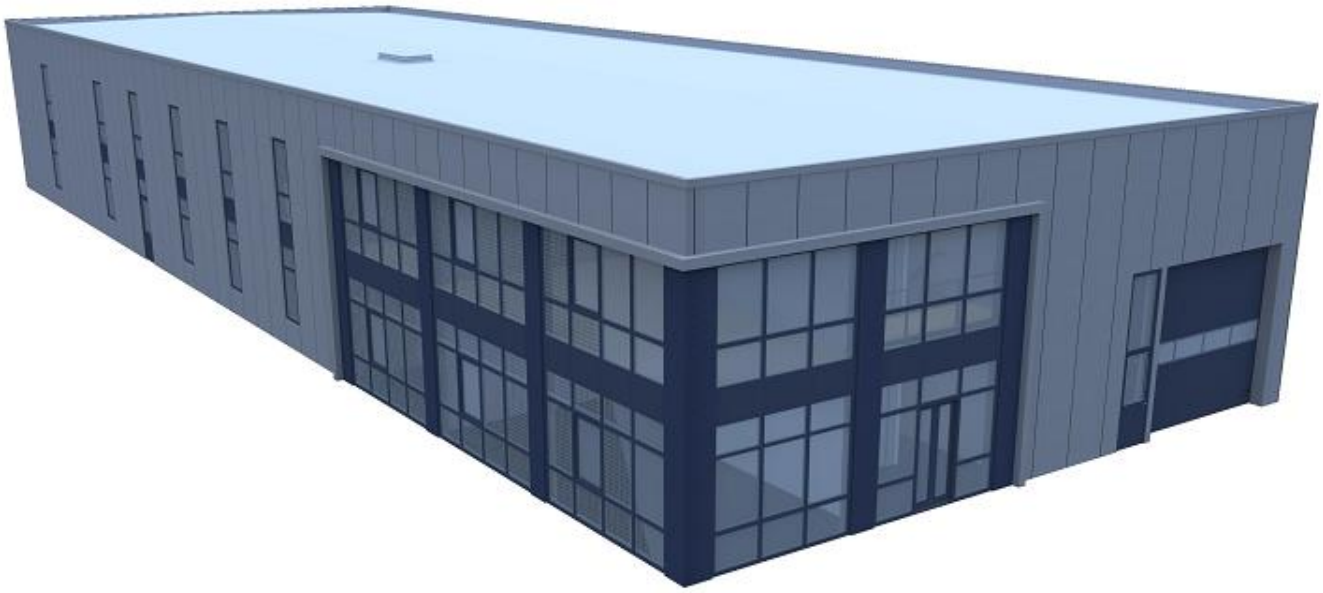
Er is een melding gedaan bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, dossiercode 20190613-13-20756.

De plannen zijn ingediend bij Rijnland. Voor de reactie van Rijnland zie bijlage 6.

- Financiële verantwoording. Raadpleeg de afdeling Bibob.
- Geen aangewezen bouwplan.
- Geen verwachte planschade, gebied valt onder de Ruimtelijke Visie Rijsenhout.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: IMPRESSIE NIEUWBOUW



BIJLAGE 2: PARTICIPATIE BRIEF OMWONENDEN

Euroliften

Betreft: Nieuwbouwplannen Kirto-Tech BV t.b.v. Euroliften

Geachte omwonenden,

Kirto-Tech BV, als holding van Eurotrapliften BV, is voornemens een nieuw bedrijfspand te gaan bouwen, op het perceel AL1051, gelegen achter Aarbergerweg 22 te Rijsenhout.

Op dit moment staan hier oude kassen, gebouwd in 1964, een voormalige rozenkwekerij.

In de bijlagen bij dit schrijven zitten de situatietekeningen met hierop de ligging van het pand, de nieuw te realiseren parkeerplekken en de aanzichten.

Het pand zal gebruikt gaan worden door Eurotrapliften BV.

Eurotrapliften opereert ook onder de naam Euroliften, huidige vestiging aan de Witteweg 4D te Aalsmeer.

De werkzaamheden in het pand zullen zich beperken tot engineering van liftsystemen voor mindervaliden, lichte goederen en fietsliften.

De ontworpen systemen worden deels ingekocht bij liftfabrikanten. Voor maatwerk oplossingen worden halffabricaten aangeleverd, die in de werkplaats samengesteld worden door middel van lassen en / of schroeven.

Halffabricaten en samengestelde delen worden elders gecoat, waarna deze in de montage afdeling samengesteld en getest worden.

Hierna worden de liften door de monteurs bij op locatie

gemonteerd en getest.

De Omgevingsdienst heeft in opdracht van het Ondernemersplein Haarlemmermeer een onderzoek uitgevoerd. Conclusie hiervan is SBI code 41.3, Aannemersbedrijf kleiner dan 1000m2, Categorie 2.

In het kader van de vergunningaanvraag wordt gesteld dat wij een ronde doen langs de direct omwonenden, om de plannen voor te leggen en te vragen of u hier enig bezwaar tegen heeft.

Wij vragen u daarom de stukken te bekijken en aan te geven of u hierop bezwaar heeft of niet.

Zo ja, wilt u dit dan ook aan ons kenbaar maken middels een brief of email.

Ons correspondentieadres:

Kirto-Tech BV

Aarbergerweg 22

1435CB Rijsenhout

kirtotech@ziggo.nl

HANDTEKENINGENLIJST DIRECT OMWONENDEN:

Euroliften

NAAM	ADRES	BEZWAAR	PARAAF	DATUM
Mevr. Griekspoor	Aarbergerweg 24	ja / nee		24-06-2019
J. Griekspoor	Aarbergerweg 24	ja / nee		24-06- 2019
Dhr. D. de Jong	Aarbergerweg 20	ja / nee		23-06- 2019
De Meerlanden, Alg. Directeur, mevr. A. Kierkels	Aarbergerweg 41	ja / nee		25-06- 2019

BIJLAGE 3: REACTIE VOOROVERLEG ONDERNEMERSPLEIN

----Origineel Bericht----
Van : e.zonneveld@haarlemmermeer.nl
Datum : 06/09/2018 15:53
Aan : ejvantol@planet.nl
Onderwerp : Aarbergerweg 22 te Rijsenhout

Geachte heer van Tol,

Het initiatief voor de Aarbergerweg 22 te Rijsenhout is wederom ter sprake gekomen in de werkgroep ruimtelijke advisering. Hier is een positief advies uit naar voren gekomen.

Aan de Omgevingsdienst (OD) is verzocht aan te geven welke categorie voor uw bedrijf van toepassing is. Als het inderdaad om categorie 2 gaat, past het initiatief in de Visie Rijsenhout.

Bevindingen OD
De inrichting valt onder SBI code 251.1 Constructiewerkplaatsen, gesloten gebouw, Categorie 3.1.
Voor deze categorie is de bepalende afstand 50 meter.
Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden binnen de werkplaats kan de inrichting worden vergeleken met SBI code 41.3, Aannemersbedrijf met werkplaats kleiner dan 1000m², Categorie2.
Bij deze categorie is de bepalende afstand 30 meter.
Naar aanleiding van ons bezoek vinden we dat de werkzaamheden in de werkplaats aansluiten bij de categorisering van SBI code 41.3 zijnde categorie 2.

Geconcludeerd is dat het om een categorie 2 bedrijf gaat. Daarmee past het in de visie Rijsenhout. In de omgevingsvergunning dient te worden vastgelegd dat alleen een categorie 2 bedrijf is toegestaan. De werkplaats dient zoveel mogelijk achter op het perceel gesitueerd te worden.

Advies
Positief. Bij een aanvraag via www.omgevingsloket.nl kunt u dit advies van het Ondernemersplein meezenden.

Met vriendelijke groet,

Esther Zonneveld

Bedrijvencontactfunctionaris/Ondernemersplein
Gemeente Haarlemmermeer
Raadhuisplein 1, 2132 TZ * Postbus 250 * 2130 AG Hoofddorp
T 023 567 3531
e.zonneveld@haarlemmermeer.nl www.haarlemmermeergemenenten.nl
Afwezig woensdagmiddag

----Origineel Bericht----
Van : behandelaarzaak@odnzkg.nl
Datum : 19/06/2019 14:34
Aan : ejvantol@planet.nl
Onderwerp : Zaak 9016814 - Melding Activiteitenbesluit - Eurotrapliften BV - Aarbergerweg 22 - RIJSENHOUT - Starten van het bedrijf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Geachte heer Tol ,

U heeft op 11-06-2019 een melding Activiteitenbesluit bij ons ingediend.
Hierbij ontvangt u als bijlage bij deze e-mail onze brief betreffende het afronden van de melding.

Indien u vragen heeft over deze e-mail en/of de brief, kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Derya Korkmaz
Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Team Vergunningverlening Milieu

Met deze verwijzing kunt u via onze website informatie opvragen over de status van de zaak:
Mijn zaak.

Reageren via e-mail is mogelijk als u onderstaande referentie onderaan uw reactie laat staan:
mzrdrefrup5xjndk2l31vrv6jy6huhnibcurdtpsv7fnd32ferdrzm

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkg.nl

Eurotrapliften B.V.
Aarbergerweg 22
1435 CB Rijsenhout

Betreft: Melding Activiteitenbesluit

Zaaknummer
9016814

Documentnummer
13847047

Datum
19 juni 2019

Geachte heer,

Op 6 juni 2019 hebben wij een melding in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer (verder: het Activiteitenbesluit) ontvangen. De melding betreft het starten (verhuizing) van een installatie bedrijf (voor gehandicapte liften) op de locatie, ter hoogte van, Aarbergerweg 22 te Rijsenhout.

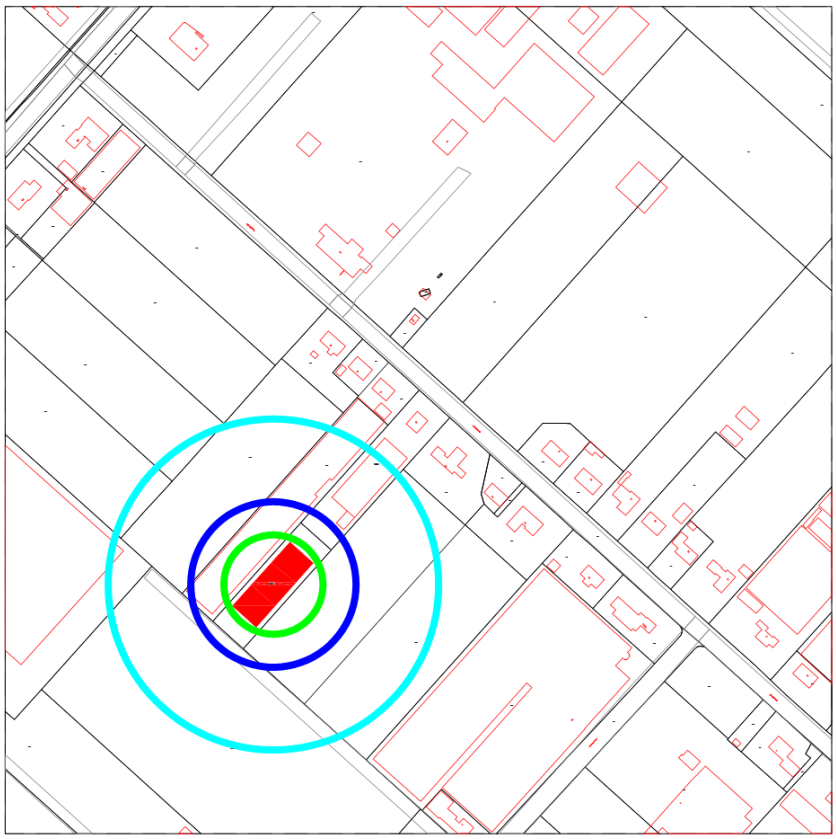
Uit de beoordeling van de melding is gebleken dat de werkzaamheden van Eurotrapliften valt onder het Activiteitenbesluit en dat de melding voldoet aan de indieningsvereisten die gelden voor het doen van deze melding.

Een kennisgeving van uw melding zal worden gepubliceerd op deze website: www.officielebekendmakingen.nl.

Wij wijzen u erop dat u moet voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Op de naleving daarvan zal worden gecontroleerd.

Voor meer informatie over het Activiteitenbesluit zie http://www.ondernemersplein.nl/regel/omgevingsvergunning-milieu.

BIJLAGE 5: GELUIDSCONTOUR



Afstand 30 m
Afstand 50 m
Afstand 100 m

Aanvraag Omgevingsvergunning OLO-4357487 zaaknummer 8926093

Overzicht kadasterkavels in 2020

Nieuwbouw Kirto-Tech BV & Euroliften, AL1051 en AL1052

Vlak in rood is nieuw te bouwen kantoor met bedrijfsruimte.
Achtergevel vanaf kavellijn = 15 m
Zijgevels vanaf de kavellijn = 3 m
Voorgevel tot bestaande loods = +/- 37,5m

Cirkels zijn afstandslijnen vanaf het midden van de nieuwbouw.
Dichtsbijzijnde woning op 137m.

Ruimte tussen de bestaande bebouwing wordt gezamelijk parkeerterrein.
Bestaande loods is over de lange zijde 3m versmald, (van 21m naar 18m)
zodat een ontsluitingsweg ontstaat van 7m breed naar de Aarbergerweg.

loket@rijnland.net 27-6-2019 12:07

Betreft: dossiercode 20190613-13-20756, kenmerk: 2019-010313

Aan ejvantol@ziggo.nl

Nieuws, achtergrondverhalen en interviews lees je in Rijnland Magazine. Meld je hier aan.

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert servicenormen. Lees onze servicenormen.

Geachte heer Van Tol,

Op 13 juni 2019 heb ik uw e-mail met wijzigingsplannen voor uw perceel aan de Aarbergerweg 22 te Rijsenhout ontvangen.

In uw e-mail geeft u aan dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en dat u daarvoor een nieuw pand wilt plaatsen. Hierbij geeft u aan dat de nieuwe bebouwing met omliggende verharding dezelfde omvang heeft als de aanwezige bebouwing. Hierdoor neemt de oppervlakte verharding niet toe.

Zolang u niet voornemens bent om het bestaande watersysteem aan te passen, dan stellen wij geen eisen ten aanzien van waterberging en hebben we geen bezwaar tegen de wijzigingsplannen.

Mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact met ons opnemen via vergunningen@rijnland.net of 071-3063494.

Met vriendelijke groeten,

Janine Steenbergen
Medewerker Vergunningverlening en Plantoetsing
Telefoon: 071 306 34 11

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net
Deze mail is op 27 juni 2019 verstuurd naar ejvantol@ziggo.nl

gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

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

Cluster Ruimte, Economie en Duurzaamheid
Contactpersoon de heer Jeroen Graafland
Telefoon 0900 1852

Uw brief

Verzenddatum
19 MEI 2021

Ons kenmerk X.2021.01047
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Informatie over Ontwikkeling transformatiegebied 1CD te Rijsenhout

Geachte heer, mevrouw,

De raad heeft bij de vaststelling van de ruimtelijk-economische visie Rijsenhout, besloten om door middel van een voortgangsrapportage geïnformeerd te worden over de voortgang van de ontwikkelingen in het transformatiegebied 1CD te Rijsenhout. Gelet hierop, en het feit dat de ontwikkelingen in dit gebied op een tweesprong staan, informeren wij u.

REVR: gezamenlijke ontwikkeling, gezamenlijk investeren in de leefomgeving
In de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout (REVR, 2018.0012822 d.d. 19 april 2018) is vastgelegd dat het gebied 1CD wordt gezien als transformatielocatie, van agrarisch naar lichte bedrijvigheid met een beperkte verkeer aantrekkende werking. Bij de spelregels voor ruimtelijke initiatieven is voor cluster 1CD opgenomen dat de ontwikkelingen moeten bijdragen aan het realiseren van groen, water en infrastructuur en aan het realiseren van een in het groen ingepaste recreatieve route door het gebied. Deze eisen uit de REVR zijn financieel mogelijk door de waardesprong die plaatsvindt in het gebied: agrarische grond heeft in Haarlemmermeer een grondwaarde tussen de € 8 en € 10; de waarde van een bedrijventerrein in Haarlemmermeer bedraagt tussen de € 160 en € 400. Anders gezegd: de grondeigenaren mogen hun agrarische grond ontwikkelen tot bedrijventerrein, maar dan moeten ze wél investeren in hun omgeving. Hun (voorheen agrarische) grond wordt daardoor significant meer waard, dus netto heeft de grondeigenaar een voordeel. Door het realiseren van groen, water, een recreatieve route en infrastructuur draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam en leefbaar Rijsenhout.

In de REVR is bij de ontwikkelstrategie opgenomen op welke wijze de transformatie van Rijsenhout vorm moet krijgen. In de ontwikkelstrategie is opgenomen dat de vele grondeigenaren met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken zouden komen om het gebied te kunnen ontwikkelen.

Omdat deze ontwikkeling moeilijk van de grond kwam, zijn in het afgelopen jaar veelvuldig gesprekken gevoerd met de grondeigenaren over het deelgebied 1CD van Rijsenhout. Waar de insteek was dat de grondeigenaren in gezamenlijkheid de bovengenoemde investeringen konden realiseren en wij hier slechts een toetsende / faciliterende rol in zou nemen, blijkt na deze vele gesprekken dat het niet mogelijk is de grondeigenaren op een gezamenlijke lijn en een bij de REVR passende ontwikkeling te krijgen. De bijlage is een uitgebreide weergave van de vele gesprekken die zijn gevoerd met de grondeigenaren.

Ondanks onze grote inzet kan de bijdrage aan een duurzaam en leefbaar Rijsenhout niet bereikt worden. De in de REVR gestelde voorwaarden zijn niet overgenomen in de gedane aanvragen. De initiatiefnemers zijn van mening dat de investeringen in groen, water, recreatieve verbindingen en infrastructuur niet noodzakelijk of passend zijn bij deze ontwikkeling. Ten slotte is aangegeven dat de investeringen niet gedaan kunnen worden nu zij van mening zijn dat er geen of althans onvoldoende waardeontwikkeling is als gevolg van de nieuwe situatie. Zij geven aan bereid te zijn om te investeren in de omgeving en om de reguliere bijdrage RIH (Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer) te betalen, maar niet op de wijze zoals opgenomen in de REVR. Daarbij is er geen bereidheid om onderling samen te werken.

Alternatief: meer verantwoordelijkheid voor de gemeente?
Omdat wij hechten aan de uitvoering van de REVR én als beoogd gevolg daarvan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied waren wij voornemens om de voorwaarden zoals gesteld in de REVR voor het gebied 1ABCD nogmaals tegen het licht te houden en om toch een meer actieve rol in te vervullen in de uitvoering door met de initiatiefnemers ieder apart nadere afspraken (anterieure overeenkomsten) te maken. Dit is uitgebreid besproken met de initiatiefnemers, waar met minimaal één initiatiefnemer op hoofdlijnen een akkoord is bereikt. Daarmee zou deze initiatiefnemer zijn ontwikkeling kunnen realiseren. Dit zou tevens een voorportaal kunnen zijn om met andere initiatiefnemers tot een akkoord te komen.

Op basis van dit akkoord op hoofdlijnen is dit verder uitgewerkt, waarbij tevens gebruik is gemaakt van externe juridische kennis. Bij deze uitwerking bleek echter dat de realisatie veel complexer zou worden dan eerder bedacht. Zowel juridisch als financieel blijken er risico's, die ondanks veel energie en tijd niet oplosbaar zijn. Deze risico's worden hieronder toegelicht.

Juridisch gezien zou de enige werkende optie fondsvorming zijn, waarbij de ontwikkelaars een bijdrage betalen aan dit separate fonds, dat tot doel heeft om de ontsluiting en de groenstrook met water en recreatieve verbinding te realiseren. Bij fondsvorming nemen wij echter ook verantwoordelijkheid over voor de realisatie van de beoogde voorzieningen. Echter: op geen enkele manier kan gegarandeerd worden dat wij deze voorzieningen kunnen aanleggen, of voor welke prijs, omdat wij daarbij de medewerking nodig hebben van diverse grondbezitters, welke andere partijen zijn dan de huidige initiatiefnemers. Daarbij komt nog dat de bijdrage van een ontwikkelaar aan een fonds altijd in rechte ter discussie zou kunnen worden gesteld, ook achteraf, waarmee wij een nog groter financieel risico zouden nemen. Ook is nog onduidelijk of er in het gebied voldoende bebouwing ontwikkeld gaat worden om de voorzieningen te financieren. Ook hierin zou het risico onvermijdelijk bij ons terechtkomen. Daarbovenop komen nog diverse andere financieel-administratieve en juridische problemen.

Al met al zouden wij met deze optie een stap nemen die niet past bij de REVR, die beoogt dat de initiatiefnemers met concrete voorstellen en afspraken komen en wij slechts een toetsende/ faciliterende rol hebben.

Ook de mogelijkheid van een exploitatieplan is overwogen. Hierbij lopen wij vergelijkbare grote financiële risico's. Hierbij nemen wij de verantwoordelijkheid op ons van aanleg van de voorzieningen, terwijl er nog geen zekerheid is over de ontwikkeling van het gebied én de financiële bijdrage van de initiatiefnemers. Ook hierbij geldt dus dat de uitgangspunten van de REVR, het door ons geformuleerde uitgangspunt van een faciliterende gemeente, en onze huidige financiële situatie het niet toelaten om deze route te kiezen.

Daarmee komen wij helaas tot de conclusie dat het momenteel onmogelijk is om zonder gezamenlijkheid van de initiatiefnemers de transformatie van 1CD door te laten gaan.

Conclusie
Ons rest dan slechts om te concluderen dat de ontwikkeling van 1CD momenteel helaas niet gerealiseerd kan worden – tenzij wij grote negatieve consequenties accepteren voor (de beoogde ruimtelijke kwaliteit van) Rijsenhout of de bovengenoemde risico's op ons nemen. De twee laatstgenoemde opties achten wij onacceptabel.

Wij menen tevens dat het niet opportuun is om enkele kleinere initiatieven in het gebied dan nu wél doorgang te laten vinden, aangezien het daarmee alleen maar nóg ingewikkelder zal worden om op termijn de ruimtelijke ambities uit de REVR te realiseren. De kosten van deze ruimtelijke ambities zullen dan drukken op minder initiatiefnemers en minder ontwikkelruimte. Daarbij zijn er geen steekhoudende argumenten om initiatiefnemers nu wél te laten ontwikkelen zonder dat zij investeren in ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Gevolg daarvan zou zijn dat de latere initiatiefnemers de volledige kosten voor deze investeringen zouden moeten betalen.

De oproep die wij richting de initiatiefnemers hebben gedaan is om in gezamenlijkheid te komen tot een oplossing voor het gebied overeenkomstig de inhoud van de REVR. Pas indien de initiatiefnemers met een gezamenlijk voorstel komen dat past binnen de kaders van de REVR, zullen wij dat in behandeling nemen.

Om u inzicht te geven in de stappen die tot nu toe zijn gezet, en daarmee inzicht te geven hoe we tot de bovenstaande conclusies zijn gekomen, hebben we die in een bijlage op een rij gezet.

Onze focus is altijd geweest om kwaliteit toe te voegen in Rijsenhout. Daarbij dienen de economische belangen van de ondernemers en de leefkwaliteit voor de inwoners hand in hand te gaan. Het is spijtig te constateren dat dit nu nog niet lukt, en wij hopen dat de ondernemers elkaar gaan vinden en tot een oplossing komen om binnen de gestelde (kwaliteits)kaders wél de ontwikkeling vorm te geven.

Voor zover de initiatieven intussen hebben geleid tot een aanvraag om een omgevingsvergunning, zullen die aanvragen worden afgehandeld met inachtneming van het vorenstaande. En voor zover daarbij het vereiste van een verklaring van geen bedenkingen aan de orde is, zal die afhandeling verlopen via besluitvorming door de raad.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

BIJLAGE:

Chronologisch overzicht van de stappen die tot nu toe in het gebied 1CD zijn gezet

- Nadat de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (2018.0012822) in 2018 door de raad is vastgesteld, heeft op 17 april 2019 heeft één van grondeigenaren als eerste een WABO-aanvraag gedaan voor de ontwikkeling van een bedrijfspand op 1CD. Het gaat hierbij om een beperkte ontwikkeling van 2000 m2. Deze aanvraag is ingediend bij het Ondernemersplein en meermalen ambtelijk behandeld. De belangrijkste opmerkingen die daarbij waren gemaakt, waren:
    - de ontsluiting moet geregeld zijn. De gewenste ontwikkeling zou tijdelijk op de Aarbergerweg kunnen aansluiten, maar hoe wordt geborgd dat op termijn de noodzakelijke nieuwe aansluitingsweg wordt aangelegd.
    - de aanleg van de groenzone moet worden geborgd.
    - er moet een bijdrage worden geleverd aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.

  De eigenaar wordt gevraagd te overleggen met de andere grondeigenaren om tot een gezamenlijke overeenkomst te komen
- Aan het begin van 2020 komen ook twee andere grondeigenaren met initiatieven en zijn ambtelijke gesprekken gevoerd met hen alsmede met de grootste grondeigenaar. In deze gesprekken werd er onomwonden aangegeven dat zij op basis van het verleden samenwerking tussen hen onmogelijk achtten en ook niet bereid zouden zijn om mee te betalen aan een gezamenlijke nieuwe ontsluitingsweg voor hun bedrijfsmatige activiteiten, waar de huidige ontsluiting langs de woning in hun ogen uitstekend voldoet.
- In april 2020 wordt door de Omgevingsdienst de aanvraag van de eerste initiatiefnemer afgewezen, omdat de borging van de weg en de groenzone niet gerealiseerd wordt.
- In april 2020 wordt een ambtelijk overleg ingepland met de vier grondeigenaren gezamenlijk. Dit overleg is niet succesvol. De grondeigenaren zijn niet bereid om te komen tot een gezamenlijke oplossing, en menen ook dat zij niet verantwoordelijk zijn voor de aanleg van een weg en een groenzone.
- Gelet op deze impasse, intervenieert de verantwoordelijk wethouder. In juli 2020 worden er vier gesprekken gevoerd, tussen de wethouder, elk van de grondeigenaren, en ambtelijke ondersteuning. De wethouder doet een dringend appèl op de grondeigenaren om te komen tot een gezamenlijke oplossing.
- In augustus en september 2020 worden meerdere aanvullende gesprekken en e-mailconversaties gevoerd met elk van de initiatiefnemers (danwel hun advocaten) op ambtelijk niveau. Er is helaas geen bereidheid om te komen tot een gezamenlijke oplossing. Men wil wel ontwikkelen maar géén of een te beperkte bijdrage leveren aan de ontsluiting of de groenzone.
- In september 2020 wordt het verzoek ingediend door één grondeigenaar voor een globale berekening ('op de achterkant van een sigarendoosje') van de kosten van de ontwikkeling van de weg en de groenzone. Wij hebben hierop een grofmazige berekening gemaakt. Het gaat hierbij om indicatief € 3,3 miljoen, te splitsen per m2 te ontwikkelen grondgebied.
- In oktober 2020 ontvangt de grondeigenaar deze indicatieve berekening. Deze berekening wordt ook gedeeld met de andere grondeigenaren die een initiatief hebben ingebracht.
- Een aantal grondeigenaren geven hierop aan bereid te zijn om toch een bijdrage te doen. Het gaat echter slechts om een beperkt gedeelte van de ontwikkeling in het hele gebied

1CD. Op basis van alleen hun financiële bijdrage kan geen groenzone en geen weg worden aangelegd. Daarom wordt in overleg met de portefeuillehouder en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een voorstel gedaan dat de bijdrage van deze ontwikkelaars wordt gekapitaliseerd en geborgd. Daarbij staan zij dus garant voor de bijdrage wanneer in de toekomst de investeringen rondom 1CD gerealiseerd gaan worden.

- In november 2020 gaat, na verschillende overleggen met deze grondeigenaar, deze akkoord met de uitgangspunten. Deze voorwaarden zouden, wanneer hiervoor de instemming wordt verkregen van de raad, kunnen worden neergelegd in een anterieure overeenkomst. Afgesproken wordt dat de uitgangspunten verder worden uitgewerkt
- Bij de uitwerking van deze uitgangspunten, blijken er meerdere juridische haken en ogen te kleven hieraan. Tevens blijkt de gemeente bij elk van de uitgewerkte opties, grote financiële risico's te lopen. Ondanks dat uitgebreid interne en externe specialisten worden ingezet, blijken deze problemen onoplosbaar. Meerdere maanden is gewerkt aan oplossingen, maar geen van deze oplossingen leidt tot een resultaat wat in lijn is met de REVR, het uitgangspunt van uitnodigingsplanologie, en onze financiële positie als gemeente. Ook als schaduwberekeningen worden gemaakt van de financiële winsten van de ontwikkelaars bij transformatie, blijkt er geen noodzaak te zijn dat de gemeente op deze ontwikkeling bijlegt. De ontwikkelaars laten ook niet middels inzage in hun boeken de noodzaak hiertoe zien.
- Tussendoor is veelvuldig communicatie met de ontwikkelaars. Deze zijn teleurgesteld over de voortgang en het eindresultaat. Tegelijkertijd wordt de handschoen om deze ontwikkelingen in gezamenlijkheid waar te maken niet opgepakt.
- Medio april 2021 is, na maanden van opties uitwerken en mogelijkheden zoeken, op basis van alle beschikbare informatie, besloten dat dit traject geen voortgang kan krijgen. Dit is zo spoedig mogelijk besproken met de ontwikkelaars.