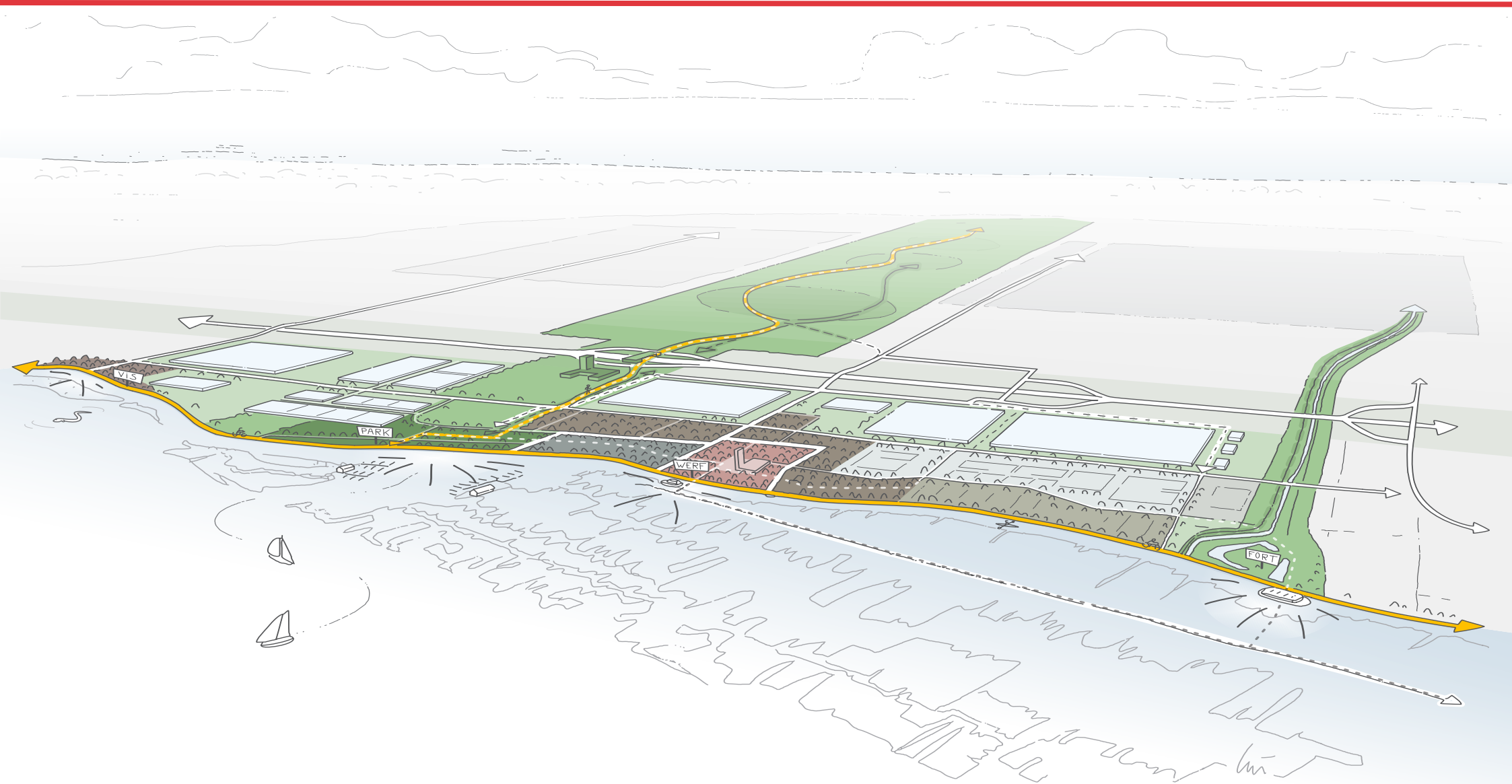


Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5	7.	Cluster 3	53
1.1.	Leeswijzer	5	7.1.	Doelstelling en kwaliteiten	53
1.2.	Aanleiding	5	7.2.	Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur	55
1.3.	Doel en ambitie	6	7.3.	Spelregels voor ruimtelijke initiatieven	57
2.	Plangebied	7	8.	Cluster 6 en 7	59
2.1.	Ruimtelijke structuur	9	8.1.	Doelstelling en kwaliteiten	59
2.2.	Functionele structuur	13	8.2.	Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur	61
3.	Kaders en Context	19	8.3.	Spelregels voor ruimtelijke initiatieven	63
3.1.	Vertrekpunt	19	9.	Cluster 5D	65
3.2.	Wonen	19	9.1.	Doelstelling en kwaliteiten	65
3.3.	Duurzaamheid	21	9.2.	Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur	67
3.4.	Economische ontwikkeling	23	9.3.	Spelregels voor ruimtelijke initiatieven	67
3.5.	Recreatie	25	10.	Ontwikkelstrategie	68
3.6.	Groenblauwe structuur	29	10.1.	Spelregels voor ontwikkeling	68
4.	Participatie	35	10.2.	Gemeentelijk instrumentarium	68
4.1.	Bijeenkomsten	35	10.3.	Instrumentarium vernieuwingsbank Greenport Aalsmeer	69
4.2.	Opbrengsten	36	10.4.	Expertteam Ontslakken	69
4.3.	Resultaten Ondernemersverkenning	37	10.5.	Financiële uitvoerbaarheid	69
4.4.	Totstandkoming	37	11.	Samenvatting	70
5.	Ruimtelijk perspectief	38	Colofon		72
5.1.	Hoofdpijnen van de visie	39	Bijlage		
5.2.	Nieuwe ruimtelijke structuur	41	Checklist water bij ruimtelijke ontwikkelingen		
5.3.	Functionele structuur	45			
6.	Cluster 1 en 2	47			
6.1.	Doelstelling en kwaliteiten	47			
6.2.	Uitwerking Risen Valley	49			
6.3.	Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur	51			
6.4.	Spelregels voor ruimtelijke initiatieven	52			



Inspiratiebijeenkomst op 16 november 2015

1. INLEIDING

1.1. Leeswijzer

Deze visie bestaat uit 11 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding en totstandkoming van deze visie. Hoofdstuk 2 omschrijft de gebiedsafbakening van deze visie. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het beleid omschreven. In hoofdstuk 4 worden de opbrengsten van de participatie toegelicht. Hoofdstuk 3 en 4 vormen de bouwstenen van het toekomstperspectief en de visiekaart die in hoofdstuk 5 zijn beschreven. De uitwerking van de clusters is beschreven in hoofdstuk 6, 7, 8 en 9. Tot slot is in hoofdstuk 10 opgenomen op welke manier uitvoering gegeven kan worden aan deze visie. Hier worden de strategie en fasering, het beschikbare instrumentarium en de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 11 geeft een samenvatting van de visie.

1.2. Aanleiding

De glastuinbouw in Rijsenhout heeft het net als op andere plekken in Nederland de laatste decennia erg moeilijk gehad. Concurrentie vanuit het buitenland, de slechte economische situatie en de noodzaak tot schaalvergroting hebben ertoe geleid dat veel glastuinbouwbedrijven zijn gestopt. Het resultaat is dat niet meer wordt geïnvesteerd in deze gebieden en een nieuw perspectief ontbreekt. Het kassengebied verrommelt door ingestorte kassen waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

Bij de herijking PrimA4a is geconcludeerd dat de clusters 3, 6 en 7 niet meer kansrijk zijn voor moderne en duurzame glastuinbouw en heeft de raad besloten om hiervoor een visie op te stellen (raadsbesluit 23 mei 2013, 2013.0019641). De belangrijkste oorzaken zijn, naast de verslechterde marktsituatie en de slechte vooruitzichten:

- het sterk versnipperde grondeigendom;
- de ligging en ontsluiting van de gebieden;
- het huidige (vaak strijdige) gebruik;
- de situering en de vorm van de kavels.

De clusters 1 en 2 zijn in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer benoemd als ‘tuinbouwgebied met maatwerkopgave’. Deze gebieden kunnen glastuinbouwgebied blijven of transformatiegebied worden. De raad heeft op 30 juni 2016 besloten om cluster 1CD als transformatiegebied aan te merken en hiervoor een visie op te stellen die aansluit bij de Visie Rijsenhout. Dit is onder meer gedaan op basis van een onderzoek van Twijnstra Gudde en een participatiebijeenkomst met lokale ondernemers waaruit bleek dat er weinig kansen zijn voor het ontwikkelen van glastuinbouw in cluster 1CD. Uit de ondernemersverkenning van de Greenport Aalsmeer (2017) blijkt dat in clusters 1AB, 1CD en 2 geen kansen meer liggen voor het ontwikkelen van duurzame en moderne glastuinbouw. Daarom zijn ook de clusters 1 en 2 in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout meegenomen.

Relatie met de Greenport Aalsmeer

De noodzaak tot transformatie van oude glastuinbouwgebieden wordt ook onderkend in de Greenport Aalsmeer¹. In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer die in 2015 is vastgesteld door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer, zijn de clusters 3, 6 en 7 aangeduid als ‘transformatiegebied’. Dit zijn gebieden waar herstructurering naar moderne en duurzame glastuinbouw niet meer kansrijk is en gezocht moeten worden naar een andere invulling. De clusters 1 en 2 zijn in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer aangeduid als ‘tuinbouwgebied met maatwerkopgave’. De Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout geeft een uitwerking van de hier boven beschreven gebieden en vormt het toetsingskader voor het beoordelen van initiatieven. Op 8 februari 2018 heeft de Stuurgroep Greenport Aalsmeer ingestemd met de wijziging van het maatwerkgebied (clusters 1 en 2) naar transformatiegebied.

¹ De Greenport Aalsmeer is de organisatie waarin de provincie NH, 6 gemeenten en diverse brancheorganisaties waaronder LTO Noord-Graskracht, Flora Holland en de Vereniging van Groothandelaren in Bloemkwekerijproducten gezamenlijk samenwerken om de internationale concurrentiepositie van sierteeltsector in de regio te versterken.

1.3. Doel en ambitie

Het doel van de visie is een nieuw perspectief en planologische duidelijkheid te bieden over de glastuinbouwclusters 1, 2, 3, 6, 7 in Rijsenhout. De leefbaarheid in deze gebieden staat onder druk doordat het gebied verrommelt, er niet meer geïnvesteerd wordt en een eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden ontbreekt met ingestorte kassen als resultaat.

Samen met bewoners, grondeigenaren en overheden zijn via diverse participatiebijeenkomsten de verschillende ontwikkelmogelijkheden verkend die gebruikt zijn voor het uitwerken van een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van deze te herstructureren gebieden. De nieuwe invulling moet een bijdrage leveren aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.

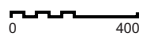
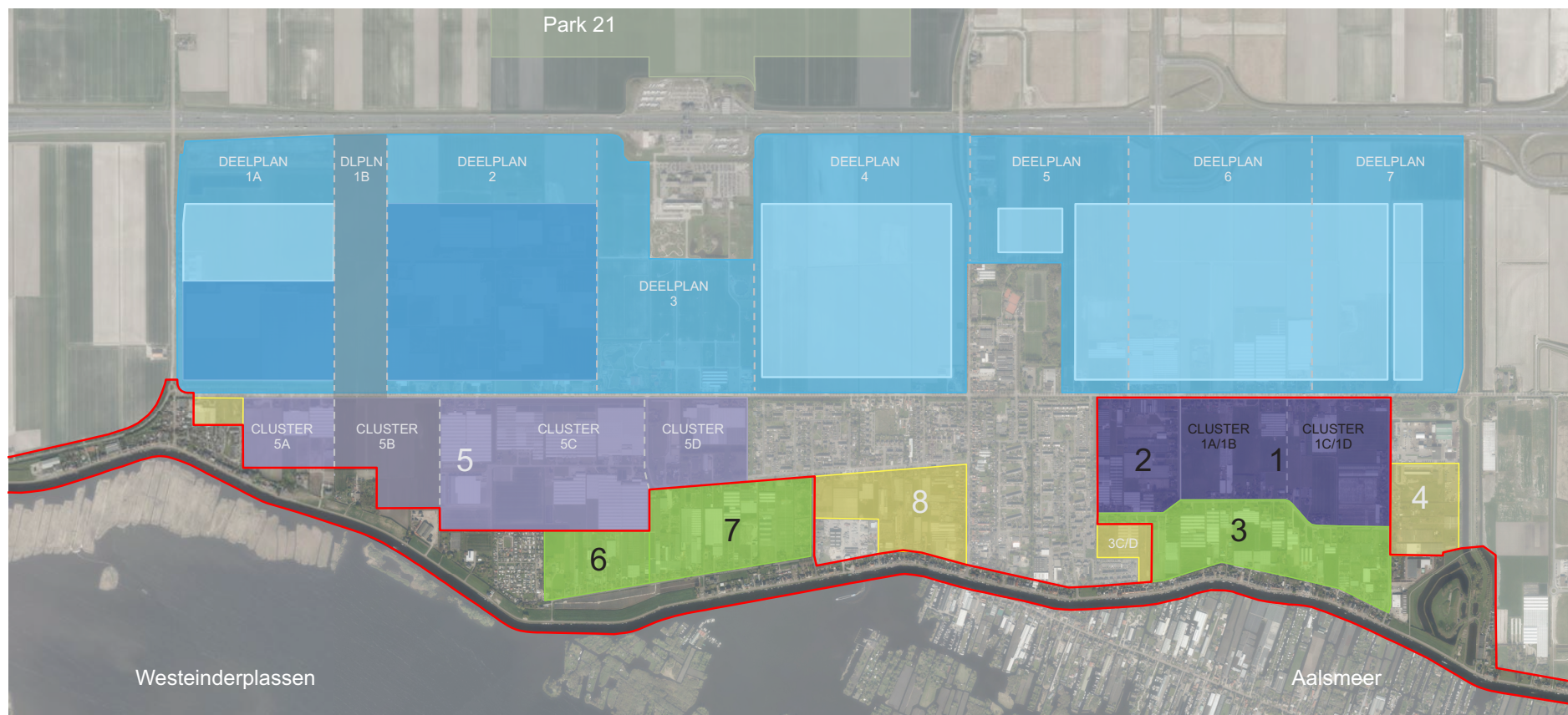


Bijeenkomst 20 januari 2016

2. PLANGEBIED

Het plangebied van de visie (rood omlijnd) bestaat uit de glastuinbouwclusters 1AB, 1CD, 2, 3, 6 en 7 inclusief de zone langs de Ringdijk en het Fort bij Aalsmeer. Het gebied wordt begrensd door de Ringvaart en Ringdijk met de Westeinderplassen,

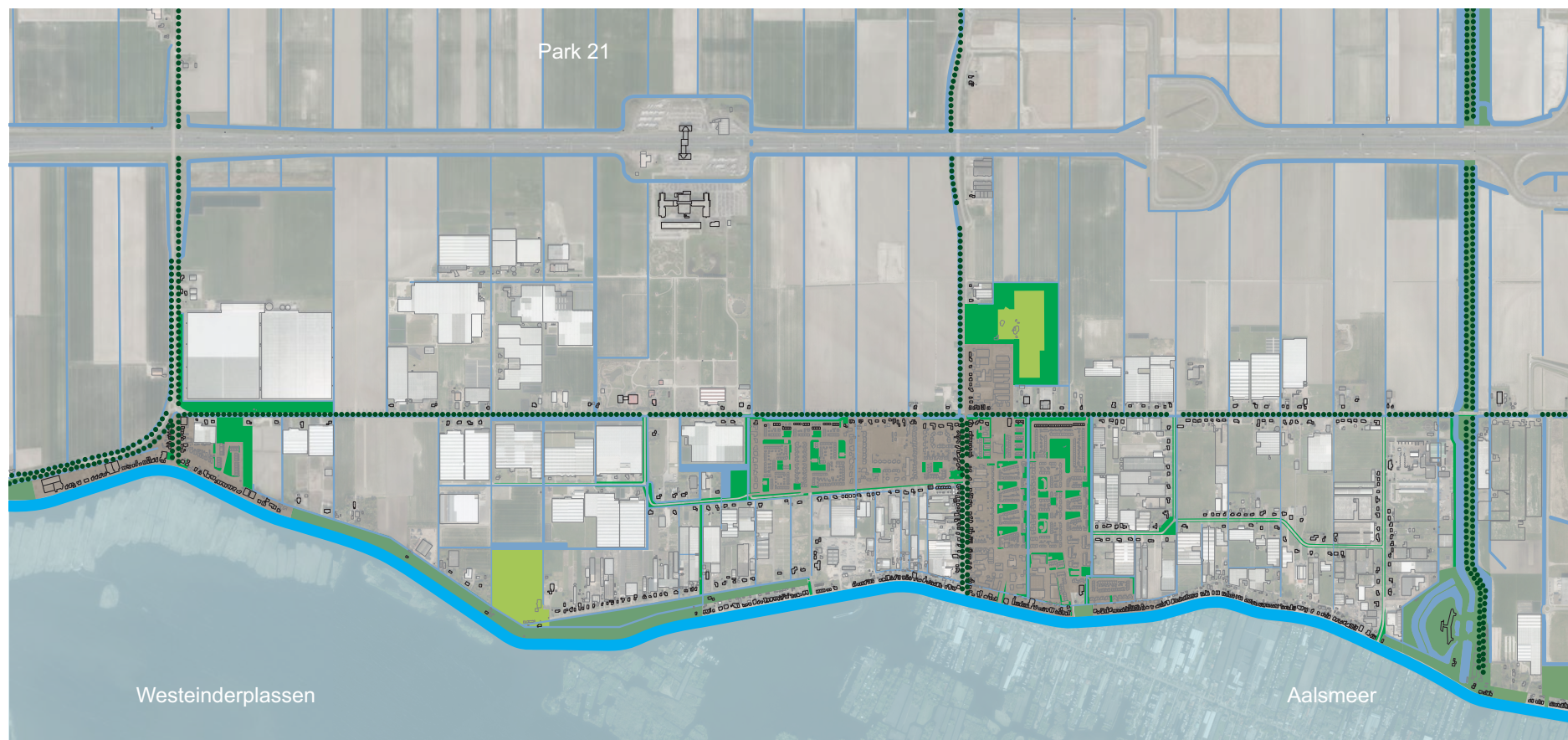
het Fort bij Aalsmeer, de Aalsmeerderweg en het glastuinbouwcluster 5 en Burgerveen.



Clusterverdeling gebied Rijssenhouw en PrimA4a

- Grootschalig glastuinbouwgebied PrimA4a
- Kansrijk ontwikkelgebied voor nieuw grootschalige glastuinbouw
- Grootschalig Glastuinbouwgebied bestaand
- Kleinschalig (glas-) tuinbouwgebied

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



Groen- en waterstructuur bestand

0 400



- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart

2.1. Ruimtelijke structuur

Historie

Het dorp Rijsenhout ligt op de overgang van oud land (veengebied) naar nieuw land (droogmakerij). De huidige structuur van Rijsenhout wordt bepaald door rechte tochten en polderwegen zoals de Aalsmeerderweg, de Bennebroekerweg en de Venneperweg, de Geniedijk die strak door de polder loopt, maar ook door de natuurlijke loop van de Ringvaart. Vanwege de ligging aan de rand van de polder zijn de kavelmaten tussen Aalsmeerderweg en Ringdijk anders dan in de rest van de Haarlemmermeer.

De Geniedijk verbindt Rijsenhout met de rest van de Haarlemmermeer. De ringvaartzone is zowel grens als verbindende schakel tussen de droogmakerij en het bovenland van Aalsmeer. De Westeinderplassen grenzen aan de zuidwestzijde aan Rijsenhout.

Zoals in de meeste dorpen in de Haarlemmermeer vestigden zich de pioniers en landarbeiders in eerste instantie langs de Leimuiderdijk/Aalsmeerderdijk. Vervolgens kwam er bebouwing langs de Bennebroekerweg. Na een periode van betrekkelijke stilstand volgde in de jaren vijftig en zestig een groeiperiode. Ten oosten van de Bennebroekerweg kwam een woonwijk. Vanaf de jaren zeventig tot en met de jaren negentig wordt een aantal woonbuurten rondom de dorpskern gerealiseerd.

De wettelijke mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties zijn beperkt omdat Rijsenhout in het ruimtelijke beperkingengebied van de luchthaven Schiphol ligt. Deze is vastgelegd in het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB)². Hier kunnen uitzonderingen op gemaakt worden door een verklaring van geen bezwaar (vvgb) aan te vragen. Dit betekent dat de verantwoordelijke bewindsvoerder – momenteel een staatssecretaris – gebruik kan maken van zijn zogeheten discretionaire

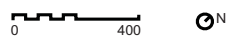
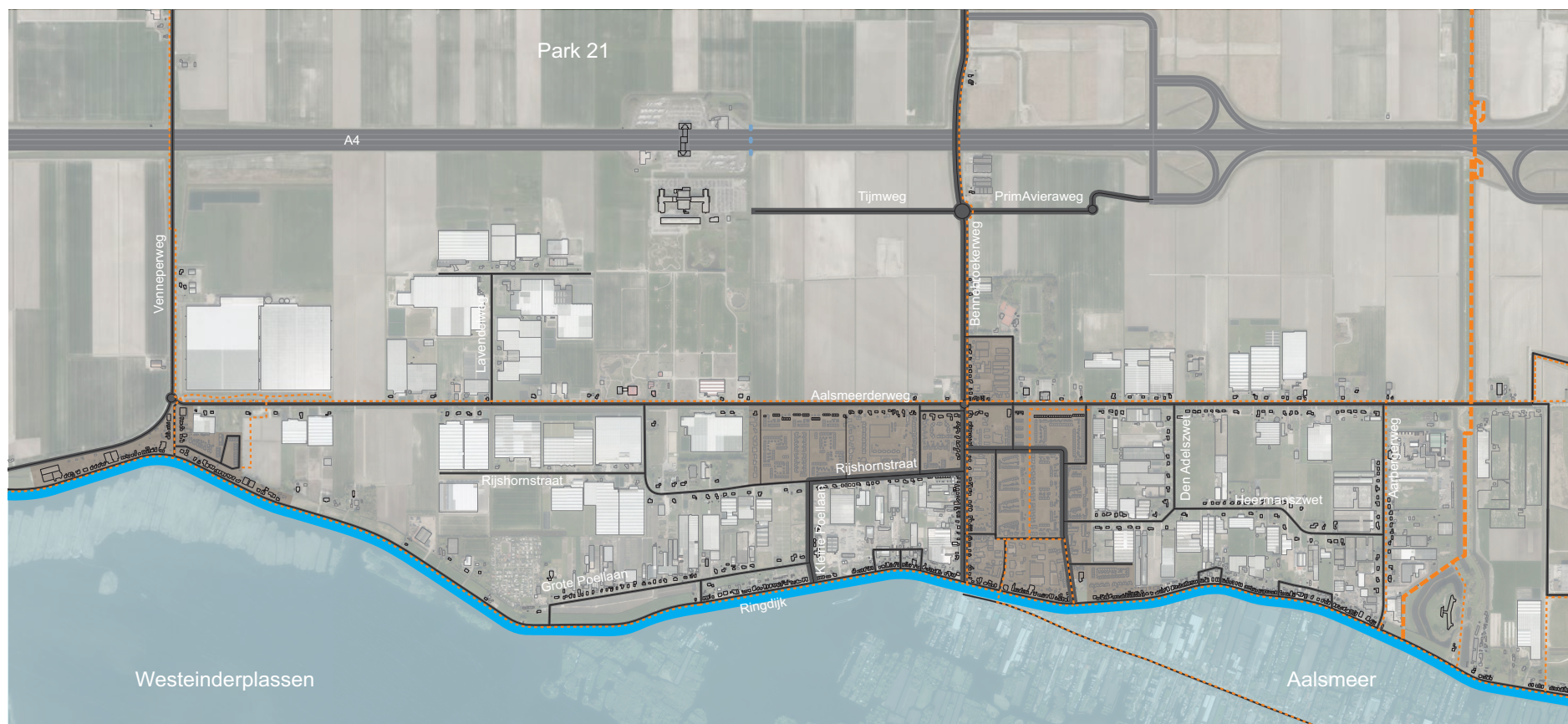
bevoegdheid om af te wijken van het wettelijke beleid. De Inspectie Leefomgeving en Transport is de uitvoeringsorganisatie van het Rijk voor dit proces. Over het algemeen genomen wordt er zeer terughoudend omgegaan met het afgeven van vvgb's. Mede ingegeven door het uitblijven van woningbouwinitiatieven vanwege de recente economische crisis, maar ook door de terughoudendheid in het afgeven van vvgb's, zijn er de laatste jaren nauwelijks nieuwe woningen bijgekomen in Rijsenhout. De laatst gerealiseerde woningbouwlocatie in het dorp is het Lanserhof. In het hoofdstuk kaders en context worden nader ingegaan op de mogelijkheden en beperkingen vanuit het LIB.

De ontwikkeling van glastuinbouw startte aan het eind van de jaren '20 toen aan de Grote Poellaan een gebied werd gerealiseerd voor bloementeel onder glas. Na een rustige periode kreeg de glastuinbouw in de jaren vijftig en zestig te maken met een opleving. Ten zuiden en noorden van de dorpskern kwamen nieuwe glastuinbouwgebieden tot stand. De zuidwaartse uitbreiding zette in de jaren tachtig en negentig door. Ook maakte de glastuinbouw de sprong naar de westkant van de Aalsmeerderweg. In 2006 besluit de gemeenteraad om een deel van het bestaande glastuinbouwgebied te herstructureren en tussen de Geniedijk, A4, Venneperweg en Aalsmeerderweg een nieuw grootschalig glastuinbouwgebied te ontwikkelen (Prima4a).

Groen

In de huidige groenstructuur spelen niet alleen de oorspronkelijke polderwegen zoals de Aalsmeerderweg, de Bennebroekerweg en de Venneperweg, maar ook de Geniedijk en de Ringvaart een belangrijke rol. Zij vormen de schakels tussen Rijsenhout en Burgerveen en het omliggend landschap. De Ringvaart en de Geniedijk zijn onderdeel van het Nationaal Natuur Netwerk. De meeste beplanting staat langs de Aalsmeerderweg, de Bennebroekerweg, de Geniedijk en bij het fort. Daarnaast draagt beplanting langs de Rijshornstraat en Den Adelszwet bij aan een groen beeld.

² Luchthaven indelingsbesluit (LIB) is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) en vindt zijn grondslag in de Wet Luchtvaart. Het LIB geeft regels voor bouwwerken en gebruik van gebouwen in beperkingengebieden rond Schiphol. Met hoogtevlakken en contouren rond Schiphol is aangegeven waar voor objecten, gebouwen en gebruiksfuncties beperkingen gelden.



Ontsluitingsstructuur en recreatief netwerk bestand

-  Rijksweg A4
-  Ontsluitingsweg
-  Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur
-  Recreatieve routes
-  Ringvaart

Grotere groenelementen zijn het Wandelbos rond het sportcomplex, het groen ten noorden van Burgerveen, het trapveld aan de Rijshornstraat en de groene zones rondom de nieuwe glastuinbouw bij Burgerveen. In de woonbuurten liggen veel kleine groenpleintjes en brede groenstroken, voornamelijk gras. Ook waterpartijen vormen belangrijke landschappelijke elementen in het dorp. De waterlopen langs de Lijzijde en de Schipperskade zijn oorspronkelijke kavelsloten. De rest van het groen bevindt zich vooral op particuliere tuinen en erven.

Water

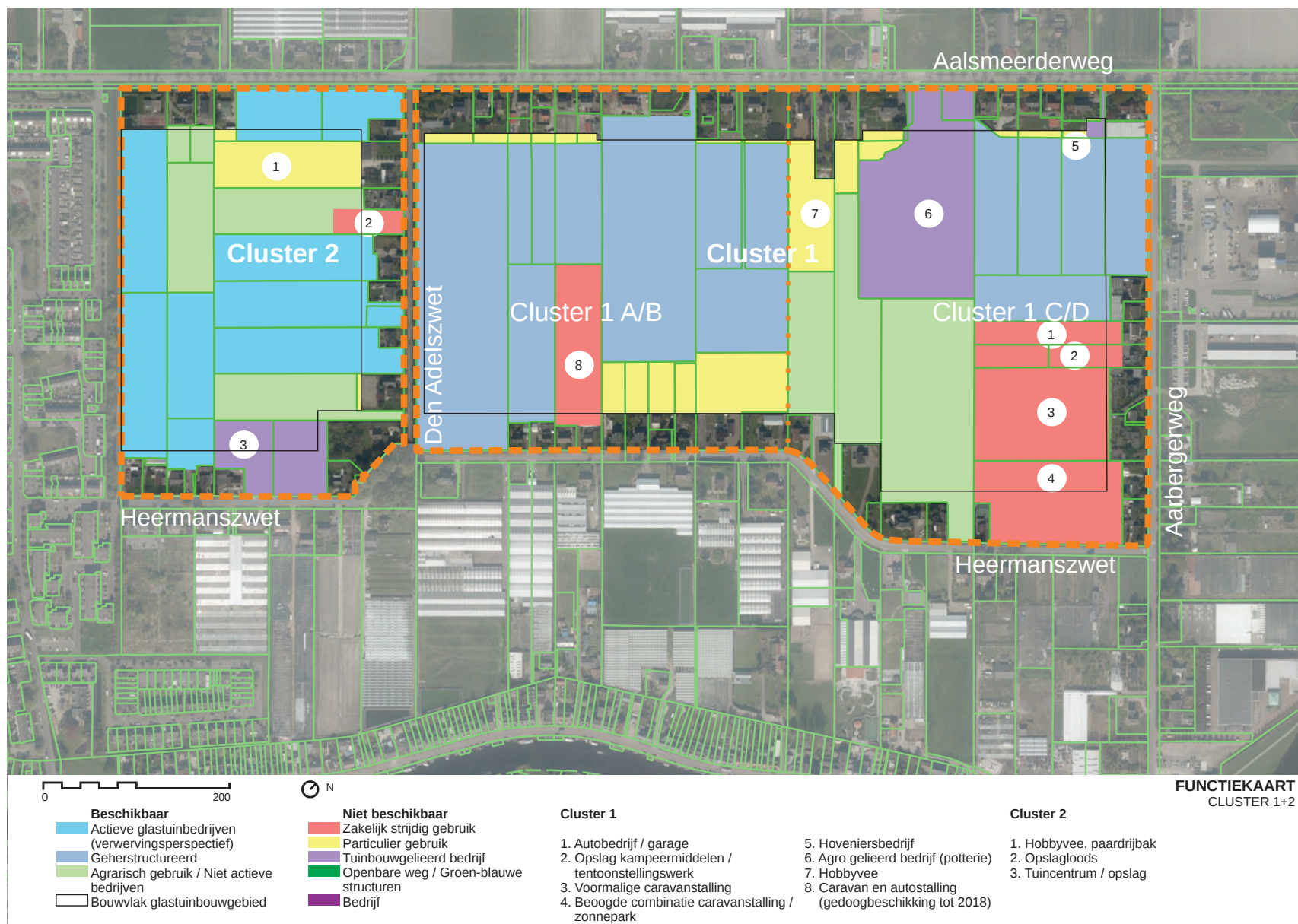
Rijsenhout ligt tussen de Ringdijk en de Aalsmeerderweg in twee peilvakken. Via kleine watergangen watert het dorp af op de Aalsmeerderecht en vervolgens via de Vennepertocht, de Bennebroekertocht en het Voorkanaal van de Geniedijk richting de Hoofdvaart. In de zomer wordt water vanuit de Ringvaart ingelaten om het hele dorp 'door te spoelen'. Dit is nodig om de waterkwaliteit en -kwantiteit op orde te houden.

Verkeer

Bepalend in de bestaande verkeersstructuur zijn de Leimuiderdijk, Aalsmeerderdijk, de Aalsmeerderweg en de Bennebroekerweg. Via deze wegen sluit Rijsenhout in het zuiden aan op de Vennepertocht / N207, in het noorden op de N201 en in het westen, na het kruisen van de A4, op de Rijnlanderweg en de Spoorlaan.

Langzaam verkeer

De Aalsmeerderweg, Bennebroekerweg en Ringdijk zijn regionale fietsroutes. In het noorden is een aansluiting op de hoofdfietsroute langs de N201 (gelijkvloers bij de Aalsmeerderdijk en ongelijkvloers bij de Aalsmeerderweg) en in het zuiden op de route langs de Vennepertocht. De fietsroute over de Geniedijk heeft vooral een recreatieve functie. Het pontje bij Rijsenhout biedt de mogelijkheid om met de fiets over te steken naar Aalsmeer en wordt veel gebruikt door scholieren.



2.2. Functionele structuur

Cluster 1 en 2 (maatwerkgebied)

Het gebied is in totaal circa 48 hectare en omvat de clusters 1CD (18 hectare), cluster 1AB (16 hectare) en cluster 2 (14 hectare).

De gronden in cluster 1CD zijn overwegend in eigendom van zes grondeigenaren waaronder een tuinbouw gerelateerd bedrijf, een agrarisch bedrijf met biologische teelt en enkele niet actieve glastuinbouwers, die andere activiteiten hebben ontwikkeld (opslag, reparatie van klassieke auto's) en een (illegaal) caravanstallingsbedrijf. De gronden in cluster 1AB zijn grotendeels in eigendom van Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN). Daarnaast zijn enkele percelen in particulier bezit en is een voormalig glastuinbouwbedrijf in het gebied aanwezig die de kassen voor opslag gebruikt. De gronden in cluster 2 zijn in eigendom van circa acht grondeigenaren waaronder vier actieve en drie niet actieve glastuinbouwbedrijven. Ook zijn enkele percelen in particulier bezit en is er een voormalig glastuinbouwbedrijf dat de kassen voor opslag gebruikt.

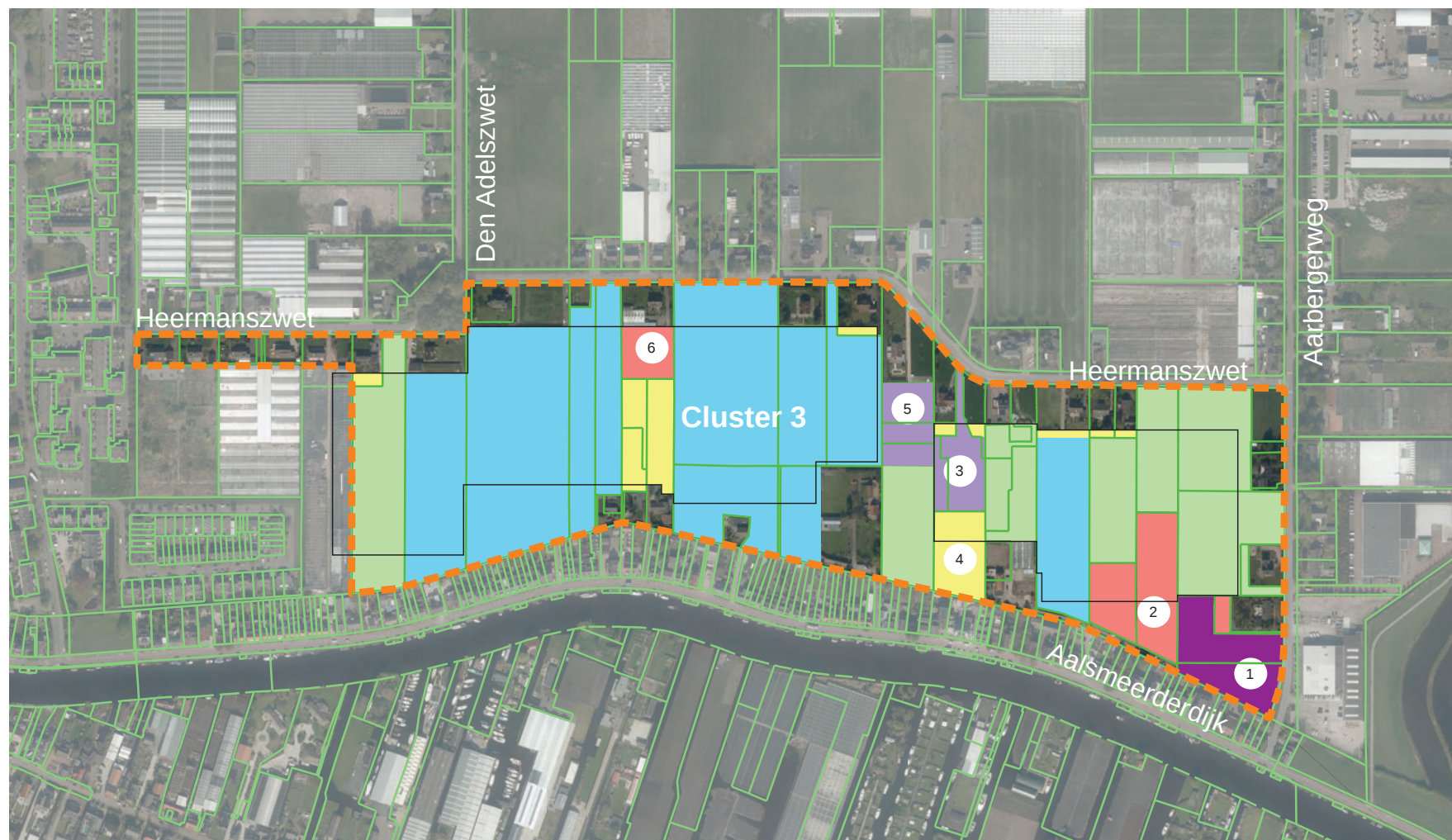
Clusters 1AB en 1CD zijn grotendeels vrij van bebouwing (veel oude kassen zijn reeds gesloopt om het gebied geschikt te maken voor glastuinbouw). In cluster 2 zijn nog diverse kassen aanwezig maar op enkele percelen is de bebouwing gesloopt.

Langs Heermanszwet, Aarbergerweg, Aalsmeerderweg en Den Adelszwet liggen voornamelijk burgerwoningen (allen voormalige bedrijfswoningen). Aan de noordkant van het gebied ligt afvalverwerker De Meerlanden en de rioolwaterzuivering van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het gebied kent diverse milieubelemmeringen. Rond de rioolwaterzuivering en De Meerlanden ligt een milieucontour. Daarnaast ligt het gehele gebied binnen de bouwbeperkingenzone 4 van het LIB, waardoor woningbouw, zonder een verklaring van geen bezwaar, niet mogelijk is.



Begrenzing cluster 1 en 2

In de functiekaart op blz. 12 is zowel het huidige legale gebruik als het strijdige gebruik weergegeven. Hieruit blijkt dat diverse strijdige functies (particulier en zakelijk) in het maatwerkgebied aanwezig zijn. Hierdoor kunnen de gronden niet worden gebruikt voor het ontwikkelen van glastuinbouw.



0 200



Beschikbaar

- Actieve glastuinbedrijven (verwervingsperspectief)
- Geherstructureerd
- Agrarisch gebruik / Niet actieve bedrijven
- Bouwvlak glastuinbouwgebied

Niet beschikbaar

- Zakelijk strijdig gebruik
- Particulier gebruik
- Tuinbouwgeleerd bedrijf
- Openbare weg / Groen-blauwe structuren
- Bedrijf

Cluster 3

1. Autobedrijf / garage
2. Voormalige autohotel Schiphol
3. Agro geleerd bedrijf
4. Hobbyvee

5. Opslag van agrarische materialen
6. Caravanstalling (gedoogbeschikking tot 2018)

FUNCTIEKAART
CLUSTER 3

Cluster 3 (transformatiegebied)

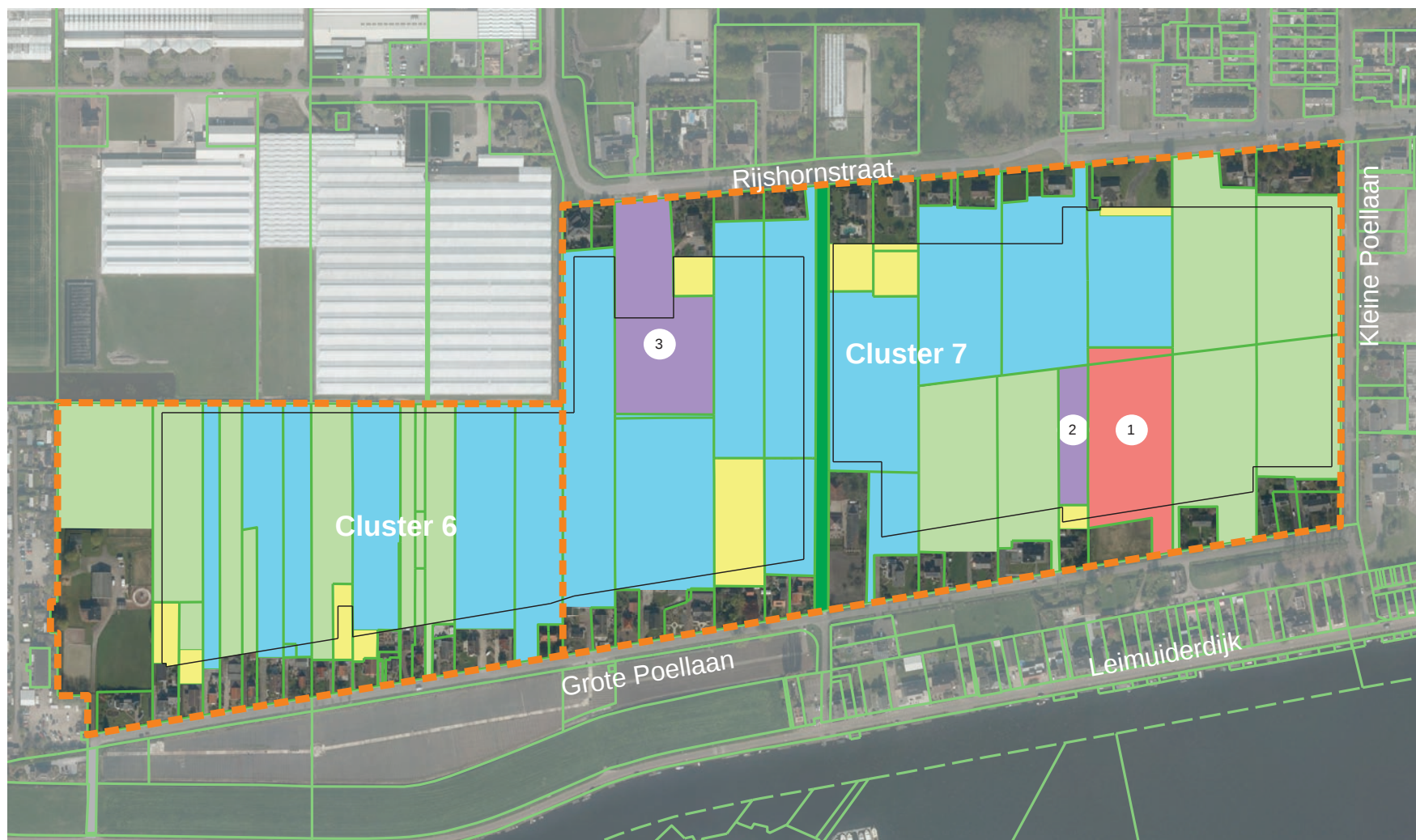
In het gebied zijn nog drie actieve kwekers. Daarnaast zit er een algenkwekerij. De eigenaar heeft plannen om deze te verplaatsen naar cluster 1 CD vanwege de beperkte uitbreidingsruimte. Een deel van de opstallen is reeds gesloopt. In de zuidoosthoek zit een autobedrijf en het tankstation Biesheuvel. De levering van LPG is gestopt en het tankstation zal worden omgebouwd naar een onbemand tankstation. Op enkele plekken zijn de kassen gesloopt en zijn de vrijkomende percelen betrokken bij de woning als tuin en dierenweide voor hobbymatig gebruik.

Cluster 3 is circa 21 hectare groot en ligt tussen Aarbergerweg, Aalsmeerdijk, Heermanszwet tot en met de kruising met Den Adelszwet. De grond is overwegend in eigendom van twintig grondeigenaren waaronder drie actieve tuinders, zeven niet actieve tuinders, enkele bedrijven, een algenkweker, een benzinestation en een agro-gelieerd bedrijf. Langs Heermanszwet, Aarbergerberg en de Aalsmeerderdijk liggen diverse burgerwoningen (vaak voormalige bedrijfswoningen). Aan de noordoostkant van het gebied ligt het Fort bij Aalsmeer en de Geniedijk met een doorgaand fietspad. Aan de zuidoostzijde ligt de Ringvaart met karakteristieke lintbebouwing. Het hele gebied ligt binnen de bouwbeperkingenzone 4 van het LIB, waardoor woningbouw, zonder een verklaring van geen bezwaar, niet mogelijk is.

Op de functiekaart op blz. 14 is zowel het huidige legale gebruik als het strijdige gebruik weergegeven. Hieruit blijkt dat diverse strijdige functies (particulier en zakelijk) en niet glastuinbouw gerelateerde functies in het gebied aanwezig zijn. Hierdoor kunnen de gronden niet worden gebruikt voor het ontwikkelen van glastuinbouw.



Begrenzing cluster 3



Beschikbaar

- Actieve glastuinbedrijven (verwervingsperspectief)
- Geherstructureerd
- Agrarisch gebruik / Niet actieve bedrijven
- Bouwvlak glastuinbouwgebied

Niet beschikbaar

- Zakelijk strijdig gebruik
- Particulier gebruik
- Tuinbouwgeïntegreerd bedrijf
- Openbare weg / Groen-blauwe structuren
- Bedrijf

Cluster 6+7

1. Opslag / verhuurbedrijf
2. Bloemisterij
3. Hoveniersbedrijf

FUNCTIEKAART
CLUSTER 6+7

Cluster 6 en 7 (transformatiegebied)

In het gebied zitten nog enkele actieve kwekers. Een deel van de bestaande opstallen is gesloopt. In de zuidwesthoek ligt camping De Westeinder. Op diverse plekken zijn de kassen gesloopt en zijn de vrijkomende percelen betrokken bij de woning als tuin of in gebruik als agrarische grond.

Cluster 6 is circa 9 hectare groot en ligt tussen de Grote Poellaan 101 (de camping) en de Grote Poellaan 43. Cluster 7 is circa 21 hectare groot en ligt tussen Grote Poellaan 43, de Kleine Poellaan en de Rijshornstraat. De clusters zijn overwegend in eigendom van vijftientig grondeigenaren waaronder zeven actieve tuinders, negen voormalige tuinders, een hovenier en een camping.

Langs de Rijshornstraat, Grote Poellaan en Kleine Poellaan liggen diverse burgerwoningen (vaak voormalige bedrijfswoningen en tuinderwoningen). Aan de Grote Poellaan bevindt zich een vrij aaneengesloten lint van cultuurhistorisch waardevolle, oudere, vrijstaande (voormalige) tuinderswoningen en een gemeentelijk monument aan de Grote Poellaan 23. Het betreft een boerderij die in de eerste decennia na de drooglegging van de polder is gebouwd (1871).

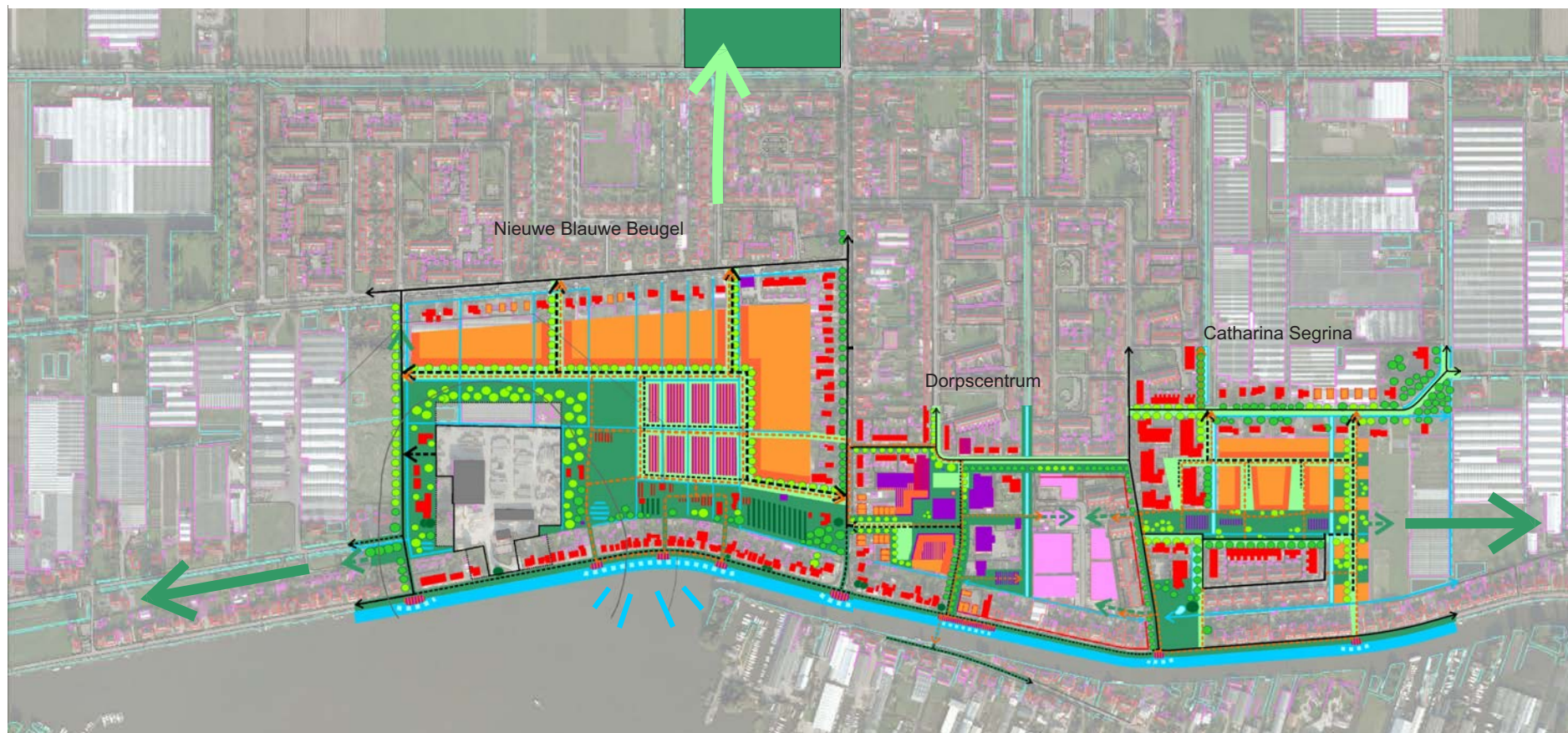
De dijkzone (Leimuiderdijk) heeft een aaneengesloten lint van dijkwoningen tot aan de Grote Poellaan en een onbebouwd deel vanaf de Grote Poellaan tot aan de camping waar tevens nog een oorspronkelijke voetsloot aanwezig is. Op de hoek van Leimuiderdijk en Grote Poellaan ligt ten oosten van cluster 7 ook een kleine parkeerplaats voor Jachthaven De Stormvogel en bewoners. In de zomermaanden is de capaciteit van deze parkeerplaats veel te klein waardoor er overal langs de dijk en de Grote Poellaan wordt geparkeerd.

Het hele gebied ligt binnen de bouwbeperkingenzone 4 van het LIB, waardoor woningbouw, zonder een verklaring van geen bezwaar, niet mogelijk is. Daarnaast ligt over het oostelijk deel van het gebied een geluidscontour van de betonfabriek Langhout.



Begrenzing cluster 6 en 7

Op de functiekaart op blz. 16 is zowel het huidige legale gebruik als het strijdige gebruik weergegeven. Hieruit blijkt dat diverse strijdige functies (particulier en zakelijk) in het gebied aanwezig zijn. Hierdoor kunnen de gronden niet kunnen worden gebruikt voor het ontwikkelen van glastuinbouw.



Ruimtelijke - en functionele structuur Ruimtelijk Kader Rijsenhout



- | | |
|---|-------------------------|
| Waterstructuur | Ontsluiting |
| Water recreatieve accenten | Interne ontsluiting |
| Groene verbindingszone / park / plein | Recreatieve ontsluiting |
| Bomen: laan / bos | Recreatieve route |
| Voorzieningen (sociale / culturele / sport) | |
| Ontwikkelingsgebied voor woningbouw | |
| Bebouwingsrand | |

3. KADERS EN CONTEXT

In dit hoofdstuk is het vertrekpunt waarin de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit het beleid omschreven. Deze vormen de bouwstenen waaruit de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout is opgebouwd.

Allereerst wordt kort het Ruimtelijk Kader Rijsenhout zoals dit in 2011 is vastgesteld beschreven. Daarnaast zijn er verschillende beleidskaders die een basis geven voor de mogelijke ontwikkelingen van de toekomst. Achtereenvolgens worden de verschillende kaders voor wonen, duurzaamheid, economische ontwikkeling, recreatie, groenblauwe structuur behandeld.

3.1. Vertrekpunt

Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout uit 2011 heeft een goede basis gelegd voor de nieuwe invulling van enkele verouderde glastuinbouwclusters (de clusters 3A, 4 en 8) en biedt het kader voor de ontwikkeling van het dorpscentrum, Catherina Segrina, De Nieuwe Blauwe Beugel en het Geniepark Rijsenhout. Inmiddels zijn uit het Ruimtelijk Kader Rijsenhout enkele projecten ontstaan, waaronder het Centurionterrein.

In het Ruimtelijk Kader Rijsenhout is ook aandacht besteed aan verbeteringen in de ruimtelijke structuur waaronder een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinderplassen en een groene verbinding langs de dijkvoetzone³. Deze laatste vormt een verbinding tussen de verschillende deelgebieden en met het dorpscentrum. In de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout wordt voortgeborduurd op de principes uit het Ruimtelijk Kader Rijsenhout. De visie geeft een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling voor de clusters 1AB, 1CD, 2, 3, 6 en 7. In de visie worden de deelgebieden uit het Ruimtelijk Kader Rijsenhout en de uitwerking van de bovengenoemde clusters aan elkaar verbonden tot een integrale gebiedsopgave.

³ Dit is het resterende gebied tussen het dijklichaam van de Ringdijk en de polder.

3.2. Wonen

Luchthavenindelingsbesluit

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart ('Wijzigingswet', 2003). De ruimtelijke consequenties van de Wijzigingswet staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB).

In dit besluit zijn vier beperkingengebieden opgenomen voor veiligheid en geluidsbelasting. Twee sloopzones voor zowel veiligheid als geluid en twee beperkingengebieden voor externe veiligheid en geluid. Het plangebied is gelegen in zone 4 (beperkingengebied geluid) van het LIB. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, et cetera) in principe niet is toegestaan. Voor deze categorieën kan de Inspectie Leefomgeving en Transport (namens de bewindslieden) ontheffing verlenen; de afgifte van een zogenoemde verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.

Het LIB is per 1 januari 2018 gewijzigd. De wijziging heeft alleen betrekking op de regels van het LIB. De zones LIB 1 -4 zijn ongewijzigd gebleven. Belangrijkste verandering voor LIB gebied 4 is dat de beleidsregels voor het afgeven van een vvgb die het ILT hanteerde in regeling van het LIB zijn opgenomen. Voor woningbouwplannen die aan de voorwaarden van het LIB voldoen hoeft geen vvgb meer worden aangevraagd.

Binnen LIB 4 is mogelijk:

- Het opvullen van een open ruimte binnen stedelijk gebied met 25 woningen of 3 woningen binnen lintbebouwing; Woningsplitsing is hierbij een bijzondere vorm van opvulling en eveneens toegestaan;
- Functiewijziging van een bestaand gebouw binnen bestaand stedelijk gebied;
- Een bedrijfswoning, waarvan de noodzaak is aangetoond;
- Herstructurering van een gebied indien niet meer dan 25 woningen worden toegevoegd en dit niet leidt tot een hogere capaciteit voor andere geluidgevoelige bestemmingen;

Glastuinbouw is voor het LIB een agrarische functie. In het LIB is bij de laatste wijziging opgenomen dat de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling mag worden toegepast voor woningbouw in plaats van een agrarische functie. Er moet dan wel worden voldaan aan de eisen van de provincie (primair oplossen in of nabij “stedelijk gebied”, verstorend zijn van de bebouwing en rendementseis)

Ook short-stay functies (max. 6 maanden aaneengesloten verblijf) waaronder hotels, pensions en kazernes en gevangenis zijn toegestaan. Recreatiewoningen vallen voor het LIB onder de functie wonen en zijn niet aangemerkt als short stay. Naast de short stay functie zijn ook toegestaan logiesfuncties voor werknemers en opvang van asielzoekers.

Aan het LIB is een nieuw gebied toegevoegd in de vorm van LIB5. Dit is voormalige contour van de 20Ke. Binnen stedelijk gebied is daar woningbouw mogelijk. Een tweede belangrijk onderdeel van LIB 5 is de eis van om een afweging externe veiligheid te maken voor het risico op een vliegtuigongeluk. Deze laatste eis geldt ook voor LIB 1-4.

De tweede fase wijziging LIB richt zich op het actualiseren van de LIB- beperkingen contouren. Deze zullen aan de hand van de resultaten van de Milieu Effect Rapportage Schiphol 2017 worden aangepast.

Informatieplicht nieuwe inwoners

De gemeente zorgt ervoor dat toekomstige en (potentiële) eigenaren, bewoners en gebruikers van woningen binnen het 20Ke gebied, alsmede partijen die van plan zijn of al bezig zijn om woningen te realiseren, actief en zo vroeg mogelijk worden geïnformeerd over de geluidbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol. Hierbij zullen we rekening houden met de regionale afspraken Wonen-Vliegen zoals opgenomen in brief van 24 april 2017 met kenmerk 920083/910117.



Bouwbeperkingen LIB (geel is zone 4 gebied)

Tweede tranche leefbaarheid

In de Schipholregio wordt gekeken naar de verbetering van de leefomgevingskwaliteit. In het zogenoemde Aldersadvies (2008) zijn afspraken gemaakt over de inzet van middelen hiervoor. De 1e tranche aan projecten wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie en bij gebleken behoefte stellen partijen een maatregelenplan voor de periode 2013-2020 vast. De gemeente wil in dit traject Rijsenhout actief ondersteunen. De dorpsraad Rijsenhout zal in samenwerking met de gemeente, mede op basis van deze visie, met concrete voorstellen komen waarvoor subsidie zal worden aangevraagd.

Bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving

In het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving is een wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen opgenomen waarbij onder voorwaarden medewerking kan worden verleend, te weten:

- wijziging alleen mogelijk voor gronden die direct grenzen aan de bestemming Wonen;
- geen extra woningen worden toegestaan;
- vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen binnen het nieuwe vlak met de bestemming Wonen worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen die als bijbehorende bouwwerken bij de woningen kunnen worden aangemerkt;
- de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, inclusief de voormalige bedrijfsgebouwen die als zodanig zijn aangemerkt, niet meer mag zijn dan 120 m²;
- de wijziging naar de bestemming Wonen niet tot gevolg heeft dat omliggende bedrijven, waaronder begrepen de bij schaalvergroting en/of herstructurering betrokken bedrijven, onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;

In het bestemmingsplan zijn ook mogelijkheden opgenomen voor het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen. Dit kan worden toegestaan indien sprake is van een volwaardig glastuinbouwbedrijf en indien uit de bedrijfsvoering blijkt dat een woning noodzakelijk is.

Conclusie

Vanwege het LIB zijn de mogelijkheden voor woningbouw beperkt. Op enkele open plekken in het lint zou nog woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Het gaat hierbij om zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen. Op het moment dat bestaand stedelijk gebied door toekomstige contourenwijziging in het gebied tussen LIB-4 en 20Ke contour komt te liggen, dan zijn er mogelijkheden om bijvoorbeeld bedrijfsfuncties te transformeren naar woningbouw. Hierbij dient te worden opgemerkt dat glastuinbouw een agrarische bestemming is en om die reden niet onder de definitie bestaand stedelijk gebied valt.

3.3. Duurzaamheid

Energieagenda

Het kabinet heeft tot doelstelling om het energieverbruik in de gebouwde omgeving en de CO₂-uitstoot die hiermee gepaard gaat, zoveel mogelijk te beperken. In de Energieagenda presenteert het kabinet de route naar een CO₂-arme samenleving in 2050.

Deze ambitie geldt ook voor de glastuinbouw. Greenport Aalsmeer heeft deze ambitie overgenomen en als eis gesteld dat toekomstbestendige glastuinbouwgebieden in Greenport Aalsmeer duurzaam ontwikkeld moeten worden. Verduurzaming van de glastuinbouw biedt een kans om concurrerend te blijven in een tijd waar de prijzen van fossiele energie fluctueren. Voor een toekomstbestendig glastuinbouwgebied heeft het als mogelijk bijkomend voordeel dat warme-teelt en teeltdiversiteit een kans krijgen. Verduurzaming kan worden bereikt door:

1. besparing op energieverbruik door modernisering van kassen;
2. gebruik van duurzame energiebronnen in plaats van fossiele brandstof;
3. de ontwikkeling van een collectief warmtenet en CO₂-net.

Programma Haarlemmermeer Duurzaam

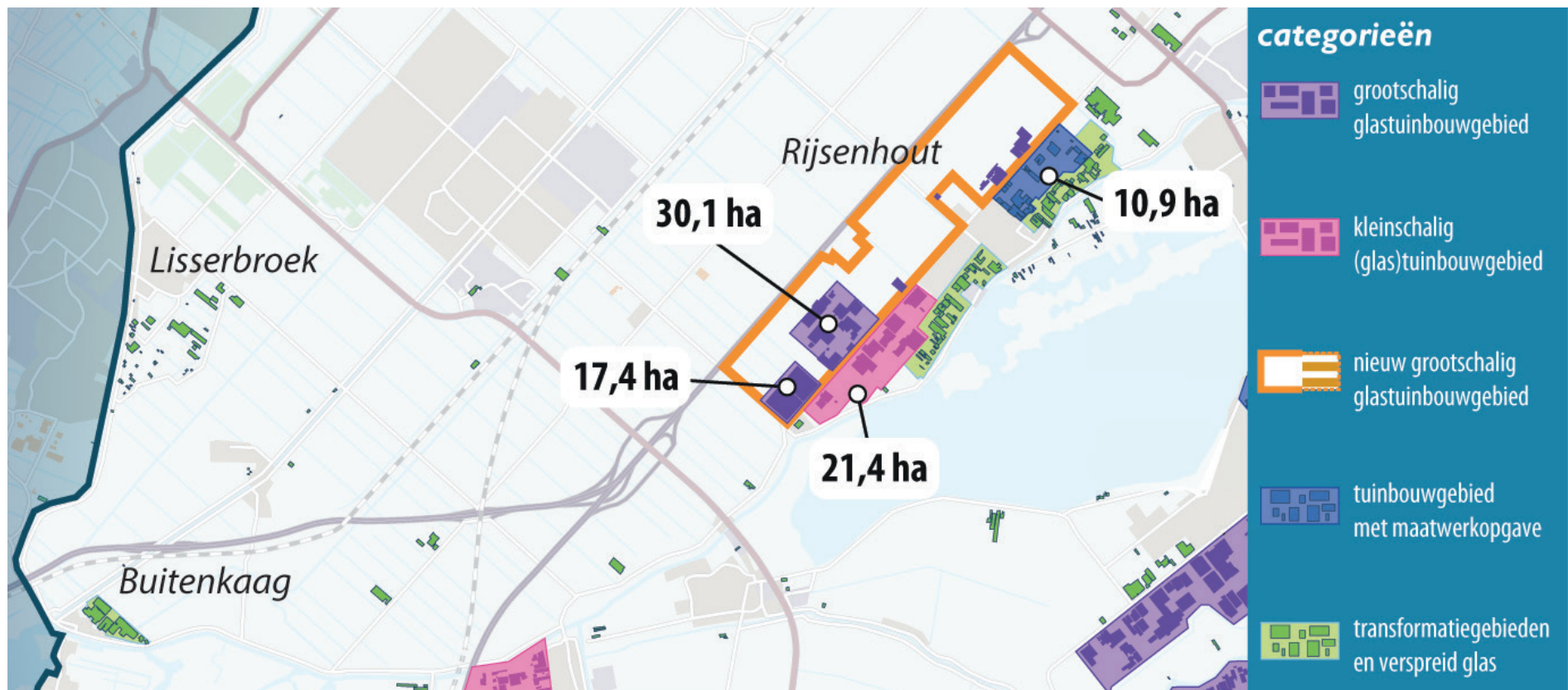
Het Programma Haarlemmermeer Duurzaam 2015-2018 (verder Programma Duurzaam) geeft uitvoering aan het thema duurzaamheid, een van de vier pijlers van het collegeprogramma “HLMR: Krachtig Samen Werken”. Het programma heeft als hoofdambitie om te streven naar een circulaire samenleving. Dit doet de gemeente Haarlemmermeer middels projecten op de thema's water, grondstoffen, energie en kennis & innovatie in relatie tot de domeinen woon-, werk-, leer- en leefomgeving van Haarlemmermeer.

Het Programma Duurzaam heeft doelen gesteld per thema voor de hele gemeente Haarlemmermeer. Om deze te behalen hebben ook inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties een belangrijke rol. Afhankelijk van waar impact gemaakt kan worden, schept het programma condities om deze partners te ondersteunen in hun duurzaamheidsinitiatieven. Ook waar de gemeente zelf

impact kan genereren, zoals bij het verduurzamen van het eigen maatschappelijk vastgoed, draagt het Programma Duurzaam bij.

Uitvoeringsprogramma Haarlemmermeer Duurzaam 2016-2017

Het uitvoeringsprogramma 2016-2017 bevat projecten die in het programma zitten, maar ook een aantal projecten die buiten het programma om in Haarlemmermeer plaats vindt. Op dit moment wordt er gewerkt aan het Uitvoeringsprogramma 2017-2018.



Kaart met categorie indeling glastuinbouwgebieden Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

3.4. Economische ontwikkeling

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 niche-teelten 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. Voor de overige clusters is een voorstel uitgewerkt, ook op basis van de ondernemersverkenningen die vanuit de Greenport Aalsmeer is uitgevoerd.

Categorie 5: transformatiegebieden en verspreid glas

De transformatiegebieden zijn niet kansrijk voor herstructurering naar modern en duurzaam glas en behoren in de toekomst niet meer tot het teeltareaal van de Greenport Aalsmeer. Hieronder vallen de clusters 3, 6 en 7. Er moet worden gezocht naar oplossingen om deze gebieden te transformeren naar andere functies en tuinders te verplaatsen naar de kansrijke gebieden (categorie 1, 2 en 3). Bestaande glastuinbouwbedrijven houden hun bestemming/rechten totdat er concrete plannen zijn voor iets anders.

De 'transformatiegebieden' komen overeen met de 'afwegingsgebieden' die wij in Rijsenhout hebben aangewezen. Op grond van de 'Herijking PrimA4a' (vastgesteld door de raad op 23 mei 2013) zijn de clusters 3, 6 en 7 'afwegingsgebied' geworden⁴. Voor deze gebieden werken wij de Visie Rijsenhout uit.

Structuurvisie en Verordening Provincie Noord-Holland

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het plangebied aangegeven als;

- '(Glas)tuinbouwconcentratiegebied' (het bestaande glas), waar het beleid gericht is op herstructurering en schaalvergroting en waar nieuwe concepten voor duurzaamheid en energiegebruik toegepast kunnen worden;

⁴ De clusters 3A, 4 en 8 zijn al eerder aangewezen als afwegingsgebied. Hiervoor is in 2011 het Ruimtelijk Kader Rijsenhout opgesteld.

-
- ‘Strategische reserve ontwikkeling glastuinbouw’, waar het beleid gericht is op concentratie van nieuwe glastuinbouw en eveneens het toepassen van nieuwe concepten voor duurzaamheid en energiegebruik.

In de verordening zijn regels opgenomen om andere functies toe te staan in het glastuinbouwconcentratiegebied.

Op basis van artikel 26c zijn glastuinbouw gelieerde functies toegestaan en niet glastuinbouw gelieerde functies voor zover deze een bedrijven aantoonbaar bijdragen aan de verduurzaming van de aanwezige glastuinbouwbedrijven.

In artikel 5 worden woningen buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt die tot stand zijn gekomen door toepassing van artikel 13a, artikel 16 of artikel 17. Hieronder vallen landgoederen (artikel 13a), woningen die mogelijk worden gemaakt via de ruimte voor ruimte regeling (artikel 16) en op voormalige agrarische percelen.

Daarnaast is in artikel 5d (transformatie glastuinbouw) opgenomen dat nieuwe bebouwing of functieverandering van een bestaand glastuinbouwbedrijf naar wonen, bedrijvigheid, kantoren of voorzieningen mogelijk is indien toepassing wordt gegeven aan artikel 13a, artikel 16, artikel 17 of artikel 26c, of de nieuwe bebouwing of functieverandering past binnen de door de stuurgroep Greenport Aalsmeer gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen de stuurgroep is afgesproken dat gemeenten in overleg visies opstellen voor functieverandering in transformatiegebieden.

Op basis van artikel 13a is ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk, mits het nut en de noodzaak kan worden aangetoond en de ruimtelijke kwaliteitseisen uit artikel 15 worden toegepast. Onder landgoederen wordt verstaan een grotendeels openbaar toegankelijk groengebied met een omvang van minimaal 5 hectare, zo mogelijk ingericht als boscomplex, met daarin één woongebouw “van allure” met een gering aantal wooneenheden of één kantoor.

In artikel 16 is een ruimte voor ruimte regeling opgenomen. Dit gaat om sloop van

agrarische bedrijfsbebouwing en kassen ten behoeve van woningbouw. Het gaat om een door de gemeente op vrijwillige basis toe te passen regeling. GS hebben nadere regels vastgesteld: de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 met een bijbehorende toelichting.

In artikel 17 is opgenomen dat (onder voorwaarden) de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, mag worden gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties. Tevens mag op basis van artikel 17 de voormalige bedrijfswoning op deze percelen omgezet worden naar een burgerwoning.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0 en Strategie werklocaties

Er zijn twee relevante beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van economische activiteiten. Dit is de derde regionale Uitvoeringsstrategie van het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka 3.0) en de gemeentelijke strategie Werklocaties. Voor deze visie is een aantal uitgangspunten uit deze kaders relevant.

Voldoende ruimte voor marktvraag

Uitgangspunt is dat voor elke economische sector voldoende ruimte is om nieuwe ontwikkelingen in de markt te kunnen faciliteren, zonder dat de verhouding tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen uit evenwicht raakt. Op dit moment is binnen de regio Amstelland-Meerlanden (waarbinnen Haarlemmermeer valt) voldoende aanbod om te voorzien in de marktbehoefte tot 2030. Dit aanbod bestaat uit zowel bestaande bedrijventerreinen als gronden met de bestemming bedrijventerrein die nog ontwikkeld kunnen worden (planaanbod). Onder dit aanbod bevinden zich geen gebieden waarop deze visie betrekking heeft. Dit betekent dat hier geen nieuwe grootschalige bedrijfsbestemmingen worden toegestaan.

Naast grootschalige bedrijvigheid op bedrijventerreinen bestaat er ook “informele” bedrijvigheid in bijvoorbeeld het landelijk gebied. Hierbinnen vallen onder meer

verouderde (glas)tuinbouwlocaties die deels niet-agrarische bedrijfsactiviteiten huisvesten. Voor dergelijke kleinschalige activiteiten ligt regionale afstemming binnen de Greenport Aalsmeer meer voor de hand.

Flexibiliteit en adaptiviteit

Omdat marktontwikkelingen niet altijd goed te voorspellen zijn en soms niet binnen het bestaande aanbod te faciliteren zijn, is er ruimte om flexibel en adaptief in te spelen op niet voorziene marktvraag. Dit dient goed onderbouwd te worden en gebeurt in afstemming binnen de regio.

Het vergroten en benutten van innovatiekracht en het faciliteren van duurzame economische ontwikkeling

Uitgangspunt is dat er gestreefd wordt naar het verbeteren van het toekomstbestendig vermogen van de samenleving vanuit het principe van duurzame economische ontwikkeling (people-planet-profit). Een voorwaarde daarvoor is dat ruimte wordt geboden voor de innovatiekracht van burgers en ondernemers. Dit betekent dat ontwikkelingen die kunnen bij dragen aan de verduurzaming en modernisering van de glastuinbouw binnen de Greenport Aalsmeer gefaciliteerd dienen te worden, ook wanneer dergelijke activiteiten bestaan uit glastuinbouw gerelateerde functies.

Beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2016

In de beleidsnota is aangegeven dat detailhandel in het centrum van Rijsenhout moet worden geconcentreerd en qua omvang voorziet in lokale behoefte. Het vestigen van perifere- of grootschalige detailhandel en groothandel in Rijsenhout is uitgesloten. Huisverkoop van teelt uit de kas is niet bezwaarlijk zolang sprake is van een ondergeschikte en productie gebonden activiteit.

In Rijsenhout wordt vanuit het huidige beleid ruimte geboden aan horeca. Het gaat hierbij om lichtere vormen van horeca (cat. 1 en 2). Uitgangspunt is ook dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook Bed en Breakfast als onderdeel van de woonbestemming is mogelijk. Tenslotte is er vanuit de regionale hotelstrategie ook ruimte in Rijsenhout voor het ontwikkelen van hotels met een kleinschalige specifieke formule.

3.5. Recreatie

Visie op waterrecreatie in Noord-Holland 2030

De provincie Noord-Holland heeft de Visie waterrecreatie in Noord-Holland 2030 vastgesteld. Hier wordt ingezet op het ontwikkelen van waterrecreatie in Noord-Holland en op het aansluiten van Haarlem, Haarlemmermeer, Amstelland en Westeinderplassen op de omliggende waterrecreatiegebieden. Dit draagt bij aan een betere spreiding van de recreatiedruk over de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

Ambitie 2030

De Ringvaart om de Haarlemmermeerpolder en de Amstel zijn twee belangrijke blauwe slagaders, die vaargebieden aan elkaar verbinden. Ook de Westeinderplassen als onderdeel van het Hollandse Plassengebied zijn hierbij van groot belang. Via de staande mastroute kan de waterrecreant naar Haarlem, Amsterdam of naar Zuid-Holland varen. Daarnaast wordt gewerkt aan het realiseren van een nieuwe vaarverbinding van de Zuid-Hollandse Drecht naar de Westeinderplassen.

De watersportbedrijven die gelegen zijn aan de Westeinderplassen spelen goed in op veranderingen in de markt. Het diverse aanbod van de Westeinderplassen maakt het waterrecreatiegebied een aantrekkelijke bestemming om te zeilen, kanoën en te waterskiën, maar ook om te overnachten of over te stappen op de fiets om de omgeving te verkennen. De sterke combinatie van landrecreatie en watersportvoorzieningen maakt het vaargebied Haarlem, Haarlemmermeer, Amstelland en Westeinderplassen aantrekkelijk als vaardoel.

Vanuit de visie op waterrecreatie wordt ingezet op:

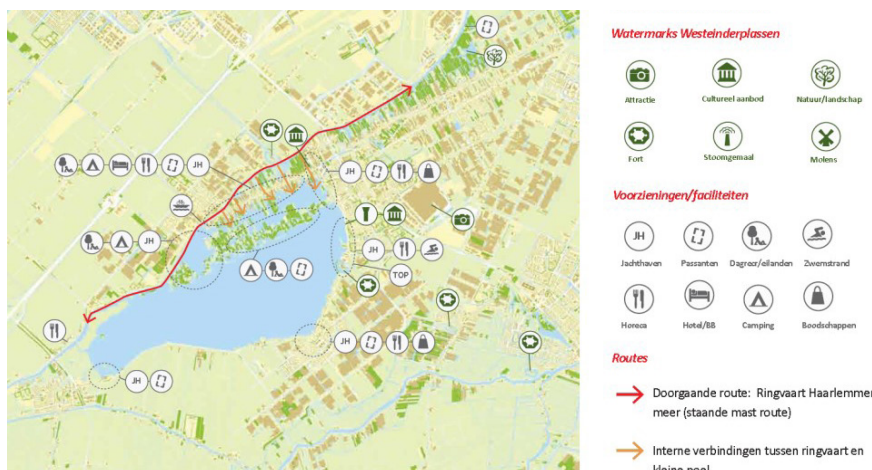
- het ontwikkelen van de Westeinderplassen als veelzijdig watersportgebied met goede land-waterverbinding en een toekomstgerichte waterrecreatiesector als onderdeel van het Hollandse Plassengebied;
- het verder ontwikkelen van de Ringvaart als een aantrekkelijke vaarroute, met voldoende overstapmogelijkheden op het land;
- aansluiten bij de ontwikkeling van toeristische overstappunten (TOP's), waarbij water ook een belangrijke rol kan spelen.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de Westeinderplas een belangrijke rol speelt in de waterrecreatie binnen de regio. Hierbij zijn kansen voor waterrecreatie zoals zeilen, kanoën, maar ook om te overnachten en over te stappen op de fiets om de omgeving te verkennen. Hierbij zijn voldoende land-waterverbindingen en overstapmogelijkheden op het land (TOP's) van essentieel belang.

Kansenkaart Hollandse Plassen

In de Kansenkaart Hollandse Plassen is de potentie van de Westeinder als watersportgebied weergegeven. Hierbij zijn de Ringvaart als doorgaande route (mastroute) en de interne verbinding tussen de Ringvaart en Kleine Poel als de belangrijkste routes aangegeven. Kansen voor Rijsenhout liggen in het realiseren van een kwaliteitsverbetering tussen Ringvaart en Westeinderplassen. Daarnaast wordt voor het hele plassengebied onder andere ingezet op het realiseren van de Drecht verbinding, baggeren van de Westeinder, ontwikkelen/revitaliseren van jachthavens, de brug Uiterweg beweegbaar maken, realiseren van trailerhellingen en inzetten op waterfrontontwikkelingen bij Aalsmeer (dorp en boulevard).



Karakteristieken Westeinderplassen (bron: Kansenkaart Hollandse Plassen)

Visie Ringdijk en Ringvaart

In de Visie Ringdijk en Ringvaart is de recreatieve potentie van de ringdijk en de ringvaart benoemd. Er liggen kansen voor ommetjes in de dorpen, de bijzondere plekken, zwemmen in de Ringvaart, de verhalen van de dijk en de bewoners, voor toerisme en watersport. De voorstellen vanuit dit participatieproces zijn opgenomen in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout.

In het project Ringdijk en Ringvaart is onder meer voorgesteld om ter hoogte van Fort bij Aalsmeer een 'poort' maken, als een herinnering aan de brug die hier vroeger lag. Deze poort kan dienen als een herkenningspunt op dit lange, rechte stuk dijk en kan bovendien als snelheidsremmer werken. Daarnaast wordt voorgesteld om ruimte te bieden voor openbare aanlegplaatsen voor charterboten en passanten. Met name bij het Fort bij Aalsmeer, dit geeft goede aansluitingen op de (fiets)routes aldaar. Verder wordt de aanleg van een jaagpad langs het water bij Burgerveen voorgesteld.

Een van de maatregelen om verkeer op de dijk te beperken is het realiseren van een knip in de ringdijk ter plaatse van het centrum. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor recreatieve activiteiten (wandelen, fietsen, oever gebruik, zwemmen, passantenplek). Tevens kan een kwaliteitsverbetering van het waterfront gerealiseerd worden met herkenbare en bijzondere architectuur. Door parkeerplaatsen achter de ringdijk te maken en parkeerplaatsen op de dijk te verwijderen komt er meer ruimte aan het water.

Bestemmingsplan Ringvaart

In het bestemmingsplan Ringvaart is nieuwe regeling opgenomen voor de bouw van steigers en dergelijke. Dit is gedaan om te voorkomen dat ontwikkelingen ontstaan die afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteit van de ringvaart.

Hierbij is de Ringvaart onderverdeeld in 3 zones:

- Zone: steigers. Hier is de bouw van steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen voor particulier gebruik toegestaan. Deze zones liggen vooral binnen dorpen en aaneengesloten lintbebouwing. Wel geldt hier een aantal regels

waaronder die voor afmetingen, hoogte en ligging tegenover woonpercelen. Horecasteigers zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van en tegenover een horecavestiging op de Ringdijk. Passanten- en recreatiesteigers mogen niet gebouwd worden tegenover woonpercelen.

- Zone: steigers niet toegestaan. Hier is de bouw van steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen voor particulier gebruik niet toegestaan. Deze zones liggen vooral buiten de dorpen en buiten aaneengesloten lintbebouwing.
- Zone: bijzondere steigers. Hier zijn uitsluitend steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen toegestaan voor botenverhuur, een campingbedrijf en scouting.



Bebouwingszones bestemmingsplan Ringvaart (Rijsenhout)

Handreiking Verblijfsrecreatie

Met deze handreiking geven Gedeputeerde Staten inzicht in de wijze waarop zij nut en noodzaak bij de planontwikkeling van verblijfsrecreatie buiten bestaand bebouwd gebied beoordelen. Hierbij hanteren zij drie uitgangspunten:

- Gedeputeerde Staten verwachten van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan;
- Gedeputeerde Staten verwachten dat er bij plannen voor uitbreiding of aanleg van nieuwe locaties eerst gekeken wordt naar mogelijkheden binnen bestaande locaties;
- Gedeputeerde Staten verwachten dat plannen regionaal worden afgestemd.

In de handreiking verblijfsrecreatie wordt een toelichting gegeven op de provinciale rol voor de uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Hierin is ook een aantal voorwaarden gesteld voor nieuwe verblijfsrecreatie:

- aantonen nut en noodzaak;
- natuuregelgeving (n.v.t omdat hier geen Natura 2000 gebied aanwezig is);
- voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen (voldoet aan Leidraad Landschap en Cultuurhistorie);
- overige bepalingen aangaande recreatiewoningen (geen permanente bewoning).

Regionale behoefte

Voor wat betreft nut en noodzaak dienen de regionale vraag, de mogelijkheden binnen bestaande ruimte en de regionale afstemming te zijn onderbouwd.

In 2013 is door RoyalHaskoningDHV in opdracht van de provincie Noord-Holland een behoefteonderzoek naar o.a. verblijfsrecreatie uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat:

- de vraag naar campings afneemt (9% tot 2020), maar door toename van ruimtebeslag per kampeerplaats blijft ruimtebehoefte gelijk;
- de vraag naar bungalowparken toeneemt (10-15% tot 2020);
- de vraag naar hotels, pensions en B&B toeneemt (20% tot 2020).

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in de provincie Noord-Holland behoefte bestaat aan verblijfsrecreatie: (luxe) bungalowparken en hotels, pensions en B&B's. Dit betekent dat er ook kansen liggen voor het ontwikkelen van verblijfsrecreatie in Rijsenhout. Hierbij vormt de aanwezigheid van de Westeinder een belangrijke kwaliteit. Bij concrete initiatieven zal er op basis van de handleiding wel marktonderzoek moeten plaatsvinden en zal getoetst moeten worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en regionale accommodatie strategie MRA. Initiatieven dienen aan de sluiten bij de lokale behoefte en de schaal van Rijsenhout.

Regionale hotelstrategie MRA

In 2012 heeft het Bestuurlijk Overleg Platform Regionaal-Economische Structuur (BO PRES) aangegeven een gezamenlijk hotelbeleid op te willen stellen. In oktober 2013 heeft het BO PRES de Regionale hotelstrategie 2016-2022 vastgesteld. Hierin wordt het hotelbeleid van algehele stimulering losgelaten en in plaats daarvan wordt regionaal ingezet op hotelontwikkelingen die zorgen voor een optimale en duurzame waardedoelstelling. Met andere woorden, na de kwantitatieve inhaalslag, wordt in de MRA nu ingezet op gerichte groei met als doel 'het juiste hotel op de juiste plek'. Om dit te bewerkstelligen zijn sturingsinstrumenten ontwikkeld, te weten de hotelladder, met ruimtelijke en kwalitatieve en economische criteria, en de kansenkaart. Tevens is er een regionaal adviesteam opgericht die deze instrumenten inzet en regionaal de hotelmarkt monitort.

Het monitoren van vraag en aanbod naar hotelkamers is essentieel om de ontwikkelingen in de hotelmarkt in beeld te hebben en te houden. Met actuele kennis van de ontwikkelingen van vraag en aanbod en de verhouding daartussen zijn de gemeenten binnen de MRA beter in staat te 'sturen' waar dat nodig is.

In juli 2015 is door Buck Consultants het rapport Verdieping Hotelbeleid opgesteld. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er nog steeds behoefte is aan hotels binnen de regio. Er zijn veel hotels gebouwd, maar vraag naar hotels is ook gestegen. Hierbij

wordt vooral ingezet op regionale spreiding en deze te koppelen aan interessante plekken voor toeristen. In de Regionale hotelstrategie is Rijsenhout opgenomen als kansgebied voor kleinschalige specifieke formules.

Regionale accommodatiestrategie MRA

Op dit moment wordt gewerkt aan samenhangend regionaal programma op het gebied van verblijfsrecreatie in de MRA. De verblijfsrecreatie in Noord-Holland is volop in ontwikkeling. Zo zijn er diverse initiatieven voor nieuwe accommodaties die inspelen op de veranderende vraag van de consument. Dit kan een kwaliteitsverbetering van het aanbod in Noord-Holland betekenen, maar zorgt ook voor een druk op het huidige aanbod en op het landschap. Overaanbod en veranderende marktomstandigheden kunnen leiden tot lagere marges en achterblijvende investeringen. Hierdoor kunnen sommige bedrijven hun contact met de markt kwijt raken en ontbreekt het aan een goed toekomstperspectief.

De provincie Noord-Holland kent de verplichting dat voor plantoetsing regionale visies en afstemming noodzakelijk zijn. Daarom faciliteert de provincie Noord-Holland onderzoek, ondersteunt ze gemeenten om vanuit een regionale aanpak nieuwe ontwikkelingen (nieuw vestiging, uitbreiding, transformatie) goed af te wegen én helpt ze de toeristische sector om de kwaliteit van het aanbod te verbeteren en te innoveren. In eerste instantie ligt in de uitwerking de focus op hotels (volgend de hotelstrategie), campings en bungalowparken.

De overheden in de MRA willen bijdragen aan een goede balans tussen vraag en aanbod van verblijfsaccommodatie. Bovendien draagt het aanbod verblijfsmogelijkheden bij aan een goede spreiding van bezoekersstromen in tijd en ruimte in de MRA.

Bureau ZKA heeft in opdracht van de MRA een onderzoek naar diverse vormen van verblijfsaccommodatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de groei van het (internationale) toerisme met name voor hotels veel kansen zal bieden. Voor meer recreatieve concepten zoals traditionele vakantieparken en campings zijn

beperkte uitbreidingskansen (ca. 200 verblijfsrecreatieve plekken in de MRA). Er is meer ruimte voor hotelontwikkeling. Voor Rijsenhout gaat het om ca. 200 extra hotelkamers (excl. Van der Valk).

In Rijsenhout liggen mogelijkheden om kleinschalige verblijfsrecreatie te ontwikkelen. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan de noodzakelijke spreiding binnen de MRA. In het kader van de regionale accommodatiestrategie zal op basis van onderzoek de reikwijdte van het recreatief programma voor Rijsenhout worden bepaald.

Regionale afstemming en monitoring is nodig om te voorkomen dat er te veel aanbod ontstaat. Er is ruimte voor accommodatie die gericht is op specifieke concepten en op de directe omgeving. Bij nieuw aanbod wordt gekeken of het initiatief past binnen de marktruimte. Het initiatief wordt ook beoordeeld aan de hand van een nog op te stellen ontwikkelingskader. In juni 2018 zal regionale besluitvorming plaatsvinden.

3.6. Groenblauwe structuur

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 5 2016-2021

In het Waterbeheerplan 5 geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan hoe het beheergebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame

wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het plan staat samen werken met de omgeving aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten centraal.

Waterstructuurvisie

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes; flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakkormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn vooral van toepassing bij gewijzigd gebruik.

Keur Rijnland 2015

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van de waterhuishouding, waaronder waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). De keur is een middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Ontwikkelingen binnen deze visie dienen, indien relevant, getoetst te worden aan de Keur in de waterparagraaf.

Structuurvisie Haarlemmermeer en water

Het waterbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 en samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland uitgewerkt in de Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2014-203. In de structuurvisie zijn de volgende ambities voor water vastgelegd:

- een robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem voor de polder, meer ruimte voor het vasthouden/bergen van water en kwaliteit;
- water als drager van kwaliteit en identiteit van de polder, water als onderdeel van de leefomgeving;
- meer uit water te halen: sluiten van kringlopen, bron van energie.

De gemeente Haarlemmermeer en het Hoogheemraadschap van Rijnland werken



0 400



- | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|
| Dorpsbebouwing Rijsenhout | Zones t.b.v. gietwater | Groen accent recreatie | Glasgelieerde bebouwing |
| Oppervlaktewater | Zones t.b.v. retentiewater | Groen gekoppeld aan woonbebouwing | Mogelijkheid glasgelieerde bebouwing |
| Weg gemotoriseerd verkeer | Groen accent natuur/landschap | Bestaand glas | Gewenste ontwikkeling indien nieuwe lokatie sportvelden |
| Mogelijkheid toekomstige structuur | Langzaam verkeer | Zones t.b.v. glastuinbouwontwikkeling | |
| | Ongestoorde Logistieke Verbinding | | |

Gecombineerde kaart van het Masterplan PrimAviera en het Herstructureringsplan PrimAviera

samen op het vlak van waterkwaliteitszoning (ordening van schoon naar vies, van zoet naar zilt) en het vasthouden van schoon water in de polderzoom. Gestreefd wordt naar een duurzaam droogmakerijsysteem met waar mogelijk en wenselijk flexibel peilbeheer voor seizoensberging van water en het samenvoegen/samenwerken van peilvakken voor de opvang van pieken. In de bijlage is een checklist opgenomen van maatregelen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Masterplan PrimAviera en herstructureringsplan PrimAviera

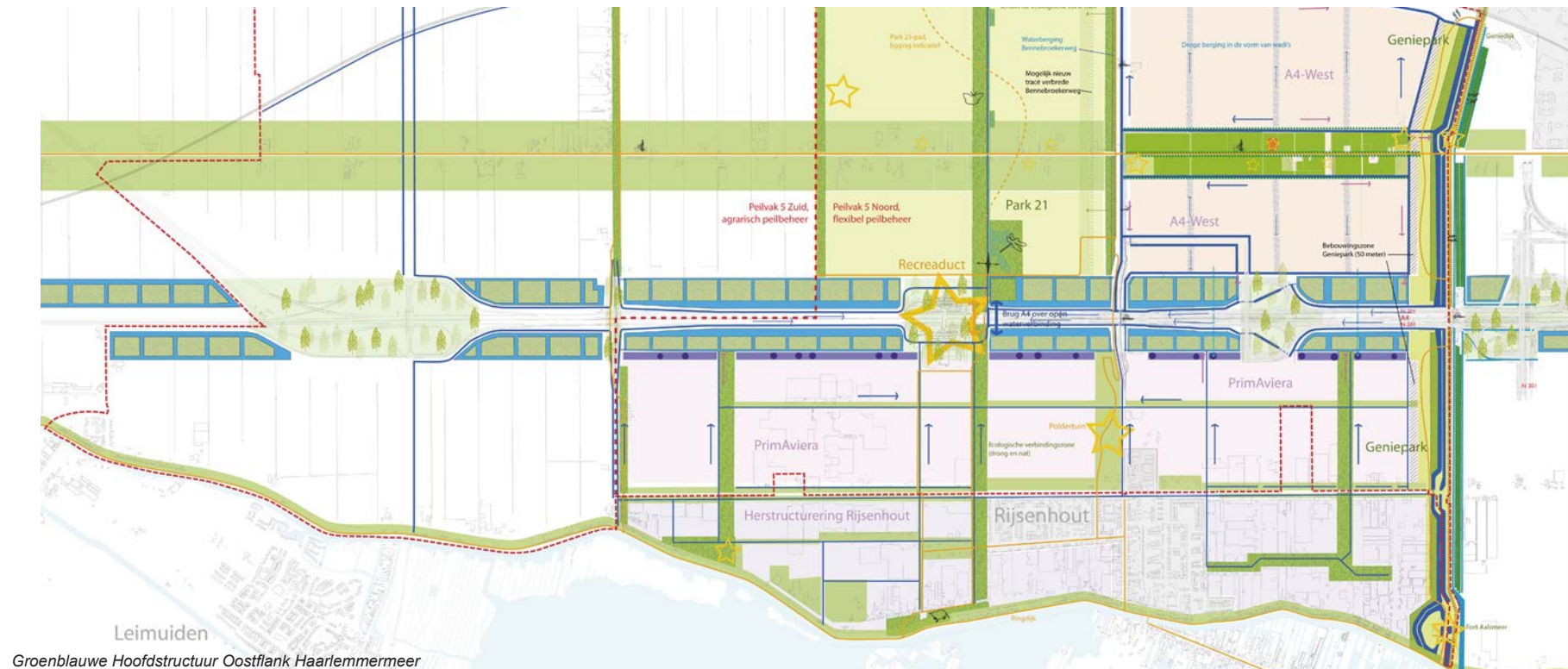
In het Masterplan PrimAviera (2008) en het herstructureringsplan PrimAviera (2009) is de uitbreidingslocatie voor glastuinbouw, tussen Geniedijk, A4, Venneperweg en Aalsmeerderweg en het herstructureringsgebied uitgewerkt⁵.

⁵ Inmiddels is de naamgeving van het glastuinbouwgebied veranderd in PrimA4a

De plannen vormen een belangrijke basis voor de groen- en waterstructuur maar ook voor de ontsluitingsstructuur van het glastuinbouwgebied in Rijsenhout. Deze structuur is essentieel om voldoende ruimte tussen het glas en de omgeving te creëren en om te voorzien in de wateropgave van zowel het glastuinbouwgebied als de ontwikkeling van Park21.

Groen- en waterstructuur

Belangrijke onderdelen van de groenstructuur zijn drie groenblauwe zones van de binnenduinrand naar de Westeinderplassen en een groenblauwe zone aan weerszijden van de A4. Een van drie groenblauwe zones betreft een groenblauwe verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Daarnaast zijn enkele nieuwe recreatieve routes door het glastuinbouwgebied voorgesteld.



Verkeerstructuur

Om het bedrijfsverkeer te scheiden van het bewonersverkeer is in het Masterplan PrimAviera een centrale ontsluitingsstructuur bedacht. Daarnaast zijn in het herstructureringsplan PrimAviera enkele aansluitingen op deze centrale as voorgesteld om het herstructureringsgebied beter te kunnen ontsluiten.

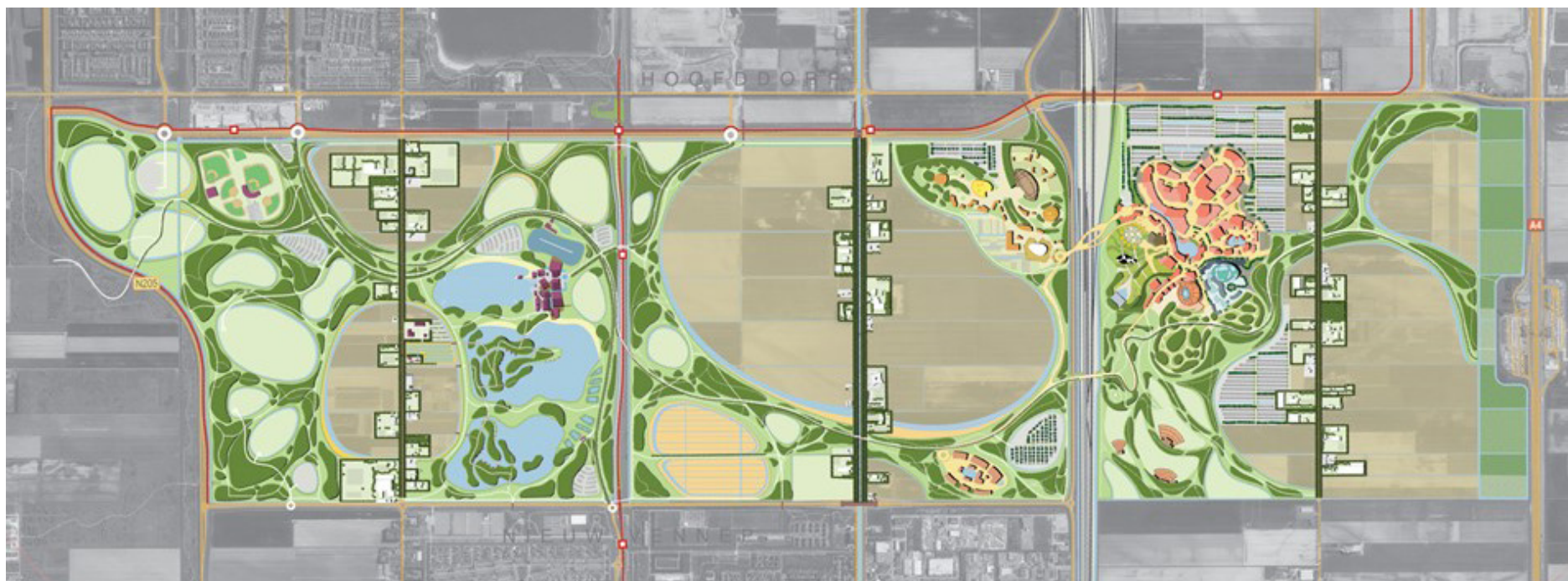
Groenblauwe Hoofdstructuur Oostflank Haarlemmermeer

In 2009 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer ingestemd met de Groenblauwe Hoofdstructuur Oostflank Haarlemmermeer. Doel van deze structuur is samenhang te creëren tussen de verschillende ontwikkelingsgebieden langs de A4. Water en groen maken deze gebieden onderscheidend en voegen recreatie- en belevingswaarde toe voor de generaties van nu en in de toekomst. De groenblauwe

hoofdstructuur dient als basis voor de verdere uitwerking en realisatie van PrimA4a, Schiphol Logistics Park (SLP) en Schiphol Trade Park (STP).

De groenblauwe hoofdstructuur verbindt het Park21 met het Geniepark. De hoofdassen van de structuur zijn gevormd door een 250 meter brede zone aan weerszijde van de A4 en een 150 meter brede onbebouwde zone ten zuiden van de Geniedijk. Deze zones worden ingezet als groene buffer en bieden ruimte voor waterberging voor STP en het glastuinbouwgebied met behulp van een ladderstructuur. De ladderstructuur wordt doorgezet langs de A4 naar het zuiden van Haarlemmermeer (Oostflank).

De robuustheid van het systeem houdt rekening met de verbreding van de A4 en eventuele wateropgave in het Park21. De duurzaamheid van het systeem



Visiekaart Masterplan Park21

wordt gerealiseerd door rekening te houden met gecombineerde waterberging mogelijkheden en kan meegroeien met de ontwikkelingen in de tijd. De structuur voorziet in ecologische en recreatieve verbindingzones. De eilanden in de ladderstructuur zijn te benutten voor de opwekking van zonne- en/of biologische energie en dient als compensatiegebied voor de wateropgave in het PrimA4a-gebied. Er zijn kansen om recreatieve en ecologische verbindingen te combineren met de toekomstige verbreding van de A4.

De groenblauwe ladderstructuur vormt een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van de groenstructuur in het visiegebied. Een belangrijk element in deze groenstructuur is de groene verbinding tussen Park21 en de Westeinder.

Park21

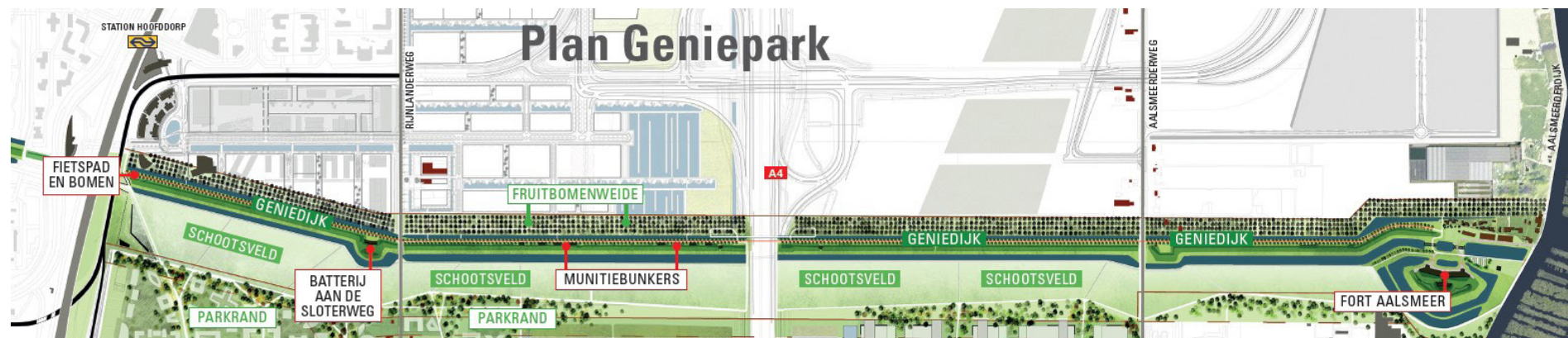
Het grootschalige recreatie- en leisuregebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep krijgt de komende jaren meer vorm en inhoud. Park21 ligt in het hart van een gebied met een grote innovatieve kracht. Onder Schiphol langs de A4 wordt Schiphol Trade park ontwikkeld, het meest innovatieve en duurzame logistieke knooppunt van Europa met een rechtstreekse verbinding met Schiphol. Als strategisch onderdeel van de greenport 'Flower Mainport Aalsmeer' wordt gewerkt aan het grootschalige glastuinbouwgebied PrimA4a. In de Zuidrand van Hoofddorp, de noordelijke grens van het park verrijzen nieuwe woonwijken en het grootschalig

multifunctioneel sportcomplex Koning Willem-Alexander is onderdeel van Park 21. De ligging van Park21 vlak bij Rijsenhout vormt een prachtige kans om een ecologische en recreatieve verbinding naar de Westeinderplas te realiseren zodat de twee recreatiegebieden fysiek met elkaar verbonden worden.

Geniepark

De Geniedijk is onderdeel van het Nationaal Landschap 'Stelling van Amsterdam', tevens UNESCO werelderfgoed. Tot het Nationaal Landschap behoort niet alleen de Geniedijk maar ook het voor- en achterkanaal en de zones aan weerszijden van de dijk. Om de Stelling van Amsterdam als cultureel erfgoed beter tot zijn recht te laten komen wordt het deel aan de oostkant van Hoofddorp ingericht als recreatief park: het Geniepark.

De Geniedijk vormt hierin de groene drager en het bindende element. De monumentale status van de Geniedijk en haar omgeving zijn uitgangspunt voor de inrichting. Het Geniepark maakt deel uit van de ontwikkeling van Schiphol Trade Park, Schiphol Logistics Park en PrimA4a. Het Geniepark is een belangrijke groenstructuur in Rijsenhout waarbij kansen liggen om deze te verbinden met de dijkvoetzone ter plaatse van het fort.



Visiekaart Geniepark lange termijn



Bijeenkomst 20 januari 2016



Bijeenkomst 21 september 2016



Gebiedsatelier 23 juni 2016



Gebiedsatelier 12 oktober 2016

4. PARTICIPATIE

Samen met bewoners, ondernemers, overheden en marktpartijen zijn we via een uitgebreid participatieproces op zoek gegaan naar een nieuwe invulling voor de verouderde glastuinbouwclusters. Hierbij is ook uitgebreid afgestemd met de Regiegroep en de Dorpsraad Rijsenhout.

Doel van de participatie is dat de visie en uitvoering niet alleen van de gemeente is. Juist ook bewoners en ondernemers zijn gevraagd om mee te denken met de visie en de uitvoering. Hierbij hebben we gekeken naar kansen en het oplossen van knelpunten in het gebied, welke alternatieve invulling mogelijk is en wat daarvoor nodig is.

4.1. Bijeenkomsten

Inspiratiebijeenkomst op 16 november 2015

Op 16 november 2015 zijn we gestart met een inspiratiebijeenkomst. Tijdens deze inspiratieavond waren diverse sprekers uitgenodigd om de aanwezigen uit te dagen met nieuwe ideeën voor de transformatie en voor de Ringvaart en Ringdijk te komen. Bijna 300 bewoners uit Rijsenhout en Burgerveen kwamen deze avond naar de ontmoetingskerk in Rijsenhout. Er zijn veel positieve reacties op de avond gekomen.

Gebiedsbijeenkomsten cluster 3, 6 en 7

De tweede bijeenkomst heeft op 20 januari 2016 plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst werden de bewoners uitgedaagd om met eigen ideeën te komen voor de clusters 3, 6 en 7. De circa 120 aanwezigen hebben met veel enthousiasme hun visie op Rijsenhout gegeven.

Tijdens de gebiedsbijeenkomst zijn de wensen en ideeën verkend. Daarnaast is er in het kader van het project Ringdijk en Ringvaart specifiek gekeken naar de wensen en ideeën over de Ringdijk en de Ringvaart aan de hand van de thema's verkeer, leefbaarheid en groen, water en recreatie. Tijdens de avond zijn veel ideeën ingebracht om de leefbaarheid in Rijsenhout te verbeteren.

Opstellen scenario's voor Rijsenhout

Op basis van de uitkomsten van 20 januari 2016 is gestart met het verkennen van de mogelijkheden voor de clusters. Hier is voor Rijsenhout een aantal scenario's ontwikkeld op basis van de ingebrachte ideeën. Op 23 juni 2016 zijn de scenario's met het dorp besproken. Hierbij is gevraagd of de scenario's aansluiten bij de wensen en ideeën die geuit zijn op 20 januari, welke toekomstscenario het meest passend is voor Rijsenhout en welke specifieke invulling voor de scenario's zijn wel en niet wenselijk.

Gebiedsbijeenkomst cluster 1CD

Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad op basis van het onderzoek van Twijnstra Gudde en een bijeenkomst met grondeigenaren in het gebied besloten om cluster 1CD aan te wijzen als transformatiegebied en deze mee te nemen in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout. Op 21 september 2016 is hiervoor een gebiedsbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst is aan grondeigenaren en bewoners gevraagd welke ideeën en wensen er zijn voor de toekomstige invulling van het gebied.

Gebiedsateliers 10 en 12 oktober 2016

De ruimtelijke en functionele kaders voor de visie zijn op 10 en 12 oktober 2016 tijdens twee gebiedsateliers met alle bewoners, bedrijven, grondeigenaren en diverse overheden besproken. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar concrete en kansrijke initiatieven in het gebied. Bewoners, bedrijven en grondeigenaren hebben zelf kunnen aangeven met welke ideeën zij aan de slag gaan en wat zij hiervoor nodig hebben. Uit de avond zijn enkele inspirerende ideeën en samenwerkingen ontstaan tussen grondeigenaren, bewoners en ontwikkelaars.

4.2. Opbrengsten

Opbrengsten cluster 1CD

Vanuit de participatie voor cluster 1CD wordt de nadruk gelegd op het ontwikkelen van nieuwe economische functies in het gebied waaronder duurzame bedrijvigheid (zoals een algenkwekerij) en stille opslag, alsmede het versterken van de woonfunctie langs de Heermanszwet. Er wordt aangegeven dat een combinatie van wonen in het lint met lichte bedrijvigheid op het achterterrein als passend wordt beschouwd. Ook zijn het behoud van doorzichten in het lint en onbebouwd laten van bepaalde gebieden van belang voor het versterken van het woongenot. Ook wordt een kleinschalig zonnepanelenpark met een groenstructuur gezien als een mogelijkheid. Daarnaast zijn er diverse ideeën geuit voor een meer recreatieve invulling. Hierbij wordt gedacht aan een kinderboerderij, kunstkas of parkachtig recreatiegebied. Daarnaast zijn er ook ideeën geweest voor alternatieve landbouw zoals moestuin of een kweekkas voor scholieren en studenten, een natuurbegraafplaats en een boomgaard.

Opbrengsten cluster 3

Uit de participatie zijn diverse ideeën voor een mogelijke invulling van cluster 3 opgehaald. Een belangrijke doorn in het oog zijn de leegstaande kassen. Deze zouden gesloopt moeten worden waardoor mogelijkheden ontstaan voor andere functies. De kale stukken grond zouden dan moeten worden ingezaaid met gras of gebruikt worden voor een recreatieve invulling.

Uit de participatie komt naar voren dat langs de Heermanszwet een combinatie tussen wonen en werken een goede invulling kan zijn. Het gaat dan hierbij wel om kleinschalige en lichte vorm van bedrijvigheid en stille opslag ingepast in een groene omgeving. Hierbij is ook expliciet uitgesproken dat geen zware bedrijvigheid of bedrijventerrein moet komen. Ook is het realiseren van een kleinschalig zonnepanelenpark gekoppeld aan of in combinatie met een groenstructuur een mogelijkheid. Daarnaast zijn er diverse ideeën geuit voor een meer recreatieve invulling. Hierbij wordt gedacht aan een kinderboerderij, kunstkas, een golfterrein

en een recreatiepark of parkachtig recreatiegebied en een kleinschalige hotel of B&B bijvoorbeeld aan de Ringvaart. Daarnaast zijn er ook ideeën voor alternatieve landbouw zoals moestuin of een kweekkas voor scholieren en studenten. Voor wat betreft de bereikbaarheid is het parkeren op de dijk als knelpunt genoemd. Parkeren zou bij voorkeur achter de dijk moet plaatsvinden.

Opbrengsten cluster 6 en 7

Uit de participatie zijn diverse ideeën voor een mogelijke invulling van cluster 6 en 7 ontstaan. Een belangrijke doorn in het oog zijn de leegstaande kassen. Deze zouden gesloopt moeten worden waardoor mogelijkheden ontstaan voor andere functies. De kale stukken grond zouden dan moeten worden ingezaaid met gras.

Uit de participatie komt naar voren dat vooral de recreatieve potentie in dit gebied in relatie met de Westeinder moet worden benut. Daarnaast lijkt het creëren van de recreatieve en ecologische verbinding tussen Park 21 en de Westeinder een breed omarmd idee. Ook is behoefte aan het ontwikkelen van diverse recreatieve concepten die variëren van een recreatiepark met wellness tot meer kleinschalige ontwikkelingen zoals B&B's, een kasrestaurant, moes- en pluktuinen, een kweekkas voor scholieren en studenten, een kunstkas of een kinderboerderij. Ook is het ontwikkelen van sport- en leisurevoorzieningen genoemd. Daarnaast zou op enkele plekken in het open lint landelijk wonen kunnen ontstaan.

Voor wat betreft de bereikbaarheid is het parkeren door bezoekers op de dijk als knelpunt genoemd, waardoor bewoners niet meer kunnen parkeren. Dit zou bij voorkeur achter de dijk moet plaatsvinden. Daarnaast is aangegeven dat de dijk goed als hardlooprouten en fietsroute kan worden gebruikt maar dat het op dit moment niet veilig is vanwege het autoverkeer. Daarnaast is er een wens voor een gescheiden wandelroute of schelpenpad langs de waterkant van Rijsenhout naar Burgerven.

Opbrengsten cluster 5D

Tijdens de bijeenkomsten voor 6 en 7 is uitgebreid gesproken over de wens van een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Deze verbinding loopt door cluster 5D. Hierbij zijn ook ideeën geuit over een alternatieve

invulling van dit gebied. Hierbij wordt gedacht aan een meer agrarische invulling zoals biologische landbouw, het hobbymatig houden van dieren en kleinschalige recreatie, zoals een kinderboerderij in combinatie met groen en water.

Meer informatie over de bijeenkomsten en de opbrengsten:

<https://haarlemmermeergemeente.nl/rijzenhout/ruimtelijke-visie-rijzenhout>

4.3. Resultaten Ondernemersverkenning

In 2017 is in opdracht van de Greenport Aalsmeer een ondernemersverkenning uitgevoerd om inzicht te krijgen in de behoeften en toekomstplannen van ondernemers in de Greenport. Onderzocht is of ondernemers willen doorgaan, stoppen of uitbreiden. Uit de ondernemersverkenning van Haarlemmermeer blijkt dat het gehele maatwerkgebied (cluster 1AB, 1CD en 2) niet meer kansrijk is voor herstructurering naar modern en duurzaam glas. Op basis hiervan wordt voorgesteld om het gehele maatwerkgebied als transformatiegebied aan te wijzen. Voor de functionele invulling van het gebied is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de opbrengsten vanuit de participatie voor het maatwerkgebied.

4.4. Totstandkoming

Op basis van de opbrengsten uit de participatie en de ondernemersverkenning is aan de slag gegaan met het opstellen van de visie. Hierbij zijn de belangrijkste opgaven van de visie gedefinieerd. Daarnaast is een voorstel gedaan voor de ruimtelijke en functionele structuur voor het dorp alsmede een uitwerking per gebied.

Bij de functionele invulling is samen met de provincie, LTO Glaskracht Noord, SGN en binnen de Greenport Aalsmeer gekeken naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van de ingebrachte ideeën vanuit de participatie. Hierbij is aansluiting gezocht bij provinciale en regionale en gemeentelijke beleidskaders en heeft er een globale toetsing aan de regionale behoefte plaatsgevonden.

Inloophijeenkomst

Het participatieproces voor de Ruimtelijke Economische Visie is op 17 juli 2017 afgesloten met een inloophijeenkomst waarbij alle aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om de visie en de ruimtelijke en functionele invulling van de clusters te bekijken en opmerkingen op de visie door te geven.

Inspraakronde

De visie heeft van 18 juli tot en met 15 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een schriftelijke reactie op de conceptvisie te geven. Hierna wordt de visie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Vervolg

Na het vaststellen van de visie kunnen bewoners, grondeigenaren en ontwikkelaars aan de slag met concrete initiatieven om de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk van de grond te krijgen. Hierbij zal de gemeente zorg dragen voor een goede afweging van initiatieven en deze faciliteren door het voeren van ruimtelijke procedures. Daarnaast heeft de Greenport Aalsmeer zeven greenportbrede acties benoemd ten behoeve van modernisering van het teelareaal en de transformatieopgave. Zo wordt heden de financieringsbehoefte onderzocht die nodig is voor verplaatsing van tuinders via een uitwerking van vier specifieke businesscases. Twee van deze businesscases worden uitgewerkt in Haarlemmermeer. In het verlengde hiervan wordt gewerkt aan instrumentarium voor financiering en ondersteuning. Voor een uitgebreide toelichting op de greenportbrede acties zie www.greenportaalsmeer.nl.

5. RUIMTELIJK PERSPECTIEF

De opbrengsten vanuit de participatie leiden tot een nieuw ruimtelijk perspectief met een 'ruimtelijke verbeelding' (Visiekaart) voor de toekomst van Rijsenhout. In het ruimtelijk perspectief staat beschreven waar Rijsenhout in de eerstkomende 20 jaar naar toe kan groeien. Hierbij wordt eerst een beschrijving van de visie op hoofdlijnen gegeven.

Doel en ambitie

Het doel van de visie is een nieuw perspectief en planologische duidelijkheid te bieden over de voormalige glastuinbouwclusters 1, 2, 3, 6 en 7 in Rijsenhout. De leefbaarheid in deze gebieden staat onder druk doordat het gebied verrommelt, er niet meer geïnvesteerd wordt en een eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden ontbreekt met ingestorte kassen als resultaat.

De ambitie die vanuit de participatie 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.*

In de visie die hier wordt gepresenteerd is deze breed gedragen ambitie zo goed mogelijk gecombineerd met de randvoorwaarden die voortvloeien uit de kaders die landelijk, provinciaal en lokaal aan het gebied zijn meegegeven.

Recreatie

De unieke positie en ligging aan de Ringvaart en de Westeinderplassen kan gebruikt worden als inspiratiebron. Het is noodzakelijk om ook goed te kijken naar de Ringdijk, die de ruimtelijke verbinding vormt tussen het dorp en de Westeinderplassen. Omdat de clusters 3, 6 en 7 grenzen aan de Ringvaart en Ringdijk is er ook nauwe samenhang tussen ontwikkelingen in deze gebieden en de Ringdijk.

De bekendheid van deze kwaliteiten kan binnen en buiten de Haarlemmermeer omhoog door het imago van het dorp meer te koppelen aan recreatie. De recreatieve potentie van het gebied voor Rijsenhout kan benut worden door kwaliteit toe te

voegen. Dit kan door aan de slag te gaan met (her)ontwikkeling op kleine schaal en de mogelijkheden te verkennen voor vernieuwingsimpulsen op grotere schaal.

Deze potentie kan benut worden bij het zoeken naar een andere invulling voor de gebieden. Hierbij wordt aangesloten bij de Visie Ringvaart en Ringdijk, provinciale visie voor waterrecreatie, de handreiking verblijfsrecreatie, de Kansenkaart voor de Hollandse Plassen en de regionale accommodatiestrategie MRA

Duurzaamheid

Een ander thema is duurzaamheid. In het maatwerkgebied (de clusters 1AB, 1CD en 2) 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 ook ruimte voor lichte bedrijvigheid met een innovatief karakter en een lage verkeer aantrekkende werking (maximaal milieucategorie 2).

5.1. Hoofdpijnen van de visie

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer is geconcludeerd dat er geen toekomst meer is voor het ontwikkelen van moderne en duurzame glastuinbouw in de transformatiegebieden 3, 6 en 7. In het maatwerkgebied (de clusters 1AB, 1CD en 2) is op basis van de opbrengsten vanuit de participatie en de ondernemersverkenning geen kans meer voor herstructurering naar modern en duurzaam glas en is daarom aangewezen als transformatiegebied.

Nieuwe kansen liggen in de clusters 3, 6 en 7 vanuit de participatie en vanuit het beleid vooral op het gebied van recreatie. Hierbij kunnen diverse recreatieve concepten ontwikkeld worden die variëren van een kleinschalig recreatiepark met wellness, een kleinschalig hotel (max. 70 kamers) of camping tot ontwikkelingen zoals B&B's, een kasrestaurant, moes- en pluktuinen, een kweekkas voor scholieren en studenten, een kunstkas of een kinderboerderij⁶. Ook zijn kleinschalige sport- en leisuurevoorzieningen mogelijke invullingen.

In cluster 6 en 7 wordt ook ingezet op een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Omdat deze verbinding door cluster 5D loopt kan op termijn gedacht worden aan alternatieve invulling van dit cluster. Hierbij wordt gedacht aan een meer agrarische invulling zoals biologische landbouw, hobbymatig houden van dieren in combinatie met groen, water en kleinschalige recreatie, zoals een kinderboerderij.

Ook de ontwikkeling van de waterkant kan een belangrijke rol spelen in het versterken van de recreatieve potentie van Rijsenhout. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van openbare aanlegsteigers voor recreanten, maar ook het ontwikkelen van waterrecreatie in de vorm van zeilverhuur en kanoverhuur ter plaatse van de camping. Hierbij wordt tevens gedacht aan een knip in de dijk ter plaatse van het centrum⁷ om doorgaand (vrachtverkeer) van de dijk af te halen.

Hier zou op termijn ook een soort boulevard kunnen ontstaan waardoor het centrum echt aan het water komt te liggen. Ook het Fort bij Aalsmeer is een belangrijke plek. De gemeente wil het Fort bij Aalsmeer (gedeeltelijk) herbestemmen met een publieksfunctie.

In de clusters 3, 6 en 7 liggen beperkte kansen voor woningbouw in het lint. Dit heeft te maken met de beperkingen voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouw vanuit het LIB. Hierbij wordt ingezet op landelijk wonen door het creëren van grote en diepe kavels waardoor ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is.

In het maatwerkgebied (de clusters 1AB, 1CD en 2) 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 ook ruimte voor lichte bedrijvigheid met een innovatief karakter en een lage verkeer aantrekkende werking (maximaal milieucategorie 2). In cluster 1AB en 2 ligt het accent ook op wonen in het lint door het creëren van grote en diepe kavels waardoor ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is.

⁶ Bij verblijfsrecreatie gaat het om kortdurend verblijf

⁷ De exacte locatie zal in overleg met de bewoners worden bepaald



0 400



- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart
- Waterrelatie / uitzichtspunt

- Recreatieve en ecologische verbindingzone
- Groenblauwe zone A4
- Waterbergingsbassins

Groen- en waterstructuur uitgangspunten

5.2. Nieuwe ruimtelijke structuur

Groenblauwe structuur

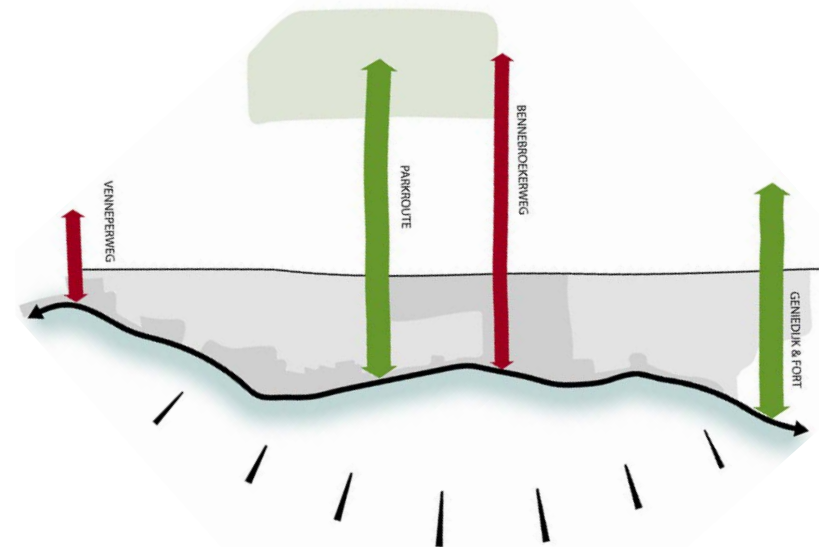
Uitgangspunt bij de groenblauwe structuur is: Glas en dorp: door groen en blauw verbonden. De (nieuwe) glastuinbouw en het dorp moeten goed naast en met elkaar functioneren. Voorkomen moet worden dat het glas het dorp volledig inpakt en isoleert. De nieuwe 'groene' en 'blauwe' verbindingen zijn daarbij van cruciaal belang. Zij geven Rijsenhout 'lucht' en een groenblauwe verbindingsader naar 'buiten'. Zorgvuldig inpassen van deze verbindingen is maatwerk, maar dit mag niet ten koste gaan van de robuustheid.

De Westeinderplassen, de ringvaartzone, de Geniedijk (en Geniepark) en grote bestaande - en toekomstige landschappelijke elementen zoals Park21 en de zones langs de A4 zijn structuurdragers van het regionale groenblauwe raamwerk.

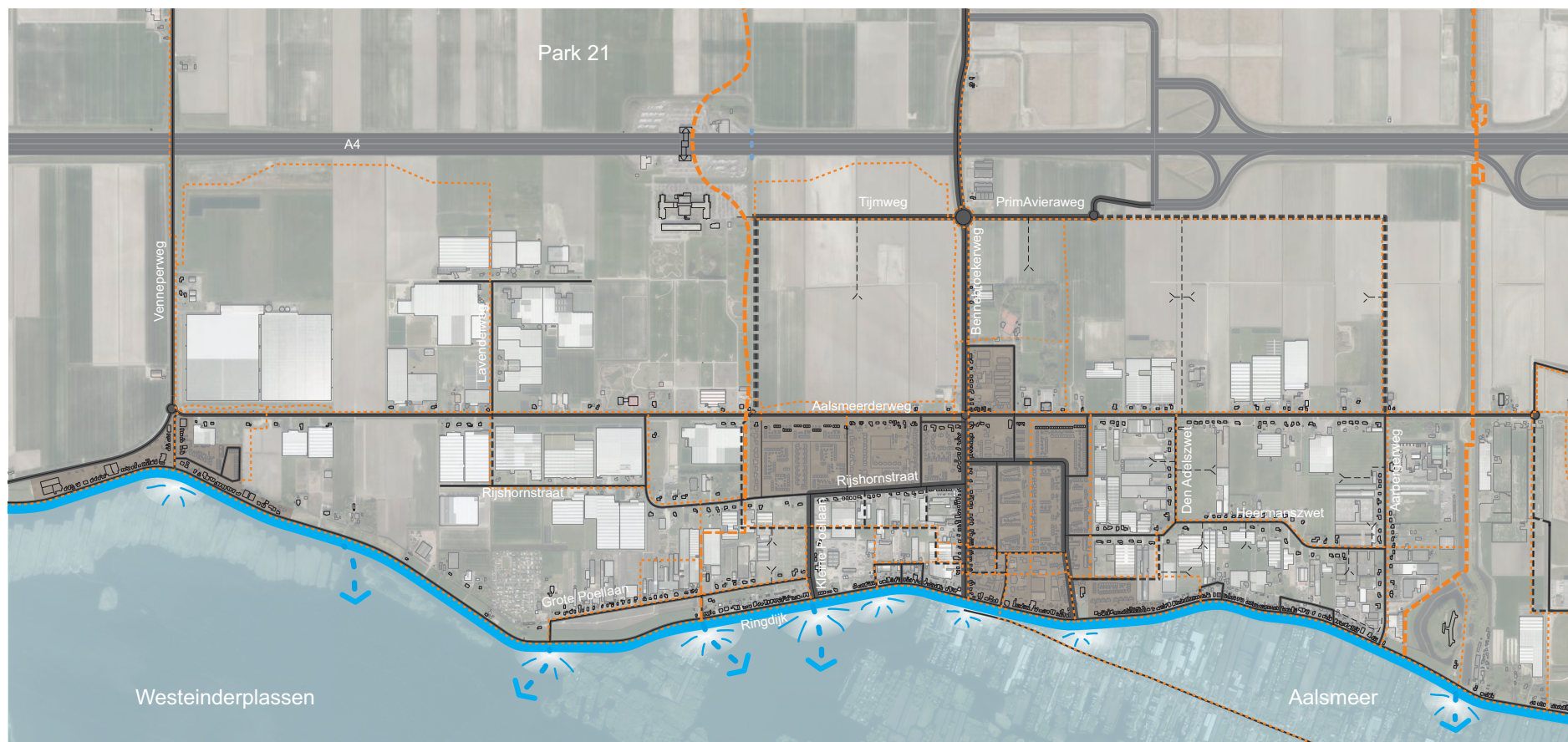
Wij willen Rijsenhout koppelen aan dit raamwerk. Dit kan door versterking van de bestaande structuurdragers in de polder zoals de oorspronkelijke polderwegen Bennebroekerweg en Vennepeweg, het oude polderlint langs de Aalsmeerderweg en door aanleg van nieuwe oost - west lopende groenblauwe zones. Het dorpsgroen wordt hierop aangesloten.

De groenblauwe structuur bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Groenblauwe zones langs de A4:* deze hebben een breedte van 250 meter vanaf de as van de A4. De ladderstructuur sluit aan op de oorspronkelijke kavelsloten (polderritme van 200 meter). Deze zones kunnen ook worden gebruikt als waterberging;
- *Groenblauwe verbindingszones:* deze oostwest zones hebben naast een functie voor recreatie en natuur ook een waterhuishoudkundige functie. Op deze manier kunnen de recreatiemogelijkheden van Rijsenhout en Burgerveen aanzienlijk worden vergroot. De inrichting levert een bijdrage aan de leefbaarheid en de behoefte aan recreatieruimte in de directe omgeving en maakt een aangename toegang tot het dorp mogelijk. Een van de belangrijkste elementen in de groenstructuur is het realiseren van een ecologische - en



recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Deze verbinding, die onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland, is ook in de participatie naar voren gekomen. Deze verbinding kan gekoppeld worden aan het complex van hotel Van der Valk, de groenstructuur om het terrein van tomatenkweker Schenkeveld, als aan recreatieve concepten in cluster 6 en 7. Hierbij kan ook gedacht worden aan een andere (agrarische) invulling van cluster 5D (waar de verbinding doorheen loopt) met functies die bijdragen aan het versterken van deze verbinding. Voor de ecologische zone is het belangrijk dat de zones in PrimA4a nieuw en bestaand op elkaar aansluiten. De minimale breedte voor de ecologische verbindingszone is 30 meter. In de te ontwikkelen gebieden van PrimA4a kunnen door (combinatie van) landschappelijke inpassing nieuwe groenblauwe zones worden ingericht van 30-70 meter. In PrimA4a bestaand is het streefbeeld zones van minimaal 30 meter (doorlopend van Aalsmeerderweg tot de Westeinder). Bestaand openbaar groen, bestaande privé tuinen/grond, bestaande waterpartijen vormen naast landschappelijke inpassing van nieuwe



Ontsluitingsstructuur en recreatief netwerk uitgangspunten

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|
|  | Ringvaart |  | Rijksweg A4 |
|  | Waterrelatie / uitzichtpunt |  | Ontsluitingsweg |
| | |  | Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur |
| | |  | Recreatieve routes |

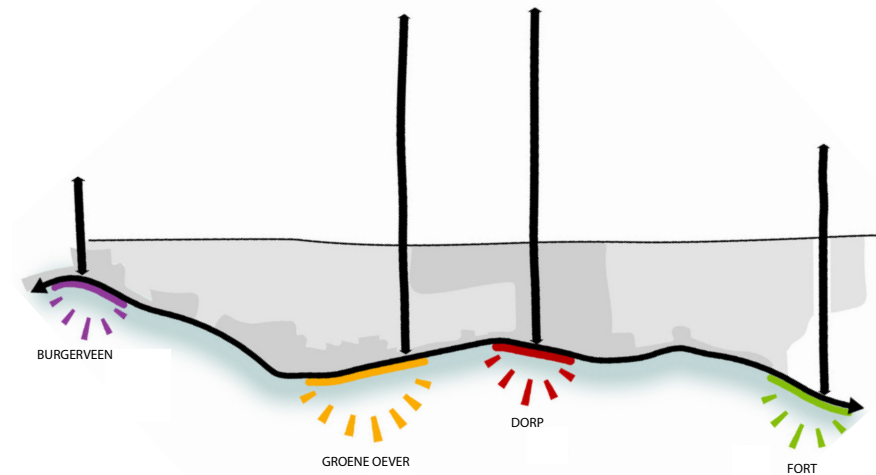
bedrijven een belangrijke bouwsteen. In de transformatiegebieden kan hier met voorrang groen ontwikkeld worden (en kassen afgebroken). Dit kan worden gecombineerd met wandel- en fietspaden en water. Ook de bestaande open agrarische gebieden spelen een belangrijke rol in de groenstructuur. Deze hebben niet zozeer een recreatieve functie maar spelen wel een belangrijke rol in de beleving want ze geven 'lucht' en 'ruimte' aan Rijsenhout;

- *Bennebroekerweg*: Groene zone aan beide zijden van de Bennebroekerweg: Dit is de entree van het dorp;
- *Geniepark*: een recreatief park met de Geniedijk als drager. Ten zuiden van het Voorkanaal een 150 meter brede, met water en groen ingerichte, onbebouwde zone. Ten oosten van de Aalsmeerderweg ligt de grens op de oorspronkelijke kavelsloot (is ca. 70 meter). Ten noorden van het Achterkanaal ligt een 50 meter brede met bomenrijen beplante zone;
- *Aalsmeerderweg*: bij nieuwe ontwikkelingen standaard zone van 40 meter. (55 meter vanaf de as van de weg) voor (openbaar) groen;
- *Groene verbindingen in het dorp*: In cluster 3 is een groene buffer in de dijkvoetzone opgenomen die verbonden wordt met de groenstructuur die vanuit het Ruimtelijk Kader Rijsenhout is voorgesteld om de verschillende ontwikkelgebieden zoals de Nieuwe Blauwe Beugel, het centrum en Catherina Segrina met elkaar te verbinden. Tussen clusters 1 en 2 is ook een groene en recreatieve route voorgesteld die aansluit op de groene buffer in de dijkvoetzone.

De structuurlijnen hebben een eigen karakter en monden uit in een bijzondere plek aan het water. Al deze plekken zijn verschillend en hebben een andere ruimtelijke uitstraling. De plek bij het fort, een (nog te ontwikkelen) boulevard met ruimte voor uitzicht op de Ringvaart ter plaatse van het centrum en een groen open gebied met mogelijkheden voor waterrecreatie ter hoogte van de camping.

Infrastructuur

Vanuit de participatie wordt voorgesteld om de Ringdijk te ontlasten door een knip in de dijk ter plaatse van het centrum te maken (tussen Verremeer en de Kleine Poellaan). Dit voorstel is ook opgenomen als maatregel in het Project Ringdijk



Bijzonder plekken langs de ringvaart

en Ringvaart. De exacte locatie zal in overleg met de bewoners worden bepaald. Daarnaast wordt voorgesteld om meer parkeerplaatsen achter de dijk te realiseren zodat er meer ruimte komt aan het water.

Langzaam verkeer

Voor de fiets- en wandelroutes zijn vanuit de participatie ook andere voorstellen gedaan. Een van de voorstellen is het aanleggen van een wandelpad of schelpenpad langs de dijk en de Grote Poellaan. Daarnaast is het idee geopperd om op enkele plekken fiets- en wandelpaden vanaf de A4 naar de Westeinderplas door het gebied aan te leggen, onder meer ter plaatse van de ecologische en recreatieve verbinding Park21-Westeinder en vanaf de Grote Poellaan naar de Rijshornstraat.



0 400



- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart
- Waterrelatie / uitzichtspunt

- Recreatieve en ecologische verbingszone
- Groenblauwe zone A4
- Waterbergingsbassins
- Rijksweg A4
- Ontsluitingsweg
- Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur
- Recreatieve routes

- Kansen voor ontwikkelingen
- Entrée aan de A4
- Zoekgebied voor parkeervoorziening
- Transformatieopgaven
- Verbljfsplekken van hoge kwaliteit
- Verbeteren verbljfskwaliteit ringdijk

- Recreatieve extensieve functies
- Recreatieve intensieve functies
- Wonen / Centrum / Gemengde functies
- Lintbebouwing versterken
- Innovatie en duurzaamheid
- Lichte bedrijvigheid
- Gewenste ontwikkeling indien nieuwe locatie sportvelden

Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout

Aan deze visiekaart kunnen geen rechten worden ontleend

5.3. Functionele structuur

In het hoofdstuk beleidskaders en context en in de participatie zijn de verschillende functionele mogelijkheden van de clusters verkend. De belangrijkste conclusies uit deze analyse zijn hieronder weergegeven.

Glastuinbouw

Uit de ondernemersverkenning blijkt dat herstructurering naar moderne en duurzame glastuinbouw niet meer kansrijk is in de transformatiegebieden (de clusters 3, 6 en 7). Dit geldt ook voor het maatwerkgebied (de clusters 1AB, 1CD en 2). Daarom zijn deze gebieden aangewezen als transformatiegebied.

In het maatwerkgebied (de clusters 1AB, 1CD en 2) liggen wel kansen op het gebied van duurzaamheid en innovatie. Hierbij kan gedacht worden aan bijzondere teelten en teelttechnieken, biologische landbouw, boomkwekerijen, moestuinen, stadslandbouw. Daarnaast is ook ruimte voor meer agrarisch gerelateerde functies zoals het hobbymatig houden van dieren en een kinderboerderij.

Woningbouw

Vanwege het LIB zijn de mogelijkheden voor woningbouw zeer beperkt. Dit aangezien het gehele gebied binnen zone 4 ligt, waar geen nieuwe woningbouw is toegestaan zonder een verklaring van geen bezwaar. Op enkele open plekken in het lint zou nog woningbouw gerealiseerd kunnen worden indien een verklaring van geen bezwaar kan worden verkregen. Hierbij wordt ingezet op landelijk wonen door grote en diepe kavels te creëren waarbij ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is.

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.

Recreatie

In diverse beleidskaders worden kansen gezien in het ontwikkelen van recreatie in Rijsenhout. Dit vanwege de potentie van de Westeinderplassen en unieke ligging in de regio Amsterdam. Vanuit de participatie worden ook deze kansen gezien. Vooral in de cluster 3, 6 en 7 liggen mogelijkheden voor het ontwikkelen van recreatie.

Ook op andere plekken zijn diverse mogelijkheden voor het beter benutten van de wateroever door het vergroten van het aantal openbare aanlegplaatsen en het ontwikkelen van verschillende watersportvoorzieningen (zoals een zeilschool en kanoverhuur). Nabij het centrum van Rijsenhout ligt een kans om een (recreatie) boulevard te ontwikkelen aangezien in de toekomst mogelijk een knip ter plaatse van het centrum wordt gerealiseerd.

Toelichting op visiekaart

In de visiekaart zijn de clusters 3, 6 en 7 aangegeven als kansrijk voor transformatie naar recreatie. Hierbij is ook aangegeven op welke plekken verdichting van woningbouw in het lint mogelijk is. De clusters 1 en 2 zijn aangegeven als kansrijk gebied voor innovatie en duurzaamheid.

In de visiekaart is aangegeven waar de ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder kan worden gerealiseerd met de daarbij behorende fiets- en wandelpaden. Hierbij kan op termijn ook gedacht worden aan een andere invulling van cluster 5D, wat inhoudt dat het mogelijk is om hier op termijn ook andere agrarische functies dan alleen glastuinbouw toe te staan. Dit vergroot de betekenis en ruimtelijke beleving van de ecologische en recreatieve verbinding. Daarnaast is de groene buffer in de dijkvoetzone van cluster 3 en de groene en recreatieve route tussen cluster 1 en 2 opgenomen.

In de visiekaart zijn ook enkele aanpassingen in de infrastructuur opgenomen. Het

gaat om de verlegde ontsluitingsstructuur van PrimA4a en de mogelijk toekomstige aantakkingen op deze structuur. Ook is de knip in de dijk ter plaatse van het centrum opgenomen en zijn locaties aangegeven waar een verbetering van het verblijfsklimaat aan de dijk wordt voorgesteld. De exacte locatie voor een knip zal in overleg met de bewoners worden bepaald. Hiervoor wordt een participatietraject gestart in kader van project Ringdijk en Ringvaart. Daarnaast is op de visiekaart indicatief aangegeven waar toekomstige ontwikkelingen in de verschillende clusters op de bestaande infrastructuur kunnen worden aangesloten.

Tenslotte zijn langs de dijk diverse interessante ontwikkellocaties voor waterrecreatie weergegeven.

6. CLUSTER 1 EN 2

Clusters 1 (bestaande uit 1AB en 1CD) en 2 zijn onderdeel van het herstructureringsgebied PrimA4a en in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer aangewezen als 'tuinbouwgebied met maatwerkopgave'. Op 8 februari 2018 heeft de Stuurgroep Greenport Aalsmeer ingestemd met de wijziging van het maatwerkgebied (clusters 1 en 2) naar transformatiegebied.

Uit de ondernemersverkenning blijkt dat in clusters 1AB, 1CD en 2 geen kansen meer liggen voor het ontwikkelen van duurzame en moderne glastuinbouw. Dit betekent niet dat bestaande bedrijven moeten verplaatsen, maar dat het gebied op termijn een andere invulling krijgt. Het idee is om van deze clusters een experimenteergebied voor innovatie en duurzaamheid te maken. Hiervoor is de werktitel Risen Valley bedacht. In dit hoofdstuk is van dit concept een globale uitwerking gemaakt.

6.1. Doelstelling en kwaliteiten

Doelstelling gebied

De nieuwe invulling van de clusters 1 en 2 zou kunnen bijdragen aan:

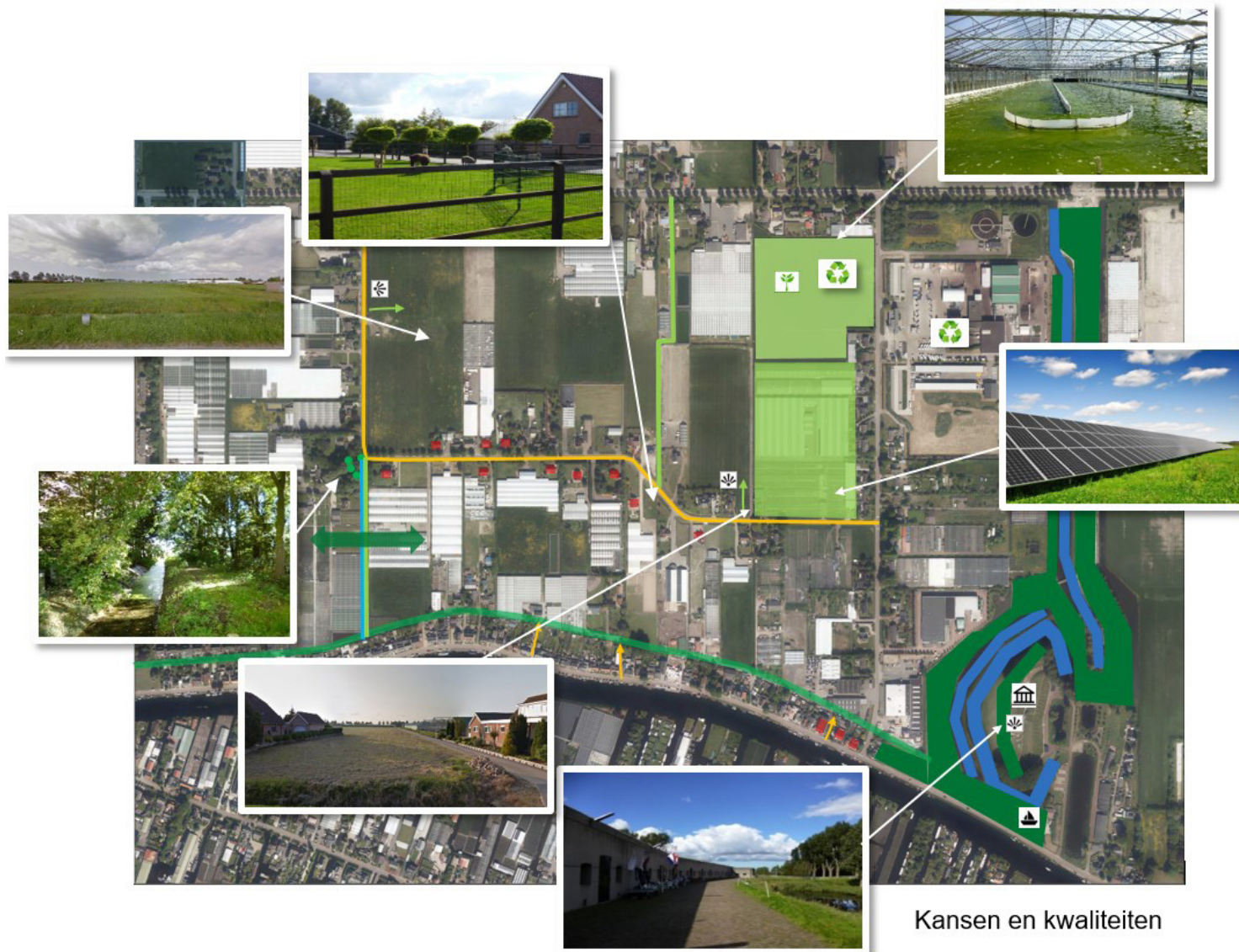
- experimenteerruimte voor innovatieve en duurzame ideeën;
- ruimte voor agrarisch gerelateerde functies en kleinschalige recreatieve ontwikkelingen;
- behoud van het woonklimaat door bij het ontwikkelen van het gebied rekening te houden met de woonfunctie aan de Aarbergerweg, Heermanszwet en Aalsmeerderweg door voldoende afstand tot woonbebouwing aan te houden (minimaal 30 meter).

Te versterken kwaliteiten gebied

- ruimte bieden aan experimenten op het gebied van duurzaamheid en innovatie;
- ruimte bieden aan agrarisch gerelateerde functies en kleinschalige recreatieve ontwikkelingen;
- bijdragen aan en aansluiten op de groenstructuur van het dorp.



Begrenzing plangebied cluster 1 en 2



Kansen en kwaliteiten

6.2. Uitwerking Risen Valley

Het concept van de Risen Valley komt voort uit de participatie en omvat het bieden van experimenteerruimte voor initiatieven op het gebied van duurzaamheid en innovatie.

Duurzaam produceren is noodzakelijk in een dichtbevolkte regio waar ruimte, leefbaarheid en natuurlijke hulpbronnen schaars zijn. Daarnaast is investeren in duurzaamheid juist een kans voor bedrijven om zich te onderscheiden en efficiënter te produceren en de concurrentiepositie van de Greenport Aalsmeer in stand te houden.

Risen Valley biedt kansen voor het ontwikkelen een proeftuin voor diverse duurzaamheidsconcepten. Hierbij kan gedacht worden aan duurzame en innovatieve bedrijvigheid (zoals het kweken van micro-algen) en lokale duurzame energieopwekking, maar ook biologische landbouw, moestuinen, stadslandbouw en boomkwekerijen. Daarnaast is ruimte voor wonen in het lint door grote en diepe kavels te creëren waardoor ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is.





Uitwerking cluster 1 en 2

- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart

- Groenblauwe zone A4
- Waterbergingsbassins
- Rijksweg A4
- Ontsluitingsweg
- Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur
- Recreatieve routes

- Kansen voor ontwikkelingen
- P Zoekgebied voor parkeervoorziening
- Transformatieopgaven
- Verblijfsplekken van hoge kwaliteit
- Verbeteren verblijfskwaliteit ringdijk

- Recreatieve extensieve functies
- Recreatieve intensieve functies
- Wonen / Centrum / Gemengde functies
- Lintbebouwing versterken
- Innovatie en duurzaamheid
- Lichte bedrijvigheid
- Begrenzing clusters

6.3. Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur

Voor het gebied is een ruimtelijke en functionele structuurkaart gemaakt. Hierin is aangegeven wat de hoofdopzet van de ruimtelijke structuur is en welke programmatische invulling er mogelijk is voor de diverse gebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van de eerder vastgestelde kaders zoals het Ruimtelijk Kader Rijsenhout, het herstructureringsplan PrimA4a en het beeldkwaliteitsplan masterplan PrimA4a waardoor ruimtelijke structuren aansluiten bij de bestaande en nieuw te ontwikkelen structuren van het dorp.

Ruimtelijk

Het gebied zal primair worden ontsloten via de Aarbergerweg, Heermanzwet, Den Adelszwet en Aalsmeerderweg. In het gebied wordt een groene en recreatieve verbinding voorgesteld.

Functioneel

Voor cluster 1 en 2 liggen kansen voor het ontwikkelen van een proeftuin voor diverse duurzaamheidsconcepten. Hierbij kan gedacht worden aan duurzame en innovatieve bedrijvigheid (zoals het kweken van micro-algen) en lokale duurzame energieopwekking, maar ook biologische landbouw, moestuinen, stadslandbouw en een boomkwekerijen. Daarnaast is ruimte voor wonen in het lint door grote en diepe kavels te creëren waardoor ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk is. Daarnaast is in cluster 1CD ook ruimte voor lichte bedrijvigheid (waaronder glas gelieerde functies) achter het woonlint (maximaal milieucategorie 2) met een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking, zoals opslag.

Menukaart voor functies

Op basis van de participatie is een menukaart met functies opgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers en grondeigenaren kunnen deze gebruiken als inspiratiebron bij het vormgeven van hun initiatieven. Bij initiatieven zal uiteraard gekeken moeten worden naar alle relevante ruimtelijke aspecten en een goede ruimtelijke inpassing binnen het gebied.

Menukaart clusters 1AB, 1CD en 2

- Innovatieve en duurzame teelt- en teeltechnieken (bijvoorbeeld micro-algen)
- Lichte bedrijvigheid waaronder glasgelieerde functies (maximaal milieucategorie 2) met een beperkte verkeer aantrekkende werking (alleen in cluster 1CD).
- Biologische landbouw
- Moestuinen
- Stadslandbouw
- Boomkwekerijen
- Hobbymatig houden van dieren
- Kinderboerderij

6.4. Spelregels voor ruimtelijke initiatieven

Om een goede ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een aantal spelregels opgesteld:

- De ontwikkelingen moeten bijdragen aan het realiseren van de groen-, water- en infrastructuur en aan het realiseren van een groen ingepaste recreatieve route door het gebied;
- De bestaande perceelontsluitingen moeten behouden blijven om een goede ontsluiting van het achterliggende gebied mogelijk te maken.



Inspirerend ideeën voor clusters 1 en 2



7. CLUSTER 3

Cluster 3 is in de Herijking PrimA4a aangewezen als 'afwegingsgebied' en in de Visie Greenport Aalsmeer als 'transformatiegebied' dat niet kansrijk is voor duurzame en moderne glastuinbouw. De kansen liggen in de cluster 3 vanuit de participatie en vanuit het beleid vooral in het ontwikkelen van recreatie. In de cluster 3 liggen beperkte kansen voor woningbouw in het lint. Dit heeft te maken met de beperkingen voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouw vanuit het LIB. Voor bedrijvigheid is geen ruimte aangezien er al voldoende bedrijventerreinen in Haarlemmermeer en de regio aanwezig zijn.

7.1. Doelstelling en kwaliteiten

Doelstelling gebied

De nieuwe invulling voor dit cluster zou kunnen bijdragen aan:

- de bijzondere betekenis die het fort en Geniedijk hebben voor Rijsenhout;
- het versterken van de groene recreatieve potentie van het gebied in relatie tot het water, de Geniedijk en het Fort bij Aalsmeer;
- het behouden en versterken van de woonfunctie aan de Aarbergerweg, Heermanszwet en Aalsmeerderdijk;
- het verder vergroten van de openheid van het gebied achter het woonlint door sloop van oude kassen;
- het vergroten van de leefbaarheid in het gebied.

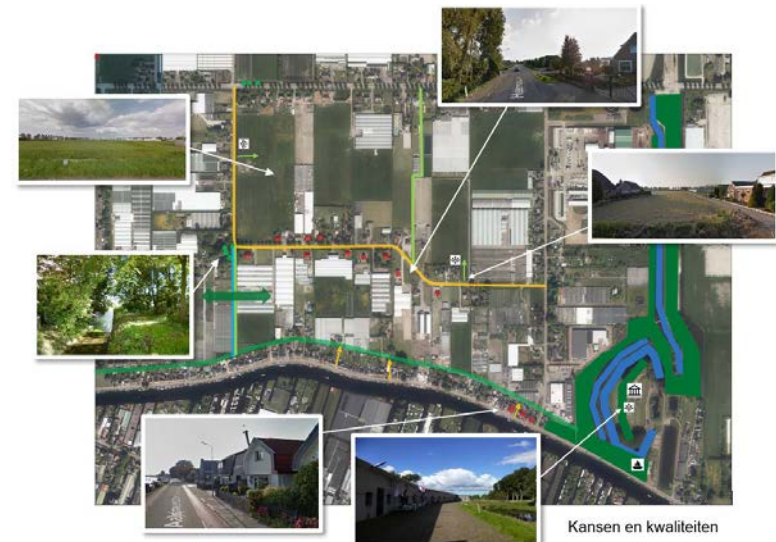
Te versterken kwaliteiten gebied

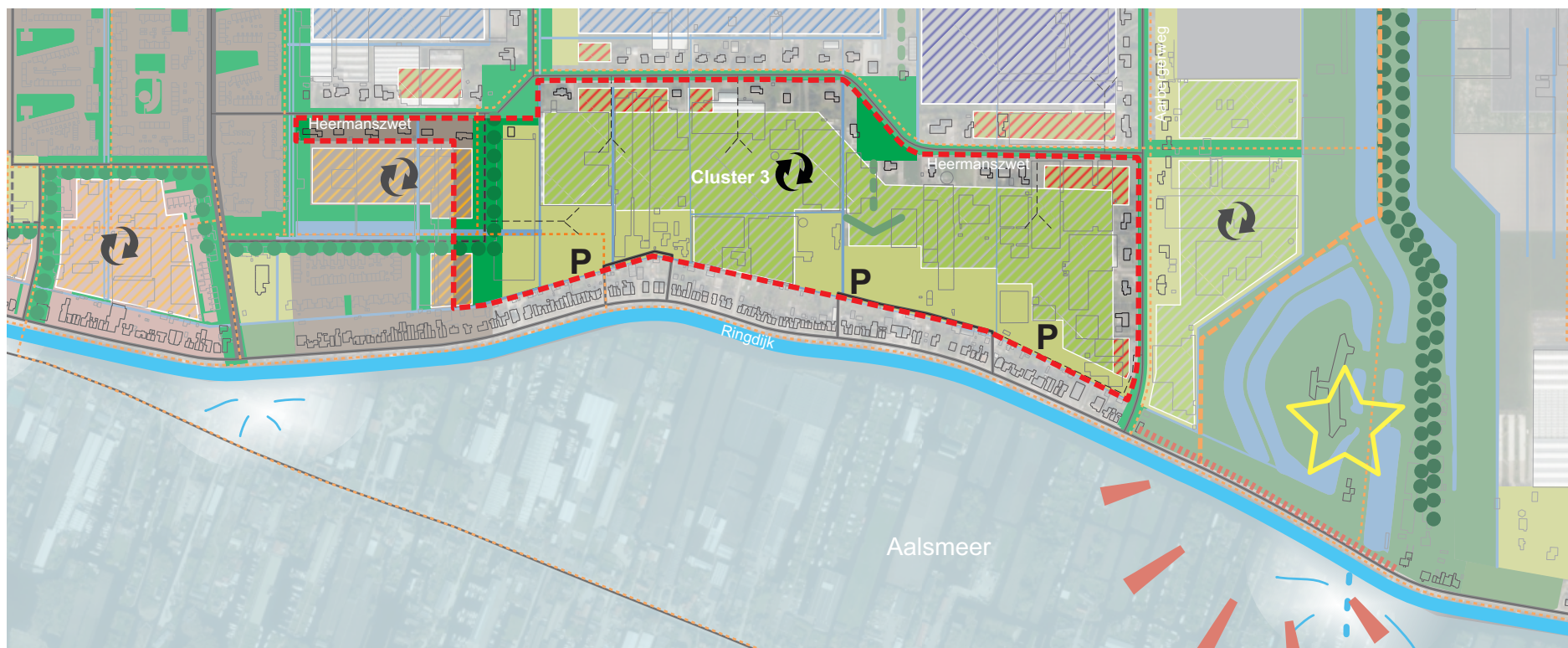
- het behouden, versterken en doorzetten van het groene lint langs de voetsloot (nu vooral door achtertuinen) en deze door te trekken tot de Aarbergerweg en te verbinden met het fort;
- versterking Heermanszwet als aantrekkelijk woonlint en fietsroute;
- het doortrekken van de groene as uit het ontwikkelgebied Catharina Segrina;
- het benutten van de bestaande kavel- en voetsloten voor het vergroten van de ecologische waarde;
- aansluiting van het gebied op de routestructuur voor het langzaam verkeersnetwerk (fietsers en voetgangers);

- het benutten van de bestaande ontsluitingsmogelijkheden van de percelen zowel vanaf de dijk als de Heermanszwet om het gebied toegankelijk te maken;
- het versterken van de relatie met Aalsmeer door een fietspont naar de Uiterweg;
- het aansluiten van het fort op het dorp door een recreatieve verbinding.



Begrenzing plangebied cluster 3





Uitwerking cluster 3

- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart
- Waterrelatie / uitzichtspunt

- Groenblauwe zone A4
- Waterbergingsbassins
- Rijksweg A4
- Ontsluitingsweg
- Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur
- Recreatieve routes

- Kansen voor ontwikkelingen
- P Zoekgebied voor parkeervoorziening
- Transformatieopgaven
- Verblijfsplekken van hoge kwaliteit
- Verbeteren verblijfskwaliteit ringdijk

- Recreatieve extensieve functies
- Recreatieve intensieve functies
- Wonen / Centrum / Gemengde functies
- Lintbebouwing versterken
- Innovatie en duurzaamheid
- Lichte bedrijvigheid
- Begrenzing clusters

7.2 Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur

Voor het gebied is een ruimtelijke en functionele structuurkaart gemaakt. Hierin is aangegeven wat de hoofdopzet van de ruimtelijke structuur is en welke programmatische invulling waar mogelijk is. Hierbij is voortgeborduurd op vastgestelde kaders zoals het Ruimtelijk Kader Rijsenhout en het herstructureringsplan PrimA4a waardoor ruimtelijke structuren aansluiten bij de bestaande en nieuw te ontwikkelen structuren van het dorp.

Ruimtelijk

In cluster 3 wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de woonlinten langs de Heermanszwet, Aarbergerweg en Aalsmeerderdijk en de groene zone langs de voetsloot. In open gaten in het lint kan woningbouw worden gerealiseerd, indien een verklaring van geen bezwaar wordt verkregen. Hiervoor zou bij het ministerie van IenW draagvlak gecreëerd moeten worden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met voldoende open ruimte tussen de bebouwing zodat het achterliggende gebied zichtbaar blijft en goed ontsloten kan worden.

De groenstructuur kan worden verbeterd door het behouden, versterken en doorzetten van het groene lint langs de voetsloot en deze door te trekken tot de Aarbergerweg en daar te verbinden met het fort. Ook kan deze groene buffer worden verbonden met de groenstructuur van het ontwikkelgebied Catharina Segrina, waardoor de gebieden onderling verbonden worden. De ontwikkelingen kunnen gebruik maken van de bestaande ontsluitingsmogelijkheden van de percelen vanaf de Heermanszwet zodat het gebied goed toegankelijk blijft.

Functioneel

In cluster 3 kunnen diverse recreatieve concepten ontwikkeld worden die variëren van een kleinschalig recreatiepark met wellness, een kleinschalig hotel, een kleinschalige camping tot ontwikkelingen zoals B&B's, een kasrestaurant, moes- en pluktuinen, een kweekkas voor scholieren en studenten, een kunstkas of een kinderboerderij. Bij het ontwikkelen van verblijfsrecreatie is van belang dat het

alleen gaat om kortdurend verblijf. Permante bewoning is niet toegestaan op basis van het LIB en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Ook zijn kleinschalige sport- en leisurevoorzieningen mogelijke invullingen. Daarnaast is ook ruimte voor meer agrarische functies zoals biologische landbouw en het hobbymatig houden van dieren. Op enkele open plekken in het woonlint is woningbouw met diepe kavels mogelijk. Zoals aangegeven moet hierbij voldoende ruimte tussen de bebouwing zitten zodat de openheid van de lint niet wordt aangetast.

Menukaart voor functies

Op basis van de participatie en een beleidsmatige afweging is een menukaart met functies opgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers en grondeigenaren kunnen deze gebruiken als inspiratiebron bij het vormgeven van hun initiatieven. Bij initiatieven zal uiteraard gekeken worden naar alle relevante ruimtelijke aspecten en een goede ruimtelijke inpassing binnen het gebied. Hiervoor is een aantal spelregels vastgesteld.

Menukaart cluster 3

- Biologische landbouw/biologische veeteelt, kasrestaurant
- Biologische markt (indoor/outdoor), stadslandbouw, moestuinen, kweekkassen voor scholieren en studenten
- Kleinschalige verblijfsrecreatie bijv. camping, glamping of bungalows (max. 50 eenheden), B&B⁸
- Midgetgolf met aanvullende horeca
- Kinderboerderij
- Kunstkas
- Zonnepanelenpark

⁸ Bij verblijfsrecreatie gaat het om kortdurend verblijf



Inspirerende ideeën voor cluster 3

7.3. Spelregels voor ruimtelijke initiatieven

Om een goede ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een aantal spelregels opgesteld:

- de voetsloot achter de dijk moet een groen en open karakter houden en daar waar mogelijk worden hersteld en doorgetrokken;
- bij een recreatieve invulling achter het woonlint van de dijk moet ook ruimte worden geboden aan parkeervoorzieningen voor bewoners om de parkeerdruk op de dijk te verminderen en de ruimtelijke kwaliteit van de Ringdijk te vergroten;
- bij ruimtelijke initiatieven moeten voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- ruimtelijke initiatieven moeten bijdragen aan het realiseren van een groene buffer met een recreatieve route door het gebied waardoor het dorp en het fort met elkaar verbonden worden;
- de bestaande perceelontsluitingen moeten behouden blijven om een goede ontsluiting van het achtergebied mogelijk te maken;
- woningbouw in het lint is toegestaan onder de voorwaarde dat een verklaring van geen bezwaar (vvgb) kan worden verkregen, leegstaande kassen op het achterterrein worden afgebroken (ruimte voor ruimte), de openheid van het woonlint niet wordt aangetast en de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggende terrein behouden blijven;
- ruimtelijke initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de groen-, water- en infrastructuur;
- ontwikkelingen mogen niet leiden tot extra verkeer op de Ringdijk.



8. CLUSTER 6 EN 7

Cluster 6 en 7 zijn in de Herijking PrimA4A aangewezen als 'afwegingsgebied' en in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer als 'transformatiegebied'. Hier is herstructurering naar modern en duurzaam glas niet meer kansrijk.

De kansen liggen in de cluster 6 en 7 vanuit de participatie en vanuit het beleid vooral op het ontwikkelen van recreatie. Daarnaast is ook ruimte voor meer agrarische functies zoals biologische landbouw en het hobbymatig houden van dieren.

In de cluster 6 en 7 liggen beperkte kansen voor woningbouw in het lint. Dit heeft te maken met de beperkingen voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouw vanuit het LIB. Voor bedrijvigheid is geen ruimte aangezien het perspectief in deze clusters gericht is op het ontwikkelen van recreatie.

8.1. Doelstelling en kwaliteiten

Doelstelling gebied

De nieuwe invulling van dit cluster moet bijdragen aan:

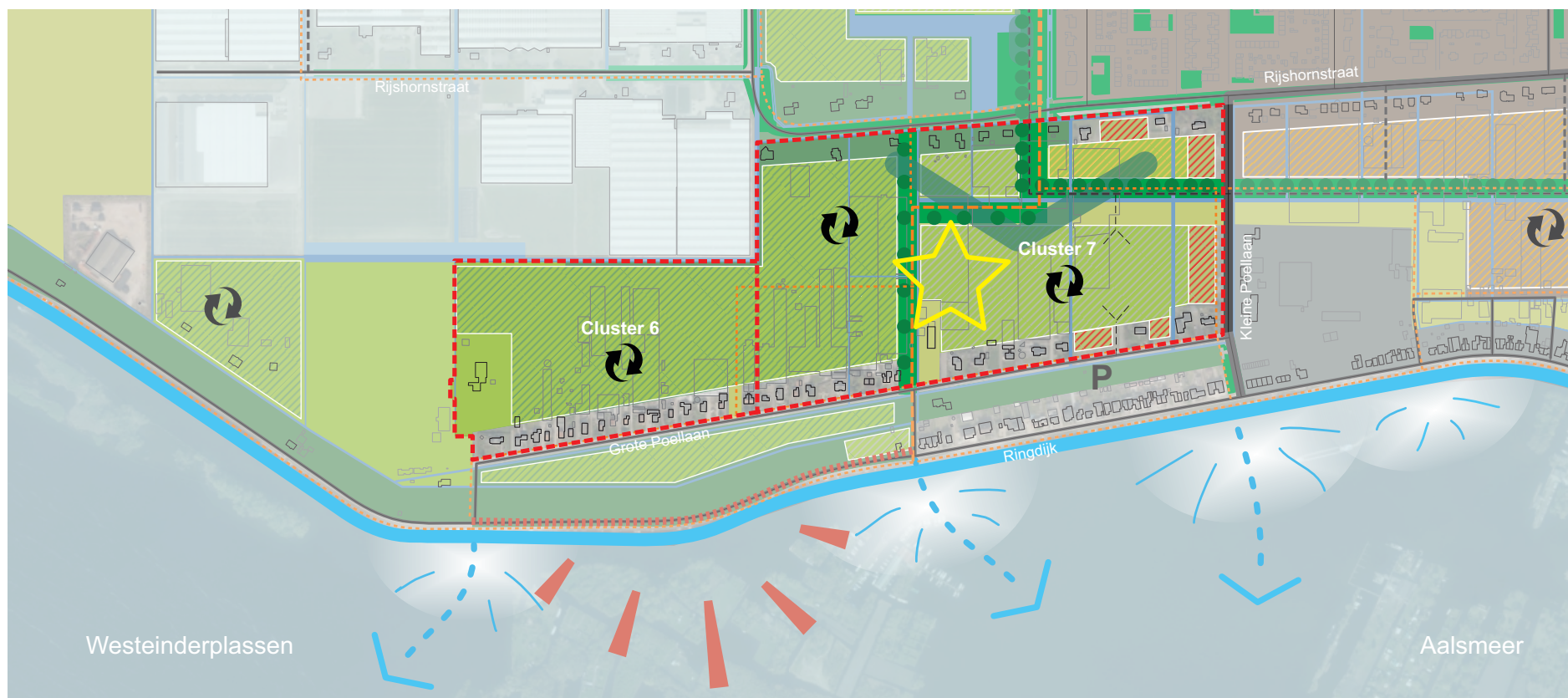
- het versterken van de recreatieve en toeristische potentie van het gebied en in het bijzonder de Ringdijk;
- het handhaven van de woonfunctie aan de Grote Poellaan, Kleine Poellaan, Leimuiderdijk en het oostelijk deel van de Rijshornstraat;
- het versterken van de relatie tussen Park 21 en de Westeinder.

Te versterken kwaliteiten gebied

- het behouden van het open karakter van Ringdijk tussen de Leimuiderdijk en de Grote Poellaan;
- aansluiting van het gebied op de routestructuur voor het langzaam verkeernetwerk (fietsers en voetgangers);
- versterken van de recreatieve potentie van het gebied door uitbreiding van de camping en het vergroten van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en ontwikkelen van diverse watergelateerde recreatie (bijvoorbeeld zeilsport);
- versterken van de relatie tussen Park 21 en de Westeinder.



Begrenzing plangebied cluster 6 en 7



Uitwerking cluster 6 en 7

- Groenstructuur Dorp
- Groenstructuur Landschap
- Recreatief Groen
- Open gebied
- Laanbeplanting / polderlint
- Nieuwe laanbeplanting
- Water structuur
- Ringvaart
- Waterrelatie / uitzichtspunt

- Recreatieve en ecologische verbindingzone
- Groenblauwe zone A4
- Waterbergingsbassins
- Rijksweg A4
- Ontsluitingsweg
- Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur
- Recreatieve routes

- Kansen voor ontwikkelingen
- P Zoekgebied voor parkeervoorziening
- Transformatieopgaven
- Verblijfsplekken van hoge kwaliteit
- Verbeteren verblijfskwaliteit ringdijk

- Recreatieve extensieve functies
- Recreatieve intensieve functies
- Wonen / Centrum / Gemengde functies
- Lintbebouwing versterken
- Innovatie en duurzaamheid
- Lichte bedrijvigheid
- Begrenzing clusters

8.2. Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur

Voor het gebied is een ruimtelijke en functionele structuurkaart gemaakt. Hierin is aangegeven wat de hoofdopzet van de ruimtelijke structuur is en welke programmatische invulling mogelijk is voor de diverse gebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van de eerder vastgestelde kaders zoals het Ruimtelijk Kader Rijsenhout en het herstructureringsplan PrimA4a waardoor ruimtelijke structuren aansluiten bij de bestaande en nieuw te ontwikkelen structuren van het dorp.

Ruimtelijk

Het belangrijkste onderdeel in de nieuwe ruimtelijke structuur is het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Deze verbinding kan gekoppeld worden met het complex van het hotel Van der Valk, de groenstructuur om het terrein van tomatenkweker Schenkeveld als aan recreatieve concepten in cluster 6 en 7. Hierbij kan op termijn ook gedacht worden aan een andere invulling van cluster 5D met agrarische en recreatieve functies die bijdragen aan het versterken van deze verbinding. Hiervan is in het volgende hoofdstuk een uitwerking gemaakt.

Langs deze ecologische en recreatieve verbinding kan bij de ontwikkeling van cluster 6 en 7 ook een ontsluitingsweg worden gerealiseerd waardoor dit gebied op de ontsluitingsstructuur van PrimA4a kan worden aangesloten.

Ook zijn op enkele plekken zijn fiets- en wandelpaden bedacht ter verbetering van de recreatieve ontsluiting van het gebied. Onder meer een fiets- en wandelpad vanaf de Grote Poellaan naar de Rijshornstraat en een wandelpad of schelpenpad langs de dijk.

Functioneel

In cluster 6 en 7 kunnen diverse recreatieve concepten ontwikkeld worden die variëren van een kleinschalig recreatiepark met wellness, een kleinschalig hotel of camping tot ontwikkelingen zoals B&B's, een kasrestaurant, moes- en pluktuinen,

een kweekkas voor scholieren en studenten, een kunstkas of een kinderboerderij⁹. Ook zijn kleinschalige sport- en leisurevoorzieningen mogelijke invullingen. Woningbouw is beperkt mogelijk in open gaten in het lint. In het gebied is geen ruimte voor bedrijvigheid aangezien het perspectief voor dit gebied vooral op het ontwikkelen recreatie ligt.

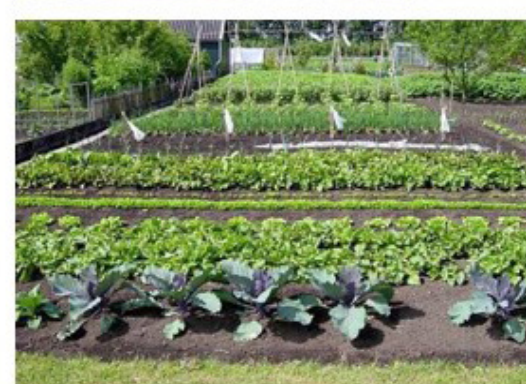
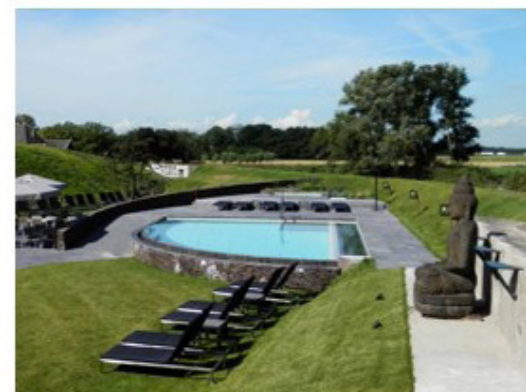
Menukaart voor functies

Op basis van de participatie en een beleidsmatige afweging is een menukaart met functies opgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers en grondeigenaren kunnen deze gebruiken als inspiratiebron bij het vormgeven van hun initiatieven. Bij initiatieven zal uiteraard gekeken worden naar alle relevante ruimtelijke aspecten en een goede ruimtelijke inpassing binnen het gebied. Hiervoor is een aantal spelregels vastgesteld.

Menukaart cluster 6 en 7

- Biologisch kas en restaurant
- Biologische markt (indoor/outdoor)
- Stadslandbouw
- Moestuin
- Kweekkas voor scholieren en studenten
- Waterrecreatie zoals een zeilschool, kanoververhuur, passantensteiger
- Kleinschalige verblijfsrecreatie bijv. camping, glamping of bungalows (max. 50 eenheden)
- Hotel (evt. met spa en wellness)
- B&B
- Midgetgolf met aanvullende horeca
- Kinderboerderij
- Kunstkas
- Sportvoorzieningen
- Tiny houses

⁹ Bij verblijfsrecreatie gaat het om kortdurend verblijf

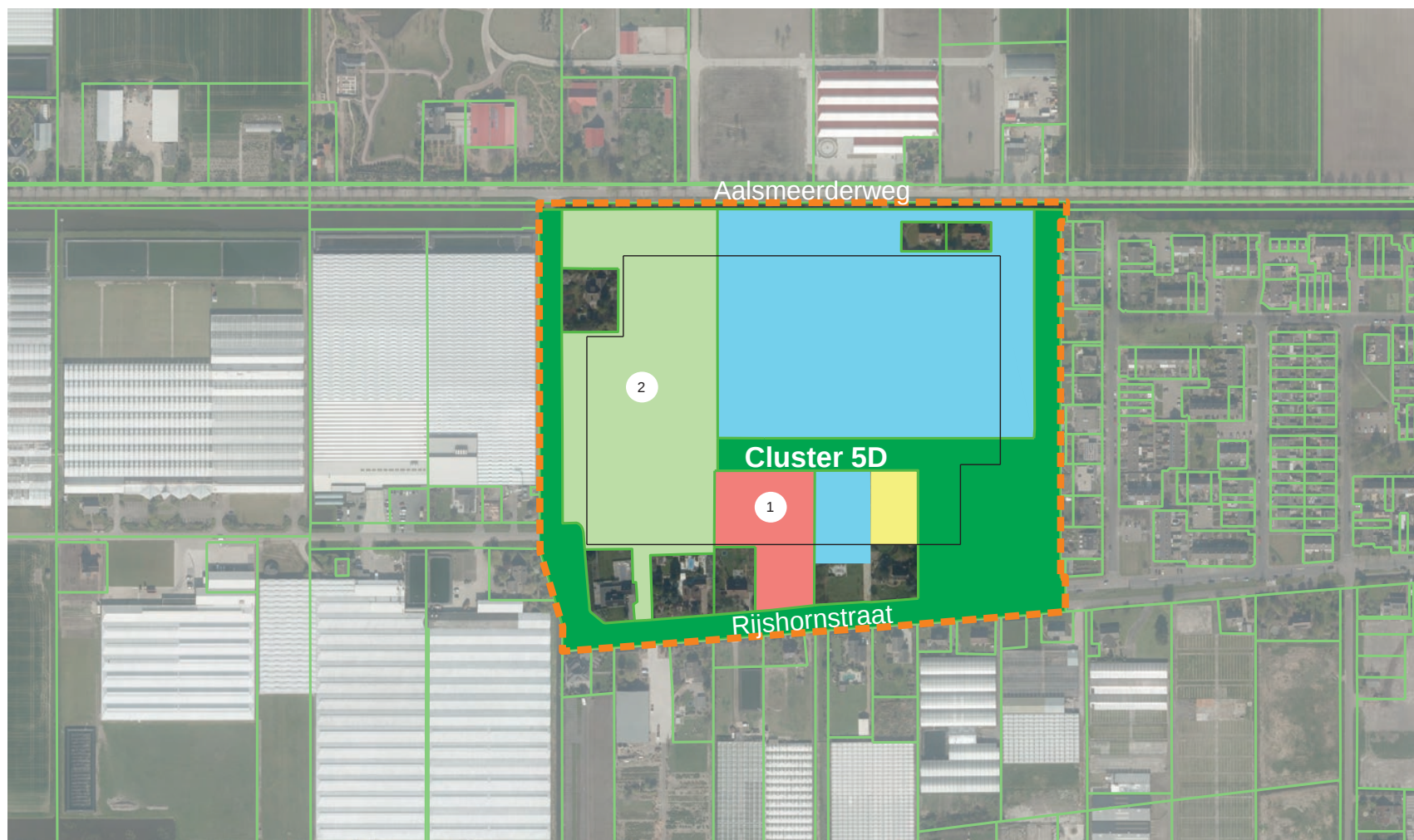


Inspirerende ideeën voor cluster 6 en 7

8.3. Spelregels voor ruimtelijke initiatieven

Om een goede ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een aantal spelregels opgesteld:

- bij een recreatieve invulling moet ook ruimte worden geboden aan parkeervoorzieningen in de dijkvoetzone of elders in het gebied achter deze zone voor bewoners en bezoekers om de parkeerdruk op de dijk te verminderen;
- ruimtelijke initiatieven moeten bijdragen aan het realiseren van een recreatieve en ecologische zone door het gebied waardoor Park21 en de Westeinder met elkaar verbonden worden;
- ruimtelijke initiatieven moeten goed ontsloten worden waardoor verkeersoverlast voor bewoners wordt voorkomen. Hierbij moeten ook voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- de bestaande perceelontsluitingen moeten behouden blijven om een goede ontsluiting van het achtergebied mogelijk te maken;
- woningbouw in het lint is toegestaan onder de voorwaarde dat een verklaring van geen bezwaar (vvgb) wordt verkregen, leegstaande kassen op het achterterrein worden afgebroken (ruimte voor ruimte), de openheid van het woonlint niet wordt aangetast en de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggende terrein behouden blijven;
- ruimtelijke initiatieven moeten een bijdrage leveren aan het verbeteren van de groen-, water- en infrastructuur in het gebied;
- ontwikkelingen mogen niet leiden tot extra verkeer op de Ringdijk.



0 200



Beschikbaar
 Actieve glastuinbedrijven
 (verwervingsperspectief)
 Geherstructureerd
 Agrarisch gebruik / Niet actieve
 bedrijven
 Bouwvlak glastuinbouwgebied

Niet beschikbaar
 Zakelijk strijdig gebruik
 Particulier gebruik
 Tuinbouwgeleerd bedrijf
 Openbare weg / Groen-blauwe
 structuren
 Bedrijf

Cluster 5D

1. Groothandel in meet- en regelapparatuur
2. Initiatief voor paardenfokkerij

FUNCTIEKAART
 CLUSTER 5D

9. CLUSTER 5D

Cluster 5D is in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer als 'bestaand kleinschalig (glas)tuinbouwgebied' aangemerkt. In de participatie is de wens geuit om een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder te realiseren. Deze verbinding loopt door cluster 5D.

Het gebied is circa 13 hectare groot. In dit gebied zitten 2 actieve glastuinbouwbedrijven, enkele burgerwoningen, een groothandel in meet- en regelapparatuur en een particulier met een groot agrarisch perceel waar hij voornemens is om een paardenfokkerij te realiseren.

In de functiekaart is zowel het huidige legale gebruik als het strijdige gebruik weergegeven. Hieruit blijkt dat diverse strijdige functies (particulier en zakelijk) in het gebied aanwezig zijn. Hierdoor kunnen de gronden niet kunnen worden gebruikt voor het ontwikkelen van glastuinbouw.

9.1. Doelstelling en kwaliteiten

Doelstelling gebied

De nieuwe invulling van dit cluster moet bijdragen aan:

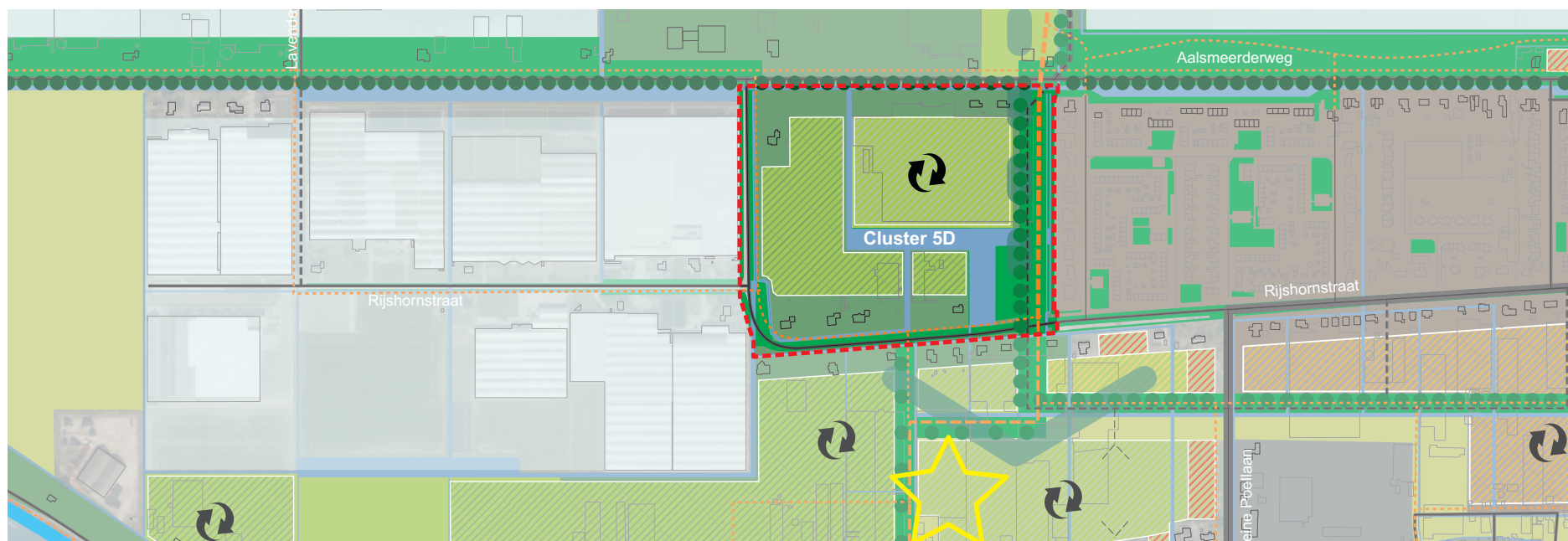
- het versterken van de belevingswaarde en het vergroten van de openheid van het gebied;
- het versterken van de relatie tussen Park 21 en de Westeinder door een brede ecologische en recreatieve verbinding.

Te versterken kwaliteiten gebied

- het versterken van de relatie tussen Park 21 en de Westeinder door een koppeling te maken met de omringende groen- en waterstructuur en deze te verbinden met de nieuwe groen- en waterstructuur rondom tomatenkweker Schenkeveld;
- het behouden van de maat en schaal van het gebied door functies te zoeken die daarbij passen.



Begrenzing plangebied cluster 5D



Uitwerking cluster 5D

- | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|--|--|--|-------------------------------------|
| | Groenstructuur Dorp | | Recreatieve en ecologische verbindingszone | | Kansen voor ontwikkelingen | | Recreatieve extensieve functies |
| | Groenstructuur Landschap | | Groenblauwe zone A4 | | Zoekgebied voor parkeervoorziening | | Recreatieve intensieve functies |
| | Recreatief Groen | | Waterbergingsbassins | | Transformatieopgaven | | Wonen / Centrum / Gemengde functies |
| | Open gebied | | Rijksweg A4 | | Verblijfsplekken van hoge kwaliteit | | Lintbebouwing versterken |
| | Laanbeplanting / polderlint | | Ontsluitingsweg | | Verbeteren verblijfskwaliteit ringdijk | | Innovatie en duurzaamheid |
| | Nieuwe laanbeplanting | | Mogelijke toekomstige Ontsluitingsstructuur | | | | Lichte bedrijvigheid |
| | Water structuur | | Recreatieve routes | | | | Begrenzing clusters |
| | Ringvaart | | | | | | |

9.2. Nieuwe ruimtelijke en functionele structuur

Voor het gebied is een ruimtelijke en functionele structuurkaart gemaakt. Hierin is aangegeven wat de hoofdopzet van de ruimtelijke structuur is en welke programmatische invulling mogelijk is voor de diverse gebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van de eerder vastgestelde kaders zoals het Ruimtelijk Kader Rijsenhout en het herstructureringsplan PrimA4a waardoor ruimtelijke structuren aansluiten bij de bestaande en nieuw te ontwikkelen structuren van het dorp.

Ruimtelijk

Een belangrijk onderdeel in de nieuwe ruimtelijke structuur is het realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder. Deze verbinding kan zowel gekoppeld worden met het complex hotel Van der Valk, de groenstructuur rond het terrein van tomatenkweker Schenkeveld, de waterpartij en het plantsoen nabij de Rijshornstraat als aan recreatieve concepten in cluster 6 en 7. Een dergelijke ontwikkeling kan een boost geven aan de recreatieve waarde van Rijsenhout. Langs deze ecologische en recreatieve verbinding kan bij de ontwikkeling van cluster 6 en 7 ook een ontsluitingsweg worden gerealiseerd waardoor dit gebied op de ontsluitingsstructuur van PrimA4a kan worden aangesloten.

Functioneel

De kansen voor dit gebied liggen naast glastuinbouw op termijn vooral op een meer agrarische invulling gecombineerd met groen, water en recreatie. Hierbij wordt gedacht aan biologische landbouw, het hobbymatig of productiegericht houden van dieren (paardenfokkerij) en kleinschalige recreatieve concepten zoals een kinderboerderij.

Menukaart voor functies

Op basis van de participatie en een beleidsmatige afweging is een menukaart met functies opgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Initiatiefnemers en grondeigenaren kunnen deze gebruiken als

inspiratiebron bij het vormgeven van hun initiatieven. Bij initiatieven zal uiteraard gekeken worden naar alle relevante ruimtelijke aspecten en een goede ruimtelijke inpassing binnen het gebied. Hiervoor is een aantal spelregels vastgesteld.

Menukaart cluster 5D

- Glastuinbouw
- Biologische veeteelt
- Biologische landbouw
- Kinderboerderij
- Paardenfokkerij
- Hobbymatig houden van dieren

9.3. Spelregels voor ruimtelijke initiatieven

Om een goede ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een aantal spelregels opgesteld:

- ruimtelijke initiatieven moeten bijdragen aan het realiseren van een recreatieve en ecologische zone door het gebied waardoor Park21 en de Westeinder met elkaar verbonden worden;
- ruimtelijke initiatieven moeten goed ontsloten worden waardoor verkeersoverlast voor bewoners wordt voorkomen. Hierbij moeten ook voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- ruimtelijke initiatieven mogen aangrenzende glastuinbouw niet belemmeren.

Als in de toekomst de kans zich voordoet deze recreatieve en ecologische verbinding te realiseren, zal de gemeente verdere afstemming organiseren met Greenport Aalsmeer en een categoriewijziging voorstellen ter besluitvorming om een en ander te faciliteren.

10. ONTWIKKELSTRATEGIE

Naast de visie op hoofdlijnen kent dit document ook een tweede laag. De ontwikkelstrategie gaat in op het 'hoe': hoe gaan we de ambities voor Rijsenhout realiseren? De strategie is minstens zo belangrijk als het plan. Het gaat over nieuwe vormen van samenwerking, over het stellen van prioriteiten, over stappen richting realisatie en over investeringen die hiervoor nodig zijn.

Gebied met vele eigenaren

Kenmerkend voor het gehele visiegebied is de gefragmenteerde eigendomsstructuur. Het gebied kent vele eigenaren. Dit zijn vooral ondernemers, ontwikkelaars en particulieren. In dat opzicht is het van belang dat de visie richting alle partijen verleidingskracht heeft en kansen blootlegt. Verleiding richting partijen in en buiten het gebied die leidt tot investeringen in de kwaliteit van het gebied. Dat vereist een plan waarin niet alles tot achter de komma is vastgelegd, maar juist een wervend en uitnodigend plan. Deze visie schetst de ambities en doelstellingen, de ontwikkelstrategie is de weg er naar toe.

Co-creatie

Voor het maken van de ontwikkelstrategie is ook het totstandkomingsproces van de visie belangrijk. De gemeente heeft in een participatieproces met gebruikers, omwonenden en initiatiefnemers samen nagedacht over het vormgeven van de visie, maar ook de wijze waarop het gebied kan transformeren. Met name concrete initiatieven die het gebied nu kleur kunnen geven zijn belangrijk als start van herontwikkeling en transformatie. In de komende jaren dragen ze bij aan het gebruik van het gebied en daarmee aan beeldvorming en de mogelijke waarde creatie.

Nieuwe rol van de gemeente

Nu de markt weer aantrekt wordt voorzichtiger omgegaan met het maken van ruimtelijke plannen en wordt meer ingezet op plannen waarin flexibiliteit mogelijk is, waardoor het eindbeeld zich gedurende de jaren kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. De nieuwe werkelijkheid na de crisisjaren heeft ook geleid tot

een nieuwe rol van de gemeente die gericht is op faciliteren. Daarnaast is de transformatieopgave in Rijsenhout een andere opgave dan een traditionele gebiedsontwikkeling wat vraagt om een passende aanpak. Hierbij moeten de vele grondeigenaren met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken komen om het gebied te kunnen ontwikkelen.

10.1. Spelregels voor ontwikkeling

De spelregels voor ontwikkeling staan beschreven in de uitwerking per cluster. Deze zijn sturend voor de ontwikkelingen in het gebied. De spelregels maken vooraf helder welke initiatieven in welk gebied passen en waarom zodat deze het best tot hun recht komen en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de ambities voor het gebied.

10.2. Gemeentelijk instrumentarium

De gemeente heeft diverse instrumenten om deze gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren of sturen. Hieronder zijn er enkele opgenomen.

Juridisch planologische procedures

Om de geschetste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zullen diverse ruimtelijke procedures noodzakelijk zijn. Indien aan de orde kan een anterieure overeenkomst worden opgesteld om de kosten voor de maatschappelijk-ruimtelijke functies te kunnen verhalen.

Handhaving

De inzet van handhaving is er op gericht dat de werkelijke situatie overeenkomt met de bestemming en legalisatie niet gewenst is. Het gaat misstanden, strijdig gebruik en verrommeling tegen. De gemeente zal, indien de bestuurlijke afweging daartoe leidt, handhavend gaan optreden tegen ontwikkelingen die niet passen binnen de visie of het bestemmingsplan.

Grondbeleid

Voor de gebiedsontwikkeling voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente niet zelf actief grond zal verwerven maar dit wordt overgelaten aan de markt.

10.3. Instrumentarium Greenport Aalsmeer

Vernieuwingsbank

Hoewel de Vernieuwingsbank van Greenport nog in oprichting is, zal het instrumentarium ingezet worden voor de sanering, verplaatsing en herontwikkeling van de glastuinbouw binnen Greenport Aalsmeer.

Ook is de financieringsbehoefte onderzocht die nodig is voor verplaatsing van tuinders via een uitwerking van vier specifieke businesscases. Twee van deze businesscases zijn uitgewerkt in Haarlemmermeer. In totaal zijn in de Greenport Aalsmeer zeven greenportbrede acties benoemd ten behoeve van modernisering van het teelareaal en de transformatieopgave. Voor een uitgebreide toelichting op de greenportbrede acties zie www.greenportaalsmeer.nl.

10.4. Expertteam Ontslakken

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de clusters 1 en 2 verder te verkennen is een traject met het expertteam Ontslakken gestart. De Ministeries van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Milieu en de brancheorganisatie Bouwend Nederland werken hierin samen met gemeenten aan gebiedsontwikkelingen, op het moment dat de herontwikkeling moeizaam verloopt door de beleidsregels die gelden.

10.5. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van de visie worden geen additionele middelen vrijgemaakt. De

visie beschrijft de ruimte die gegeven wordt aan nieuwe initiatieven. Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor uitvoering en financiering. Daarnaast kan bij het financieren van initiatieven aansluiting worden gezocht bij Stichting Leefomgeving Schiphol en het leefbaarheidsfonds Rijsenhout.

11. SAMENVATTING

Aanleiding

De glastuinbouw in Rijsenhout heeft het net als op andere plekken in Nederland de laatste decennia erg moeilijk gehad. Concurrentie vanuit het buitenland, de slechte economische situatie en de noodzaak tot schaalvergroting hebben ertoe geleid dat veel glastuinbouwbedrijven zijn gestopt. Het resultaat is, dat niet meer wordt geïnvesteerd in deze gebieden en een nieuw ontwikkelperspectief ontbreekt. Het kassengebied verrommelt door ingestorte kassen waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.

In april 2013 is in het kader van de Herijking PrimAviera gekeken naar de glastuinbouwopgave in Rijsenhout. Hieruit blijkt dat de clusters 3, 6 en 7 niet meer kansrijk zijn voor herstructurering naar moderne en duurzame glastuinbouw (raadsbesluit 2 april 2013, 2013.0019641). De clusters 1 en 2 zijn in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer benoemd als 'tuinbouwgebied met maatwerkopgave'. Deze gebieden kunnen glastuinbouwgebied blijven of transformatiegebied worden. De raad heeft op 30 juni 2016 besloten om cluster 1CD als transformatiegebied aan te merken en hiervoor een visie op de stellen die aansluit bij de Visie Rijsenhout (raadsbesluit 30 juni 2016, 2016.0023504). Dit is onder meer gedaan op basis van een onderzoek van Twijnstra Gudde en een participatiebijeenkomst met lokale ondernemers waaruit bleek dat er weinig kansen zijn voor het ontwikkelen van glastuinbouw in cluster 1CD.

Uit de ondernemersverkenning van de Greenport Aalsmeer (2017) en de analyse hiervan blijken ook clusters 1AB en 2 niet kansrijk om toekomstvast duurzame en moderne glastuinbouw te ontwikkelen. Daarom zijn tevens de clusters 1 en 2 in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout meegenomen.

Doel

Het doel van de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout is een nieuw perspectief te ontwikkelen voor én planologische duidelijkheid te bieden over de reeds genoemde glastuinbouwclusters in Rijsenhout. De leefbaarheid in deze gebieden staat onder druk doordat het gebied verrommelt, er niet meer geïnvesteerd wordt en

een eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden ontbreekt met ingestorte kassen als resultaat.

Samen met bewoners, grondeigenaren en overheden zijn via diverse participatiebijeenkomsten de verschillende mogelijkheden verkend. Deze zijn vervolgens gebruikt voor het uitwerken van een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van deze te herstructureren gebieden. De nieuwe invulling moet een bijdrage leveren aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.

Plangebied

Het plangebied van de visie (in rood omlijnd) bestaat uit de glastuinbouwclusters 1AB, 1CD, 2, 3, 6 en 7 inclusief de zone langs de Ringdijk en het Fort bij Aalsmeer. Het gebied wordt begrensd door de Ringvaart en Ringdijk met de Westeinderplas, het Fort bij Aalsmeer, de Aalsmeerderweg, het glastuinbouwcluster 5 en de kern Burgerveen.

Kaders en Context

Er zijn diverse beleidskaders relevant voor het visie gebied. De kansen voor woningbouw zijn zeer beperkt vanwege het Luchthavenindelingsbesluit. Wel liggen er kansen voor de ontwikkeling van recreatie en concepten op het gebied van duurzaamheid en innovatie.

Proces

Samen met bewoners, ondernemers, overheden en marktpartijen zijn we via een uitgebreid participatieproces op zoek gegaan naar een nieuwe invulling voor de glastuinbouwclusters.

Op 16 augustus 2015 is in samenspraak met de dorpsraad Rijsenhout een plan van aanpak vastgesteld waarin zowel de inhoud als het proces voor de totstandkoming van de visie zijn beschreven. In 2016 en 2017 zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en is een ondernemersverkenning uitgevoerd. De participatie van bewoners, grondeigenaren en ondernemers heeft een grote bijdrage geleverd aan de totstandkoming van deze visie.

Voor deze opzet is gekozen om het draagvlak binnen de mogelijkheden zo breed mogelijk te maken. Bij de ondernemersverkenning is informatie opgehaald over het bedrijfs perspectief van de bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden van nieuwe glastuinbouwbedrijven in Rijsenhout en zijn de kansen voor een nieuwe invulling van het gebied onderzocht die de leefbaarheid van Rijsenhout vergroten.

Inspraak

Op deze visie is inspraak vereist. De concept visie is op 17 juli 2017 gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst voor het gehele dorp waarbij de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om op de visie te reageren. De visie heeft daarna van 18 juli tot en met 15 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een schriftelijke reactie op de conceptvisie te geven. Alle ingediende reacties zijn gebundeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Beantwoording. Hierna wordt de visie samen met de Nota van Beantwoording ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Ruimtelijk perspectief

Het maatwerkgebied (clusters 1 en 2) is niet meer kansrijk voor herstructurering naar duurzame en moderne glastuinbouw. Hierbij liggen vooral kansen voor het ontwikkelen een proeftuin voor diverse duurzaamheidsconcepten. Vanuit de participatie is hiervoor het concept Risen Valley uitgewerkt. Daarnaast is ruimte voor wonen in het lint door het creëren van grote en diepe kavels waardoor ook bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren mogelijk wordt.

Voor de clusters 3, 6 en 7 liggen de kansen vooral in het ontwikkelen van recreatie. De ligging bij de Westeinder en de Ringvaart, de aanwezigheid van het fort en de mogelijke koppeling met Park21 maken deze gebieden uitermate geschikt voor het ontwikkelen van diverse recreatieve concepten. Vanuit de wens om een ecologische en recreatieve verbinding tussen Park21 en de Westeinder te realiseren is ook gekeken naar de toekomstige invulling van cluster 5D omdat deze verbinding door dit gebied heen loopt. Om deze verbinding een robuust en open karakter te geven is het wenselijk om aan cluster 5D een meer agrarische en recreatieve invulling te geven.

Ontwikkelstrategie

Deze visie is een richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen. Om uitvoering te geven aan deze visie is een ontwikkelstrategie opgesteld. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor uitvoering en financiering. De gemeente heeft een faciliterende rol en zal niet overgaan tot actief grond verwerven om bijvoorbeeld herverkaveling mogelijk te maken.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de clusters 1 en 2 verder te verkennen is een traject met het expertteam Ontslakken gestart. De Ministeries van Binnenlandse Zaken, Infrastructuur en Milieu en de brancheorganisatie Bouwend Nederland werken hierin samen met gemeenten aan gebiedsontwikkelingen, op het moment dat de herontwikkeling moeizaam verloopt door de beleidsregels die gelden.

Bestemmingsplan

Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zullen de benodigde ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen volgens het dan geldende ruimtelijk juridische regime¹⁰.

Handhaving

De gemeente zal handhavend gaan optreden tegen ontwikkelingen die niet passen binnen de visie en waarvoor geen vergunning is verleend.

Financiën

Voor de uitvoering van de visie worden geen additionele middelen vrijgemaakt. De visie beschrijft de ruimte die gegeven wordt aan nieuwe initiatieven. Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor uitvoering en financiering. Daarnaast kan bij het financieren van initiatieven aansluiting worden gezocht bij Stichting Leefomgeving Schiphol en het leefbaarheidsfonds Rijsenhout.

¹⁰ Voor 2021 staat de invoering van de Omgevingswet gepland. Dit zal leiden tot een nieuwe juridische basis voor ruimtelijke ontwikkeling

Projectgroep

Gerben Enserink	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, planoloog/projectleiding
Herman Zellenrath	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, teammanager Oost
Gerdien van de Beek	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, landschap
Ferdinand Ex	Communicatie & Externe Betrekkingen, communicatie
Rik Froma	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, verkeer en vervoer
Marjolein Jungbäcker	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, projectondersteuning
Sandra Moes	Communicatie & Externe Betrekkingen, communicatie
Debby de Rijk	Projecten
Clément Torre	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, stedenbouw

Advisering

Margriet Achtereekte	Gebieds- en Relatiemanagement, kwartiermaker participatie
Martijn Bijl	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, EZ/luchthavenzaken
Jos Bontekoe	Gebieds- en Relatiemanagement
Hannie van den Bosch	Gebieds- en Relatiemanagement
Jeroen Eisen	Grond- en Vastgoedzaken
Jeroen Haan	Gebieds- en Relatiemanagement, kwartiermaker participatie
Ria Kemp	Gebieds- en Relatiemanagement
Annemarie Lodder	Ruimte, Economie en Duurzaamheid projectleider Visie Ringdijk en Ringvaart
Michiel Overkamp	Staf Bestuur & Directie, team onderzoek
Martin Sulman	Samenleving sport en cultuur, toerisme en recreatie

Corrie Verbeek	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, planoloog
Jan Vijfhuizen	Beleid, Samenleving, Sport en Cultuur
Selma Zorgman	Ruimte, Economie en Duurzaamheid, EZ/luchthavenzaken

Extern bureau

Urhahn

Klankbordgroep

Henk Arendse
Paul Bos
Piet Brandjes
Monique Damen
Johan Dekker
Co van der Laarse
Donja Maerten

Foto's

Gemeente Haarlemmermeer
Kees van der Veer

Met dank aan iedereen die de participatieavonden heeft bijgewoond.

Voor meer informatie:

<https://haarlemmermeergemeente.nl/rijzenhout/ruimtelijke-visie-rijzenhout>

Dit is een uitgave van gemeente Haarlemmermeer, 2018

Aan de in deze uitgave opgenomen afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGE

Checklist water bij ruimtelijke ontwikkelingen

Samengevat biedt onderstaande een set van de maatregelen, die met elkaar bijdragen aan de wateropgaven en ambities voor de Haarlemmermeer binnen de Strategische samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland 2015-2030:

Voorkomen watertekorten

- Waterbergen door flexibel peilbeheer, c.q. water laten uitzakken in droge periodes;
- Meer oppervlaktewater maken, door sloten verbreden of nieuw aan te leggen (min. 15 % van het toegenomen verharde oppervlak nieuw open water moet worden gemaakt).
- Water vasthouden in de schoonwaterparels, bijvoorbeeld in opgelegde schoonwaterplassen;
- Alternatieve schoonwaterbronnen benutten, bijvoorbeeld nagezuiverd AWZI water; Zuinig omgaan met water: watergebruik monitoren, slimmer doorspoelen, beter benutten van de zoet water lens, accepteren van verzilting in delen van de polder;
- In stedelijk gebied: afkoppelen regenwater, vasthouden en bergen in de bodem.

Verbeteren waterkwaliteit

- Zoning water van schoon naar vuil, van zoet naar zout, waardoor zoveel mogelijk profijt van het schone water ontstaat en de zilte gebieden worden geïsoleerd;
- Verzilting via wellen wordt zoveel mogelijk beperkt door een specifiek graaf- en grondwerkprotocol, met name bij grote infrastructurele werken;
- Brakke/voedselrijke kwel wordt weggedrukt door het peil iets op te zetten bij flexibel peilbeheer;
- Benutting biologische zuivering door de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs waterlopen;
- In stedelijk gebied: afkoppelen van regenwater, verbeteren doorstroming water,
- voorkomen;
- riooloverstorten;
- Aanpassing aan zilte omstandigheden in geïsoleerde deelgebieden.

Voorkomen van wateroverlast

- Samenvoegen /laten samenwerken van de peilvakken als één groot piekbergingsgebied;
- Vergoot wateroppervlak, met name in en nabij de stedelijke gebieden.
- In stedelijk gebied: aanleg van meer wateropvang mogelijkheden in wadi's, waterpleinen, bergingskoffers, boomkoffers, etc.
- In delen van stedelijke gebieden met veel grondwateroverlast: verbeteren drainage. In nieuw te ontwikkelen gebieden rekening houden met grondwateroverlast bij bouw.

