



**gemeente
Haarlemmermeer**

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

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

Clusters RED (Ruimte Economie en Duurzaamheid) en Veiligheid
Contactpersoon De heren J. Graafland en E. Pranger
Telefoon 0900 1852
Uw brief -
Ons kenmerk X.2021.07145
Bijlage(n) Kaarten uit Ruimtelijke Economische Visie en kadaster
Onderwerp Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout, aanpak gebied 1CD

Verzenddatum

- 3 NOV. 2021

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u nader over de ontwikkeling van het gebied 1CD, onderdeel van het gebied van de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (REVR).

In de raadsessie op 14 oktober jl. heeft u uw zorgen geuit over de voortgang van deze ontwikkeling. Omdat er toen door de raad is geconstateerd dat er onvoldoende tijd was om met elkaar van gedachten te wisselen, krijgt deze sessie op 4 november een vervolg. In aanvulling op de informatie die wij op 7 oktober jl. hebben aangeleverd, schetsen wij ter voorbereiding op de aanstaande raadsessie, de context van de huidige situatie.

Doel: duurzaam en leefbaar Rijsenhout

Raad en college van B&W hebben een gezamenlijk doel: een leefbaar en duurzaam Rijsenhout voor inwoners en ondernemers. De door u vastgestelde REVR (2018.0012822 d.d. 19-04-2018), geeft daartoe een ontwikkelperspectief voor heel Rijsenhout (bijlage 1, kaart 1), en voor de deelgebieden (bijlage 1, kaart 2).

Ten behoeve van deze ruimtelijke kaders zijn in de REVR ook twee spelregels vastgelegd over de manier waarop de ontwikkelingen tot stand kunnen worden gebracht specifiek voor 1CD:

- 1) 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 en
- 2) de bestaande perceelontsluitingen moeten behouden blijven om een goede ontsluiting van het achterliggende gebied mogelijk te maken.

In de REVR is verder afgesproken dat er ontwikkelingen kunnen onder de voorwaarde dat grondeigenaren een bijdrage leveren (die kan ook in natura) die ingezet wordt voor een leefbaar en duurzaam Rijsenhout. De grondeigenaren moeten volgens de ontwikkelstrategie van de REVR met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken komen om het gebied te

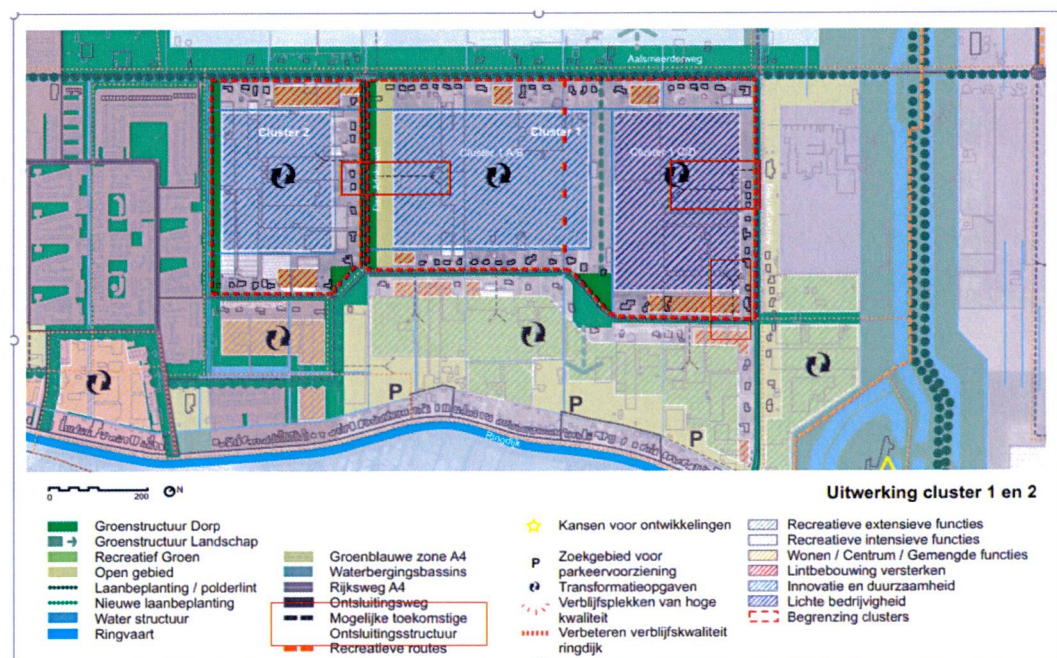
ontwikkelen. Deze samenwerkingseis is opgenomen, omdat de groen, water- en infrastructurele en recreatieve voorzieningen niet op het eigen perceel opgelost kunnen worden. De structuren lopen door over percelen van meerdere grondeigenaren.

De twee spelregels (REVR pagina 52) en de afspraken over de financiering door eigenaren en de beperkte rol van de gemeente (REVR pagina 68) zijn essentieel om de ontwikkelingen in het gebied 1CD goed ruimtelijk in te kunnen passen. Zonder deze regels ontstaan problemen met onder andere de verkeersafwikkeling, de landschappelijke inpassing (met groen en water), klimaatadaptatie en de leefbaarheid voor de bewoners in Rijsenhout als het gebied in zijn geheel wordt ontwikkeld. Daarnaast zijn de spelregels belangrijk om een gelijk speelveld te creëren voor alle eigenaren in het gebied, nu en in de toekomst.

De invulling van de nieuwe weg hangt af van verschillende factoren en in welke mate die zich voordoen, zoals de grootte, de aard en de locaties van de (bedrijfs)ontwikkelingen.

De twee concreet voorliggende aanvragen om omgevingsvergunning geven noodzaak om een nieuwe weg aan te leggen. Daarvoor zijn drie hoofdredenen:

1. Ontsluitingen tussen bestaande woningen op de Aarbergerweg leidt tot hinder voor woningen die niet tot het bedrijf behoren dat gebruik maakt van de in-/ uitrit.
2. Inritten op de Aarbergerweg kunnen tot opstoppen op de Aarbergerweg en Heermanszwet leiden door wachtend en manoeuvrerend verkeer. Dit is slecht voor de doorstroming en de verkeersveiligheid.
3. Een centrale ontsluiting is flexibeler en toekomstbestendig. De bedrijven zijn op die wijze langjarig goed ontsloten en minder afhankelijk van de omliggende woningen of elkaars bedrijfsvoering.



Op pagina 50 van de REVR staat rood omkaderd aangegeven waar de mogelijke toekomstige ontsluitingsstructuren zijn ingetekend voor 1CD. Ter illustratie is ook de ontsluiting van 1AB ingetekend. Grondeigenaren kunnen met elkaar tot concrete voorstellen komen om dit verder uit te werken. Er is geen tracé ingetekend om de grondeigenaren de vrijheid te bieden bij de uitwerking van hun plannen.

REVR biedt 1CD al meer ruimte dan de andere delen

Als gemeente hebben wij ons, samen met de inwoners en ondernemers in Rijsenhout, met het opstellen van de REVR ingespannen om voor het gebied 1CD een goed en duurzaam ontwikkelperspectief te bieden. Hierbij hebben wij eerder ook de hulp ingeroepen van het ontslackingsteam om te bemiddelen tussen de provincie Noord-Holland en de Greenport Aalsmeer. Uiteindelijk hebben wij na veel gesprekken zowel de Greenport Aalsmeer als de provincie Noord-Holland overtuigd dat glastuinbouw niet meer kansrijk is en ook voor elkaar gekregen dat in dit gebied lichte bedrijvigheid kan worden ontwikkeld.

Hiermee is 1CD het enige gebied in de REVR dat deze extra ontwikkelmogelijkheid heeft gekregen. Genoemde spelregels horen daar wel bij. De gedachte was immers dat deze ontwikkelkansen de grondeigenaren de mogelijkheid biedt de noodzakelijke bijdrage te leveren aan een goede ontsluiting van het gebied en een goede landschappelijke inpassing conform de REVR. Over deze randvoorwaarden hebben alle grondeigenaren bij de totstandkoming van de REVR ook hun inbreng kunnen leveren.

Ondanks gedeelde ambitie en gecreëerde ruimte blijkt ontwikkeling ingewikkeld

We moeten vaststellen dat het erg lastig blijkt voor de grondeigenaren om geheel zelfstandig te komen tot gezamenlijke planvorming. Dat is voor alle betrokkenen een tegenvallend resultaat gezien de gedeelde ambitie. Daarom willen we graag meedenken met de ontwikkelaars en menen wij ook dat we dat hebben gedaan binnen de kaders die zijn vastgesteld. Want het is juist ook onze wens te komen tot een ontwikkeling binnen de kaders van de REVR. Tot op heden hebben grondeigenaren echter geen uitwerkingsplannen aan ons voorgelegd die rekening houden met bovengenoemde randvoorwaarden, zie ook onze eerdere brief d.d. 19 mei 2021.

Dit geldt ook voor de eigenaren die in strijd met de REVR en het bestemmingsplan nieuwe bedrijfsloodsen hebben opgericht en daar een vergunning voor aanvragen. Indien we medewerking zouden verlenen aan de nu voorliggende aanvragen, betekent dat dat we de spelregels en ruimtelijke kaders uit de REVR voor dit gebied niet respecteren en niet toepassen. Hierdoor ontstaat een ongelijk speelveld voor andere initiatiefnemers en kunnen andere ontwikkelingen van andere grondeigenaren in het gebied worden belemmerd. Wij adviseren daarom medewerking deze aanvragen te weigeren. Dit heeft tot gevolg dat er weer een gelijk speelveld ontstaat, waarbij de grondeigenaren gezamenlijk tot concrete voorstellen en afspraken moeten komen conform het REVR.

Vervolg

We hebben lange tijd meegedacht met de grondeigenaren en veelvuldig gesprekken gevoerd over cluster 1CD met de grondeigenaren. Daarnaast hebben we de kosten voor een mogelijke ontwikkeling globaal berekend. Helaas hebben de inspanningen niet geleid tot een tevredenstellend resultaat voor alle betrokkenen. Dat heeft geleid tot onvrede bij de ondernemers met initiatieven. Wij zijn in die periode niet gekomen tot een eindresultaat, zoals wij u hebben gemeld met onze brief van 19 mei 2021.

Wij zijn uiteraard bereid om opnieuw initiatief te nemen en alle grondeigenaren nogmaals uit te nodigen om, eerst individueel en vervolgens gezamenlijk, met ons in gesprek te gaan om nogmaals te onderzoeken waar kansen en mogelijkheden zouden liggen. Ook kunnen we een externe expert vragen om mee te denken met de grondeigenaren. Hiermee gaan we als college verder dan wat de REVR op dit punt heeft geformuleerd, als de gewenste inzet van de gemeente.

Afhankelijk van de uitkomst van de ambtelijke en bestuurlijke gesprekken met de grondeigenaren van het gebied 1CD, zullen wij de raad een voorstel doen. Ook als hierin de rol van de gemeente actiever wordt dan tot op heden afgesproken in het REVR, geven we in dit voorstel ook de bijbehorende financieringsgevolgen aan.

In het gebied 1CD zijn al gebouwen gerealiseerd waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend. De raad heeft gevraagd of er een oplossing is waarbij bestaande bouwwerken niet afgebroken hoeven te worden.

Zolang de vergunningaanvragen voor de al gerealiseerde gebouwen op tafel liggen, is er voor de ontwikkelaars geen noodzaak om concrete afspraken en voorstellen met elkaar te maken. Opnieuw om de tafel gaan is nodig om tot een oplossing te kunnen komen. Bij dit aanbod geldt vanzelfsprekend wel dat alle betrokkenen zich houden aan vigerende wet- en regelgeving.

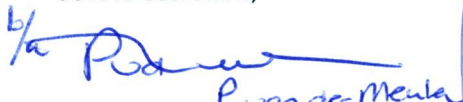
Daarnaast heeft één van de ontwikkelende partijen bij de rechter een verzoek ingediend om de gemeente een dwangsom op te leggen. De Rechtbank heeft de eis toegewezen, omdat de Rechtbank meent dat wij te lang hebben gewacht met het nemen van een beslissing.

Om met elkaar in gesprek te gaan, om te komen tot oplossingen, is de enige manier hiervoor het weigeren van de vvgb (verklaring van geen bedenkingen). Dit betekent dan ook dat wij, terwijl we met deze partij in gesprek gaan om te kijken wat er wel mogelijk is, de raad adviseren om de concept-weigering van de vvgb in stemming te brengen, met als belangrijkste reden: het bereiken van een situatie die in overeenstemming met de REVR zal zijn.

Afsluitend

Wij handhaven onze gedeelde ambitie om te zorgen voor een leefbaar en duurzaam Rijsenhout voor inwoners en ondernemers. We vertrouwen erop dat we u met deze brief een helder beeld schetsen van de achtergrond en de mogelijkheden op basis van uw vragen in de raadsessie van 14 oktober jongstleden. De portefeuillehouder zal, namens het college, opnieuw in gesprek gaan met de grondeigenaren om, binnen de kaders die de raad met de REVR heeft meegegeven, tot overeenstemming te komen. We gaan er vanuit dat de eerder gegeven informatie en deze brief u voldoende toerusten om, in de raadsessie van 4 november, uw standpunten te geven op basis waarvan wij in gesprek gaan met de grondeigenaren. Na deze gesprekken rapporteert het college de uitkomst van de gesprekken aan de raad terug.

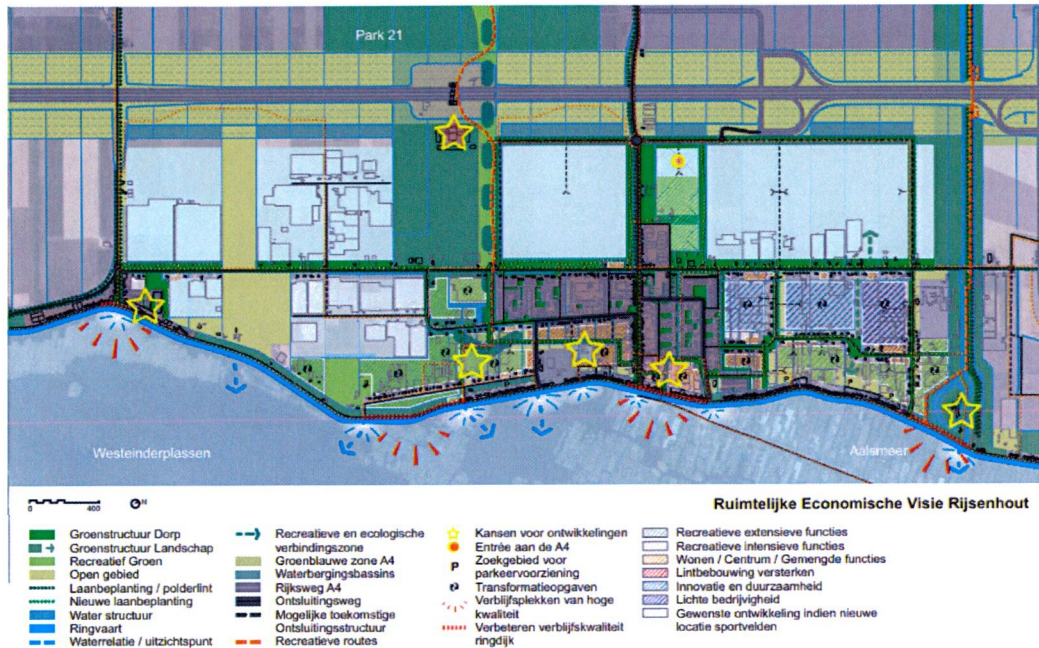
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de loco-secretaris,


Michiel Ruis

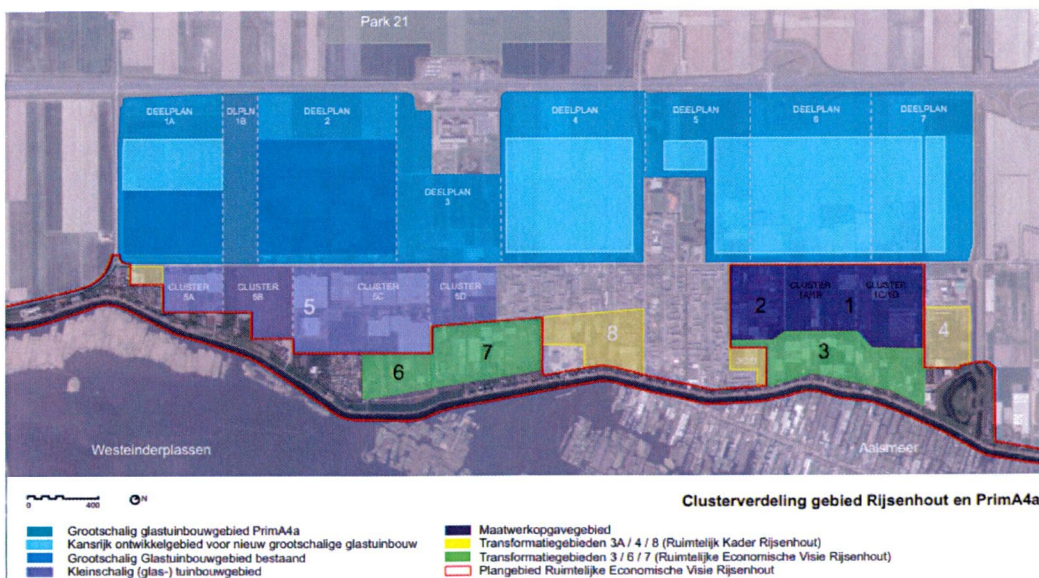
de burgemeester,


Marianne Schuurmans-Wijdeven

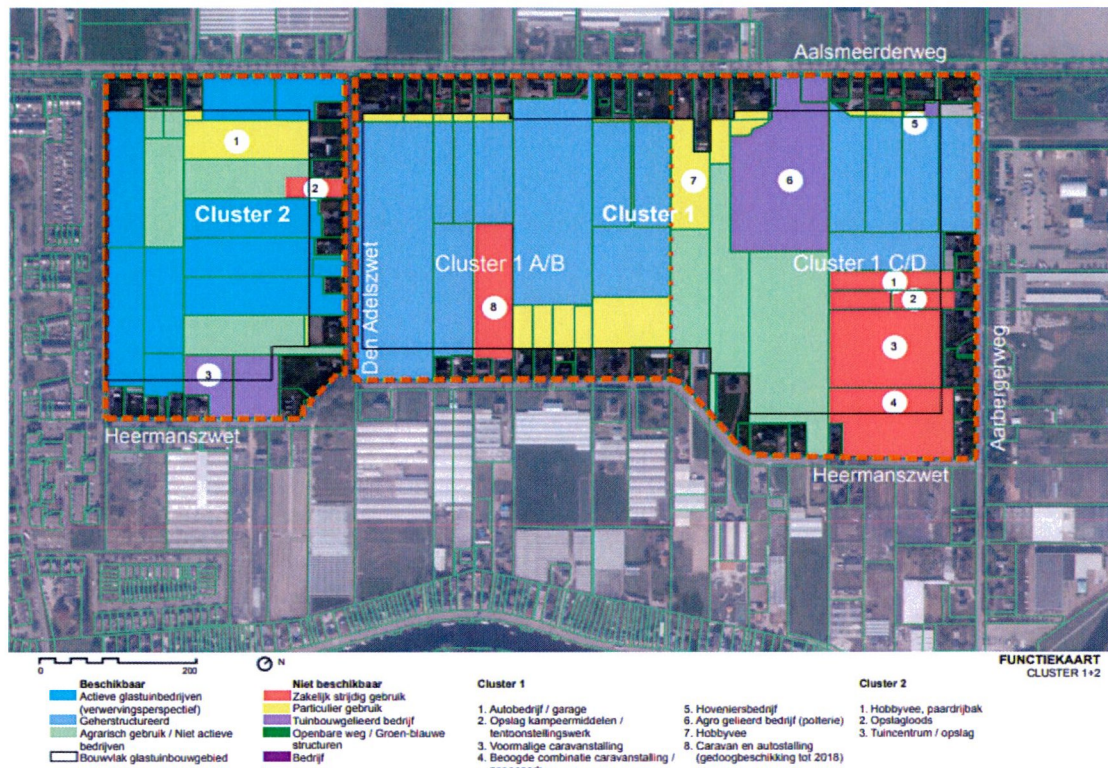
Bijlage 1: Kaarten uit Ruimtelijke Economische Visie



Kaart 1: Ontwikkelperspectief voor heel Rijsenhout



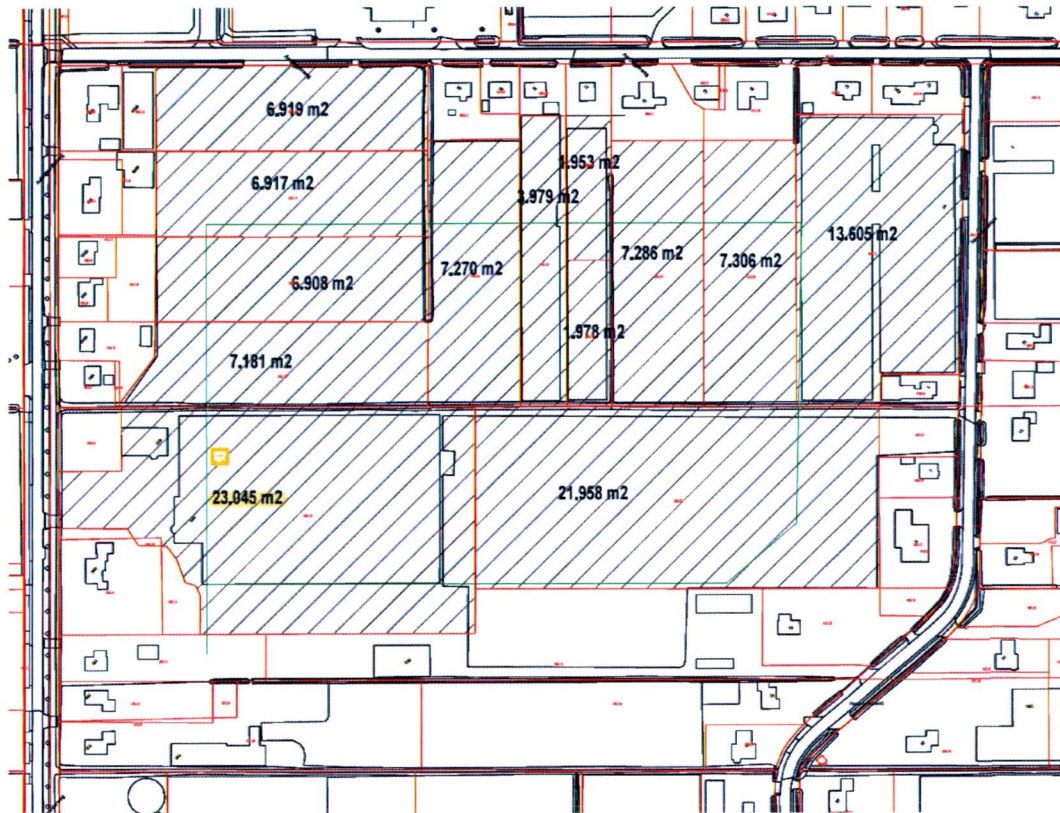
Kaart 2: Indeling Rijsenhout in deelgebieden



Kaart 3: Bestaande functies in cluster 1 en 2 (waaronder 1CD)



Kaart 4a: Kadastrale eigenaren in en rondom cluster 1CD



Kaart 4b: Kadastrale oppervlaktes in het relevante gedeelte van cluster 1CD

