gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Intentieovereenkomst en budgetverstrekking Rijshornstraat 54 te Rijsenhout met ontwikkelaar Timpaan
Portefeuillehouders	drs. Beryl van Straten
Steller	Rombout Hoogendoorn & Pim Pijnacker
Collegevergadering	5 november 2024
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	11483989

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de intentieovereenkomst 'herontwikkeling Rijshornstraat 54 te Rijsenhout', inclusief bijlagen;
2. op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op overweging E en artikel 1.1 Doel. 'Intentieovereenkomst herontwikkeling Rijshornstraat 54 te Rijsenhout' en de daarbij horende bijlage 1 situatietekening & 3 plankostenraming. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. een voorbereidingsbudget van € 100.000 te autoriseren en vrij te geven in 2024 voor het haalbaarheidsonderzoek naar de herontwikkeling van de gronden aan de Rijshornstraat 54 te Rijsenhout en deze kosten te dekken uit de bijdrage van de initiatiefnemer;
2. hiertoe de 19e begrotingswijziging van 2024 vast te stellen.

2. Samenvatting

Wij gaan een intentieovereenkomst aan met ontwikkelaar Timpaan voor de bouw van circa 100 woningen. Deze initiatiefnemer heeft gronden in eigendom aan de Rijshornstraat 54 te Rijsenhout. Het doel van de intentieovereenkomst is het onderzoeken van de mogelijkheden en voorwaarden om te komen tot herontwikkeling van deze gronden, passend binnen de doelstellingen en kaders van het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR) (2010.0048377) en de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (REVR) (2018.0012822). Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid vast van beide partijen. Met het aangaan van deze intentieovereenkomst zorgen wij ervoor dat de ambtelijke voorbereiding, toezicht en administratie (VTA) kosten gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst, worden verhaald op de initiatiefnemer.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

De glastuinbouw in dit deel van Rijsenhout heeft het de afgelopen decennia erg moeilijk gehad. De transformatie van glastuinbouwgebieden is daardoor noodzakelijk om de leefbaarheid van

het dorp te waarborgen. Tot voor kort was woningbouwontwikkeling zeer beperkt binnen Rijsenhout, door de nabije ligging van Schiphol.

In juni 2023 heeft toenmalig minister Harbers van infrastructuur en waterstaat aangekondigd dat de reservering van de start- en landingsbaan (parallelle Kaagbaan) komt te vervallen. Ook heeft het Rijk op bestuurlijk niveau de bereidheid uitgesproken voor het maken van maatwerkafspraken over woningbouw binnen de contouren van het LIB 4 gebied. Naar aanleiding daarvan hebben wij met Rijk en regio afgesproken om concrete plannen uit te werken om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten of, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 die de raad op 3 maart 2022 heeft vastgesteld (2021.0003036), een leefbaar en duurzaam Rijsenhout te realiseren. Dit is ook vastgelegd in de Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio die in december 2023 is gepresenteerd en waarover de raad per brief van 7 december 2023 geïnformeerd is (X.2023.07376). In deze Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio is de ambitie opgenomen om maximaal 400 woningen in Rijsenhout te realiseren, waaronder een 'Living Lab' voor geluidadaptief bouwen in vervolg op de eerdere proefopstelling ('Field Lab').
Ontwikkelaar Timpaan is eigenaar van een perceel in Rijsenhout. Timpaan heeft aangegeven hier woningen te willen realiseren, en ook invulling te willen geven aan het 'Living Lab'.

Welk doel wordt nagestreefd?
We hebben als doel om de leefbaarheid in Rijsenhout te vergroten en te verbeteren. Hierbij zetten we in op de bouw van circa 400 woningen en groen/blauwstructuren binnen het gebied. Doordat Rijsenhout nabij Schiphol ligt en binnen het luchthaven indelingsbesluit 4 (LIB4) valt, zijn de daarbij behorende beperkingen nog steeds van kracht. Hiervoor wordt een gebiedsperspectief uitgewerkt door de gemeente, dit is een overkoepelend verhaal binnen Rijsenhout, waarin randvoorwaarden worden gesteld onder meer ten aanzien van het projectgebied. Hierdoor is er sprake van deelprojecten binnen het grotere project. Dit is noodzakelijk voor kostenverevening en het woonbeleid. Initiatiefnemers krijgen door dit perspectief sterkere handvatten om de kansrijkheid voor grootschalige woningbouw te vergroten. In de brief aan de raad van juni jl. (XS-240527U.307) hebben wij de raad hierover geïnformeerd.

In deze brief is ook de ambitie beschreven om een 'Living Lab' voor geluidadaptief bouwen te realiseren, in vervolg op de eerdere proefopstelling ('Field Lab'). Het 'Living Lab' houdt in dat bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden wordt met het geluid (bijvoorbeeld in positionering, vormgeving en materiaalgebruik), en dat na ingebruikname onderzoek plaatsvindt naar zowel de geluidsniveaus als de beleving van de bewoners. In de brief is de verwachting uitgesproken om in de komende maanden tot een intentieovereenkomst te komen over de mogelijke locatie voor het 'Living Lab'.
Deze intentieovereenkomst is nu tot stand gekomen. Met de intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling verder onderzocht. En indien het plan passend is, in een vervolg te komen tot afspraken in een anterieure overeenkomst en uiteindelijk over te gaan tot uitvoering van het plan.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?
Wij hebben een intentieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Timpaan met als doel om de mogelijkheden en voorwaarden (haalbaarheid) te onderzoeken, om te komen tot de beoogde ontwikkeling van de voorgenomen gronden. Deze intentieovereenkomst legt de wederzijdse inzet en betrokkenheid daartoe vast.

Het 'Living Lab' is hierbij een belangrijk onderdeel van de mogelijkheden tot woningbouwontwikkeling. Het 'Living Lab' is een vervolg van het 'Field Lab' Geluidadaptief Bouwen, in dit onderzoekstraject is onderzocht of gebouwen zo ontworpen en gepositioneerd kunnen worden dat het vliegtuiggeluid minder hoorbaar wordt. Bij het verdere onderzoek naar en uitwerken van de locatie, worden daarom ook de onderzoekers van de TU Delft en eventuele andere partijen betrokken. Verder is het van belang om de beoogde ontwikkeling in te passen in het hiervoor genoemde gebiedsperspectief.

Verder wordt de provincie Noord-Holland nauw meegenomen in het proces om te komen tot de ontwikkeling en bouw van de circa 400 woningen en water/groen.

Wat zijn de argumenten?
De intentieovereenkomst geeft de ruimte om overeenstemming te bereiken over de diverse haalbaarheidsaspecten, zoals ruimtelijke en financiële aspecten, van de mogelijke ontwikkeling van het plangebied en deze uiteindelijk op te nemen in een anterieure overeenkomst. Door het aangaan van de intentieovereenkomst kunnen beide partijen met voldoende zekerheid de benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico uitvoeren.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?
Hoewel de bereidheid door het Rijk is uitgesproken voor het realiseren van 400 woningen in Rijsenhout, betekent dit niet dat de daarbij behorende toestemming is verleend. Zoals eerder benoemd is het LIB 4 nog steeds van kracht. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal daarom naar verwachting een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) moeten worden aangevraagd. Om de kans van slagen vroegtijdig in beeld te brengen zijn er gesprekken met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) gevoerd. Er zal nader vooroverleg met de ILT plaatsvinden kort voor indiening van een officiële aanvraag.

Verder wordt de voorgenomen locatie als kansrijk beschouwd in de RKR en de REVR. Echter bevindt het plangebied zich in het bestemmingsplan 'Rijsenhout en omgeving' met bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw'. Dit betekent dat er op dit moment geen woningbouw is toegestaan op de voorgenoemde locatie. Er zal daarom een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten worden aangevraagd.

'Living Lab'
Geluidadaptief bouwen is een betrekkelijk nieuw onderzoeksveld, waarover nog relatief weinig informatie bekend is. Aan de andere kant gaat de woningbouwontwikkeling door Timpaan verder en worden bepaalde stappen in het ontwikkelproces gezet, waar in de toekomst geen wijzigingen meer in kunnen worden doorgebracht. Het is daarom noodzakelijk om Timpaan en de onderzoeksteam nauw met elkaar te laten samenwerken door in het vervolgtraject gezamenlijke sessies te organiseren. Daarnaast is het hiervoor genoemde gebiedsperspectief nog niet vastgesteld waardoor de inpassing op dit moment niet geborgd is.

3.3 Wat mag het kosten?
De intentieovereenkomst verzekert de kosten in de haalbaarheidsfase. De raad wordt voorgesteld om het budget vrij te geven voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst. De volgende stap is het vrijgeven van een eenmalig overkoepelend budget door de raad. Nieuwe initiatiefnemers, waarbij kosten gemaakt zullen worden bij het aangaan van een intentieovereenkomst, kunnen uit dit budget gedekt worden. In een eventuele anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal voor de aangewezen bouwplannen van het initiatief verder opgenomen.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldingswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze intentieovereenkomst. De kosten voor de uitvoering van dit voorstel worden geraamd op €100.000,-. Dit bedrag is als volgt gespecificeerd: zie bijlage 3 plankostenraming van de intentieovereenkomst. De kosten worden gedekt door een bijdrage van Timpaan. Deze bijdrage is toegezegd in de hier voorliggende intentieovereenkomst. Er is een beperkt risico dat de ambtelijke kosten toch hoger uitvallen dan voorafgaand ingeschat. Mocht dat zich voordoen dan is de inzet erop gericht deze kosten alsnog te verhalen, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is verantwoordelijk voor de verstrekking van het budget. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen de door de raad vastgestelde kaders. Binnen het college is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Woningbouw het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
'Living Lab'
Zoals eerder benoemd is het 'Living Lab' een vervolg van het 'Field Lab' Geluidadaptief Bouwen. Op dit moment is er een ontwerptraject bezig waarbij een onderzoeker van de TU-Delft en (eventuele) andere onderzoeksinstanties bezig zijn om het 'Living Lab' vorm te geven. Het voornemen is om bewoners van het 'Living Lab' te monitoren om de mogelijke positieve effecten van geluidadaptief bouwen in beeld te krijgen.

Juridische aspecten
In de intentieovereenkomst zijn onder meer afspraken opgenomen over het doel, het onderzoek, de op te zetten organisatie, de kosten en duur van de overeenkomst. Het onderzoek betreft het verkennen van de mogelijkheden en voorwaarden van de herontwikkeling van de gronden tot woningbouw.

Geheimhouding
Bij onze besluitvorming is het uitgangspunt dat informatie openbaar is. Dit sluit aan bij het principe van een transparante overheid zoals is bedoeld in de Wet open overheid (Woo). Er kunnen zich echter gevallen voordoen waarbij openbaarmaking van bepaalde informatie niet gewenst is. Daarvan is in dit geval sprake omdat er in dit geval sprake is van gevoelige informatie. Er wordt daarom op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd op overweging E en artikel 1.1 Doel. 'Intentieovereenkomst herontwikkeling Rijshornstraat 54 te Rijsenhout' en de daarbij horende bijlage 1 situatietekening & 3 plankostenraming. De geheimhouding wordt opgelegd op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid in verband met de economische of financiële belangen van de gemeente.

Vervolgtraject en planning
De overeenkomst eindigt uiterlijk een jaar na ondertekening. In die periode wordt gekeken of wij met de initiatiefnemer tot een anterieure overeenkomst kunnen komen of een verlenging van de intentieovereenkomst.

Onze uitgangspunten en kaders brengen we daarbij in, waaronder in elk geval de vastgestelde kaders voor de gebiedsontwikkeling van Rijsenhout, te weten:

- Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR) (2010.0048377)
- Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout (REVR) (2018.0012822).
- Overkoepelende randvoorwaarden/uitgangspunten (gebiedsperspectief) (vaststelling gericht op eind 2024)

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In juni 2024 is de raad per brief (XS-240527U.307) geïnformeerd over de ontwikkelingen en aankomende verwachtingen in Rijsenhout. Hierin is de verwachting benoemd te komen tot een intentieovereenkomst met ontwikkelaar Timpaan over de mogelijke ontwikkellocatie van het 'Living Lab'. Wanneer deze intentieovereenkomst afloopt en we tot een anterieure overeenkomst komen (of een mogelijke verlenging van de intentieovereenkomst) met de ontwikkelaar, zal dit worden voorgelegd aan het college. Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. Verder zullen wij de raad op de hoogte brengen bij het aangaan van nieuwe intentieovereenkomsten.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Met het aangaan van de intentieovereenkomst dragen we bij aan de woningbouwopgave van de MRA.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Cees Vermeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
'Intentieovereenkomst herontwikkeling Rijshornstraat 54 te Rijsenhout' inclusief bijlage(n) (geheim)