gemeente
Haarlemmermeer

# raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Onderwerp | Vaststellen gebiedsperspectief Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen en aanvraag voorbereidingskrediet |
| Portefeuillehouders | mr. drs. Beryl van Straten |
| Inlichtingen | Rombout Hoogendoorn, Femke van Paasschen |
| Collegevergadering | 1 juli 2025 |
| Raadsvergadering | |
| Raadsvoorstelnummer | 12281357 |

## 1. Voorstel

**Collegebesluit(en)**

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. het gebiedsperspectief 'Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen' vast te stellen als beleidskader voor de ruimtelijk programmatische ambities voor het gebied, met als doel het verbeteren van de leefomgeving Rijsenhout. Hoofdpunten zijn:
   a. het toevoegen van maximaal 400 woningen in de clusters Centrum, Oost en West;
   b. de woningen worden gebouwd volgens de principes van het geluidadaptief bouwen;
   c. het in stand houden van het voorzieningenniveau door het toevoegen van nieuwe woningen;
   d. het passend maken van de groen- en waterstructuur voor deze ontwikkeling en het aanvullen van het langzaamverkeersnetwerk;
   e. de kaders voor verdere planuitwerking door particuliere grondeigenaren;
2. een voorbereidingskrediet van € 120.000 te autoriseren voor het vervolgtraject, waaronder het doen van nader verkeersonderzoek, en deze kosten te dekken uit de Algemene reserve grondzaken;
3. hiertoe de 20e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2025 vast te stellen.

## 2. Samenvatting

In juni 2023 heeft de minister van Infrastructuur en Waterstaat bekendgemaakt, dat de reservering van de start- en landingsbaan (parallelle Kaagbaan) is komen te vervallen. Ook heeft het Rijk op bestuurlijk niveau de bereidheid uitgesproken tot het maken van maatwerkafspraken over woningbouw binnen de contouren van het luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) gebied. Hierdoor is de mogelijkheid tot woningbouw in Rijsenhout dichterbij gekomen en ontstaat eindelijk de kans voor een belangrijke impuls voor de leefbaarheid in Rijsenhout.

Wij hebben met het Rijk en de regio afgesproken om concrete plannen uit te werken om de kwaliteit van de leefomgeving in Rijsenhout te vergroten. Dit is vastgelegd in de Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio (december 2023, Uitvoeringsagenda) waarover de raad in december 2023 per brief is geïnformeerd (X.2023.07376). We zetten in op de bouw van

maximaal 400 woningen, een groen- en waterstructuur binnen het gebied en het opruimen van (vervallen) glastuinbouwkassen (verrommeld glas). Het project draagt bij aan een eerste stap in de aanpak van verrommeld glas en is daarmee in lijn met het regionale uitvoeringsprogramma Westeinderscheg. Dit programma is een gezamenlijk initiatief van de provincie Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, de gemeenten Aalsmeer en Amstelveen en onze gemeente om de groene corridor tussen Amsterdam en de Westeinderplassen te versterken en zichtbaar te maken. Onderdeel van het programma is een nieuwe invulling van verrommelde glastuinbouw, wat kansen biedt voor groene recreatie en duurzaam woon-werkverkeer.

De bedoeling is dat alle woningen volgens de principes van geluidadaptief bouwen gerealiseerd worden. Onderdeel van de woningbouw is een 'Living Lab' in vervolg op de eerdere proefopstelling ('Field Lab'). Bij deze woningen zal meerjarig onderzoek gedaan worden naar het effect van het geluidadaptief bouwen op de bewoners. De bedoeling is dat het Living Lab (circa 100 woningen, waarvan 30% sociale huur en 20% betaalbare koop) gerealiseerd zal worden door de ontwikkelaar Timpaan. Wij hebben hiervoor in november 2024 een intentieovereenkomst gesloten (11483989).

We stellen nu het 'Gebiedsperspectief Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen' (gebiedsperspectief) vast als beleidskader voor de ruimtelijk programmatische ambities voor het gebied. In het gebiedsperspectief zijn onder andere de locaties voor de woningen benoemd en de randvoorwaarden die van toepassing zijn. Het vormt daarmee de basis voor verdere planuitwerking door de diverse particuliere grondeigenaren in het gebied. Onze gemeente heeft hierbij een faciliterende en kaderstellende rol.

Wij vragen voor de vervolgwerkzaamheden aan de gebiedsontwikkeling een voorbereidingskrediet aan van € 120.000. Het gaat om het opstellen van een onderbouwing voor woningbouw voor het verkrijgen van een Verklaring van Geen Bezwaar (VvGB), het voeren van gesprekken met het Rijk over een VvGB voor de woningbouw, het uitvoeren van een aanvullend verkeersonderzoek en communicatiewerkzaamheden.

## 3. Uitwerking

### *3.1 Wat willen we bereiken?*

We willen de kwaliteit van de leefomgeving Rijsenhout verbeteren door het toevoegen van maximaal 400 woningen, het daardoor creëren van meer draagvlak voor voorzieningen, de groen- en waterstructuur passend te maken voor de gebiedsontwikkeling en het langzaamverkeersnetwerk aan te vullen. Op basis van de huidige inzichten zal de bouw van de eerste woningen naar verwachting in 2028 beginnen. Omdat de gronden privaat zijn en onze gemeente een faciliterende rol heeft, is de voortgang sterk afhankelijk van de private initiatiefnemers. In het gebiedsperspectief zijn de ruimtelijk programmatische ambities en kaders voor het gebied vastgelegd. Het document is opgesteld op basis van het eerder door de raad vastgestelde Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR, 2010.0048377, 6 januari 2011) en de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout (REVR, 2018.0012822, 19 april 2018).

*Wat is de aanleiding, context?*

De leefbaarheid in Rijsenhout staat onder druk doordat er al lange tijd weinig tot geen woningen gebouwd konden worden. Als gevolg daarvan verrommelen gebieden, wordt er niet meer geïnvesteerd, verdwijnen voorzieningen en ontbreekt eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden. Dit heeft onderbenutting van kavels en – met name onder de voor woningbouw aangewezen gebieden – vervallen kassen als resultaat. Nu de reservering op de tweede Kaagbaan is komen te vervallen en het Rijk bereid is tot het maken van maatwerkafspraken over woningbouw binnen de contouren van het LIB gebied, is het moment

daar om de gebiedsontwikkeling, zoals al bedacht met het RKR, voortvarend aan te pakken. Om de samenhang binnen de gebiedsontwikkeling te borgen en bovengenoemde problemen als geheel aan te pakken, is voorliggend gebiedsperspectief opgesteld. Het gebiedsperspectief bevat de kaders voor verdere planuitwerking door particuliere grondeigenaren, waarbij onze gemeente een faciliterende rol heeft.

*Werkbezoek ministers op 16 december 2024*
Op 16 december 2024 hebben wij de ministers van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en Infrastructuur en Waterstaat (I&W) ontvangen in onze gemeente (XS-24121708.766). Tijdens dit werkbezoek werd ook Rijsenhout bezocht, waar de ministers op de toekomstige bouwlocatie voor het 'living lab' een toelichting kregen op de woningbouwontwikkelingen. Het is – onder andere gezien de nog te maken maatwerkafspraken over woningbouw binnen de contouren van LIB gebied - belangrijk om het Rijk goed betrokken te houden bij de gebiedsontwikkeling in Rijsenhout. Daarom ook was het goed dat de ministers de toekomstige bouwlocatie van het 'living lab' bezochten waar geluidadaptieve woningen zullen komen.

### *3.2 Wat gaan we daarvoor doen?*
Wij hebben met het Rijk en de regio afgesproken om concrete plannen uit te werken om, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036), een leefbaar en duurzaam Rijsenhout te realiseren. Dit is ook vastgelegd in de Uitvoeringsagenda. Hierin is de ambitie opgenomen om maximaal 400 woningen in Rijsenhout te realiseren.

In het gebiedsperspectief is aangegeven op welke locaties woningen kunnen komen. Dit borduurt voort op de eerder vaststelde RKR en REVR. Uitgaande van de kaders en randvoorwaarden die in het gebiedsperspectief zijn opgenomen, is de verwachting dat op alle locaties samen ongeveer 400 woningen passen. Omdat het aantal van 400 woningen door het Rijk als maximum benoemd is, geldt het principe 'op is op'. Voordeel hiervan is dat dit grondeigenaren zal stimuleren voortvarend aan de slag te gaan. Vanwege de wens van het Rijk om de woningbouw in dit gebied goed te monitoren en gefaseerd aan te pakken, zullen niet alle woningen in één keer gerealiseerd kunnen worden.

De bedoeling is dat alle woningen volgens de principes van geluidadaptief bouwen gerealiseerd worden. Dat betekent dat bij het ontwerp expliciet rekening gehouden wordt met vliegtuiggeluid (bijvoorbeeld in positionering, vormgeving en materiaalgebruik). Bij ongeveer 100 van de 400 woningen zal de Technische Universiteit Delft (TU Delft), in samenwerking met instanties zoals de Gemeentelijke Gezondheidsdienst, na oplevering onderzoek doen naar de effecten van het geluidadaptief bouwen op de gezondheid van de bewoners. Dit is het zogeheten 'Living Lab' in vervolg op de eerdere proefopstelling ('Field Lab').
Door de combinatie van woningbouw en de uitvoering daarvan binnen de kaders van het gebiedsperspectief, kunnen we de leefomgevingskwaliteit en uitstraling van het dorp verbeteren. Zo zal de mogelijkheid voor woningbouw ertoe leiden dat op die locaties de (vervallen) kassen gesloopt worden en gaat de woningbouw gepaard met de realisatie van nieuwe routes voor langzaam verkeer en (openbaar) groen.

***Belangrijkste punten in gebiedsperspectief***
Hieronder vatten we de inhoud van het gebiedsperspectief in het kort samen.

Ambities
Het doel van de gebiedsontwikkeling is het vergroten van de leefbaarheid in Rijsenhout. Enerzijds kan dat door het toevoegen van woningen zodat er meer kansen zijn om in het dorp te blijven of komen wonen. Ook kunnen we zodoende meer draagvlak voor voorzieningen creëren. De nieuwe woningen stimuleren de doorstroming in de woningvoorraad en vergroten het draagvlak voor de voorzieningen. En door de woningen in het centrum van het bestaande dorp te bouwen, ondersteunen we de voorzieningen in Rijsenhout maximaal. De bouw van woningen leidt ertoe dat op die locaties de huidige (veelal vervallen) kassen gesloopt worden.
Anderzijds wordt de groen- en waterstructuur passend gemaakt voor deze ontwikkeling en het langzaamverkeersnetwerk aangevuld. Dit bevordert de gezondheid in Rijsenhout door het stimuleren van wandelen, fietsen en sporten.

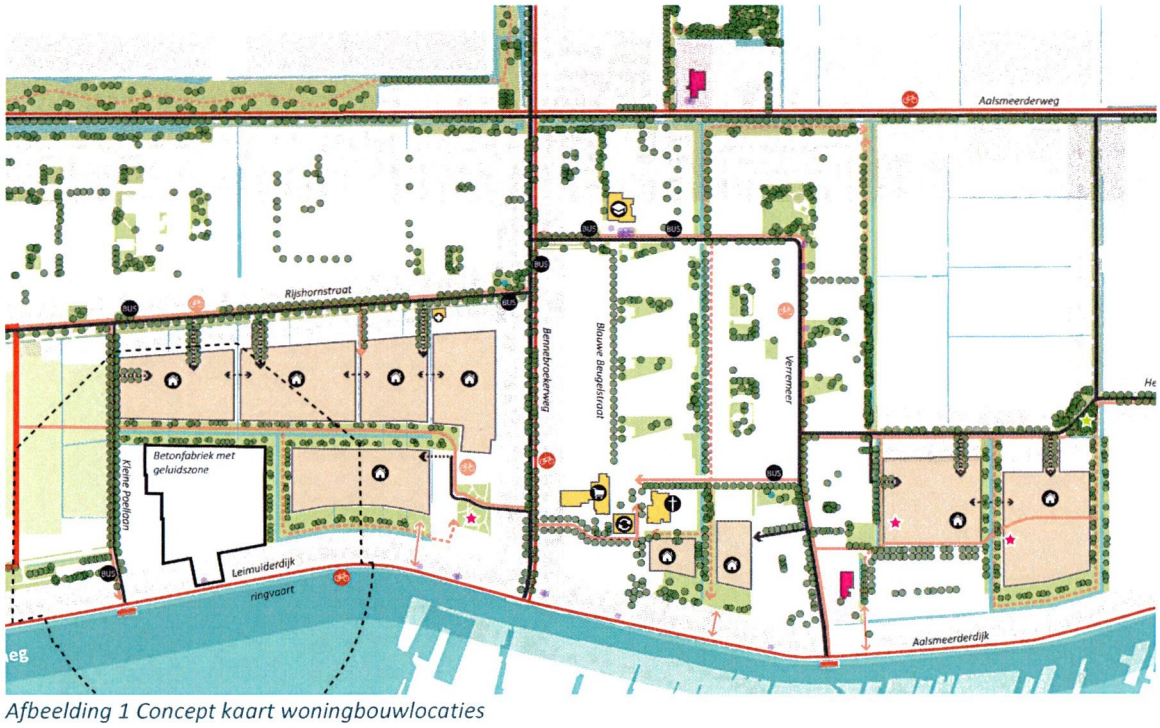
Ruimtelijke visie
Als gevolg van de beperkingen op woningbouw vanwege het LIB zijn gaten in het dorp ontstaan, is er sprake van verloedering en zijn logische uitbreidingen, inclusief routes, niet gemaakt.
De bouw van woningen op in onbruik geraakte percelen maken het dorp meer samenhangend en veiliger. Ook geeft het een veel prettiger aanblik. Bovendien is het belangrijk dat de ontwikkeling past in en bijdraagt aan de ruimtelijke context. De kwaliteitsimpuls van de groen- en waterstructuur maakt dat er voldoende basis is om 400 woningen in te passen.
Daarmee wordt ook de basis voor recreatie vergroot. Het projectgebied heeft een aantal belangrijke verbindingen in zich en geeft de inwoners meer opties om te lopen en te fietsen. Dit zal de samenhang, ontmoeting en het bewegen bevorderen. Op hoger schaalniveau is de ambitie onder andere een groene verbinding tussen de Westeinderplas en PARK21 en de Westeinderscheg als plek voor recreatie te verbeteren. Dit valt buiten de scope van de woningbouwopgave. Bij de uitwerking van de woningbouwlocaties en de groenstructuren in Rijsenhout, is wel rekening gehouden met deze grotere structuren.

In het gebiedsperspectief hebben we de gebiedsontwikkeling uitgewerkt per deelgebied: cluster West, cluster Centrum en cluster Oost. Cluster West wordt gekenmerkt door de doorlopende groenverbinding die het mogelijk maakt samenhang te laten ontstaan bij verschillende deelontwikkelingen. De groenverbinding – in de vorm van een strook met een vaste breedte – voorziet in het nodige water en groen. Ook koppelt deze strook het langzaam verkeer richting het centrum. Qua woningtypologie is een mengeling van grondgebonden woningen en appartementen hier het meest passend. In dit deelgebied is het van belang rekening te houden met de bestaande betoncentrale en de geluidscontour daarvan. Mede daarom is er direct rond de betoncentrale een groenstructuur voorzien. Deze schept afstand en vormt een buffer met toekomstige woningen.

Voor het cluster Centrum geldt dat de landschappelijke inrichting anders zal zijn dan in de meer suburbane deelgebieden West en Oost. Behoudens de grote bomenstructuur kan hier de overgang privé-openbaar meer stedelijk ingericht worden aan de zijde van het centrum.
Groen wordt zoveel mogelijk behouden en de polderstructuur wordt versterkt. Qua woningtypologie is deze locatie het best geschikt voor een kleinschalig appartementengebouw.
De ene locatie in dit cluster is de plaats van de (voormalige) school, die gemeentelijk bezit is.
De andere locatie is privaat bezit en nu in gebruik voor bedrijvigheid. Het gebiedsperspectief biedt deze eigenaar de mogelijkheid voor toekomstige transformatie naar woningbouw, maar uiteraard is dit geen verplichting.

De ruimtelijke doelstelling voor het gebied in het cluster Oost is het realiseren van langzaam verkeerverbindingen met de Ringdijk. De doorgaande groene lijn die het langzaam verkeer begeleidt, is een kwaliteitsdrager van de buurt. Daar takken de woonstraatjes met voornamelijk groene inpassing op aan.

Een belangrijke ambitie voor Rijsenhout is inzetten op gezondheid. Het stimuleren van langzaam verkeer is daarbij belangrijk. Daarom wordt een kwalitatief en fijnmazig langzaamverkeersnetwerk voorgesteld dat goed verbonden is met bestaande structuren. De verschillende schaalniveaus en functies van deze routes zijn hierbij belangrijk. Aanvullend blijft de auto voor veel inwoners een noodzakelijk vervoersmiddel. Mede door het ontbreken van hoogwaardig openbaar vervoer, wat er op basis van arbeidsplaatsen en inwonersaantallen voorlopig ook niet zal komen, is de auto noodzakelijk voor grotere verplaatsingen en mensen die minder mobiel zijn.




*Afbeelding 1 Concept kaart woningbouwlocaties*

Beleidskaders

Het gebiedsperspectief is een uitwerking van vigerend beleid, waaronder de RKR en de REVR. In het gebiedsperspectief hebben we beleidskaders opgenomen die op de gebiedsontwikkeling van toepassing zijn, waaronder:

- woonbeleid: het gemeentelijke woningbouwbeleid voor nieuwbouwprojecten is van toepassing. Dit gaat momenteel uit van 50% betaalbare woningen (30% sociale huur en 20% middeldure huur en betaalbare koop) bij alle gebiedsontwikkelingen van meer dan 30 woningen. Momenteel wordt het huidige woonbeleid – in anticipatie op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting – geactualiseerd. Onderzocht wordt hoe we de afspraken in de Woondeal MRA (15 maart 2023) over onder andere twee derde betaalbaarheid bij nieuwbouw kunnen vertalen in het nieuwe woonbeleid.
  In het gebiedsperspectief worden cluster Oost en cluster West ieder beschouwd als één gebiedsontwikkeling zoals bedoeld in het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Het Verschil Maken (2019.0058049). Voor beide clusters en elk eventueel deelproject daarbinnen (ook

als dat deelproject kleiner is dan 30 woningen), geldt daarom de verdeling 30-20-50. Hiermee wordt voorkomen dat er een veelheid aan kleine (deel)projecten ontstaat zonder betaalbare woningbouw. Een deel van de nieuwe woningen zal naar verwachting uit appartementen bestaan. Deze sluiten doorgaans beter aan bij de behoeftes van jongeren en ouderen dan grote eengezinswoningen;

- voorzieningen: over het algemeen is er nu en in de toekomst voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Het voorzieningenniveau kan in stand worden gehouden door het toevoegen van nieuwe woningen. Voor wat betreft zorg geldt dat er mogelijk in de toekomst uitbreiding nodig is van de bestaande huisartsenpraktijk indien er 400 woningen bijkomen in Rijsenhout. Voor onderwijs geldt dat door een teruglopend leerlingaantal de bestaande scholen fuseren. De bouw van woningen leidt naar verwachting tot stoppen van deze dalende trend;

- verkeer: er is een eerste onderzoek gedaan met het verkeersmodel naar de verkeerseffecten van de bouw van 400 woningen in Rijsenhout. Hieruit blijkt dat er binnen het dorp wat meer drukte zou ontstaan maar dat dit in het dorp niet tot verkeersonveilige situaties of verkeersopstoppingen leidt. De verkenning geeft wel de indicatie dat het op de Aalsmeerderweg en de kruising Aalsmeerderweg - Bennebroekerweg aanzienlijk drukker zal worden. Dit komt hoofdzakelijk door autonome ontwikkelingen (waaronder meer verkeer op de A4 waarvoor mensen alternatieven zoeken) en slechts in zeer beperkte mate door alleen de bouw van de 400 woningen. De huidige inrichting van de weg en het kruispunt zijn niet geschikt voor deze verwachte aantallen. De bouw van 400 woningen zou zorgen voor (weliswaar in zeer beperkte mate) uitbreiding van deze mogelijke knelpunten. We onderzoeken de komende tijd welke maatregelen er nodig zijn om de 400 woningen te realiseren. Aangezien de oorzaak voor de knelpunten voornamelijk autonome ontwikkelingen zijn, zullen wij de kosten voor eventuele maatregelen niet of nauwelijks op de initiatiefnemers van de 400 woningen kunnen verhalen. Voor wat betreft parkeren gelden de bestaande parkeernormen (Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018, herziening 2025, 11897014). Parkeerplaatsen moeten op eigen privaat terrein gemaakt worden en niet in de openbare ruimte.

- groen: voor nieuwbouw wordt de groennorm zoals opgenomen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) gehanteerd. Dat is een groennorm van minimaal 31 $m^2$ per woning op blok-, buurt- en wijkniveau. Dit groen zal op de private kavels gerealiseerd worden. In het gebiedsperspectief is aangegeven welk deel van de private kavels als groen ingericht dient te worden; de realisatie van dit groen zal dus integraal onderdeel van de diverse bouwplannen zijn. Daarnaast is bovenwijks groen nodig. Dit dient minimaal 33 $m^2$ per woning te zijn. In het gebiedsperspectief staan de gewenste locaties, structuren en routes.

- geluidadaptief bouwen: ondanks dat Rijsenhout in het beperkingengebied van de luchthaven (LIB4) ligt, is onze doelstelling om ook hier woningen met een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Het is daarom een eis dat alle 400 woningen worden gebouwd volgens de principes van het geluidadaptief bouwen. De geluidhinder van vliegtuigen geeft zodoende zo min mogelijk hinder aan de bewoners van de nieuwe woningen. In het ontwerpproces zal daarom rekening gehouden moeten worden met het aspect geluidadaptief bouwen.

***Vervolgproces***

Juridisch-planologisch

Vrijwel alle woningbouwlocaties zoals opgenomen in dit gebiedsperspectief zijn particulier bezit. Op basis van dit gebiedsperspectief kunnen de grondeigenaren zelf de planuitwerking ter hand nemen. De locaties hebben momenteel nog niet de bestemming wonen. Om zo spoedig mogelijk tot woningbouw te komen, voorzien wij op dit moment niet dat we vooraf een wijziging Omgevingsplan gaan doorvoeren. Dat betekent dat de particuliere grondeigenaren een aanvraag moeten doen voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het projectgebied Rijsenhout ligt in zijn geheel binnen de beperkingengebieden van het LIB. Het gaat om de zones LIB-4 en LIB-5. LIB-4 (artikel 2.2.1.c LIB) ziet op beperkingen met betrekking tot geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Dit betekent dat voor woningbouw een VvGB door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) afgegeven moet worden.
Een VvGB dient door onze gemeente aangevraagd te worden, na ontvangst van een vergunningaanvraag door een initiatiefnemer. Om het totale proces te bespoedigen, kan de initiatiefnemer ervoor kiezen om de vergunningaanvraag in twee fasen te doen: eerst de aanvraag voor het planologisch basisbesluit, op basis waarvan ook de VvGB aangevraagd kan worden, en later de aanvraag voor de technische bouwactiviteit.
Wij zijn reeds in gesprek met het Rijk over de vereisten voor een VvGB en werken aan het opstellen van een onderbouwing die bij alle initiatieven en VvGB-aanvragen gebruikt kan worden.

Een MER (milieueffectrapportage) is bedoeld om de relevante milieueffecten in kaart te brengen en te beoordelen (zoals bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit). Voorliggend gebiedsperspectief is geen mer-plichtig plan in de zin van de Omgevingswet en is nog te globaal van aard voor een concrete toets aan mer-regelgeving. Voor het project Rijsenhout zal in de toekomst een (of meerdere) juridisch-planologische procedure(s) doorlopen moeten worden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en/of een omgevingsplan. In dat kader zal getoetst worden aan de mer-regelgeving en zal beoordeeld worden of een MER noodzakelijk is of niet.

Verdieping verkeersonderzoek

In vervolg op het eerste verkennende verkeersonderzoek wordt er vervolgonderzoek gedaan. Hierin wordt onderzocht of er infrastructurele maatregelen nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren en zo ja, welke oplossingen mogelijk en haalbaar zijn. Onderdeel hiervan is ook het toetsen van de uitkomsten van de eerste verkenning met de 'werkelijkheid', bijvoorbeeld door het vergelijken met de prognoses van het verkeersmodel van Rijkswaterstaat, het controleren van recente verkeerstellingen en het inschatten van de verwachte maximale capaciteit van de weg in de huidige vormgeving.

Algemeen overkoepelende communicatie

In het vervolg ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie over de diverse bouwplannen, vooral bij de betreffende particuliere initiatiefnemer. Wij stellen echter voor om ook als gemeente het dorp te blijven informeren over de algemene voortgang, bijvoorbeeld via de gemeentelijke website, nieuwsbrieven en – indien nodig - bijeenkomsten. Ook benaderen bewoners, eigenaren en andere belanghebbende partijen ons met enige regelmaat met vragen.

Het vervolgtraject zal ongeveer een half jaar duren en loopt parallel aan de particuliere ontwerpprocessen. De bedoeling is dat onze onderzoeken klaar zijn voordat de eerste vergunningen aangevraagd worden.

***Wat zijn de kanttekeningen en risico's?***

Verschillende grondeigenaren

In het te ontwikkelen gebied in Rijsenhout is sprake van veel verschillende grondeigenaren. Onze ambitie is een integrale, ruimtelijk samenhangende ontwikkeling voor het verbeteren van de leefomgeving Rijsenhout. Als iedere eigenaar zonder overkoepelend kader aan de slag zou gaan, zou deze ambitie in gevaar komen. Een vorm van overkoepelende faciliterende kaders is daarom nodig. Het gebiedsperspectief bevat deze kaders.

Voor de gewenste groenstructuren en -routes in de gebiedsontwikkeling geldt dat deze op private kavels liggen. De verschillende grondeigenaren zijn verantwoordelijk voor het aanleggen hiervan. Dit heeft tot gevolg dat het groen gefaseerd tot stand komt, afhankelijk van de grondeigenaren. De kaders en randvoorwaarden uit het gebiedsperspectief zorgen ervoor dat er uiteindelijk een samenhangend geheel ontstaat.

Verklaring van Geen Bezwaar

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 elke omgevingsvergunning zal daarom een VvGB moeten worden aangevraagd. Ondanks de diverse afspraken met het Rijk, blijft het risico dat de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), als zelfstandig toetsend orgaan een VvGB niet verleend. Om de kans van slagen vroegtijdig in beeld te brengen zijn er gesprekken met de het Rijk gevoerd en is in het gebiedsperspectief een uitgebreide toelichting op de woningbouw opgenomen. In vervolg hierop wordt, in samenwerking met het ministerie van VRO, een nadere onderbouwing opgesteld die dienst kan doen bij de VvGB-aanvragen.
Er zal nader vooroverleg met de ILT plaatsvinden kort voor indiening van een officiële aanvraag.

Verkeer

Uit het eerste verkeersonderzoek blijkt dat autonome ontwikkelingen waarschijnlijk gaan zorgen voor grote verkeerstoename op de Aalsmeerderweg en de kruising Aalsmeerderweg – Bennebroekerweg. De huidige inrichting van deze wegen is daar niet voor geschikt. De bouw van 400 woningen zou dan leiden tot een kleine vergroting van deze knelpunten. Uit nader onderzoek moet blijken of en welke infrastructurele maatregelen nodig zijn en wat de kosten daarvan zijn. Omdat de knelpunten vanuit de autonome ontwikkeling komen en niet of nauwelijks door de komst van 400 woningen, zullen de kosten van eventuele maatregelen ook niet of nauwelijks op de initiatiefnemers van de woningen verhaald kunnen worden.

Geluidadaptief bouwen en 'Living Lab'

Geluidadaptief bouwen is een betrekkelijk nieuw onderzoeksveld, waarover nog relatief weinig informatie bekend is. Onze gemeente, initiatiefnemers (zoals Timpaan) en het onderzoeksteam van de TU Delft zullen daarom nauw met elkaar moeten samenwerken om te komen tot geluidadaptieve plannen. Hiervoor zijn al meerdere gezamenlijke werksessies georganiseerd.

### *3.3 Wat mag het kosten?*

Voor de vervolgwerkzaamheden aan de gebiedsontwikkeling Rijsenhout vragen wij een voorbereidingskrediet aan van € 120.000. De werkzaamheden bestaan uit het opstellen van een onderbouwing voor woningbouw voor het verkrijgen van VvGB's en het voeren van gesprekken met het Rijk hierover, het uitvoeren van een aanvullend verkeersonderzoek en communicatiewerkzaamheden.
Het krediet wordt gedekt uit de Algemene reserve grondzaken. De kosten voor bepaalde werkzaamheden, zoals de uitvoering van het verkeersonderzoek, vallen gewoonlijk onder het exploitatiebudget. Het verkeersonderzoek heeft echter zowel betrekking op de huidige

verkeerssituatie als op de verkeerssituatie na toevoeging van 400 woningen. Dit maakt dat de kosten op meerdere manieren gedekt kunnen worden. In dit specifieke geval wordt, bij uitzondering voor dit project, voorgesteld de kosten voor de vervolgonderzoeken te dekken uit de Algemene reserve grondzaken in plaats van het exploitatiebudget. Dit is vanwege het bijzondere karakter van dit project, zoals het moeten opstellen van een VvGB en een vervolg met meerdere particuliere plannen. We sturen aan op intentie- en anterieure overeenkomsten waarin we nog overeen te komen bijdragen van ontwikkelende partijen zullen opnemen.
In de programmabegroting worden de kosten en bijdragen verantwoord op beleidsdoel A: De ruimtelijke omgeving is het resultaat van een zorgvuldige afweging om het welzijn van de inwoners, ondernemers, werkenden, bezoekers en recreanten te vergroten, van het programma Ruimtelijke ontwikkelingen, taakveld 8.1.

***Wat zijn de financiële risico's?***
Er bestaat een risico dat niet alle te maken voorbereidingskosten gedekt kunnen worden door de ontwikkelende partijen. Hiertoe zullen we bij het (tussentijds) Meerjarenperspectief Grondzaken ((t)MPG) 2025 voorstellen de risicovoorziening 'overige ruimtelijke projecten' te verhogen met de helft van de voorbereidingskosten en dit ten laste te brengen van de Algemene reserve grondzaken.

### *3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?*
De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het gebiedsperspectief, verdere uitwerkingsplannen en de (eventueel) daarbij behorende kredietaanvragen en het verstrekken van budgetten. Ons college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkelingen is eerste aanspreekpunt binnen het college.

### *3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?*
*Participatie en communicatie*
De afgelopen tijd is regelmatig overleg geweest met de Dorpsraad Rijsenhout. Op 25 februari 2025 is een informatiebijeenkomst (in de vorm van een inloopbijeenkomst) voor inwoners georganiseerd in het Dorpshuis Rijsenhout. Tijdens de bijeenkomst konden inwoners in gesprek met onze gemeente over de gebiedsontwikkeling. Ook waren er panelen met daarop informatie over woningbouw, verkeer, groen en water en geluidadaptief bouwen. Timpaan en de Dorpsraad waren ook aanwezig met een stand. Verder konden inwoners deelnemen aan een kennissessie over geluidadaptief bouwen. De bijeenkomst was een succes: er waren ongeveer 400 inwoners die over het algemeen zeer geïnteresseerd en positief waren over de ontwikkeling.
Voor het gebiedsperspectief hebben we geen verder participatietraject doorlopen omdat het een uitwerking betreft van eerder vastgesteld beleid waarover destijds uitgebreid geparticipeerd is.

We communiceren over de gebiedsontwikkeling voornamelijk via de bestaande website haarlemmermeergemeente.nl/rijsenhout. Daar is informatie te vinden over de ontwikkelingen in het dorp, de plannen van onze gemeente en andere updates.
Bij de verdere planuitwerking door de particuliere eigenaren, ligt er bij de eigenaren zelf een belangrijke verantwoordelijk voor de communicatie en participatie over hun bouwplan.
Onze gemeente zal gezamenlijk optrekken met de ontwikkelaars voor het communicatie- en participatieproces.

*'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.

### *3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?*

In het vervolg zal de raad, wanneer daar aanleiding voor is, geïnformeerd worden over de voortgang. Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via het (t)MPG.

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

De ambitie van de MRA (Woondeal) is om in de periode tot en met 2030 circa 171.000 woningen te realiseren in de metropool. Door de woningbouwontwikkeling in Haarlemmermeer kunnen wij een aanzienlijk deel van deze regionale woningbouwopgave van de MRA mogelijk maken. Omdat de woningbouw in Haarlemmermeer onderdeel uitmaakt van de metropoolopgave, wordt er nauw met de MRA samengewerkt om deze opgave ook te kunnen realiseren. De ontwikkeling van Rijsenhout levert een bijdrage aan deze opgave.

## 4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

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

Bijlage(n):

- Bijlage 1 Gebiedsperspectief Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen
- Bijlage 2 Rijsenhout analyse glastuinbouw