



Nota van B&W

Onderwerp **Stappenplan Ruimtelijk Kader Rijsenhout**

Portefeuillehouder **drs. M.J. Bezuijen**
Collegevergadering **10 januari 2012**
Inlichtingen **De heer drs. C. Hopman (023 - 5676068)**
Registratienummer **2011.0048131**

1. Inleiding

Op 6 januari 2011 heeft de raad het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (hierna: ruimtelijk kader) vastgesteld. Hoofdstuk 6 van het ruimtelijk kader is gewijd aan de uitvoering van de projecten en actiepunten die concreet zijn benoemd om Rijsenhout en Burgerveen ook voor de toekomst gezond, mooi en leefbaar te houden. Kansen en beperkingen zijn onderzocht en de potenties van het totale gebied voor ruimtelijke ingrepen in kaart gebracht. Het projectenoverzicht op bladzijde 91 en verder van het ruimtelijk kader geeft een opsomming van alle projecten die per speerpunt de komende tijd moeten worden opgepakt. Sommige projecten of actiepunten zijn al gestart of behoren tot de kernzorgtaak van de gemeente en zijn om die reden al in gang gezet. Andere projecten vergen eerst nader onderzoek of goedkeuring, dan wel zijn afhankelijk van de medewerking van externe partijen.

De tijdsplanning die in het ruimtelijk kader bij elk speerpunt staat vermeld is niet meer actueel. Gebleken is dat de verschillende opgaven voor Rijsenhout en Burgerveen elk zijn eigen traject en dynamiek heeft om tot uitvoering te komen. Daarnaast geldt dat er keuzes moeten worden gemaakt. De projecten kunnen niet allemaal tegelijkertijd gestart worden. Daarom dient de projectenlijst te worden herzien en met de huidige inzichten vertaald te worden naar een realistisch en uitvoerbaar stappenplan. Uitgangspunt daarbij is om een aantal projecten te selecteren die op de korte termijn opgepakt worden. De focus bij deze afweging wordt gelegd op de grootschalige herontwikkelingsopgaven.

2. Stappenplan uitvoering Ruimtelijk Kader

Het is onmogelijk om alle projecten die zijn genoemd in het ruimtelijk kader gelijktijdig op te starten. Niet alleen ontbreekt daar de ambtelijke capaciteit voor, maar evenzeer de financiële middelen. Eveneens dient rekening gehouden te worden met de marktvrage. Fasering en afstemming tussen de projecten is in dat opzicht onontbeerlijk. Het noodzaakt ons om een nadere prioritering aan te brengen in de projectenlijst van het ruimtelijk kader. Om tot een nadere prioritering te komen is een stappenplan opgesteld om het proces in goede banen te leiden. Het stappenplan spitst zich toe op gebiedsontwikkelingsprojecten die op de korte termijn kunnen worden gerealiseerd.

2.1. Projecten voor gebiedsontwikkeling

In het ruimtelijk kader zijn vijf deelgebieden aangewezen waarvan handhaving van de bestaande functies niet meer mogelijk of wenselijk is en voor transformatie in aanmerking komen. De locatie Lanserhof II is niet als deelgebied aangewezen maar wel als locatie voor

woningbouw in het ruimtelijk kader benoemd. Ook daar kan gebiedsontwikkeling plaatsvinden. Om die reden is deze locatie in de beoordeling meegenomen.

Tijdens de raadsbehandeling van het ruimtelijke kader is ook de status van cluster 6 en 7 (het gebied tussen de Rijshornstraat, Kleine Poellaan en Grote Poellaan tot aan de camping) ter sprake gekomen. In het herstructureringsplan PrimAviera zijn de glastuinbouwgebieden opgedeeld in clusters met als doel om de herstructurering clustergewijs uit te voeren. Clusters 6 en 7 zijn toen alsnog aangemerkt als afwegingsgebied omdat glastuinbouw ook in dit gebied niet rendabel geëxploiteerd kan worden. In het ruimtelijk kader is dit gebied niet meegenomen omdat deze bij het opstellen niet in beeld was als afwegingsgebied. De discussie over welke alternatieve functies (anders dan glastuinbouw) mogelijk zijn moet nog plaatsvinden. De herontwikkeling van clusters 6 en 7 wordt daarom op dit moment niet meegenomen in de prioritering van projecten die voor gebiedsontwikkeling in aanmerking komen. De reden hiervoor is dat er eerst een ruimtelijke visie voor clusters 6 en 7 gemaakt zal moeten worden om de potenties in kaart te brengen. Op basis daarvan kan verdere besluitvorming omtrent de transformatie van clusters 6 en 7 plaatsvinden.

Projecten die voor gebiedsontwikkeling in aanmerking komen:

1. De Meerlanden e.o.¹
2. Gebiedsontwikkeling Catharina Segrina
3. Herontwikkeling Dorpscentrum
4. Gebiedsontwikkeling Nieuwe Blauwe Beugel
5. Gebiedsontwikkeling Burgerveen (Tropisch Rozenland)
6. Lanserhof II

2.2. Afweging kansrijke projecten

Zoals hierboven al is aangegeven moeten er keuzes worden gemaakt. Om te bepalen welk project kansrijk is moet eerst helder zijn op basis waarvan een beoordeling plaatsvindt. Factoren die daarbij een rol spelen zijn:

- De bereidheid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (hierna: Ministerie van I&M) om binnen het beperkingengebied van Schiphol (LIB) medewerking te verlenen aan bouwplannen (verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart);
- Het draagvlak voor herontwikkeling vanuit het dorp;
- De vraag wie eigenaar is van de gronden die ontwikkeld moeten worden. Indien de gemeente gronden in eigendom heeft zij de regie meer in hand. Zijn er meerdere eigenaren of een ontwikkelaar in het spel dan is het tempo van herontwikkeling afhankelijk van de medewerking van die partijen.
- Aangegeven realisatierichting en vervolgstap(pen) op basis van het ruimtelijk kader.

Voor alle bouwprojecten geldt dat de VROM-inspectie, dan wel het Ministerie van I&M bereid moet zijn een verklaring van geen bezwaar af te geven om te bouwen binnen de beschermingszone van Schiphol, het zogenoemde Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). Wordt op voorhand enige vorm van gebiedsontwikkeling op een bepaalde locatie uitgesloten, dan heeft het geen zin om de ontwikkeling van die locaties op dit moment op te

¹ In het ruimtelijk kader wordt gesproken over het 'Geniepark Rijsenhout' als aanduiding voor het gebied dat voor ontwikkeling in aanmerking komt van gronden die grenzen aan het afvalverwerkingsbedrijf De Meerlanden. Dit kan verwarrend werken aangezien er ook het project Geniepark is gestart (herinrichting van de Geniedijk - Stelling van Amsterdam). Voor de duidelijkheid wordt in dit document gesproken over 'De Meerlanden e.o.'.

pakken. Daarom is de eerste stap het verkrijgen van duidelijkheid van het Ministerie van I&M over het bouwen binnen de LIB-contouren.

STAP 1: Contact leggen met het Ministerie van I&M en het vooroverleg starten.

Inzet: verkrijgen van duidelijkheid of men medewerking wil verlenen aan de diverse herontwikkelingslocaties bij strijdigheid met het LIB (verkrijgen verklaring van geen bezwaar 8.9 Wet luchtvaart). Naar aanleiding van de uitkomsten van dit overleg zou de prioriteitenlijst aangepast kunnen worden.

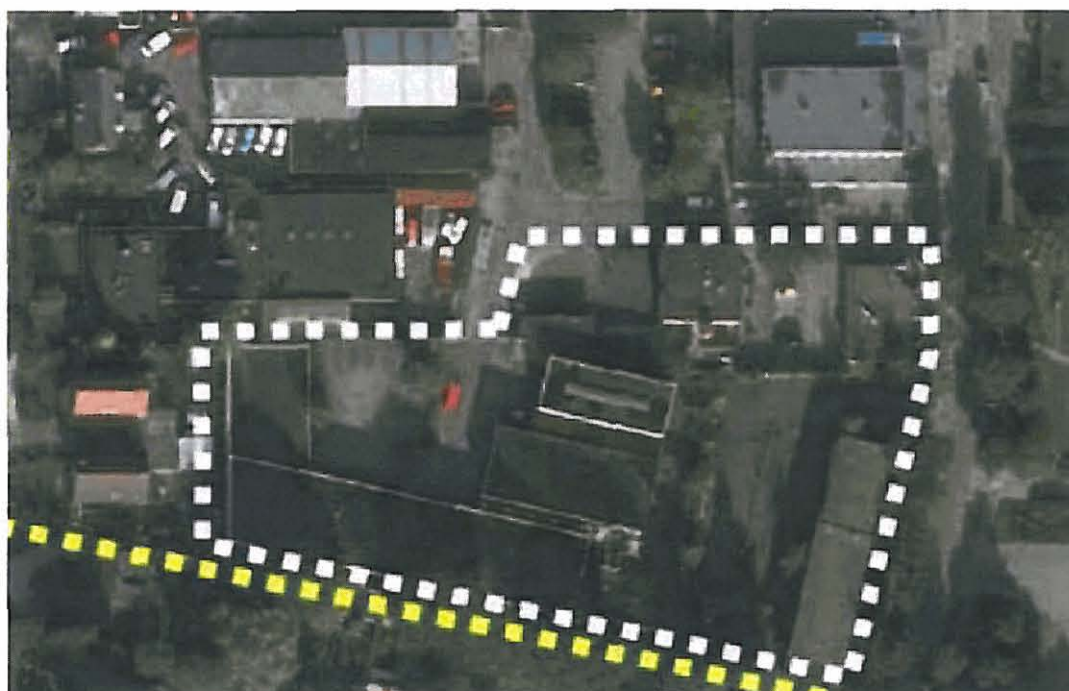
STAP 2: Benoemen meest kansrijke bouwprojecten

Ervan uitgaande dat het Ministerie van I&M bereid is medewerking te verlenen aan alle projecten zijn er 3 projecten die op grond van de hierboven geformuleerde indicatoren als meest kansrijk zijn te betitelen. De meest kansrijke projecten zijn:

- 1) Herontwikkeling Dorpscentrum
- 2) Lanserhof II
- 3) De Meerlanden e.o.

De planvorming van deze locaties wordt in 2012 opgepakt.

1. Herontwikkeling Dorpscentrum	
Ministerie I&M	medewerking onder voorbehoud – overleg gaande
Draagvlak	groot (zie ruimtelijk kader)
Eigendom	3 grondeigenaren (gemeente heeft ca. 80% van grond in bezit)
Realisatierichting en vervolgstap o.b.v. ruimtelijk kader	Woningbouw en voorzieningen, haalbaarheidsstudie uitvoeren om haalbaarheid te onderzoeken



Beoordeling: zeer kansrijk

Aan de ontwikkeling van het dorpscentrum wordt in het ruimtelijk kader hoge prioriteit toegekend, zowel door de bewoners als door de gemeente. Na jarenlange leegstand van bedrijfspanden wil de gemeente een signaal van vernieuwing afgeven en ruimte bieden aan het realiseren van een aantrekkelijk dorpscentrum met voorzieningen en (zorg)woningen op dorpse schaal. De gemeente heeft panden opgekocht en is voor circa 80% eigenaar van de gronden binnen het wit gearceerde gedeelte. Dit maakt het realiseren van plannen zeer kansrijk omdat de gemeente voor een groot deel de regie in eigen handen heeft.

Middels het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie kan de haalbaarheid verder concreet worden gemaakt. Tevens kan worden bekeken of het projectgebied uitgebreid moet worden met het terrein van de aangrenzende garage en/of de brandweerkazerne.

P.S. Vermeldenswaard in dit kader is dat inmiddels het Brede School project is gestart. De bedoeling is dat hiervan in april 2012 gebruik kan worden gemaakt.

2. Lanserhof II	
Ministerie I&M	VROM-inspectie heeft in 2003 al aangegeven dat het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar kansrijk is.
Draagvlak	groot (zie ruimtelijk kader)
Eigendom	1 grondeigenaar (Phanos)
Realisatierichting en vervolgstap o.b.v. ruimtelijk kader	Woningbouw, primaire verantwoordelijkheid voor de invulling ligt bij de ontwikkelaar. Gemeente faciliterend / aanjager.



Beoordeling: zeer kansrijk

Het betreft een locatie die in eigendom is van een ontwikkelaar (Phanos) en welke aansluit op de nieuwbouw van fase I. Omdat de gronden in eigendom zijn bij 1 partij is de realisatiegehalte van deze locatie hoog. De gemeente zal het contact met Phanos opnieuw aanhalen om te bekijken of Phanos concrete plannen heeft om deze locatie op korte termijn te gaan herontwikkelen. De gemeente treedt faciliterend en als aanjager op.

3. De Meerlanden e.o.	
Ministerie van I&M	medewerking onder voorbehoud – overleg gaande
Draagvlak	onbekend
Eigendom	7 grondeigenaren (gemeente geen grondpositie, wel medezeggenschap De Meerlanden)
Realisatierichting en vervolgstap o.b.v. ruimtelijk kader	Bestaande bedrijven conserverend bestemmen, recreatieve functies mogelijk maken, onderzoeken of Meerlanden kan worden uitgebreid en er plaats is voor een caravanstalling.



Beoordeling: zeer kansrijk

De locatie De Meerlanden e.o. zoals hierboven oranje gestippeld weergegeven is een gebied waarin een aantal zaken samen komt. Te noemen valt:

- *Geniepark / Fort Aalsmeer*

Het te ontwikkelen recreatiegebied Geniepark loopt van Hoofddorp tot aan de ringdijk bij het Fort Aalsmeer en volgt daarbij de Geniedijk. Op 22 december 2011 heeft de raad ingestemd met het voorlopig ontwerp en ontwikkelstrategie voor het Geniepark (raadsvoorstel 2011.0043257). In het ontwerp is voor het gebied ten oosten van de Aalsmeerderweg over een zone van 70 meter (gemeten vanaf de insteek van het voorkanaal tot aan de eerste kavelsloot) het de bedoeling om een groene recreatieve invulling te realiseren. Deze zone ligt deels over het projectgebied "De Meerlanden e.o." waarvan de noordelijke kavels deels zijn bebouwd. Als het gebied wordt herontwikkeld dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van het Geniepark. Nieuwe ontwikkelingen mogen realisering van het Geniepark niet onmogelijk maken en vragen om een groene, landschappelijke inpassing.

- *Uitbreiding afvalverwerkingsbedrijf De Meerlanden*

Cruciaal in de planontwikkeling is de aanwezigheid van afvalverwerkingsbedrijf De Meerlanden. Aansluitend op het huidige terrein heeft De Meerlanden aan de oostkant een kavel van 3 ha. aangekocht. In de eerste helft van 2011 heeft De Meerlanden, op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente die verantwoordelijk is voor de gladheidsbestrijding, vergunning aangevraagd om op het westelijk deel van deze kavel een pekermenginstallatie te realiseren. Ook het plaatsen van een nieuwe zoutloods en een hal voor het strooimaterieel maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag. De provincie is bij de vergunningverlening bevoegd gezag. De vergunning heeft ter visie gelegen, maar is nog niet

verleend. De verdere uitbreidingsplannen zullen in het licht van de totale herinrichting van het gebied moeten worden gezien.

- *Verplaatsing caravanstalling*

Een andere kwestie is de mogelijke verplaatsing van een caravanstalling naar dit deelgebied. Er is echter nog geen concreet plan of verzoek hiervan bij de gemeente ingediend. Invulling is mede afhankelijk van de exacte uitbreidingsbehoefte en inpassing van De Meerlanden.

Conclusie: Aangezien De Meerlanden de wens en de grondpositie heeft om verder uit te breiden liggen er mogelijkheden om 1) samen met De Meerlanden te kijken naar een passende invulling van het gebied en 2) tegelijkertijd binnen de zone van 70 meter een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen in overeenstemming met de doelstellingen van het Geniepark. Dit maakt deze locatie zeer kansrijk.

2.3. Vervolg aanpak kansrijke projecten

De 'zeer kansrijke' projecten worden opgepakt en hiervoor wordt ambtelijke capaciteit vrijgemaakt. De overige gebiedsontwikkelingslocaties zoals Catharina Segrina, Burgerveen en Nieuwe Blauwe Beugel blijven onder onze aandacht, maar worden op een later tijdstip opgepakt. Mocht na verloop van tijd blijken dat een andere locatie sneller tot ontwikkeling kan worden gebracht, vindt er een heroverweging plaats in de prioritering. Andersom kan een project dat nu als zeer kansrijk wordt ingeschat door omstandigheden niet van de grond komen. Ook in een dergelijk geval is het mogelijk om in plaats daarvan een ander project op te pakken.

STAP 3: Opstellen plan van aanpak voor de herontwikkeling van het dorpscentrum.'

Er wordt een collegevoorstel met een plan van aanpak voorbereid. In dit plan van aanpak zal een voorstel worden opgenomen ter dekking van de kosten voor de initiatieffase (plan van aanpak, onderzoeken). Hiertoe zal het initiatievenbudget worden aangewend.

Op dit moment kan er geen aanspraak worden gemaakt op gelden van de Stichting Leefbaarheidsfonds Schiphol (SLS). Rijsenhout is in het convenant omgevingskwaliteit Schiphol wel genoemd als een kern waarin extra impulsen in de omgevingskwaliteit/ leefbaarheid nodig zijn. Er kan echter pas een concreet verzoek voor subsidie worden gedaan als de eerste tranche (waarin Zwanenburg is meegenomen) is afgerond en de evaluatie door SLS heeft plaatsgevonden. De uitkomst van deze evaluatie is mede bepalend voor een besluit over een tweede tranche middelen vanaf 2012. Voor nu kunnen we daar niet op vooruitlopen.

De projecten Lanserhof II en De Meerlanden e.o. worden in de organisatie belegd. De contacten met de ontwikkelaar (Phanos) worden aangehaald om de planvorming van het Lanserhof II in een stroomversnelling te krijgen. Vooraf zullen voor beide projecten in een overeenkomst afspraken met de ontwikkelende partij worden gemaakt over de verrekening van de voorbereiding- en onderzoekskosten en de waarborging van gemeentelijke belangen. De keuzes die ten aanzien van de voortgang zullen worden gemaakt, zullen nader worden gezien.

STAP 4: Start verdere uitwerking herontwikkeling dorpscentrum Rijsenhout.

Na vaststelling van het plan van aanpak voor de herontwikkeling van het dorpscentrum door het college kan het onderzoek worden gestart en gaat de initiatieffase van start. Uiteindelijk

kan dit resulteren in een startnotitie met een raadsvoorstel waarin de (globale) projectdefinitie wordt vastgelegd en waarin een voorbereidingskrediet voor de definitiefase wordt verstrekt. Een ander scenario kan zijn dat uit het onderzoek blijkt dat het project niet haalbaar wordt geacht.

3. Communicatie

De prioritering van projecten is afgestemd met de regiegroep Rijsenhout. In de regiegroep zitten personen die ook nauw betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Kader Rijsenhout. Over de voortgang van de drie aangewezen projecten zal met de regiegroep Rijsenhout worden gecommuniceerd.

4. Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het stappenplan ruimtelijk kader Rijsenhout vast te stellen;
2. de volgende 3 projecten als meest kansrijk voor herontwikkeling te bestempelen: Dorpscentrum Rijsenhout, Lanserhof II en De Meerlanden e.o.;
3. een plan van aanpak op te stellen ten behoeve van de haalbaarheid van de herontwikkeling van het dorpscentrum Rijsenhout;
4. het stappenplan ruimtelijk kader Rijsenhout ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)
Geen