gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum
- 1 SEP. 2026

Cluster Projecten
Inlichtingen Rutger Schaardenburg
Telefoon 0900 1852
Uw brief
Ons kenmerk 13759040
Bijlage(n) Geen
Onderwerp Informatie over Woningbouw Rijsenhout

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij de raad over de voortgang van de gebiedsontwikkeling Rijsenhout. Op 9 oktober 2025 heeft de raad het gebiedsperspectief 'Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen' vastgesteld (12281357). Eerder verzocht de raad met de moties 'Rijsenhout vooruit!' (29 juni 2023) en 'In Rijsenhout moet nu worden gebouwd' (9 november 2023) om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van Rijsenhout en de raad periodiek over de voortgang te informeren. In lijn daarmee ontvangt de raad dit voortgangsbericht. Wij informeren de raad hiermee ook over de brief die wij versturen aan de grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied.

Het plan Flora van Timpaan maakt goede voortgang
De eerste ontwikkeling die uit het gebiedsperspectief tot uitvoering komt, is het plan Flora van ontwikkelaar Timpaan aan de Rijshornstraat: 86 geluidadaptieve woningen. De kennis uit het Fieldlab Geluidadaptief Bouwen (2021–2023) wordt hierin samen met de Technische Universiteit Delft verwerkt in het ontwerp; na oplevering wordt het geluidadaptief bouwen via een proeftuin (living lab) gemonitord.
Wij verwachten de anterieure overeenkomst met Timpaan in het najaar van 2026 te ondertekenen. Het bijbehorende raadsvoorstel met de kredietaanvraag leggen wij naar verwachting in de tweede helft van 2026 ter besluitvorming aan de raad voor. Aansluitend wordt de wijziging van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling gestart. Wij kiezen bewust voor een wijziging van het omgevingsplan en niet voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het geluidadaptieve concept werkt alleen als de woningen en hun omgeving als samenhangend ontwerp in stand blijven. In het omgevingsplan kan de raad regels stellen voor bouwwerkzaamheden die anders vergunningvrij zijn, zoals het plaatsen van een dakkapel, en die de geluidwerende werking van het ontwerp kunnen aantasten. Een BOPA maakt dit niet mogelijk: die ziet alleen op het bouwplan zelf en wijzigt de regels voor het gebied niet. De wens voor deze publiekrechtelijke borging van het

geluidadaptieve concept volgt als randvoorwaarde uit de afspraken in de Uitvoeringsagenda NOVEX (Nationale Omgevingsvisie Extra) Schipholregio).

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), zones 4 en 5. Voor woningbouw van deze omvang is daarom een verklaring van geen bezwaar (vvgb) van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) nodig. Met de ILT vinden verschillende inhoudelijke vooroverleggen plaats. Hoelang het duurt voordat er inzicht is over de slagingskans van de benodigde vvgb voor het plan Flora is op dit moment nog niet bekend. Wij verwachten hierover in 2027 meer duidelijkheid te kunnen geven.

Volgens de indicatieve planning is de start van de bouw eind 2028 mogelijk. Deze planning is afhankelijk van de voortgang van de wijziging van het omgevingsplan, het verkrijgen van de vvgb van de ILT en eventueel ingediend bezwaar en (hoger) beroep.

Wij ontwikkelen het verdere gebied gefaseerd
De raad verzocht met de genoemde moties om prioriteit te geven aan woningbouw en gebiedsontwikkeling in Rijsenhout. De gebiedsontwikkeling is in de Investeringsstrategie Schaalsprong (IVS) opgenomen als potentiegebied en maakt deel uit van de afspraken in de Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio.
Er zijn meerdere plannen en verzoeken ontvangen door eigenaren en ontwikkelaars om in het gebied woningen te ontwikkelen, in lijn met het gebiedsperspectief. Toch kunnen wij niet alle plannen tegelijk in behandeling nemen. Omdat het gebied binnen het beperkingengebied van Schiphol ligt (Luchthavenindelingbesluit, zones 4 en 5), is voor elke woningbouwontwikkeling een vvgb van de ILT nodig als voorwaarde voor de omgevingsvergunning. Geluidadaptief bouwen — inclusief de proeftuin, een randvoorwaarde vanuit het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) — en het bijbehorende vvgb-traject zijn nieuw en vergen tijd. Wij willen daarom eerst van de ILT weten hoe kansrijk een vvgb is; het plan Flora dient hiervoor als pilot. Zodra de vvgb voor het plan Flora door de ILT als kansrijk wordt beoordeeld en er capaciteit is, nemen wij de overige initiatieven gefaseerd ter hand.

Er lopen verschillende onderzoeken, onder meer naar de verkeerssituatie
Ter voorbereiding op de planologische procedure, de besluitvorming en de vvgb-onderbouwing lopen verschillende onderzoeken, onder meer naar de kruising Bennebroekerweg-Aalsmeerderweg. Dit kruispunt wordt door adviesbureau Goudappel nader onderzocht, als vervolg op eerdere onderzoek dat uitwees dat door autonome groei dit kruispunt op termijn niet meer voldoet. In het nieuwe onderzoek wordt ook gekeken naar oplossingen voor de langere termijn. Wij informeren de raad te zijner tijd over de uitkomsten.

Het kader voor betaalbaarheid is gewijzigd
Sinds de vaststelling van het gebiedsperspectief is het kader voor betaalbaarheid gewijzigd. Op 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden; daarmee dient twee derde van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te vallen. Dit sluit aan bij ons coalitieakkoord 2026-2030. Wij betrekken deze eis bij de verdere planuitwerking en de afspraken met initiatiefnemers. Voor het initiatief Flora van Timpaan wordt, volgens de overgangsregeling uit het coalitieakkoord, 50% betaalbaar aangehouden. Het vergroten van het aandeel betaalbare woningen zou voor deze ontwikkeling een aanpassing vergen van het ontwerp dat specifiek geluidadaptief is ontworpen op dit programma; dat zou een vertraging van tenminste een jaar betekenen.

Wij informeren de grondeigenaren en initiatiefnemers per brief en tijdens een bijeenkomst
Wij versturen een brief aan de grondeigenaren en initiatiefnemers in het gebied, nadat de raad deze brief heeft ontvangen. Daarin lichten wij de gefaseerde aanpak toe evenals het kader van het gebiedsperspectief, de indicatieve planning van het plan van Timpaan en de contactmogelijkheden. In de tweede helft van 2026 organiseren wij een bijeenkomst voor eigenaren en ontwikkelaars over de voortgang rond de ILT en de vvgb, het geluidadaptief bouwen, de planning en het vervolg.

Wij houden de raad op de hoogte van het vervolg
Over het budget wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de cyclus van het (tussentijdse) Meerjarenperspectief Grondzaken ((t)MPG). Daarnaast blijven wij de raad periodiek informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling, in ieder geval bij de belangrijke mijlpalen.

Wij verwachten de raad hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Hermineke van Bockxmeer	Marianne Schuurmans-Wijdeven