



# Gebiedsperspectief

Rijsenhout groen- en waterstructuur, 400 woningen

versie 26 juni 2025



gemeente  
Haarlemmermeer

# Inhoud

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                            | 3  |
| a. Aanleiding                           | 3  |
| b. Opgave                               | 3  |
| c. Leeswijzer                           | 3  |
| 2. Projectgebied Rijsenhout             | 4  |
| a. Ligging                              | 4  |
| b. Ruimtelijke opbouw                   | 4  |
| c. Bestaand beleid                      | 5  |
| d. Kansen                               | 6  |
| 3. Ruimtelijke Visie                    | 7  |
| a. Ambitie                              | 7  |
| b. Uitgangspunten                       | 9  |
| c. Stedenbouw                           | 10 |
| d. Landschap                            | 16 |
| e. Verkeersstructuur en langzaamverkeer | 23 |
| f. Beeldkwaliteit bebouwing             | 26 |
| g. Deelgebieden                         | 28 |
| 4. Beleidskaders                        | 44 |
| a. Woonbeleid                           | 44 |
| b. Verkeer                              | 44 |
| c. Parkeren                             | 44 |
| d. Voorzieningen                        | 44 |
| e. Geluidsadaptief bouwen               | 45 |
| f. Energietransitie                     | 45 |
| g. Spelen                               | 45 |
| h. Klimaatbeleid                        | 45 |
| i. Water                                | 46 |
| 5. Proces                               | 47 |
| a. Juridische-planologische aspecten    | 47 |
| b. Planeconomie                         | 48 |
| c. Planning en fasering                 | 48 |
| 6. Bijlages                             | 49 |
| a. Voorwaarden sociale huur             | 50 |
| b. Voorzieningen                        | 52 |
| c. Gemeentelijk eigendom                | 54 |
| d. Tabel uit klimaatbeleid              | 55 |
| e. Leidraad geluid adaptief bouwen      | 57 |

# 1. Inleiding

## a. Aanleiding

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 een ontbreekt eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden. Dit heeft onderbenutting van kavels en hier en daar 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 voortvarend aan te pakken. Om de samenhang binnen de gebiedsontwikkeling te borgen en bovengenoemde problemen als geheel aan te pakken, is dit gebiedsperspectief opgesteld. Het is een uitwerking van bestaand beleid, waaronder het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (2011, RKR) en de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout (2018, REVR). Dit gebiedsperspectief bevat de basis en kaders voor verdere planuitwerking door particuliere grondeigenaren.

## b. Opgave

De kwaliteit van de leefomgeving Rijsenhout moet verbeterd worden. Dit kan gerealiseerd worden door het toevoegen van circa 400 woningen, het creëren van meer draagvlak voor voorzieningen en de groen- en waterstructuur passend te maken voor de gebiedsontwikkeling. Kortom, voldoende ruimte voor woningbouw en daarnaast ook zorgen voor voldoende ruimte om te leven en te recreëren. Ook wordt het langzaamverkeersnetwerk aangevuld. Dit bevordert de gezondheid in Rijsenhout door het stimuleren van wandelen, fietsen en sporten.

## c. Leeswijzer

Het gebiedsperspectief bestaat uit de volgende onderdelen;

- Projectgebied Rijsenhout: wat kenmerkt het gebied en welke beleidsstukken zijn al opgesteld?
- Ruimtelijke visie: toegelicht aan de hand van verschillende thema's, zoals de stedenbouwkundige opzet en identiteit, groen en water
- Beleidskaders
- Proces



## 2. Projectgebied Rijsenhout

### a. Ligging

Rijsenhout is een dorp aan de oostkant van de Haarlemmermeer, vlak bij de Westeinderplassen, het Groene Hart en luchthaven Schiphol. Doordat er weinig doorgaand verkeer is, is het relatief rustig wonen en door de aanwezigheid van de Westeinderplassen in potentie ook een kwalitatief aantrekkelijke plek.

### b. Ruimtelijke opbouw

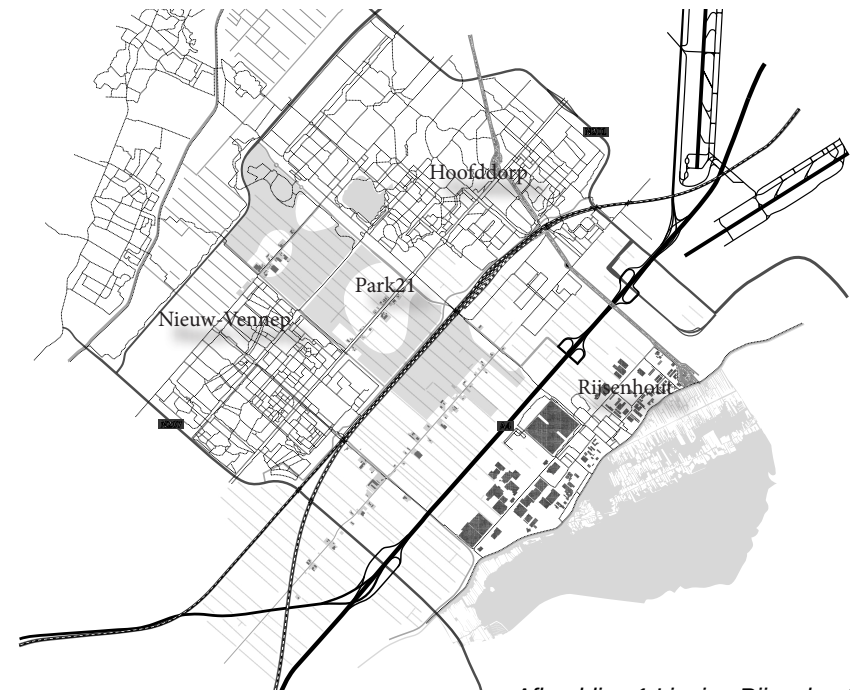
Rijsenhout is ontstaan vanaf de Ringdijk en ontwikkelt zich eerst langzaam langs de Ringdijk en later ook langs de Bennebroekerweg. Vanaf de jaren '50 is de groei meer sprongsgewijs en worden de woonbuurten aangelegd, onder andere in verband met de aanleg van de Kaagbaan en plooit Rijsenhout zich als het ware rondom de tuin- bouwgebieden, veelal in de vorm van kassen. Door de separate ontwikkelingen bestaan de buurten naast elkaar, maar is de onderlinge samenhang niet altijd even goed verankerd. Het dorp heeft hierdoor ook een enigszins naar binnen gekeerd karakter. De wettelijke mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties zijn beperkt doordat Rijsenhout in het beperkingengebied van de luchthaven ligt.

De rechte polderwegen, de tochten en de kavelstructuur bepalen het landschap van Rijsenhout. Omdat het dorp op de overgang ligt van oud land (veengebied) naar nieuw land (droogmakerij) zijn de kavelsloten en het patroon anders dan in de rest van de Haarlemmermeer. De hoofdstructuur bestaat uit de Geniedijk, de polderlinten; Aalsmeerderweg en Bennebroekerweg, Ringvaart en Ringdijk. De Geniedijk verbindt Rijsenhout voor langzaam verkeer met de rest van de Haarlemmermeer. De Ringvaartzone is zowel grens als verbindende schakel tussen de droogmakerij en het bovenland van Aalsmeer. De Westeinderplassen grenzen aan de zuidzijde aan Rijsenhout.

Voor een groot deel is de structuur van de oude polder nog onder de kassen en buurten te herkennen. Dit zijn veelal smalle kavelsloten welke ook deels vervangen zijn door duikers of greppels. De Ringdijk en Ringvaart zijn duidelijk structurerende elementen in Rijsenhout. Hetzelfde geldt voor de polderlinten en de Geniedijk. In Rijsenhout is de grootste concentratie glastuinbouw van Haarlemmermeer. De glastuinbouw tussen de Ringdijk en Aalsmeerderweg is de afgelopen decennia sterk min omvang verminderd, als gevolg van veranderde productielocaties, schaalvergroting en veranderende marktomstandigheden. Dit leidde tot leegstand en verval in gebieden ten noorden en zuiden van Rijsenhout. Er is behoefte aan een oplossing voor het voormalige glas. Een oplossing is transformatie van glastuinbouw naar functies waar behoefte aan is in het dorp, zoals wonen en een langzaamverkeersnetwerk.

In de huidige situatie wordt er gebruikt gemaakt van de Bennebroekerweg en de Aalsmeerderweg als belangrijkste ontsluitingen van het dorp voor auto's. Het dorp is vooral opgebouwd met 50km wegen in asphalt. Idee is deze in de toekomst deels af te waarderen. Wel moet worden voorkomen dat het verkeer dan de Ringdijk gaat gebruiken. Daarom kan de Aalsmeerderweg niet aanzienlijk worden afgewaardeerd. Voor fietsers zijn de verbindingen richting Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep van belang voor woonwerk verkeer en scholieren. Voor recreatief verkeer zal in de toekomst een verbinding komen vanaf PARK21 naar de Westeinderscheg

Het openbaar vervoer is beperkt en afgelopen jaren eerder verminderd dan toegenomen. Er is een (niet-frequente) buslijn die een rondje maakt door de woonwijken, één richting op. Met de bouw van de woningen hopen we de OV-verbinding meer draagvlak te geven. Wel zal het zo zijn dat het OV passend is bij Rijsenhout met dorps wonen en dat HOV moeilijk haalbaar is.



Afbeelding 1 Ligging Rijsenhout

### c. Bestaand beleid

#### Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De Omgevingsvisie Haarlemmermeer is vastgesteld in 2021 en is een integrale visie over de fysieke leefomgeving en de kwaliteit van de ruimte. In de omgevingsvisie wordt Rijsenhout meermaals benoemd. In de omgevingsvisie worden de volgende thema's aan Rijsenhout verbonden:

- de wens van de uitvoering van het Ruimtelijk Kader Rijsenhout en de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout, zie hierna
- het creëren van perspectief op de door glastuinbouw verlaten percelen
- leegstaande kassen en de leefbaarheidsproblemen die dat geeft
- het benutten van de recreatieve potentie bij de transformatie van het gebied
- de verbinding van het recreatief netwerk van oost naar west door Park21
- het grootschalige glastuinbouwgebied in Rijsenhout zuid en PrimA4a - de langjarige ruimtereservering wordt in het kader geplaatst van de leefbaarheidsproblemen

Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan het RKR en de REVR. Er worden kassen opgeruimd, mogelijkheden voor groen en recreatie opgesteld en de mogelijkheden voor de verbinding Westeinderplas – PARK21 zijn opgenomen. Eén en ander wordt hierna verder uitgewerkt.

#### Ruimtelijk Kader Rijsenhout

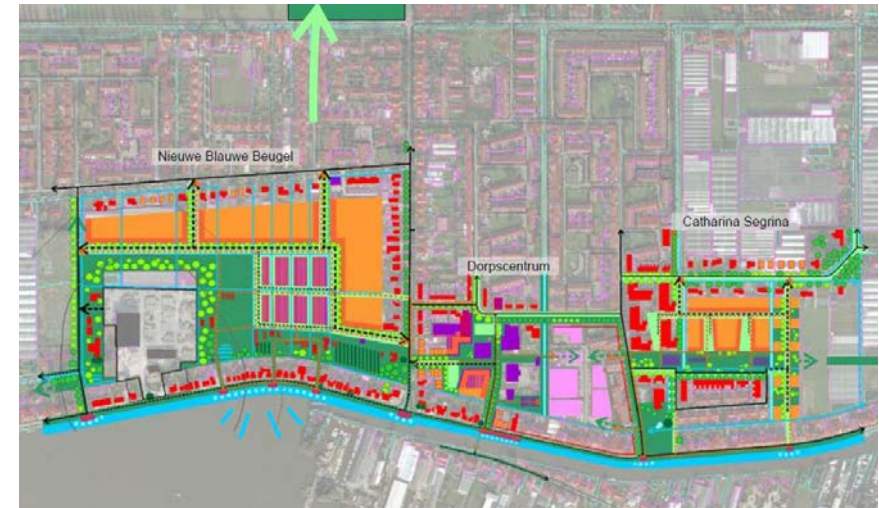
Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout (RKR) is in 2011 vastgesteld en geeft voor de gebieden in het dorp een ontwikkelrichting. Het legt de nadruk op Rijsenhout als woonkern. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de bijzondere kwaliteiten van de ligging van Rijsenhout aan de Westeinderplas en de potenties voor kleinschalige nieuwbouwgebieden. De oranje gebieden op het kaartje hiernaast uit het RKR zijn mogelijke woningbouwlocaties, veelal op de plaatsen waar verrommeling optreedt in gebieden van voormalig glastuinbouw en allerlei bedrijvigheid.

#### Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout

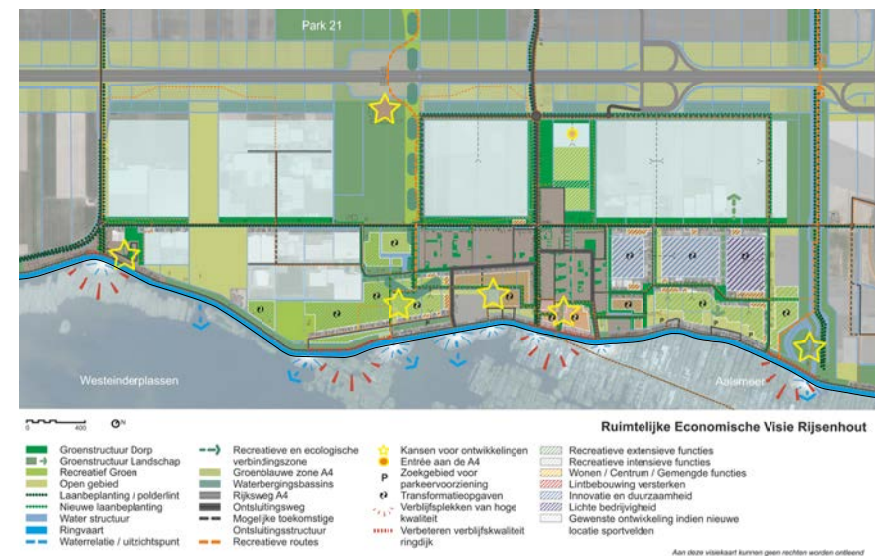
De Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout (REVR) is vastgesteld in 2018 en geeft voor een groter gebied richting. Daarin is veel ruimte opgenomen voor glastuinbouw, met name ten noorswesten van de Aalsmeerderweg en aan de zuidwest zijde van het dorp. Andere gebieden kunnen ontwikkeld worden naar lichte bedrijvigheid of recreatieve functies, mits het een beperkt verkeeraantrekkende werking heeft. Ook is in de REVR een aantal plekken aangewezen waar 'woningbouw in het lint' kan plaats vinden. Dit blijft mogelijk voor zover ze niet al opgenomen worden in de nieuwe ontwikkelgebieden.

In beide visiestukken wordt de potentie van een dorp aan de Westeinder erkend, maar is er geen of beperkt zicht op concrete initiatieven die die potentie uitpakken.

De uitvoering van bovenstaande beleidskaders werd lang beperkt doordat het Rijsenhout in het beperkingengebied van het Luchthavenindielingsbesluit (LIB) ligt.



Afbeelding 2: Ruimtelijke Kader Rijsenhout, 2011



Afbeelding 3: Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout

#### d.Kansen

De centrale doelstelling is het vergroten van de leefbaarheid in Rijsenhout door het realiseren van een groen- en waterstructuur en het realiseren van 400 woningen. Dit draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Rijsenhout doordat:

- Het groen-blauwe netwerk bijdraagt aan de kwaliteit van leven door een groene leefomgeving, biodiversiteit, koelte in de zomer en recreatief is verbonden met bovenlokale landschappelijke structuren.
- De voorzieningen in het dorp meer draagvlak krijgen
- Verrommeld glas wordt opgeruimd.
- Er woningen komen die maken dat ouderen in het dorp kunnen blijven en starters zich kunnen vestigen.

Daarnaast wordt ingezet op gezondheid en beweging als belangrijk speerpunt. Dat houdt onder andere in het optimaal faciliteren van langzaam verkeer, aantrekkelijke en koele routes met groen en water en verblijfskwaliteit genereren in woonwijken.



### 3. Ruimtelijke Visie

#### a. Ambitie

Rijsenhout, aan de Westeinderplassen, ligt op één van de meest mooie en bijzondere plekken van Haarlemmermeer. Er is voldoende ruimte in en om de woonomgeving. Je kan hierdoor ontspannen wonen in Rijsenhout, ondanks dat het dorp in een sterk dynamische omgeving ligt met Schiphol, PARK21 in aanleg, de Geniedijk en de Westeinderplassen. Het gebied kent ook een groot aantal barrières in de vorm van de A4 en de spoorlijn. In de driehoek Hoofddorp, Nieuw-Vennep Rijsenhout komt een groot park, PARK21 wat de dorpen middels een recreatiegebied met elkaar verbindt. Doordat het langzaamverkeersnetwerk versterkt wordt, wordt Rijsenhout aangehaakt op grotere context en wordt de kwaliteit van de Westeinderplassen voor de rest van Haarlemmermeer ontsloten en haakt Rijsenhout aan de rest van de polder. Rijsenhout kan dan echt een dorp aan het water worden met misschien wel een boulevard achtige kade of waterfront waar heel Rijsenhout van profiteert.

Het doel is de potenties van Rijsenhout benutten en de leefbaarheid te verbeteren. Enerzijds kan dat door het opruimen van kassen, toevoegen van woningen en zo doende meer draagvlak voor voorzieningen te creëren. Anderzijds wordt de groen- en waterstructuur passend gemaakt voor deze grote ontwikkeling en het langzaamverkeersnetwerk aangevuld. Dit bevordert de gezondheid in Rijsenhout. Het toevoegen van woningen en daarnaast zorgen voor voldoende ruimte om te leven en recreëren ligt met dit project voor. Een project met deze omvang zal zich niet vaak voordoen en is daarmee een grote kans. Doordat er jaren van beperkingen zijn geweest, zijn er gaten in het dorp ontstaan, is er verloedering en zijn logische uitbreidingen inclusief routes niet gemaakt. De bouw van de woningen op de in onbruik geraakte percelen maken het dorp: meer samenhangend, veiliger en geeft een veel prettiger aanblik. 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. Dit is gewenst voor het dorp maar ook in groter verband: PARK21 en de Westeinderscheg. Alle woningen worden gebouwd op basis van de principes van geluidsadaptief bouwen, zodat de bewoners ook bij gelijkblijvend vlieg- tuiglawaai minder hinder ervaren. Door het bouwen volgens die principes is de verwachting dat der 'geluidluwere' gebouwsijden ontstaan (>10dB stiller dan de geluidbelaste gevels). Het is goed dat er onderzoek wordt gedaan om de negatieve effecten van wonen nabij Schiphol te verkleinen.

Hierna zijn de kansen voor Rijsenhout zoals genoemd in het vorige hoofdstuk verder uitgeschreven.

1. In de REVR zijn al uitgangspunten opgenomen voor de groen- en waterstructuur. Belangrijke verbindingen zijn de Geniedijk en de nog te realiseren verbinding met PARK21 - Westeinderplassen. Nu kan door de aanwijzing en



Afbeelding 4: Context Rijsenhout



Afbeelding 5: Rijsenhout aan de Westeinderplassen, potentie benutten

realisatie van die verbinding naar PARK21 een belangrijke stap worden gezet. Daarnaast zijn ook verbindingswegen parallel aan de Westeinder gewenst. Dit vergroot de mogelijkheden voor langzaam verkeer en verbetert de bereikbaarheid van de voorzieningen. Het is gewenst om de dijkvoetzone en de Ringdijk hierbij te betrekken. De groen- en waterstructuur draagt bij aan het opvangen van de gevolgen van klimaatadaptatie en vergroot de biodiversiteit en de aantrekkelijkheid van het dorp. De aantrekkelijkheid van het dorp in de Westeinderscheg is ook voor recreanten vanuit omliggende dorpen en steden van groot belang. Tevens verleidt het de inwoners meer te bewegen, een belangrijke maatregel om de gezondheid te verbeteren en negatieve effecten van Schiphol te mitigeren. Daarvoor worden parkachtige verbindingen aangelegd naar grotere structuren en zijn ook zogenaamde doorbraken nodig vanuit achterliggend gebied naar de Ringdijk voor langzaam verkeer. 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.

2. Door 400 woningen toe te voegen wordt potentieel en daarmee het draagvlak voor voorzieningen vergroot. In Rijsenhout zijn een aantal basisvoorzieningen aanwezig (supermarkt, huisartsen, kerk en basisschool). De laatste jaren is het aantal en de kwaliteit van de voorzieningen echter minder geworden. Dit heeft te maken met de demografische ontwikkeling. De inwoners van het dorp worden door de weinige nieuwbouw gemiddeld steeds ouder. Hierdoor is ondertussen een school gesloten en ledenaantallen en daarmee vrijwilligers van (sport)clubs nemen af. Zoals de Dorpsraad in 2023 bij het bezoek van toenmalig minister Harbers aangaf: “Nieuwe woningen zijn dringend gewenst in het vergrijnde dorp waar eerder al winkels moesten sluiten en het verenigingsleven gebukt gaat onder een gebrek aan jeugd. Het is momenteel zelfs te merken bij het jaarlijkse dorpsfeest met de braderie, de wielerronde en het touwtrekkampioenschap. We hadden een van de grootste feestweken in de regio in een tent voor drieduizend mensen, maar dat is allemaal weg.”

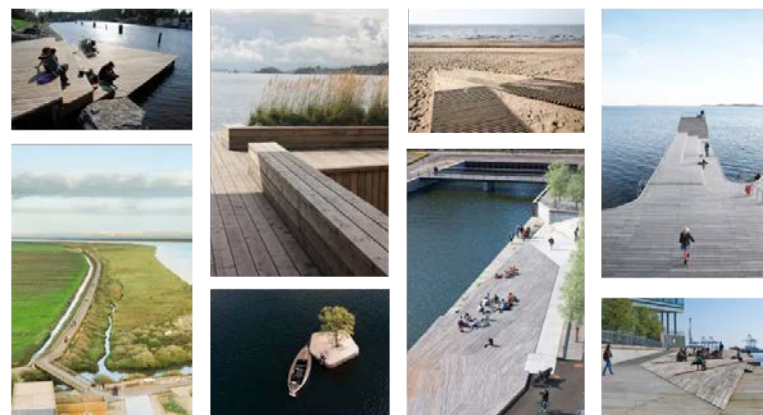
In de directe nabijheid van Rijsenhout (Aalsmeer, Hoofddorp) zijn tal van voorzieningen aanwezig die enerzijds waardevol zijn, maar anderzijds de Rijsenhoutse dagelijkse voorzieningen onder druk zetten. Om de voorzieningen zo goed mogelijk te ondersteunen worden de woningen direct aangrenzend aan het bestaande dorp gebouwd.

De 400 woningen zijn bedoeld om de grotere locaties voor woningen die al als ontwikkellocatie zijn opgenomen in het RKR of REVR tot ontwikkeling te brengen. Die woningen zijn nu niet toegelaten bij toepassing van het Luchthaveninidelingsbesluit (LIB). Op deze wijze kan voor een belangrijk deel uitvoering worden gegeven aan de uitgangspunten van die beleidsdocumenten. Woningen die nu al wel gebouwd kunnen worden volgens het LIB vallen buiten de 400 woningen. De woningen in de linten als afgebeeld in de REVR vallen buiten de scope van het project.

3. Diverse voormalige glastuinbouwpercelen zijn door de glastuinbouw verlaten. Kassen zijn soms verwijderd, vaker sterk vervallen en worden in sommige gevallen op een andere, soms illegale wijze gebruikt. Door de komst voor 400 nieuwe woningen en bijbehorend groen- blauw netwerk is er ruimte om te investeren in het gebied en vervallen kassen te slopen. Dit kan zijn rechtstreeks op kavels waar woningen komen, maar ook in een groter gebied door ruimte te maken voor dat groenblauwe netwerk. Wanneer alle woningbouwlocaties zijn afgerond dan is er ruim 6 hectare vervallen glas opgeruimd. In Rijsenhout staan nog meer vervallen kassen. De opruiming van die kassen hebben de blijvende aandacht. Er wordt ingezet op een provinciale sloopregeling om ook buiten het project- gebied vervallen kassen te kunnen slopen. Dit past ook in bij het beleid van Green- port Aalsmeer.

4. In Haarlemmermeer en Rijsenhout is een groot tekort aan woningen. Voor de Haarlemmermeer zijn dat 2.550 woningen. Dat blijkt uit het rapport ‘De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord’ van provincie Noord-Holland. De wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt ruim 14 jaar. In Rijsenhout speelt ditzelfde probleem. Dit komt voor een deel, omdat er weinig gebouwd is. Ouderen stromen niet door en starters kunnen geen geschikte woning vinden. In Rijsenhout worden nu veel eengezinswoningen bewoond door ouderen. Als zij kunnen doorschuiven, komen deze woningen beschikbaar voor nieuwe aanwas. Door de bouw van 400 woningen in Rijsenhout, nu circa 1.800 woningen, komen er de komende jaren veel woningen beschikbaar, waardoor er weer ruimte is om te starten in Rijsenhout. De bouw van alle woningen vallen onder het Woonbeleid 2024 en op het totaal van project betekent dat 30% sociaal, 20% midden en 50% vrije sector.

Door deze doelstellingen centraal te stellen draagt de ontwikkeling bij aan een leefbaar dorp waarbij de eigen kwaliteiten maximaal benut worden.



Afbeelding 6: Rijsenhout aan de Westeinderplassen, idee Westeinderkade  
Beelden: Podium voor Architectuur.



### **Geluidadaptief bouwen**

Het project gaat tevens uit van de nieuwste bevindingen van het geluidadaptief bouwen. De resultaten van het geluidadaptief bouwen mede verkregen uit het field lab geven aan dat de plaatsing van de gebouwen en de inrichting van het gebied van grote invloed is op de hoeveelheid geluid. Op hoofdlijnen is de verwachting dat de 'geluidluwere' gebouwzijden >10dB stiller zijn dan de geluidbelaste gevels. De afname van de hoeveelheid geluid geeft naar verwachting ook minder beleefde hinder. Dit is belangrijk voor de conti- nuïteit van de luchthaven. Die hinderbeleving wordt met het living lab –opgenomen binnen dit project- nader onderzocht en gemonitord. De resultaten kunnen ook weer op andere door vliegtuiggeluid belaste plaatsen worden toegepast.

De voorwaarden zijn opgenomen in de Leidraad geluid adaptief bouwen, bijlage E. De leidraad geeft richtlijnen voor: de analyse van de geluidssituatie; gebouwworm; gebouwindeling en inrichting van de groenomgeving. Vanuit de pilot geluidadaptief bouwen is het volgende geleerd en daarmee gelden deze aanvullende uitgangspunten:

De bouwplannen integreren 'best practices' uit het field lab:

- Rijen geschakelde woningen staan parallel aan richting van het (dominante) vliegverkeer
- Schuine gevels en dakvlakken staan in de richting van het (dominante) vliegverkeer
- Er worden absorberende materialen en oppervlakken, o.a. grasdaken en minimale bestrating/verharding toegepast
- Oriëntatie van slaapkamers aan gebouwzijden zonder zichtlijn tot het (dominante) vliegverkeer
- Omgevingsgroen zichtbaar vanuit woningen
- Soundscaping door landschapselementen. Hierbij moeten de landschapselementen bijdragen aan biodiversiteit en mogelijk bewegend water

### **b. Uitgangspunten**

Centraal uitgangspunt in de ruimtelijke visie is de leefbaarheid en duurzaamheid van Rijsenhout. Bij het uitwerken van de ontwikkelmogelijkheden is geredeneerd vanuit een aantal gedachten:

#### **Leefbaarheid en duurzaamheid**

De totale ontwikkeling dient de beste bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van Rijsenhout. Gezondheid wordt expliciet meegenomen in de afweging waar en hoe te bouwen. Concreet betekent dit bijvoorbeeld; Verder wonen van vliegroutes (vliegtuiglawaai) is beter dan dichterbij en het verleiden tot bewegen kan negatieve gezondheidseffecten Schiphol mitigeren. Om deze reden

is een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk, ruimte voor ontmoeting en een robuust groenblauw netwerk van belang.

Geluidadaptief verkavelen en bouwen verzacht de negatieve gezondheidseffecten. Wel is duidelijk dat er negatieve effecten zijn. Wij zullen er bij de ontwikkelaars op aandringen om dat ook duidelijk te maken aan de uiteindelijke bewoners dat het een belaste locatie is.

#### **Een compact dorp**

Daarnaast vormen meer traditionele stedenbouwkundige waarden de basis voor de keuzes. De voorkeur gaat uit naar compacte verstedelijking dicht bij het centrum. Een compact dorp geeft;

- Meer ruimte voor het landschap buiten de kern,
- Een betere bereikbaarheid van voorzieningen op de fiets en lopend
- Meer draagvlak voor de voorzieningen.

Ook is gezocht naar het 'opvullen van gaten': er zijn veel vervallen kassen wat een verrommeld gebied oplevert, met het (opnieuw) aanwijzen van die plekken wordt daar een nieuw perspectief voor gecreëerd en dat creëert kortere routes voor fietser en voetganger en samenhang in het dorp.

Daarbij is in eerste instantie is gekeken naar het realiseren van de visies die er al liggen, zie ook hoofdstuk 2. Het Ruimtelijk Kader Rijsenhout uit 2011 en de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout uit 2018. Tevens is het uitgangspunt dat de ruimtelijk structuur versterkt wordt door het toevoegen van woningen, dat er een logische oriëntatie ontstaat van de woningen en buurten en gezondheid centraal staat. Het langzaamverkeersnetwerk is dus belangrijk.

De REVR geeft een goede aanzet voor een stevige positionering van Rijsenhout als dorp aan de Westeinderplas. Deze kwaliteit vormt een belangrijke (te realiseren) kwaliteit als leidraad in de te ontwikkelen gebieden.

#### **Ruimtelijke kansen**

Een aantal grote ruimtelijke kansen ligt voor het oprapen om Rijsenhout aan te haken op grotere structuur. De belangrijkste zijn;

- Heermanszwet aantakken op Geniedijk met een groene route geschikt voor langzaam verkeer.
- Verblijfsplaatsen en kwaliteit van en aan de Ringvaart benutten, door bijvoorbeeld parkeren onder de dijk in plaats van op de dijk, doorsteekjes en doorkijkjes richting het achtergebied ten behoeve van ommetjes.
- Aantakken op Westeinderstructuur en PARK21.

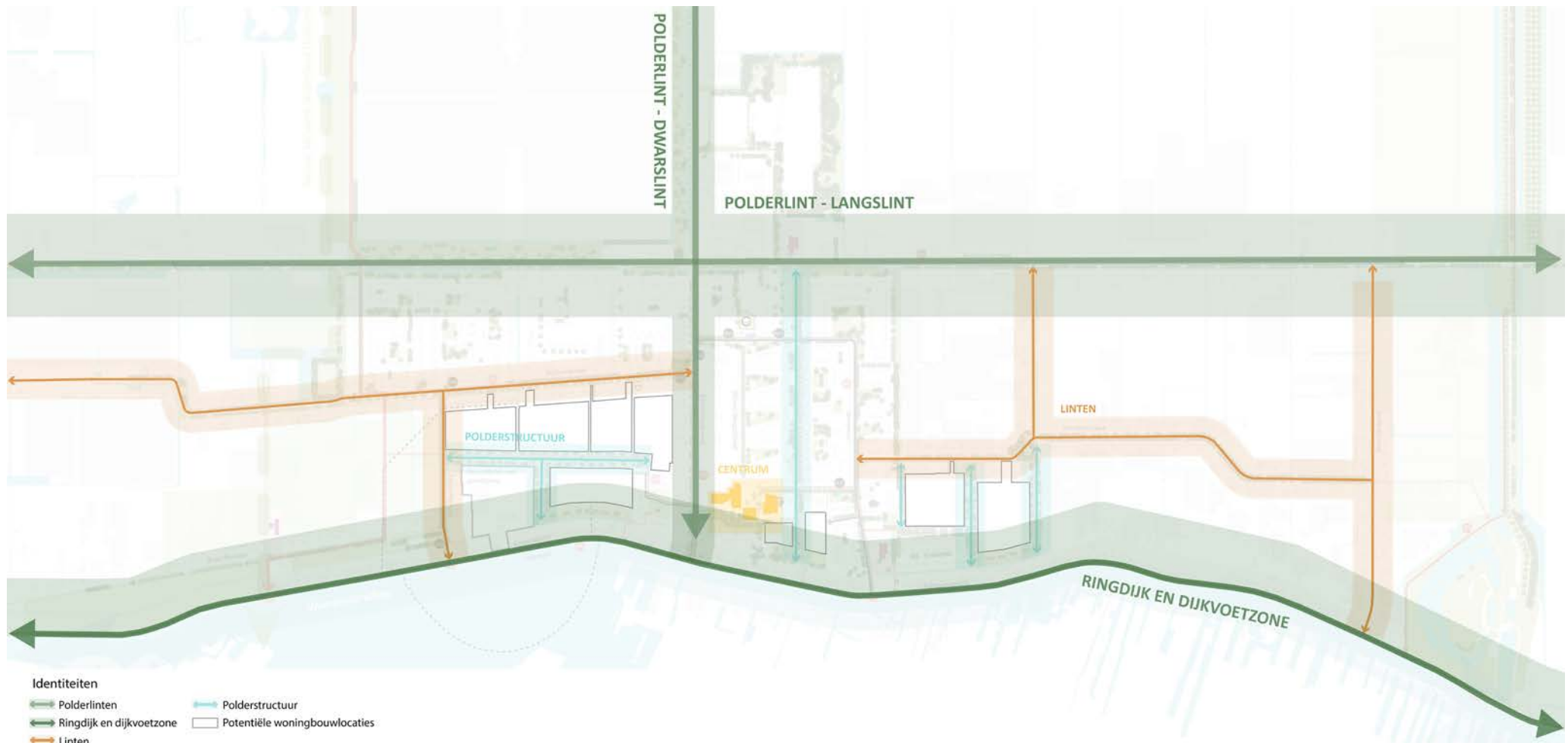
## c. Stedenbouw

### Identiteiten van Rijsenhout

Rijsenhout heeft een aantal ruimtelijke kenmerkend die met een eigen sfeer en identiteit het dorp uniek maken. Deze zijn gebruikt als ruimtelijke drager waar de kwaliteit en ruimtelijke opzet van de buurten aan opgehangen is. Hierdoor dragen de woongebieden bij aan het versterken van de kwaliteiten van Rijsenhout. Om dit te waarborgen worden voor deze identiteiten uitgangspunten meegegeven in de deelgebieden.

Rijsenhout heeft de volgende identiteiten met een zekere hiërarchie;

- De ringdijk met daarbij de dijkvoetzone
- Het polderlint, de Aalsmeerderweg en de Bennebroekerweg
- De polderstructuur
- Lintzone; bijvoorbeeld Heermanszwet en de Rijshornstraat
- Het centrum van Rijsenhout



Afbeelding 7: verschillende ruimtelijke identiteiten Rijsenhout



Afbeelding 8: structuurkaart Rijsenhout



## De ringdijk en de dijkvoetzone

De identiteit van Rijsenhout wordt voor een groot deel bepaald door de ligging aan de ringdijk en de Westeinderplassen. De ringdijk en ringvaart behoren tot de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische structuren van onze gemeente. Het ontstaan van de Haarlemmermeerpolder is begonnen bij het graven en aanleggen van de dijk en vaart. De bewoning vond oorspronkelijk met name plaats aan de dijk. Tegenwoordig is de ringdijk een gewaardeerde plek, niet alleen om te wonen, maar ook om te recreëren. Voor de woningbouw in Rijsenhout is het belangrijk om de kwaliteit en bereikbaarheid van deze plek te versterken en als kwaliteit toegankelijk en beleefbaar te maken ook voor degene die er niet direct aan woont.

### Aandachtspunten

- Het dijklint van Rijsenhout is kilometers lang en bijna ononderbroken. Er is weinig verbondenheid tussen het achterland en de ringdijk in de vorm van verbindingen of doorzichten.
- Het dijklint vormt een achterkant naar Rijsenhout



Afbeelding 9: Dorp aan de Westeinderplassen

## De polderlinten

De polderlinten zijn belangrijke en karakteristieke structuren in Rijsenhout. De polderlinten worden gekenmerkt door de orthogonale structuur en de lange lijnen. De linten kenmerken zich door het smalle wegprofiel, de lengte en de rechte lijn, de bomenrij en watergang aan één zijde. Er is hierbij een onderscheid tussen de langslinten en de dwarslinten. De langslinten hebben overwegend meer erven dan de dwarslinten. Bijzonder aan de polderlinten is de lengte, ze overstijgen het niveau van de kern en vormen verbindingen op niveau van de polder. Aan de polderlinten is een groot deel van de historie van de polder te ervaren, de oorspronkelijke verkaveling maar bijvoorbeeld ook de pioniersgeest. Er zijn vele soorten boerderijen te vinden.

### Aandachtspunten

- De aangewezen bouwvelden raken de polderlinten (Aalsmeerderweg en Bennebroekerweg) niet of nauwelijks en dus is dit geen dominante identiteit in de nieuwe woonbuurten.



Afbeelding 10: De Aalsmeerderweg, een van de polderlinten in Rijsenhout

## De polderstructuur

De oude verkavelingsstructuur van de polder is, naast de ringdijk en ringvaart, een van de structuren die de historie en het ontstaan van de polder zichtbaar maken. Nu zijn deze vaak functioneel ingericht. Om dit als kwaliteit in de wijken zichtbaar te maken worden verschillende kavelsloten verbreed met extra groen en verbindingen voor langzaam verkeer. Deze groenstructuren vormen een belangrijke schakel in het langzaam verkeersnetwerk op wijkniveau en zijn waardevol voor klimaatadaptatie en ecologie.

### Aandachtspunten

- Kavelsloot moet niet alleen functioneel zijn, maar een kwalitatieve groenstructuur met voldoende breedte en kwaliteit worden. Ze hebben een belangrijke rol in het vormen van een buffer naar de bestaande kassen of andere minder kwalitatieve stukken en zijn kwaliteitsdrager in de buurten.



Afbeelding 11: Bestaand profiel Schipperskade, groen en water als kwaliteitsdrager en basis voor de buurten.

## De lintzones

In de jaren '70 hebben zich veel glastuinbouwbedrijven in Rijsenhout gevestigd. In deze tijd zijn ook de linten, zoals Heermanszwet, den Adelszwet en de Rijshornstraat aangelegd. De glastuinbouwbedrijven zijn van oorsprong gevestigd aan deze linten. De linten kenmerken zich door de kleine en losse korrel van de bebouwing met daarachter of daarnaast de grote glastuinbouwbedrijven. Bij linten als de Rijshornstraat is de verkleuring van glastuinbouw naar wonen goed zichtbaar.

### Aandachtspunt

- Deze linten vormen in de toekomst, met name voor de auto, de belangrijkste ontsluitingswegen van de nieuwe wijken. Een goede, veilige en representatieve entree is daarbij belangrijk waarbij de hiërarchie ook door middel van de inrichting voelbaar en duidelijk wordt.



Afbeelding 12: Heermanszwet is een van de linten.



## Algemeen

Naast de identiteiten van Rijsenhout worden ook meer algemene stedenbouwkundige principes gehanteerd. De ambitie is zoveel mogelijk te verdichten in en om het huidige dorp met behoud en versterking van de aanwezige kwaliteiten. Als basis principe gaan we uit van aanhechten op het bestaande dorp. We beginnen dus eerst dichtbij of direct in het centrum. Zo ontstaat een min of meer organisch gegroeid dorp en worden gelijk de meest 'storende' plekken, zogenaamde brownfields met bijvoorbeeld vervallen kassen, ontwikkeld. Daarnaast is gezondheid in de omgevingsvisie tot een centraal thema gemaakt en belangrijk uitgangspunt voor de opzet. Als laatste wordt gericht op het idee van thuiskomen. Je ervaart de lokale sfeer van Rijsenhout als je thuiskomt en ervaart de rust van een woonomgeving.

## Gezondheid

Door de gemeente is een toolbox ontwikkeld voor de groene gezonde leefomgeving. Daaruit kan geput worden voor inspiratie omtrent de kwaliteit en inrichting van de leefomgeving. Voor Rijsenhout stellen we centraal dat de ontwikkellocaties goed verbonden zijn voor het langzaam verkeer met het centrum. Voor het autoverkeer geldt zo direct mogelijk aansluiten op de bestaande verkeersstructuur van Rijsenhout en daarna de regionale structuur.

Voor voetgangers zijn de langzaamverkeersroutes tevens belangrijk. Deze dienen functioneel maar ook aantrekkelijk te zijn. Een belangrijke opgave is het creëren van 'ommetjes' die bijvoorbeeld door het aaneengesloten eigendom van voormalige grote tuin- en kassenbouwplots gaan en die nu niet via bestaande openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden. Op die manier worden buurten versterkt en ontstaat een informeel routecircuit wat tevens veilig voor kinderen is. Sociale veiligheid is daarbij een aandachtspunt. Deze routes vormen als landschappelijke drager het uitgangspunt voor de woonbuurten.

Rijsenhout is een ontspannen opgezet dorp met relatief veel groen. Dit is op verschillende manieren verwerkt in de verkaveling. Die kwaliteit wordt als uitgangspunt gehanteerd bij het ontwikkelen van de plots. We gaan uit van 30-35 won/ha bruto, een dorps dichtheid, wat past bij Rijsenhout. In het centrum kan een centrumdorps woonmilieu ontstaan met een dichtheid van 50 won/ha en primair gestapeld bouwen toegevoegd worden. Deze dichtheid is niet een doel op zich, maar zal tezamen met de groennorm, waternorm en parkeeroplossing de uiteindelijke dichtheid bepalen. De dichtheid is dus een mits, die op basis van kwaliteit gehaald kan worden. Naast deze kernkwaliteit spelen de polderlinten een belangrijk rol in zowel de typologie, als inrichting van de kavels.



*Afbeelding 13: Algemene principes voor de woonbuurten. Naar groen gerichte woningen. Parkeren is geclusterd opgelost en niet dominant in de openbare ruimte aanwezig. Referentie: Ringoevers. Enzo Architectuur*

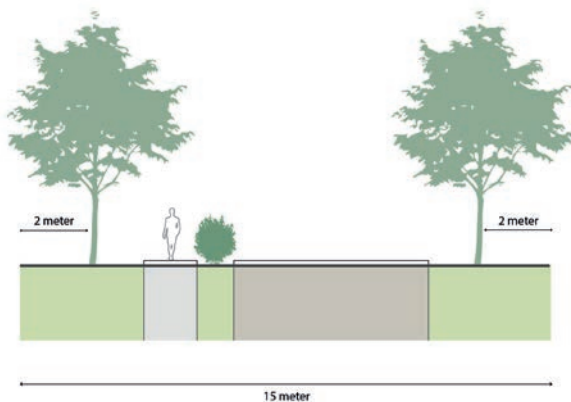


## Thuiskomen

De woonkwaliteit wordt mede bepaald door het gevoel van thuiskomen in de buurt. De openbare ruimte en de wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol. Hoewel de auto niet onbelangrijk is, mede door het beperkte aanbod van openbaar vervoer, dient de openbare ruimte de mens en het verblijven. Het parkeren moet niet de buurt domineren. Dat is een belangrijke inpassingsopgave. De identiteit van de buurt wordt bepaald door de woon- en leefkwaliteit. Wonen aan het groen, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht achter en tussen de bebouwing.

De bebouwing bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en gestapelde woningen waarbij de gestapelde woningen voldoende lucht en ruimte hebben en groen ingepast zijn. Als referentie wordt Ringoevers in Hillegom aangehouden waarbij de voorkant aan een groene ruimte gesitueerd is, welke ook de verschillende blokken verbindt en het parkeren achter de woningen of aan het begin van de wijk plaatsvindt. De voorkeur gaat daarbij uit naar in omvang relatief beperkte parkeerplaatsen, boven grote parkeervelden.

Op de plots ontstaat een mix van typologieën waarbij hoogbouw ook stedenbouwkundig ingezet wordt om de structuur en oriëntatie te versterken. Iedere buurt ontwikkelt in overleg met gemeente een eigen identiteit waar openbare ruimte, groen en water samenhang creëert en zowel die stedenbouwkundig als architectonisch doorwerkt.



Afbeelding 14: Voorbeeld profiel voor de entrees van de nieuwe wijken.



Afbeelding 15: Referentie entree. Hoewel breder zijn de entrees van Getsewoud in Nieuw Vennep een goed voorbeeld. Entree is royaal vormgegeven met ruimte voor groen en wandelen.



Afbeelding 16: Parkeren is aan het zicht onttrokken door half verdiept te parkeren onder het gebouw.

## d. Landschap

### Gewenste groenblauw structuur

Op diverse plekken is versterking nodig van de huidige interne groenblauwe structuur. Niet alleen op plekken waar woningbouw komt, maar ook tussen de gebieden. Daarbij is een aandachtspunt hoe de gewenste groenstructuur binnen Rijsenhout gaat aansluiten op de regionale verbindingen, te weten PARK21-Westeinderscheg en de Geniedijk, beide ook NNN-verbindingen. Dit is weergegeven in de afbeelding van de Westeinderscheg.

De nieuwe groenstructuur in Rijsenhout is gebaseerd op de identiteiten die Rijsenhout kenmerkt. In de woongebieden is dit vertaald in;

- Onderaan de ringdijk wordt een parkzone aangelegd in de dijkvoetzone
- Op strategische plekken wordt de bestaande polderstructuur benut voor groen blauwe structuren

Als basis groenprofiel voor de polderstructuur is het bestaande profiel aan de Schipperkade genomen, waar zowel ruimte is voor water, als ecologie, als langzaam verkeer. De nieuwe groenstructuur ligt zoveel mogelijk op de oude polderverkaveling zodat de historie ervaren kan worden en het oorspronkelijke watersysteem zoveel mogelijk intact blijft of teruggebracht wordt.

De mogelijke nieuwe woningbouwlocaties hebben een interne groenstructuur nodig omdat er in het functioneel ingerichte kassengebied niet voorzien wordt in deze woonkwaliteit. Dit moet aansluiten op bestaande grote groene en blauwe structuren en op de structuren die regionale verbindingen leggen. Zo kunnen bewoners op een snelle en aangename manier vanuit hun woning via groene routes naar grotere groengebieden. Om dit te bereiken is de doelstelling om in de verschillende ontwikkelclusters de groenstructuren aan elkaar te koppelen

Een goed functionerende groenstructuur draagt bij aan meerdere beleidsdoelen:

- tegengaan hittestress door meer groen, meer bomen en groene routes naar koele plekken,
- meer aanleiding voor bewegen en ontspannen, goed voor de gezondheid,
- meer biodiversiteit door doorlopende groene corridors en grotere groene plekken
- meer ruimte voor water(berging) in geval van clusterbuien of langdurige regenval

### Groennorm

Voor nieuwbouw wordt de groennorm zoals opgenomen in de LIOR gehanteerd. Dat is een groennorm van minimaal 31m<sup>2</sup> per woning op blok, buurt en wijkniveau. Daarnaast is bovenwijksgroen nodig. Dit dient minimaal 33 m<sup>2</sup> te zijn. Het groen binnen de plangebieden van de 400 woningen dient gerealiseerd te worden. De grotere

ingetekende structuren vallen buiten het project, maar zijn wel belangrijk in verband met het netwerk van ecologie en recreatie.

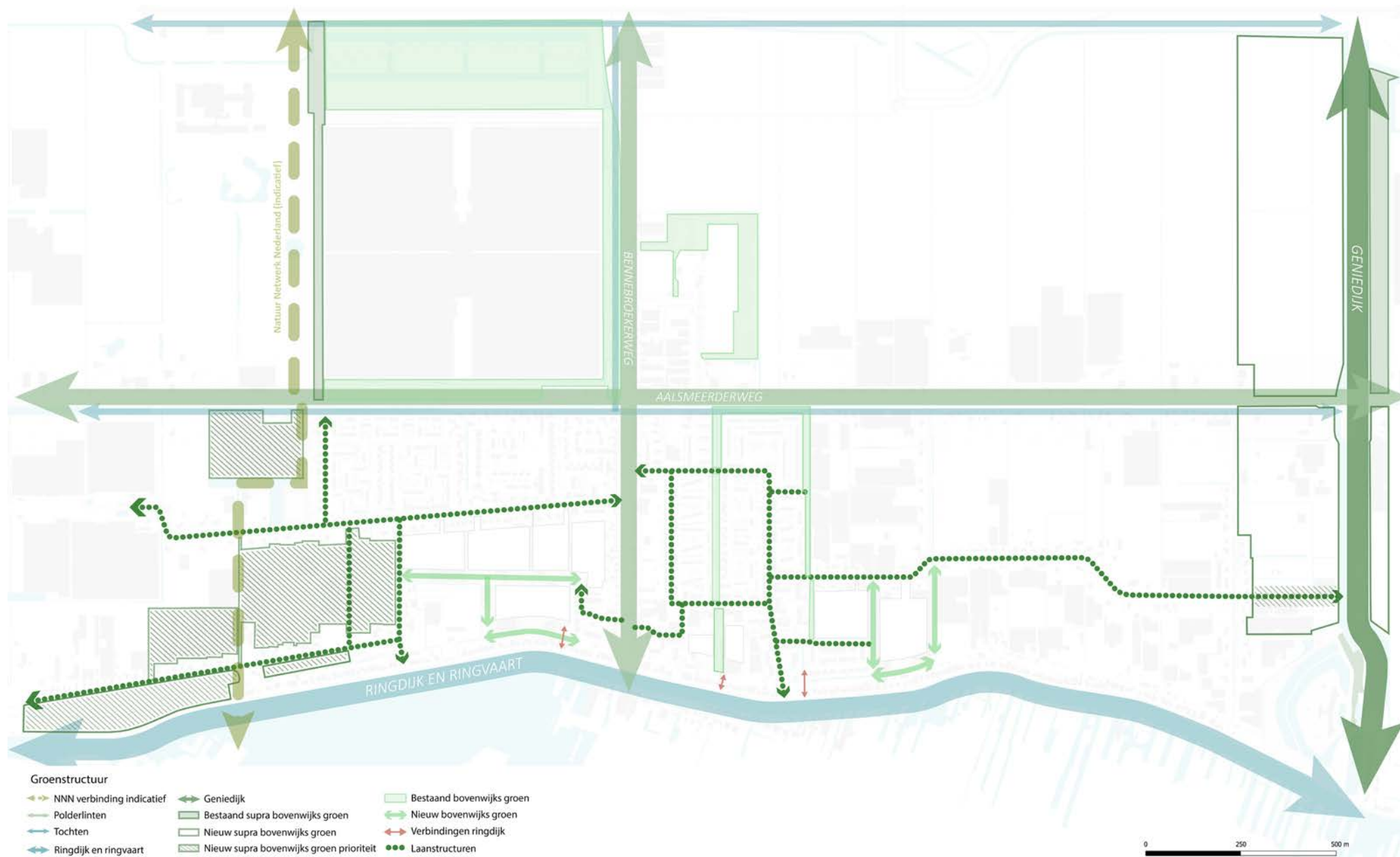
### NNN

In de Provinciale Omgevingsverordening OV2022 is het Natuur Netwerk Nederland (NNN) begrensd. Onderdeel hiervan is de NNN-verbinding ZNV1 die over de Bennebroekerweg geprojecteerd wordt. De wezenlijke kenmerken en waarden voor deze verbinding liggen vast. Het is gewenst om de NNN-verbinding ergens anders in te passen. Al in de Ruimtelijk Economische Visie Rijsenhout is uitgegaan van een ecologische verbinding door Rijsenhout heen, aansluitend op Schenkeveld en PARK21 in het westen en de Westeinderscheg in het oosten. In dit gebiedsperspectief wordt deze locatie overgenomen en verduidelijkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van zoveel mogelijk aanwezige groenblauwe structuren en gemeentelijke gronden. Aandachtspunt is dat een stapeling van recreatie en deze NNN-verbinding niet mogelijk is. Wel kunnen ze naast elkaar worden ingepast.

In het kader van dit project, de realisatie van 400 woningen in Rijsenhout, wordt alleen de ruimtelijke keuze bevestigd voor de gewenste locatie van de toekomstige verbinding. De realisatie en uitwerking ervan hangt niet samen met dit project en is de verantwoordelijkheid van de provincie.



Afbeelding 17: Bestaand profiel Schipperskade, groen en water als kwaliteitsdrager en basis voor de buurten.

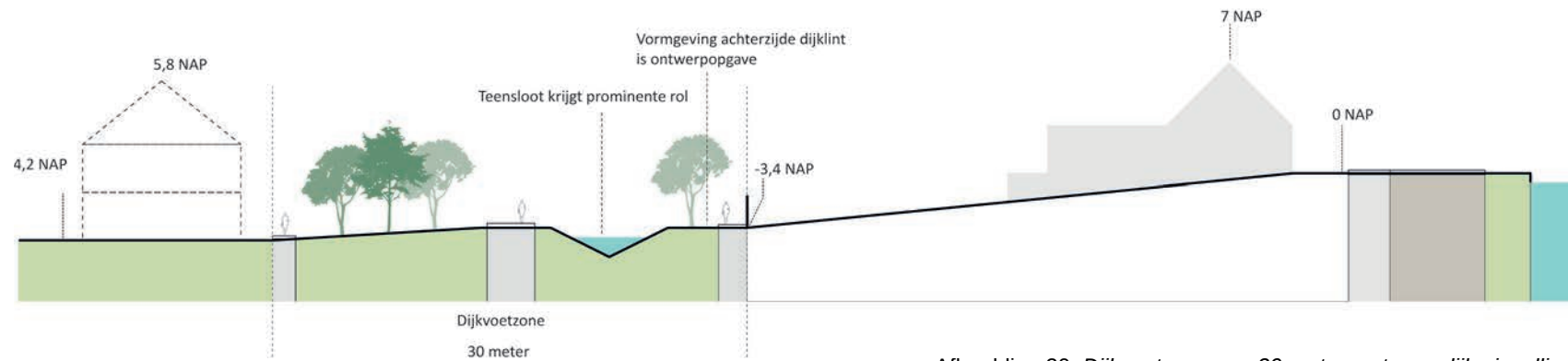


Afbeelding 18: Principes groenstructuur Rijssenhouw





Afbeelding 19: Aanhelen en versterken groenstructuur. Nieuw groen



Afbeelding 20: Dijkvoetzone van 30 meter met mogelijke invulling



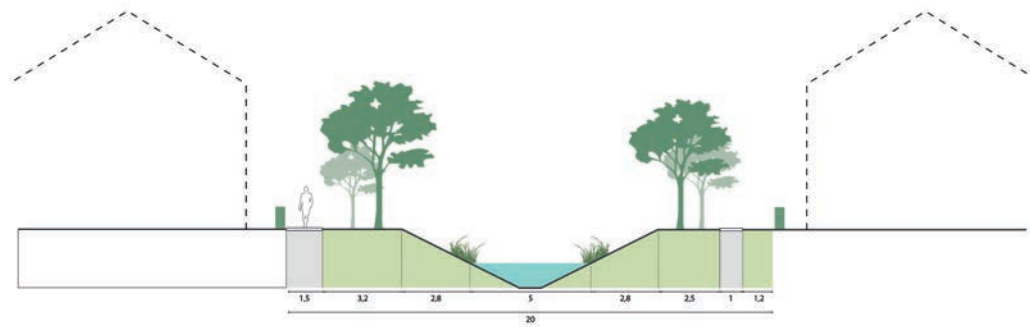
Afbeelding 21: Beeld van het ringdijkpark. Kijkend naar het dijktafbeeld van de teensloot. (De verbindende ring. Beeldkwaliteitsplan ringvaart en ringdijk Haarlemmermeer)



Afbeelding 22: Beeld van het ringdijkpark. Teensloot heeft een prominente rol. (Ringdijkpark Aalsmeerderbrug)



Afbeelding 23: Langzaam verkeersverbinding tussen het dijktafbeeld ter hoogte van het Ringdijkpark.



Afbeelding 24: Principeprofiel basisgroenstructuur (polderstructuur), exclusief autoweg

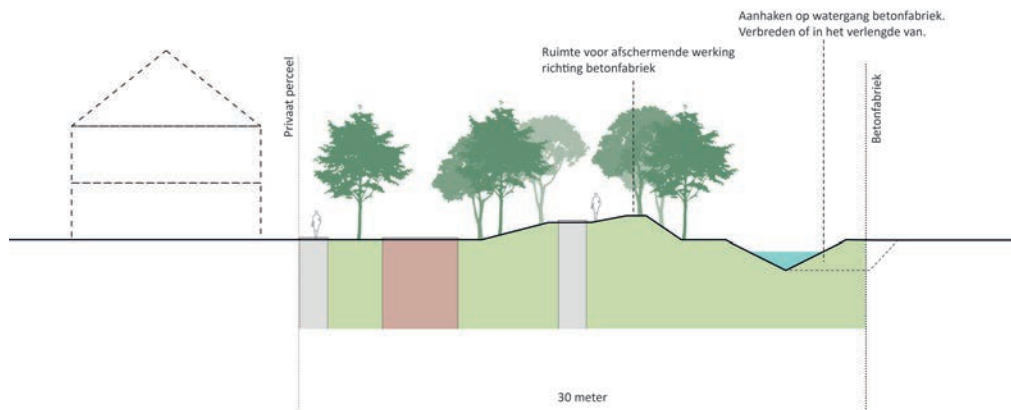


Afbeelding 25: de bestaande groen en waterstructuur aan de Schipperskade dient als referentie. Aan weerszijden is ruimte voor een bomenrij en wandelpad.

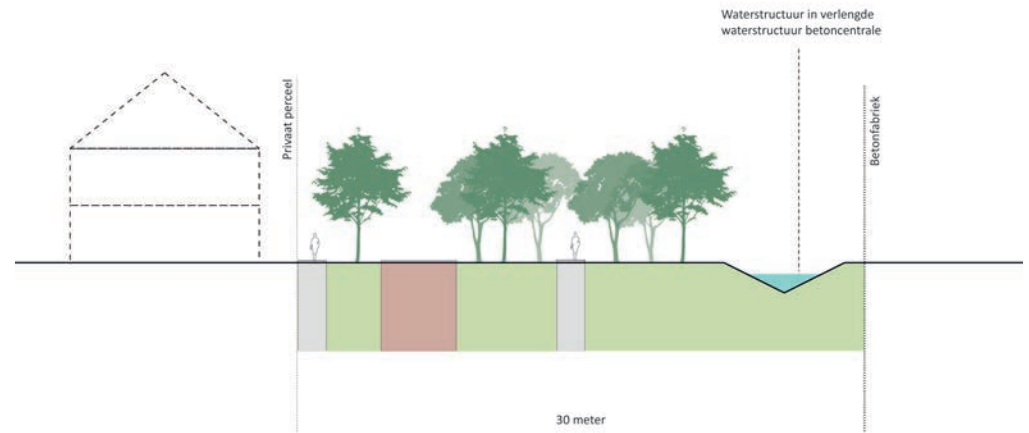


Afbeelding 26: referentie groenstructuur met watergang en wandelpad in Nieuwleusen.





Afbeelding 27: Principeprofiel polderstructuur van 30 meter rondom de betonfabriek met ruimte voor afschermende werking. Verdere uitwerking is ontwerpogave.



Afbeelding 28: Principeprofiel polderstructuur van 30 meter. Verdere uitwerking is ontwerpogave.



Afbeelding 29: referentie van grondwal met afschermende werking. Ringdijkpark in Aalsmeerderbrug



Afbeelding 30: referentie groenstructuur met verschillende bomenrijen en wandel en fietspaden. Stadspark in 's Heerenberg.

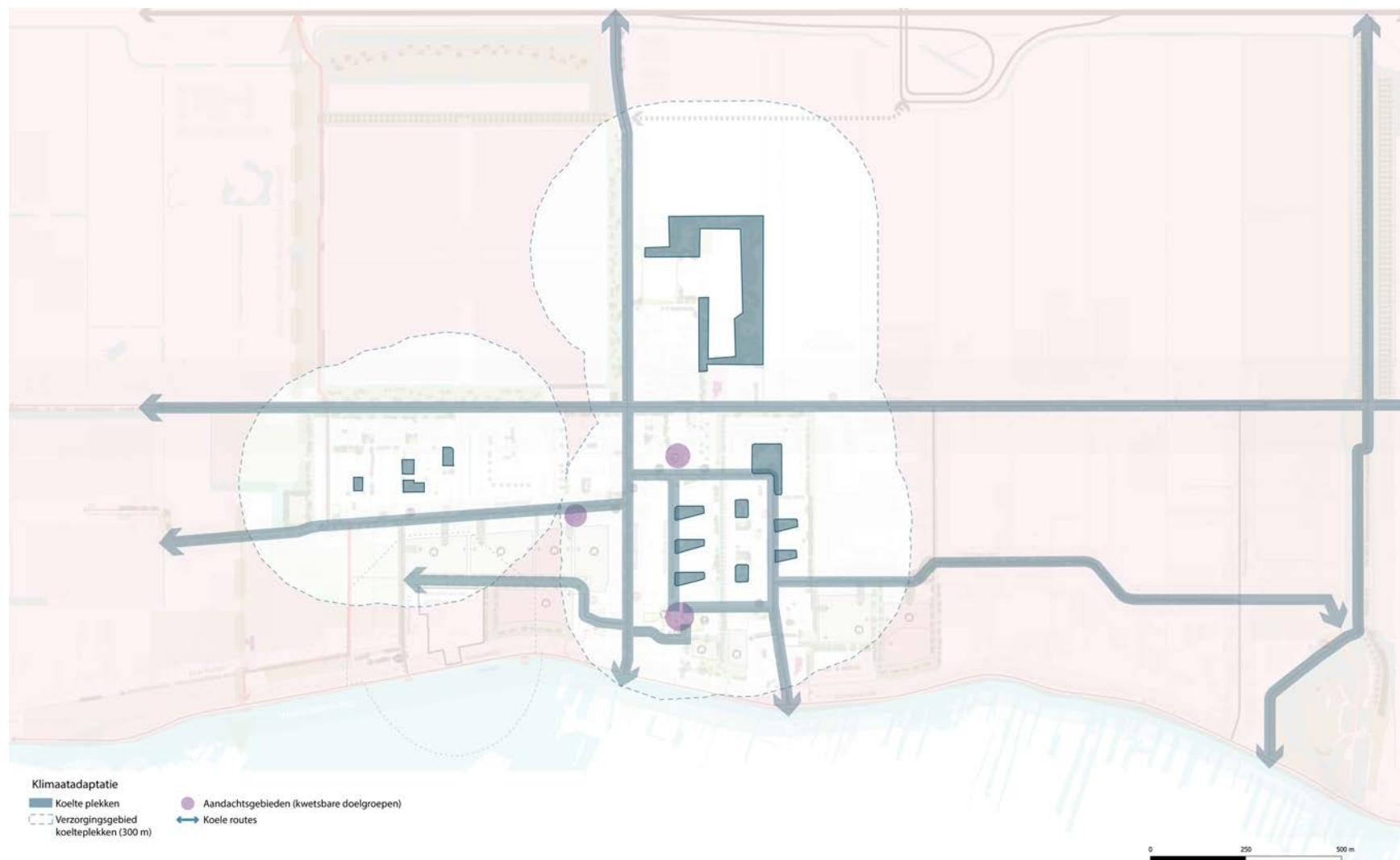
### Klimaatadaptatie

Een koele woon en werkomgeving is vanuit het klimaatadaptatiebeleid een belangrijk uitgangspunt dat van invloed is op de groenstructuur van Rijsenhout. Met name het voorzien in koele plekken en koele routes is belangrijk voor de planvorming.

**Koele plekken:** binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek van minimaal 200 m<sup>2</sup> nodig.

**Koele routes:** Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.

In de kaart is het verzorgingsgebied van de koelteplekken en de benodigde koele routes inzichtelijk gemaakt. Hierin is te zien dat het voor nagenoeg alle woonbuurten van belang is in koele plekken te voorzien. Ook is te zien dat er verschillende koele routes nodig zijn die de woonbuurten met het centrum van Rijsenhout verbindt.



Afbeelding 30: Klimaatadaptatie, koele routes en plekken.

## e. Verkeersstructuur en langzaamverkeer

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

### Langzaam verkeer

#### *Regionale verbindingen voor woonwerk verkeer per fiets*

Regionale werkgebieden die vanuit Rijsenhout per (e-)bike te bereiken zijn betreffen vooral Hoofddorp en Schiphol (inclusief Cargo, Logistics Park etc). De route richting Hoofddorp loopt langs de Bennebroekerweg. Hier sluit de route aan op het fietspad door Lincolnpark en de Hoofdweg Westzijde, die beide als hoofdfietsroute Rijsenhout verbinden met het centrum en station van Hoofddorp. Ook de werklocaties van de President zijn zo bereikbaar. Voor Schiphol en de omliggende werklocaties is de Aalsmeerderweg een logische fietsverbinding. Deze sluit aan de overzijde van de N106 (via een fietsbrug) aan op de doorfietsroute tussen Aalsmeer en Hoofddorp en op de verschillende fietsroutes richting Schiphol (bijv. Rijkersdijk, Aalsmeerderweg).

#### *Regionale fietsverbindingen voor recreatie*

In 2017 heeft de gemeenteraad de Visie Ringdijk en Ringvaart vastgesteld. Deze visie is opgesteld na overleg met bewoners in alle dorpen langs de Ringvaart, ook in Rijsenhout. Het voornaamste doel van de Visie is het leefbaarder en aantrekkelijker maken van de Ringdijk en Ringvaart. In Rijsenhout geldt dat voor de Aalsmeerderdijk en de Leimuiderdijk. Dit willen we onder meer bereiken door meer ruimte voor recreatie en door het verbeteren van de verkeersveiligheid. Zo hebben we bijna alle chicanes op de Ringdijk verwijderd en zijn er op verschillende plekken afsluitingen om het doorgaande verkeer op de dijk aan te moedigen een andere route te nemen. Ook is er in een aantal dorpen fietsstraten gemaakt waar de auto te gast is. Deze fietsstraat komt ook in Rijsenhout en wordt begin 2025 aangelegd.

Er worden verschillende verbindingen tussen de polder en de Westeinderplassen voorgesteld. Een gedeelte van deze structuren ligt er al, zoals het fietspad langs de Geniedijk, maar een aantal verbindingen ook niet. Het doel van deze verbindingen is om een recreatieve fietstocht vanuit Bennebroek door PARK21 richting de Westeinderplassen mogelijk te maken. Voor de barrière van de A4 moet worden overgestoken bij het brugrestaurant. Een fietsverbinding vanaf de Westeinderplassen moet daar op aansluiten.

#### *Voetgangersverbindingen op niveau van Rijsenhout*

Binnen het dorp moet het makkelijk zijn om je te voet of met de fiets te verplaatsen. Om deze reden wordt er een voetgangersverbinding voorgesteld die de nieuwe woningen verbinden met de voorzieningen in het centrum. Er ontstaat hierdoor een structuur die parallel loopt aan de ringdijk en het hele dorp makkelijk en op kwalitatieve wijze met elkaar verbindt. Het voetpad moet voldoende breed zijn voor alle soorten voetgangers, sociaal veilig en zo groen en aantrekkelijk mogelijk.

#### *Informeel structuur*

Naast de verbindingen voor de fiets en voetgangers op niveau van het dorp is het belangrijk dat er mogelijkheid is voor het maken van ommetjes. Deze ommetjes haken aan op de gewenste groenstructuur in Rijsenhout en bieden een kwalitatieve beleving. Ook worden waar mogelijk verbindingen gemaakt met de ringdijk. Zie tekst groenstructuur.

#### **Autostructuur**

Binnen het dorp is leefbaarheid het belangrijkste. De auto heeft daarom geen prominente plek. De auto wordt in de woonbuurten zoveel mogelijk geparkeerd in parkeerkoffers. Dit is bedoeld om de verkeersbewegingen te beperken en om de openbare ruimte zoveel mogelijk vrij te houden voor verblijf en langzaam verkeer. Vanwege het ontbreken van hoogwaardig openbaar vervoer en dorpoeverstijgende voorzieningen blijft de auto een noodzakelijk vervoersmiddel. De belangrijkste ontsluiting van het dorp voor autoverkeer richt zich op de Bennebroekerweg en vervolgens de Nieuwe Bennebroekerweg. De Ringdijk en Aalsmeerderweg zijn niet bedoeld als belangrijke auto ontsluiting voor het dorp.

Er is onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de bouw van 400 woningen in Rijsenhout. Hieruit komt naar voren dat het door het toevoegen van de nieuwe woningen drukker wordt in Rijsenhout, maar het effect is beperkt en leidt op zich niet tot knelpunten. Wel is het zo dat de sterke autonome groei, die met name op wegen aan de rand van Rijsenhout optreedt, naar verwachting zorgt voor toekomstige knelpunten. Die zitten niet in het centrum van Rijsenhout, maar bij de Aalsmeerderweg en Bennebroekerweg. De bouw van 400 woningen zou zorgen voor (weliswaar in zeer beperkte mate) uitbreiding van deze knelpunten. De komende tijd wordt onderzocht of er maatregelen nodig zijn. Voor wat betreft parkeren gelden de bestaande parkeernormen. Dat betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt moeten worden.





Afbeelding 31: Verkeersstructuur langzaamverkeer



Afbeelding 32: Verkeersstructuur totaal

## f. Beeldkwaliteit bebouwing

### Architectuur

Onderdeel van het realiseren van de kwaliteit die Rijsenhout verdient is aandacht voor de architectuur en inpassing. Er wordt niet één beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin een richting wordt vastgelegd. Daarvoor liggen de ontwikkellocaties te verspreid. Dit thema wordt dus per ontwikkelgebied opgepakt. Wat namelijk wel nodig is, is het voorkomen van een te grote diversiteit aan verschijningsvormen in architectuur. Daarbij is de uitdaging per ontwikkelgebied naar samenhang te streven terwijl er voldoende diversiteit ontstaat waardoor een eigenheid per buurt ontstaat. Lange rijen woningen zonder duidelijke variatie worden voorkomen. Bij ontwikkeling of deelontwikkeling zal dus aangetoond moeten worden hoe hier een antwoord op wordt gegeven.

Qua sfeer wordt gezocht naar een dorpse uitstraling waarbij een wisselwerking ontstaat tussen de bebouwing en openbare ruimte. Individuele woningen zijn duidelijk herkenbaar door oriëntatie, kapvorm of kleurstelling, maar vormen samen ook duidelijk een eenheid in de hoofdmaterialisatie, typologie en ensembles en hoe omgegaan wordt met buitenruimtes en ondergeschikte bouwdelen als dakkapellen en erkers. Ook het inpassen van gestapelde volumes is hierbij een aandachtspunt. Stedenbouwkundig gezien staan deze al langs doorgaande routes zodat deze logischerwijs bijdragen aan de oriëntatie. Dat geeft ook architectonisch gelijk aanleiding om uit te pakken en een verbijzondering te laten zijn, zonder dat het detoneert of overheerst ten opzichte van haar omgeving. Deze grotere volumes hebben meer ruimte om zich heen en kennen ook daardoor meerdere voorkanten.

Het thema fijn thuiskomen is ook in de architectuur voelbaar. Een goed ontworpen (hoofd)entree is het visitekaartje van de woningen en appartementengebouwen. Entrees worden geaccentueerd in de gevel door het toepassen van getoogd metselwerk, rollagen of omlijstingen en uitgevoerd met een bovenlicht. Verlichtingsarmatuur, huisnummer, beldrukker en brievenklep zijn onderdeel van de ontwerpopgave. Om de samenhang tussen de entrees van de woningen te garanderen worden er vooraf afspraken gemaakt over de keuze van het verlichtingsarmatuur bij de entree. Bergingen, carports, heggen en tuinmuren vormen onderdeel van de ontwerpopgave bij de woningen, trafo's worden in de buurt mee ontworpen.



Afbeelding 33: Inspiratiebeelden



Voor de architectuur in zijn algemeenheid gelden de volgende basisprincipes:

- Tijdloze architectuur.
- Duurzame materialen
- Zorgeloos verouderend
- Voornamelijk natuurlijke materialen en kleurstelling krijgt de voorkeur boven moderne architectuur.
- Zorgvuldige wisselwerking tussen openbare ruimte en bebouwing waarbij de richting van architectuur het concept van 'openbare ruimte voor mensen' ondersteunt in de plattegrond en de vormgeving van de overgang zoals veranda's, erkers en serres.
- Geen achterkant / schuttingen aan openbare ruimte.
- Passieve zonne-energie, optimale isolatie vormen de standaard bij het ontwerp
- zodat technische hulpmiddelen en overmatig energiegebruik niet nodig is.

### Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt zo ontworpen dat ontmoeten en verblijven gestimuleerd wordt. Langzaamverkeersroutes zitten bijvoorbeeld in de voorrang, het informele route circuit verzorgt veilige bewegen richting belangrijke plekken en bestemmingen en de geparkeerde auto domineert niet het beeld van de openbare ruimte. Parkeeroplossingen zijn kwalitatief ingepast. De openbare ruimte wordt binnen de kaders van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) ontworpen.

### Proces

Gestreefd wordt naar een eigenheid per buurt. Om die reden wordt gevraagd verschillende architecten voor de verschillende blokken of buurten in de hand te nemen. Zo ontstaat een rijkheid aan architectonische verscheidenheid.

Specifiek:

Per woonveld is onderscheid in architectuur.

Per woonveld wordt een korte verantwoording van het verhaal achter de architectuur opgezet waarin duidelijk wordt wat de insteek is op eigenheid en samenhang en andere uit dit document genoemde onderdelen.



Afbeelding 34: Referentiebeelden opzet buurten: Ringoevers, Hillegom



## g. Deelgebieden

We onderscheiden drie deelgebieden. In dit hoofdstuk wordt een uitwerking gegeven per deelgebied. De kwaliteit die voortvloeit uit de identiteiten van Rijsenhout zoals beschreven in hoofdstuk 3, zijn concreet gemaakt en toegepast. Per plot is dat vertaald in een hoofdopzet met de gewenste structuur waarbij naast de dichtheid en groennorm ook de belangrijkste ruimtelijke doelstellingen weergegeven worden. Het vervolg en de exacte verkaveling wordt per project uitgewerkt, in overleg met de gemeente op basis van deze uitgangspunten.



*Afbeelding 35: Deelgebied west. Gezien vanaf de Kleine Poellaan. Links zijn de achterkanten van de lintbebouwing aan de Rijshornstraat te zien. Rechts de betoncentrale.*



*Afbeelding 36: Deelgebied centrum. In beeld de voormalige Immanuelschool gezien vanaf de Schouwstraat.*



*Afbeelding 37: Deelgebied oost. Foto ter hoogte van Stuurboord 7*



Afbeelding 38: Deelgebieden



## Cluster west / Nieuwe Blauwe Beugel

### Algemeen

De locatie wordt begrensd door het lint de Kleine Poellaan, de Rijshornstraat en de Bennebroekerweg. Ook grenst het plangebied aan de ringdijk, de betoncentrale en de Maarsehof. Het gebied ligt niet direct in of tegen het centrum van het dorp.

Dichtheid: dorps woonmilieu. netto 35 woningen per ha.

Wat betreft de typologie wordt een mix van grondgebonden woningen en gestapelde volumes passend geacht. Daarbij kunnen gestapelde volumes langs de grotere groenstructuren en routes zorgen voor zowel een heldere oriëntatie als lucht en ruimte in het plan. Daarnaast is het voor verkeer een belangrijke voorwaarde dat ook bij deelontwikkeling altijd een veilige ontsluiting gerealiseerd kan worden en de entrees niet alleen functioneel maar ook kwalitatief vormgegeven zijn.

In dit deelgebied is het van belang dat rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van de betoncentrale en de planologische beperkingen daarvan. Zie ook het hoofdstuk juridische aspecten. Daarnaast is het versnipperde eigendom een aandachtspunt. Reststroken of onlogische verkavelingen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

### Ruimtelijke opzet

De kwaliteit in dit deelgebied wordt opgehangen aan de doorlopende groenverbinding van oost naar west die het mogelijk maakt samenhang te laten ontstaan bij verschillende deelontwikkelingen.

Een vaste breedte van de strook die voorziet in het nodige water en groen en tevens het langzaam verkeer zo direct mogelijk koppelt richting het centrum geeft



Afbeelding 39: Algemene principes voor de woonbuurten. Naar groen gerichte woningen. Parkeren is geclusterd opgelost en niet dominant in de openbare ruimte aanwezig.

Referentie: Ringoevers  
Enzo Architectuur

gelijk ook kwaliteit en herkenbaarheid aan de buurten. De groenstructuur kan wel haaks doorsneden worden door autoverkeer maar is zo veel mogelijk doorlopend en autovrij. Het weergegeven groen in de kaart is het minimaal vereiste. Ook in de woonbuurten en straten zelf is nog groen noodzakelijk.

Aan de Kleine Poellaan kan ontwikkeld worden in een lintbebouwing, dat wil zeggen losse woningen met een dorpse uitstraling die kenmerkend zijn voor Rijsenhout. Daar waar de woonbuurt grenst aan bestaande woningen wordt een goede aansluiting gezocht qua hoogte. Op de volgende pagina's worden concrete uitgangspunten meegegeven voor de ontwikkeling van dit gebied. Voor de woonbuurten gelden ook algemene stedenbouwkundige principes, zoals te lezen in hoofdstuk visie.

Expliciete uitdagingen hier zijn het creëren van het zogenaamde ommetje richting de ringdijk en het aantakken van de ontwikkeling op de Maarsehof richting het centrum met name voor langzaamverkeer. Het ommetje is een grote woonkwaliteit en geeft de bewoners bovendien echt het idee dat ze wonen aan de Westeinderplas. De brede groenstrook kan tevens dienen als eerste buffer richting de betoncentrale en zorgt voor een korte, aantrekkelijke en veilige route naar het centrum. Deze is conform het basisprofiel minimaal 30m breed. Bij gefaseerde ontwikkeling zal per deelontwikkeling gekeken worden hoe dit gerealiseerd wordt. In elk geval wordt deze niet bebouwd en uitgegeven om zo stedenbouwkundig niet onmogelijk te maken de benodigde structuur te realiseren.

### De identiteiten van Rijsenhout

De identiteiten van Rijsenhout definiëren hier de kwaliteit en zijn bepalend geweest voor de gekozen structuur van het gebied. Voor deze identiteiten zijn concrete uitgangspunten van toepassing.



Afbeelding 40:  
Perceelsgrenzen in het  
deelgebied Nieuwe Blauwe  
Beugel





## De Ringdijk met dijkvoetzone

### *Een sterke en beleefbare dijkvoetzone*

Wij werken toe naar een sterke en beleefbare dijkvoetzone. Deze zone wordt ingericht als parkzone waar het karakter van de dijk te ervaren is. Hier is het duidelijk dat de polderverkaveling de ringdijk ontmoet. Alhoewel van een andere schaal is het Ringdijkpark bij Aalsmeerderbrug een voorbeeld waar dit goed gelukt is.

- De dijkvoetzone heeft een minimale maat van 30 meter
- Teensloot wordt teruggebracht en krijgt een prominente rol in de inrichting
- Inrichting van de parkzone onderscheidt zich van de polderstructuur
- Groene invulling met ruimte voor verblijf

### *Doorzichten en doorsteken*

Daar waar gaten in het dijklint aanwezig zijn worden deze ingezet om langzaam verkeersverbindingen naar het achterland aan te leggen. Er ontstaat hierdoor een sterkere relatie tussen de dijk en het achterland en de dijk wordt beter bereikbaar voor langzaam verkeer. Gaten in het dijklint worden benut om doorzichten te benadrukken. Deze doorzichten geven lucht. Je kan de horizon zien en het hoogteverschil tussen de dijk en het achterland is duidelijk te ervaren.

- Betere verbondenheid door nieuwe langzaam verkeersverbindingen tussen de dijk en de dijkvoetzone. Daar waar ruimte in het dijklint aanwezig is wordt deze benut voor een verbinding.
- Doorzichten vanaf de dijk worden versterkt waarbij de horizon zichtbaar is
- Het talud van de dijk blijft behouden en zichtbaar

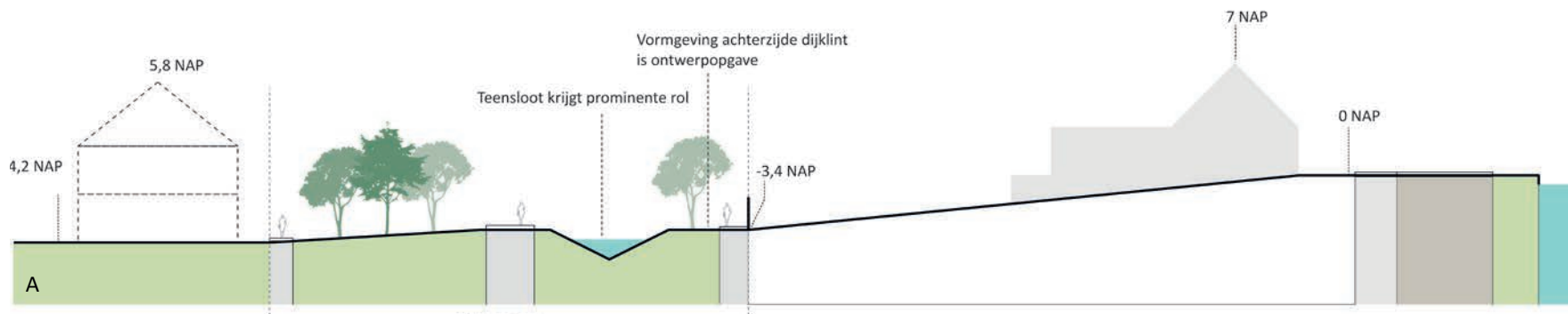
### *Bebouwing onderaan de dijk*

Een gedeelte van de woonbuurten in dit deelgebied liggen onderaan de ringdijk. Om ervoor te zorgen dat de dijk en het dijklint als structuur intact blijft geldt er een aantal belangrijke principes.

- Bebouwing aan de dijkvoetzone is lager dan de dijkbebauwing
- Bebouwing is met de representatieve zijde naar de dijkvoetzone gericht
- Inpassing van de achterkanten van de dijkbebauwing is een ontwerpogave
- Bestaande woonbestemmingen onderaan de dijk vormen een ontwerpogave



*Afbeelding 42: Beeld van het ringdijkpark. Teensloot heeft een prominente rol. (Ringdijkpark Aalsmeerderbrug)*



*Afbeelding 43: Principeprofiel dijkvoetzone. Uitwerking is ontwerpogave*



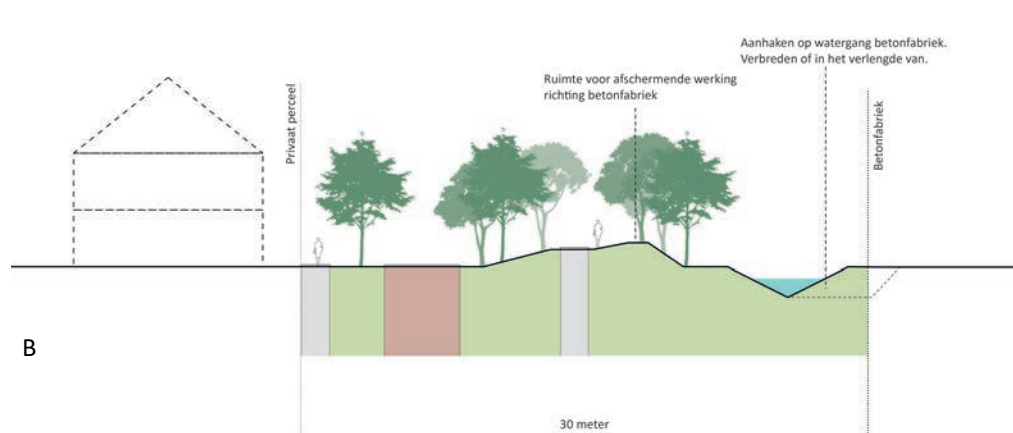
## Polderstructuur

### Een kwalitatieve groenstructuur met voldoende maat

We werken toe naar kwalitatieve groenverbindingen die de historie van de polder zichtbaar maken door deze aan te laten sluiten bij een bestaande kavelsloot. In dit deelgebied ligt de groenstructuur van oost naar west. Om de kwaliteit te borgen is er een principeprofiel opgesteld voor dit deelgebied. Kenmerkend voor dit deelgebied is de ligging bij de betoncentrale waar ruimte nodig is voor een eventuele afschermende werking in de groenstructuur waardoor deze een bredere maat nodig heeft.

#### Uitgangspunten

- Het profiel van de groenstructuur is minimaal 30 meter breed
- De groenstructuur biedt ruimte voor een eventueel benodigde afschermende werking rondom de betoncentrale
- In de groenstructuur is ruimte voor meerdere wandelpaden en een vrijliggend fietspad richting het centrum van Rijsenhout.
- De langzaam verkeersverbinding is een koele route. Dit heeft invloed op de benodigde inrichting.
- De groenstructuur krijgt een groene invulling met ruimte voor verblijf en bijvoorbeeld speelplekken.
- Er wordt aangehaakt op de bestaande waterstructuur rondom de betonfabriek. Daar waar al water aanwezig is rondom de betonfabriek wordt deze benut.



Afbeelding 44: Principeprofiel polderstructuur van 30 meter rondom de betonfabriek met ruimte voor afschermende werking. Verdere uitwerking is ontwerpogave.

### De kwaliteit van de aangrenzende bebouwing

De aangrenzende omgeving heeft invloed op de totale kwaliteit van de groenstructuur. De inrichting is belangrijk voor de sociale veiligheid en het eigenaarschap van die randen.

#### Uitgangspunten

- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de groenstructuur gericht. Dat kan zijn in de vorm van een voorzijde of in de vorm een gebouwde buitenruimte zoals een veranda of sporadisch een zijgevel.
- Tuinen direct aan de waterstructuur worden voorkomen om de kwaliteit van de oever te borgen.
- Langs de groenstructuur is er ruimte voor bebouwingsaccenten in de vorm van gestapelde bouw om zo te zorgen voor een heldere oriëntatie en begeleiding van de route.



Afbeelding 45: Principeprofiel polderstructuur van 30 meter. Verdere uitwerking is ontwerpogave.

## Linten

### *Linten als entree*

De linten zijn de belangrijkste ontsluitingen voor de nieuwe wijken. Met name voor de auto, maar ook voor langzaam verkeer moeten deze te gebruiken zijn. De manier waarop je de woonbuurt binnenkomt en de kwaliteit daarvan is belangrijk. Wat voorkomen moet worden is dat de entrees voelen als 'kruip-door-sluip-door' routes tussen bestaande percelen door. Dit biedt weinig kwaliteit en vormt geen eenheid met bestaand Rijsenhout.

### *Uitgangspunten*

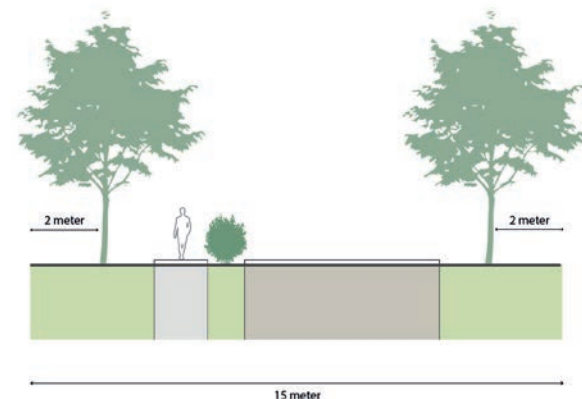
- De bomenstructuur langs de linten wordt hersteld met éézijdige of tweezijdige beplanting
- De entrees van de nieuwe buurten worden royaal vormgegeven en hebben om die reden een minimaal profiel van 15 meter. De locaties van de entrees zijn vastgelegd in de kaart van dit deelgebied. De maat van 15 meter is ruim genoeg om één of tweezijdige bomen-rijen toe te voegen en om een wandelpad te realiseren.

### *Bebouwing langs het lint*

Langs de linten zijn met name vrijstaande woningen te vinden met een lage goot. De woningen hebben een groot perceel met groot voorerf en veel ruimte rondom de woning. Het lint voelt hierdoor luchtig en ruim aan. Dit karakter is belangrijk om te behouden.

### *Uitgangspunten*

- Binnen 50 meter, gemeten vanaf het hart van het lint, is lintbebouwing toegestaan. Dit sluit qua massa en uitstraling aan bij de bestaande bebouwing. Percelen zijn ruim en bieden voldoende lucht rondom zodat een erfprincipe en kleiner cluster herkenbaar is.
- Na de 50 meter is er ruimte voor een nieuwe woonbuurt. Waar de erfgrens minder dan 50 meter vanuit de weg is wordt een maatwerk oplossing gezocht. Deze zone blijft dan vrij van bebouwing.



*Afbeelding 46: Principeprofiel entree vanaf linten*



*Afbeelding 47: Het lint de Rijshornstraat*

## Cluster centrum

### Algemeen

Dit deelgebied ligt in en aangrenzend aan het centrum van Rijsenhout waar verschillende voorzieningen aanwezig zijn. Om deze reden is deze locatie geschikt voor appartementen. Bijvoorbeeld voor senioren.

Dichtheid: centrum dorps / kleinstedelijk: 50 woningen per hectare.

Het centrum van Rijsenhout heeft verschillende voorzieningen, zoals een kerk en een supermarkt. In ruimtelijke opzet wijkt het gebied af van de woonwijken in Rijsenhout. Er is in het centrum een bepaalde mate van gestapelde bouw aanwezig. De nieuw gebouwde kerk met kerktoren is een beeldbepalend gebouw in het centrum. De openbare ruimte kenmerkt zich door veel verharding en parkeerplaatsen. Voor zowel de stedenbouwkundige opzet als de beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht bij de bestaande context. Er ontstaat een dorps sfeer waar ambachtelijk materiaalgebruik en menselijke maat leidend zijn. Dat wil zeggen bestaande rooilijnen zijn leidend evenals de opzet van een bestaand profiel. Korrelgroottes sluiten aan bij bestaande bebouwing. Qua vormtaal, gevelcompositie en materialisering wordt gezocht naar een zachte, warme uitstraling. Het hoofdmateriaal is hout of baksteen, of vergelijkbaar.

### Aandachtspunten/opgaven

- Er zijn in Rijsenhout weinig kleinere woningen of appartementen te vinden. Dichtbij de voorzieningen kan gestapelde bouw een goede toevoeging zijn om zo een gedifferentieerder woningaanbod te creëren.
- Het centrum heeft weinig verblijfskwaliteit.

### Ruimtelijke opzet

De landschappelijke inrichting van het cluster centrum is anders dan in de meer suburbane gebied. Behoudens de grote bomenstructuur kan hier de overgang privé-openbaar meer stedelijk ingericht worden aan de zijde van het centrum waardoor een appartementen gebouw meer directe relatie met het plein aangaat. De inzet is dat ontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het centrum is. Voor de locatie van de Immanuelschool is de stedenbouwkundige opzet een urban villa in parkachtige setting.

Het profiel van de Schipperskade wordt doorgezet tussen de beide bouwvelden waardoor de polderstructuur versterkt en voelbaar gemaakt wordt en de openbare ruimte een meer doorwaadbare inrichting krijgt en daardoor onderdeel wordt van het dorp. Groen en bomen worden ten alle tijden zoveel mogelijk behouden waarbij rekening wordt gehouden met de kroonprojectie.

Voor het gebied rondom de Apparaten Fabriek Aalsmeer, AFA, is de dijkvoetzone een kenmerkende identiteit. Hier wordt een parkzone aangelegd wat zorgt voor een parkachtige setting. Er zijn ook kansen om een langzaam verkeersverbinding richting de dijk te realiseren. Dit is niet alleen bruikbaar voor bewoners maar voor alle gebruikers van het centrum.

Het weergegeven groen in de kaart is het minimaal vereiste. Ook in de woonbuurten en straten zelf is nog groen noodzakelijk.

### Aandachtspunten

Het is belangrijk dat er wordt onderzocht voor welke doelgroepen het best gebouwd kan worden in het centrum zodat woningtypes daarop kunnen worden afgestemd.

Het gebied rondom de AFA, kan ontwikkeld worden na planologische sanering van dit gebied. Uitplaatsing van de AFA is voorwaardelijk voor de herontwikkeling van dit gebied.

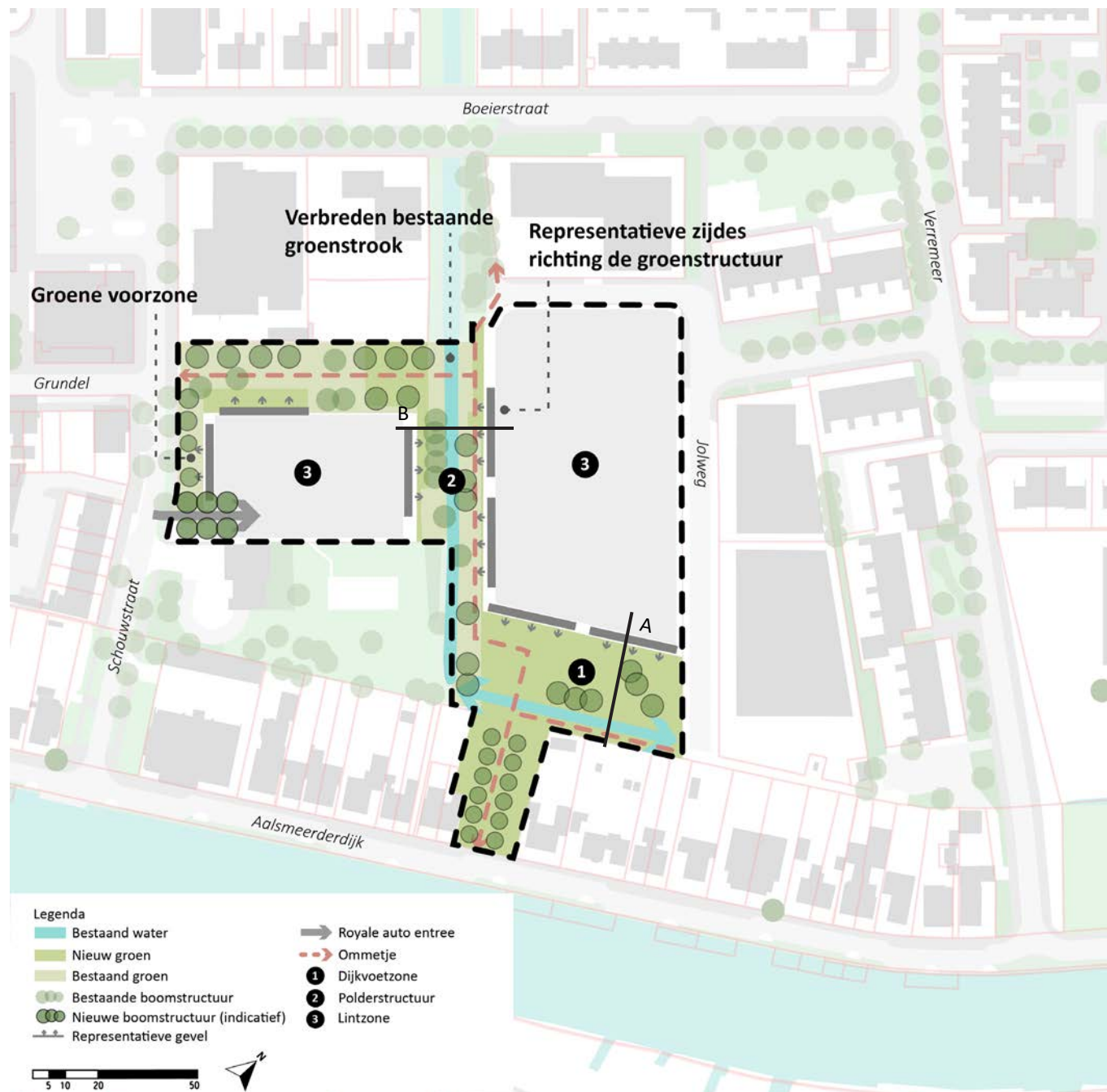
### De identiteiten van Rijsenhout

De identiteiten van Rijsenhout definiëren hier de kwaliteit en zijn bepalend geweest voor de gekozen structuur van het gebied. Voor deze identiteiten zijn concrete uitgangspunten van toepassing die op de volgende pagina's worden omschreven. Voor de woonbuurten gelden ook algemene stedenbouwkundige principes, zoals te lezen in hoofdstuk 3.



Afbeelding 48: perceelsgrenzen rondom het centrum





Afbeelding 49: Kavelpaspoort centrum.

## Centrum

### *Bijdrage aan een gedifferentieerder woningaanbod*

Het centrum van Rijsenhout leent zich goed voor gestapelde bouw. Er zijn hier voorzieningen aanwezig waardoor het voor doelgroepen zoals ouderen een goede locatie is. Daarnaast is het goed als er compact gebouwd wordt zodat meer kwalitatieve openbare ruimte overblijft.

Op het moment is het hoogste gebouw in het centrum de kerktoeren. Dit markeert als campanile het centrum van Rijsenhout en moet niet ingebouwd worden door hogere bebouwing. De hoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan bij al aanwezige bebouwing. Dat is in principe drie lagen. Een extra laag als ondergeschikt bouwdeel is denkbaar, mits overige aspecten als groen en parkeren zorgvuldig en op eigen terrein opgelost worden en er daardoor niet een openbare ruimte ontstaat gedomineerd door parkeren. Parkeren onder het gebouw heeft daarom de voorkeur.

### *Uitgangspunten*

- De kerktoeren blijft het hoogste punt. Bebouwing heeft in de basis maximaal drie lagen en versterkt door de oriëntatie het idee van een dorpsplein.
- Voor de locatie van de Immanuelschool wordt gedacht aan een urban villa in een parkachtige setting
- Er wordt gestapeld en compact gebouwd waarbij ruimte overblijft voor kwalitatieve openbare ruimte.

### *Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum*

Het centrum van Rijsenhout heeft op het moment weinig samenhangende ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing kenmerkt zich soms door een historiserende uitstraling, ambachtelijk modern of jaren '60 soberheid. Het zou goed zijn als de ontwikkelingen in, of in de nabijheid, van het centrum een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van architectuur en kwalitatieve openbare ruimte. Er dient hierbij aangesloten te worden bij de bestaande landschappelijke structuren van de plek. De overgang tussen privé en openbaar is een belangrijk aandachtspunt.

### *Uitgangspunten*

- Er wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. In architectuur en in de openbare ruimte.
- De overgang van privé naar openbaar is hierbij een belangrijk aandachtspunt
- Een langzaamverkeersverbinding richting de ringdijk wordt toegevoegd.



*Afbeelding 50: Dorpsplein met de Reede en de kerk*



*Afbeelding 51: Dorpsplein met de kerk*

## Ringdijk met dijkvoetzone

### Een sterke en beleefbare dijkvoetzone

Wij werken toe naar een sterke en beleefbare dijkvoetzone. Deze zone wordt ingericht als parkzone waar het karakter van de dijk te ervaren is. Hier is het duidelijk dat de polderverkaveling de ringdijk ontmoet. Alhoewel van een andere schaal is het Ringdijkpark bij Aalsmeerderbrug een voorbeeld waar dit goed gelukt is.

- De dijkvoetzone heeft een minimale maat van 30 meter.
- Teensloot wordt teruggebracht en krijgt een prominente rol in de inrichting.
- Inrichting van de parkzone onderscheidt zich van de polderstructuur.
- Groene invulling met ruimte voor verblijf. Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan het centrum.

### Doorzichten en doorsteken

Daar waar gaten in het dijklint aanwezig zijn worden deze ingezet om langzaam verkeersverbindingen naar het achterland aan te leggen. Er ontstaat hierdoor een sterkere relatie tussen de dijk en het achterland en de dijk wordt beter bereikbaar voor langzaam verkeer. Gaten in het dijklint worden benut om doorzichten te benadrukken. Deze doorzichten geven lucht. Je kan de horizon zien en het hoogteverschil tussen de dijk en het achterland is duidelijk te ervaren.

- Betere verbondenheid door nieuwe langzaam verkeersverbindingen tussen de dijk en de dijkvoetzone. Een nieuwe langzaamverkeersverbinding richting de ringdijk wordt toegevoegd.
- Doorzichten vanaf de dijk worden versterkt waarbij de horizon zichtbaar is
- Het talud van de dijk blijft behouden en zichtbaar

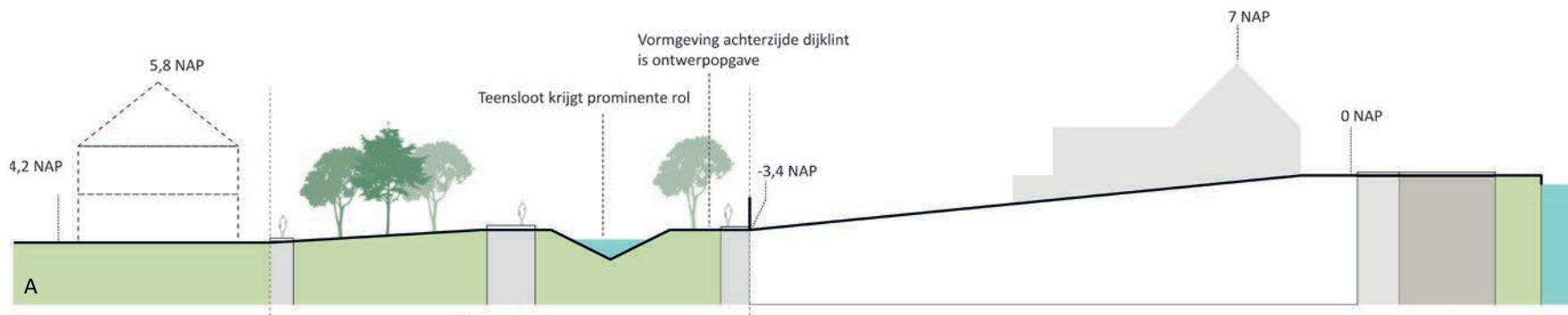
### Bebouwing onderaan de dijk

Voor de nieuwe bebouwing onderaan de dijk gelden een aantal principes. Deze moeten ervoor zorgen dat de dijk en het dijklint als structuur intact blijft maar ook moet het de kwaliteit van de dijkvoetzone borgen.

- Bebouwing aan de dijkvoetzone is maximaal drie lagen, waarbij rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanaf de dijk.
- Bebouwing is met de representatieve zijde naar de dijkvoetzone gericht.
- Inpassing van de achterkanten van de bestaande dijkbebouwing is een ontwerpopgave.



Afbeelding 52: Beeld van het ringdijkpark. Teensloot heeft een prominente rol. (Ringdijkpark Aalsmeerderbrug)



Afbeelding 53: Principeprofiel dijkvoetzone. Uitwerking is ontwerpopgave



## Polderstructuur

### *Een kwalitatieve groenstructuur met voldoende maat*

We werken toe naar kwalitatieve groenverbindingen die de historie van de polder zichtbaar maken door deze aan te laten sluiten bij een bestaande kavelsloot. In dit deelgebied ligt de groenstructuur in het verlengde van de Schipperskade. Om de kwaliteit te borgen is er een principeprofiel opgesteld. Kenmerkend voor dit deelgebied is dat de groenstructuur er voor een groot gedeelte al ligt. Het behoud van het bestaande groen en bomen is een belangrijk uitgangspunt. Een verbreding en kwaliteitsverbetering is voor de groen en waterstructuur wel nodig.

#### Uitgangspunten

- Het profiel van de groenstructuur is minimaal 20 meter breed.
- In de groenstructuur is ruimte voor een wandelpad en bomenrij aan weerszijden van de watergang.
- Uitgangspunt is dat het bestaande groen aan deze structuur zoveel mogelijk behouden blijft.

### *De kwaliteit van de aangrenzende bebouwing*

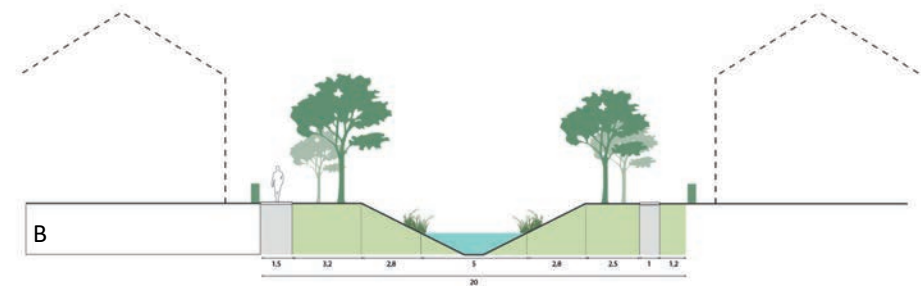
De aangrenzende omgeving heeft invloed op de totale kwaliteit van de groenstructuur. De inrichting is belangrijk voor de sociale veiligheid en het eigenaarschap van die randen.

#### Uitgangspunten

- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de groenstructuur gericht. Dat kan zijn in de vorm van een voorzijde of in de vorm een gebouwde buitenruimte zoals een veranda of terras.
- Tuinen direct aan de waterstructuur worden voorkomen om de kwaliteit van de oever in de vorm van een talud te borgen.



*Afbeelding 54: Bestaand profiel Schipperskade, groen en water als kwaliteitsdrager en basis voor de buurten.*



*Afbeelding 55: Principeprofiel polderstructuur*

## Cluster Oost

### Algemeen

Het deelgebied wordt begrensd door de woningen aan Stuurboord en Loefzijde. Aan de westzijde ligt het lint Heermanszwet met landelijke woningen. Aan de oostzijde ligt de ringdijk. Op enige afstand van het dorp en omgeven door grondgebonden en landelijke woningen is een dorps woonmilieu hier op zijn plek.

Dichtheid: dorps woonmilieu, netto dichtheid van 35 woningen per hectare.

### Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet van dit deelgebied wordt gekenmerkt door verschillende groenstructuren die gebaseerd zijn op de identiteiten van Rijsenhout, namelijk de polderstructuur en de ringdijk met dijkvoetzone. Het voelbaar maken van deze structuren is aanleiding voor de buurtopzet.

Om deze Rijsenhoutse kwaliteit te borgen is een groen en waterstructuur ingetekend op de scheiding van de perceelsgrenzen waar een kavelsloot aanwezig is. Naast het benadrukken en leidend en voelbaar maken van de aanwezige polderstructuren, dragen de verschillende eigenaren ook vergelijkbare lasten in de publieke ruimte en kwaliteit.

Onderaan de ringdijk wordt een parkstructuur in de dijkvoetzone gerealiseerd om zo de overgang tussen dijk en polder zichtbaar en beleefbaar te maken. Het in ere herstellen van de teensloot, welke tevens een belangrijke waterkundige functie heeft, is hierbij belangrijk. Ruimtelijke doelstelling voor dit deelgebied is het realiseren van langzaam verkeersverbindingen met de ringdijk zodat deze kwaliteit van Rijsenhout beter tot zijn recht komt en Rijsenhout meer een dorp aan de Westeinderplas wordt.

De doorgaande langzaamverkeersverbinding (van oost naar west), begeleid door groen, is een kwaliteitsdrager van de buurt en zorgt voor een kwalitatieve en veilige route naar het centrum. Daar takken de woonstraatjes met voornamelijk groene inpassing op aan waardoor er ook toezicht en sociale veiligheid ontstaat. Bebouwingsaccenten begeleiden deze route en zorgen voor oriëntatie en lucht in de verkaveling.

De entrees vanaf de linten (Heermanszwet) krijgen voldoende kwaliteit in navolging van de ambitie 'prettig thuiskomen'.

Het weergegeven groen in de kaart is het minimaal vereiste. Ook in de woonbuurten en straten zelf is nog groen nodig.

### Aandachtspunten

Aandachtspunt bij een gedeeltelijke of gefaseerde ontwikkeling zijn de ontsluitingen op de Heermanszwet en de onderlinge verbondenheid van de bouwvelden. Doorgaand verkeer binnen de woonbuurten wordt zoveel mogelijk voorkomen om aan de ambitie van een autoluwe wijk tegemoet te komen. De exacte ligging van de groenstrook tussen de Heermanszwet en de Ringdijk kan afhankelijk van de ontwikkeling schuiven, mits dat zorgt voor een betere ruimtelijke inpassing. De watergang blijft hierbij op zijn huidige plek liggen. Daarbij is de afronding / achterkanten bij gefaseerde of gedeeltelijke ontwikkeling een ontwerpopgave.

Ook de auto ontsluiting op de Heermanszwet is nog verder uit te zoeken waarbij zowel de fysieke ruimte als de planologische ruimte (afstand tot bestaande woningen) in kaart gebracht moet worden. Naastgelegen kassen en milieuruimte zijn altijd aandachtspunt.

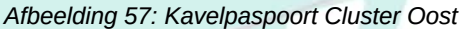
De Stuurboord kent nu een zogenaamd 'half profiel'. De ambitie is om een tweede voorkant aan de overzijde te maken zodat het een complete woonstraat wordt.

### De identiteiten van Rijsenhout

De identiteiten van Rijsenhout definiëren hier de kwaliteit en zijn bepalend geweest voor de gekozen structuur van het gebied. Voor deze identiteiten zijn concrete uitgangspunten van toepassing die op de volgende pagina's worden omschreven. Voor de woonbuurten gelden ook algemene stedenbouwkundige principes, zoals te lezen in hoofdstuk 3.



Afbeelding 56: perceelsgrenzen rondom het deelgebied





## Ringdijk met dijkvoetzone

### Een sterke en beleefbare dijkvoetzone

Wij werken toe naar een sterke en beleefbare dijkvoetzone. Deze zone wordt ingericht als parkzone waar het karakter van de dijk te ervaren is. Hier is het duidelijk dat de polderverkaveling de ringdijk ontmoet. Alhoewel van een andere schaal is het Ringdijkpark bij Aalsmeerderbrug een voorbeeld waar dit goed gelukt is.

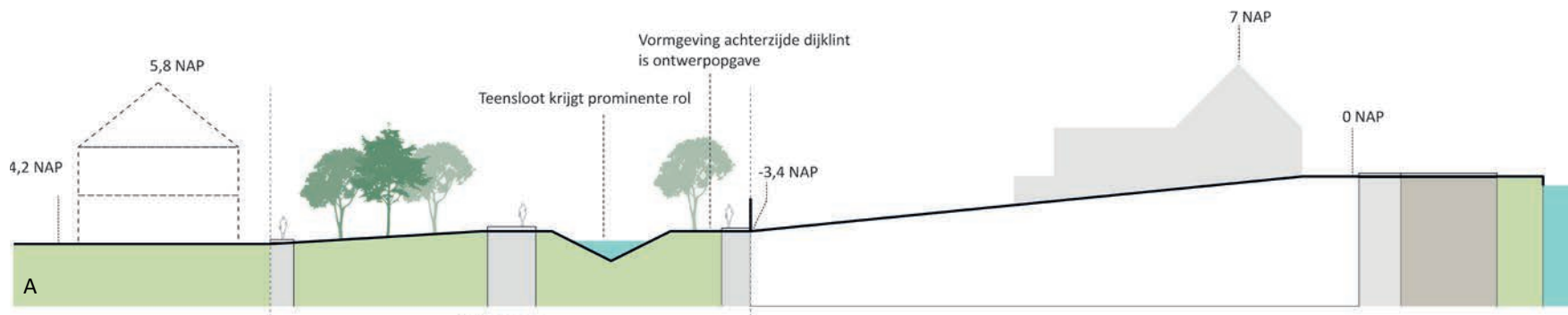
- De dijkvoetzone heeft een minimale maat van 30 meter.
- Teensloot wordt teruggebracht en krijgt een prominente rol in de inrichting.
- Inrichting van de parkzone onderscheidt zich van de polderstructuur.
- Groene invulling met ruimte voor verblijf.

### Doorzichten en doorsteken

Daar waar gaten in het dijklint aanwezig zijn worden deze ingezet om langzaam verkeersverbindingen naar het achterland aan te leggen. Er ontstaat hierdoor een sterkere relatie tussen de dijk en het achterland en de dijk wordt beter bereikbaar voor langzaam verkeer. In de huidige situatie is het dijklint aaneengesloten privaat eigendom met woningen waardoor er geen verbinding te maken is. Het is wel nog steeds een aandachtspunt. Gaten in het dijklint worden benut om doorzichten te benadrukken. Deze doorzichten geven lucht. Je kan de horizon zien en het hoogteverschil tussen de dijk en het achterland is duidelijk te ervaren.

### Uitgangspunten

- Doorzichten worden versterkt waarbij de horizon zichtbaar is.
- Het talud van de dijk blijft behouden en zichtbaar.



Afbeelding 58: Principeprofiel dijkvoetzone. Uitwerking is ontwerpogave

### Bebouwing onderaan de dijk

Voor de nieuwe bebouwing onderaan de dijk geldt een aantal principes. Deze principes moeten ervoor zorgen dat de dijk en het dijklint als structuur intact blijft maar ook moet het de kwaliteit van de dijkvoetzone borgen.

### Uitgangspunten

- Bebouwing aan de dijkvoetzone is lager dan de dijkbebouwing.
- Bebouwing is met de representatieve zijde naar de dijkvoetzone gericht.
- Inpassing van de achterkanten van de bestaande dijkbebouwing is een ontwerpogave.

### De linten als entree

De Heermanszwet is een van de belangrijkste ontsluitingen voor dit deelgebied. Met name voor de auto, maar ook voor langzaam verkeer moet deze te gebruiken zijn. De manier waarop je de woonbuurt binnenkomt en de kwaliteit daarvan is belangrijk. Wat voorkomen moet worden is dat de entrees voelen als 'kruip-door-sluip-door' routes tussen bestaande percelen door. Dit biedt weinig kwaliteit en vormt geen eenheid met bestaand Rijsenhout.

### Uitgangspunten

- De bomenstructuur langs de Heermanszwet wordt hersteld met éénzijdige of tweezijdige beplanting.
- De entrees van de nieuwe buurt wordt royaal vormgegeven en hebben om die reden een minimaal profiel van 15 meter. De locaties van de entrees zijn in de kaart vastgelegd. De maat van 15 meter is ruim genoeg om één of tweezijdige bomenrijen toe te voegen en om een wandelpad te realiseren.

### *Bebouwing langs het lint*

Langs de Heermanszwet zijn met name vrijstaande woningen te vinden met een lage goot. De woningen hebben een groot perceel met groot voorerf en veel ruimte rondom de woning. Het lint voelt hierdoor luchtig en ruim aan. Dit karakter is belangrijk om te behouden.

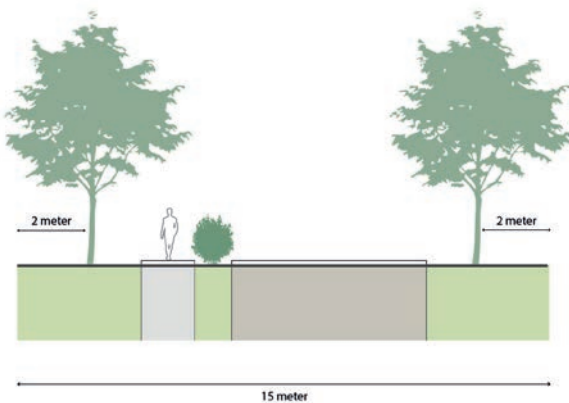
#### **Uitgangspunten**

- Binnen 50 meter, gemeten vanaf het hart van het lint, is lintbebouwing toegestaan. Dit sluit qua massa en uitstraling aan bij de bestaande bebouwing. Perceelen zijn ruim en bieden voldoende lucht rondom zodat een erfprincipe en kleiner cluster herkenbaar is.
- Na de 50 meter is er ruimte voor een nieuwe woonbuurt. Waar de erfgrans minder dan 50 meter vanuit de weg is wordt een maatwerk oplossing gezocht. Deze zone blijft dan vrij van bebouwing.

### **Polderstructuur**

#### *Een kwalitatieve groenstructuur met voldoende maat*

We werken toe naar kwalitatieve groenverbindingen die de historie van de polder zichtbaar maken. Een bestaande kavelsloot wordt hiervoor benut. Om de kwaliteit te borgen is een minimaal profiel opgesteld. In dit profiel past een verbreding van de waterstructuur, een ommetje aan weerszijden van het water en bomen aan weerszijden.



*Afbeelding 59: Principeprofiel entree vanaf linten*

#### **Uitgangspunten**

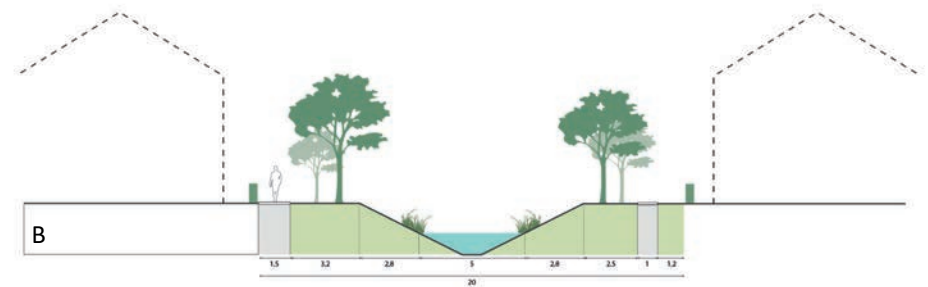
- Het profiel is minimaal 20 meter breed.
- Er is minimaal ruimte voor verbreding van het bestaande water, een ommetje aan weerszijden en een boom aan weerszijden. Wanneer bijvoorbeeld een fietsverbinding langs deze structuur noodzakelijk is wordt de 20 meter verder vergroot.

#### *De kwaliteit van de aangrenzende bebouwing*

De aangrenzende omgeving heeft invloed op de totale kwaliteit. De inrichting is belangrijk voor de sociale veiligheid en het eigenaarschap van die randen.

#### **Uitgangspunten**

- Bebouwing wordt met de representatieve zijde naar de groenstructuur gericht. Hiermee wordt bedoeld de voorzijde, een gebouwde buitenruimte als een veranda of sporadisch een zijgevel.
- Achterkanten die de openbare ruimte domineren worden voorkomen.
- Tuinen direct aan de waterstructuur worden voorkomen om de kwaliteit van de oever te borgen.



*Afbeelding 60: Principeprofiel polderstructuur*

## 4. Beleidskaders

### a. Woonbeleid

Het woonbeleid is van toepassing op deze gebiedsontwikkeling. Volgens het vigerende woonbeleid moet het woningbouwprogramma ten minste bestaan uit 30% sociale huur en 20% huur of koop in het middensegment. Dit geldt alleen bij projecten van meer dan 30 woningen. Er wordt, ook landelijk, gesproken over aanpassing c.q. verhoging van dit percentage. Aanvragen voor omgevingsvergunningen worden aan het dan geldende beleid getoetst.

De 400 nieuwe woningen in Rijsenhout komen op meerdere kavels van verschillende eigenaren. De gemeente beschouwt de bouw van in totaal 400 nieuwe woningen in Rijsenhout toch als één integrale opgave, als één project. Na vele decennia van “stilstand” ligt er nu een eenmalige kans voor de bouw van deze woningen in LIB-4 gebied. Hierover is ook een integrale afspraak gemaakt met andere overheden in de Uitvoeringsagenda NOVEX Schipholregio. De 400 woningen hebben door hun ligging rondom het centrum van Rijsenhout, de aard van de locaties en bebouwing, en het uitgangspunt van geluidadaptief bouwen, een sterke samenhang met elkaar. Daarom is ook dit integrale gebiedsperspectief opgesteld. Dit wordt als één totale ontwikkeling beschouwd in de zin van het woonbeleid. Dat betekent dat de gemeente de percentages voor sociale en betaalbare bouw van toepassing acht op dit totaal van 400 woningen, ook als er op een specifiek perceel minder dan 30 woningen gerealiseerd worden. Met andere woorden: ook deelprojecten met minder dan 30 woningen zullen hun bijdrage aan de percentages betaalbaar moeten leveren. Dat kan hetzij door die betaalbare woningen zelf te realiseren, hetzij door uitwisseling met andere deelprojecten.

Op de beschreven woningbouwlocaties in Rijsenhout, maken we het mogelijk om appartementen te realiseren. Deze sluiten beter aan bij de behoeftes van jongeren en ouderen dan grote eengezinswoningen.

Het is belangrijk om meer levensloopbestendige woningen te bouwen waarin bewoners met hulpmiddelen zelfstandig van alle functies gebruik kunnen maken. Conform het gemeentelijk woonbeleid moeten appartementen met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 70 vierkante meter zodanig worden gebouwd, dat ze goed bruikbaar blijven en/of eenvoudig kunnen worden aangepast als een bewoner een probleem met mobiliteit krijgt of zorgbehoevend zou worden. Het gaat om eenvoudige eisen als de maximale hoogte van drempels bij deur, balkon, badkamer en wc, lift, verkeersruimten in de woning, deurbreedte en toiletontwerp.

### b. Verkeer

In Rijsenhout zijn verkeersdrukte en verkeersveiligheid al punt van aandacht. Recent zijn er op het kruispunt Bennebroekerweg - Aalsmeerderweg maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen wordt altijd berekend of het bestaande netwerk dit aankan. Er is daarom al in vroegtijdig stadium onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de bouw van 400 in Rijsenhout. Hieruit komt naar voren dat het door het toevoegen van de nieuwe woningen drukker wordt in Rijsenhout, maar het effect is beperkt en leidt op zich niet tot knelpunten. Wel is het zo dat de sterke autonome groei, die met name op wegen aan de rand van Rijsenhout optreedt, naar verwachting zorgt voor toekomstige knelpunten. Die zitten niet in het centrum van Rijsenhout, maar bij de Aalsmeerderweg en Bennebroekerweg. De bouw van 400 woningen zou zorgen voor (weliswaar in zeer beperkte mate) uitbreiding van deze knelpunten. De komende tijd wordt onderzocht of er maatregelen nodig zijn.

### c. Parkeren

In Rijsenhout is het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer van toepassing. De parkeernormen zijn opgenomen in het Handboek Parkeernormen. Met het parkeerbeleid wil de gemeente Haarlemmermeer de parkeerbehoefte faciliteren, maar wel binnen bepaalde grenzen. Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een ontwikkeling. Er moet voldoende parkeeraanbod gerealiseerd worden om de reguliere parkeervraag te kunnen faciliteren.

### d. Voorzieningen

Voor dit project is onderzocht of er voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn ook nadat de 400 woningen zijn gebouwd. Over het algemeen is er nu en in de toekomst voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Op een aantal punten, waar een tekort aan fysieke ruimte ontstaat, wordt specifiek ingegaan op die voorzieningen. In de bijlage is de gehele tabel met kentallen, bestaande ruimte en tekorten opgenomen.

De commerciële voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een supermarkt, worden hier niet besproken. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor het functioneren van Rijsenhout, maar dat is geen primaire taak voor de gemeente. Het toevoegen van 400 woningen vergroot het draagvlak van dergelijke voorzieningen.



## Onderwijshuisvesting

Op dit moment zijn er twee onderwijspanden in gebruik door één school: KC Westwijs huisvest op de Pampusstraat en de Schouwstraat. De huisvesting op de Pampusstraat gaat op termijn gerenoveerd en uitgebreid worden, zodat er op die locatie meer leerlingen terecht kunnen om een eventuele leerlingenpiek op te kunnen vangen.

## Medisch centrum / Huisarts:

De huisarts in Rijsenhout verwacht een groei met 1000 patiënten indien er 400 woningen bijkomen in Rijsenhout. Daarvoor is uitbreiding van de praktijkruimte nodig.

## Sport

In maart 2024 heeft bureau Mulier een nieuwe sportprognose opgeleverd. De 400 te bouwen woningen zijn hier niet in meegenomen. Mulier geeft voor het huidige dorp bij een groei naar 4.520 inwoners een tekort op voetbalvelden en wellicht trainingsvelden. Er is voldoende overcapaciteit (ook na de bouw van 400 woningen) in de sporthal, de gymzaal en voor tennis,

## e. Geluidsadaptief bouwen

In 2021 is de TU-Delft samen met andere onderzoeksinstanties een traject begonnen om te onderzoeken of de mate waarin vliegtuiggeluid te horen is gereduceerd kan worden. Hier is vooral onderzocht of het ontwerp van gebouwen, de positionering en verschillende materiaalkeuzes kunnen bijdragen aan de reducering van vliegtuiggeluid op maaiveldniveau. Voor dit onderzoek is een proefopstelling gemaakt van circa 120 containers die de woningen nabootsen. Hier hebben vervolgens ruim twee jaar lang geluidsmetingen plaatsgevonden. Dit wordt het Fieldlab genoemd.

Hier opvolgend is de pilot geluidsadaptief bouwen (Livinglab) in het leven geroepen, die in Rijsenhout de kans krijgt om dit in de praktijk in werking te stellen. Hier is reeds een ontwikkelaar bij betrokken, in samenwerking met de gemeente en een onderzoeksteam. In dit Livinglab zal niet alleen gekeken worden naar positionering van de gebouwen en de materiaalkeuze, er zal vervolgens ook een onderzoekstraject aan gekoppeld worden. Het is de bedoeling dat er na de bouw geluidsmetingen plaatsvinden en dat bewoners bevestigd kunnen worden naar hun ervaringen. De bevindingen uit het wetenschappelijk onderzoek worden waar mogelijk direct ingezet bij toekomstige ontwikkelingen.

## Bouwen in Rijsenhout

Ondanks dat Rijsenhout in het 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 geluidsadaptief bouwen. Uiteindelijk zal hier tijdens de bouwaanvraag op getoetst gaan worden en dient de initiatiefnemer te motiveren welke maatregelen genomen zijn om het vliegtuiggeluid tegen te gaan. In 2020 heeft de provincie Noord-Holland, samen met de gemeente Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer een stappenplan 'Geluidsbewust bouwen in de Schipholregio' gepubliceerd. In dit document zijn de eerdere bevindingen vertaald in praktisch toepasbare handvaten. Een hulpmiddel waar initiatiefnemers gebruik van kunnen maken om geluidsadaptief te ontwerpen en ter motivatie van de getroffen maatregelen. Dit heeft zowel stedenbouwkundige consequenties voor de inpassing en verkaveling van het plan, als voor het bouwkundige en architectonische ontwerp van de woningen.

## f. Energietransitie

Waar initiatieven op het gebied van duurzame energie zijn omarmen we die als gemeente. Een warmtenet wordt nu onderzocht als warmtebron. De ambitie ligt er om heel Rijsenhout aan te sluiten. Op welke termijn dit gebeurt is nog niet te zeggen. Er is wel het probleem van netcongestie: 400 all electric woningen is een probleem bij netbeheerders. Ook vanuit de netbeheerder bestaat de wens om het net te ontlasten door lokale initiatieven. Per ontwikkeling wordt de dan best passende oplossing een aansluiting bij het dan geldende beleid gezocht.

## g. Spelen

Er moet voldaan aan speelbeleid: Kom in beweging, (2021.0000721)  
Per ontwikkelgebied wordt gekeken wat voor speelplek nodig is. Voor spelen zijn gelden de volgende algemene richtlijnen:

Binnen een speelbuurt is de speelruimte bij voorkeur als volgt georganiseerd:

- Een kind binnen de speelbuurt kan binnen 200 meter tenminste een kleine speelplek van tenminste 500 m2 groot vinden.
- Een kind kan binnen 400 meter een buurtspeelplek van tenminste 2.000 m2 vinden.
- De kaders voor de inrichting van een kleine speelplek en buurtspeelplek zijn te vinden in het hoofdstuk "Kaders voor uitvoering op plekniveau".

## h. Klimaatbeleid

Het klimaat verandert. Het wordt niet alleen natter in sommige seizoenen, maar regenbuien kennen ook een grotere intensiteit. Er valt dus meer regen in een kortere tijd. Daarnaast wordt het ook droger en warmer in andere seizoenen. Wat kan leiden tot meer en langere hittegolven. Deze extremen in het weer kunnen door middel van klimaatadaptieve maatregelen zo goed als mogelijk worden opgevangen door gebouwen en de openbare ruimte. Om een bepaalde minimale klimaatbestendige inrichting te realiseren is het Klimaatadaptatiebeleid opgesteld. In dit beleid worden

eisen voorgesteld, ook wel basisveiligheidsniveaus genoemd, op de thema's: een koele woon- en werkomgeving, droogtegevoeligheid verminderen en een waterrobuuste leefomgeving.

Toepassen van de basisveiligheidsniveaus

Het ontwikkelgebied in Rijsenhout bestaat uit de realisatie van een groen en blauw netwerk en de realisatie van maximaal 400 woningen. Er zijn meerdere eigenaren binnen het project en dat maakt dat er verschillende deelprojecten zijn, die elk een eigen fasering en procedure kennen. Dit betekent dat er per ontwikkeling gemotiveerd dient te worden dat het gebied klimaatbestendig is ingericht volgens de basisveiligheidsniveaus uit het Klimaatadaptatiebeleid. In het ambitiedocument zijn de belangrijkste koele plekken en koele langzaamverkeersroutes opgenomen. Niet alle basisveiligheidsniveaus zullen overal van toepassing zijn. Onderstaande tabel laat zien welke niveaus er van toepassing zijn en in welke mate ze nu, in de masterplanfase, of in de toekomst een plek krijgen in de planvorming. De motiveringen moeten een plek krijgen in de ETFAL bijvoorbeeld bij de waterparagraaf of een aparte paragraaf over klimaatadaptatie.

## i. Water

Waterbeheer is een belangrijk thema in de gebiedsontwikkelingen. Dit wordt alleen maar belangrijker in verband met toenemende piekbuien, droogte en hittestress. Daarom wordt (o.a. door Rijnland) ingezet op het herstellen en versterken van de voormalige polderstructuur en wordt gezocht naar kansen om dit te koppelen met routes en ommetjes.

Waterbeheer

Rijsenhout ligt voor groot gedeelte in gestuwd gebied. Gevolg is dat het overschot aan water afgevoerd wordt naar een lager gelegen peilvak en dat kan niet zomaar elders water gecompenseerd worden in een ander peilvak, er zijn namelijk hoogteverschillen. Er wordt uitgegaan van het Peilbesluit Haarlemmermeer 2016. In opdracht van de afdeling B&O zijn de gevolgen voor het Stedelijk Water Systeem globaal onderzocht, hieronder de belangrijkste aandachtspunten. De knelpunten in het bestaande stedelijk watersysteem geven geen reden tot zorg met betrekking van de realisatie van de nieuwbouw, zolang het hemelwater niet op het bestaande rioolstelsel afwatert.

Tijdens de inrichting wordt gezocht naar optimalisering van het waterbeheer. Daarbij geldt de drietraps volgorde van vasthouden bergen afvoeren. Bij ontwerp kan gekeken worden naar alternatieve waterberging zoals WADI's conform de waterschapsverordening. Het minimum is de Verordening van Rijnland. Zie de website van Rijnland voor de laatste versie. Verdere optimalisering, zoals kratten onder parkeerplaatsen of open water maken in

plaats van duikers, zijn mooie extra's.

Er zijn in het verleden watergangen vervangen door duikers. Open water functioneert beter en zijn beheervriendelijker. Tevens zijn ze ecologisch aantrekkelijker. De open watergangen moeten zoveel mogelijk hersteld worden. Dit geeft ook kansen voor afkoppeling van hemelwater van het riool. Duikers zijn vaak ook kleiner dan het huidige beleid voorschrijft. Waar een ontwikkeling komt en waar mogelijk dient een robuust watersysteem aangelegd te worden.

Voor reeds verwijderde verharding geldt een verjaringstermijn. Daarna is er watercompensatie nodig. Indien er geen toename van de verharding plaats vindt, dan vraagt Rijnland geen compensatie. Dan gaan we uit van het klimaat beleid.

Per ontwikkeling kan nader ingegaan worden op het watersysteem en welke eisen per plek gelden. Er zal aangetoond moeten worden hoe voldaan wordt aan de normen van Rijnland.

## 5. Proces

### a. Juridische-planologische aspecten

Vrijwel alle woningbouwlocaties zoals opgenomen in dit gebiedsperspectief zijn particulier bezit. Op basis van dit gebiedsperspectief kunnen de eigenaren zelf de planuitwerking ter hand nemen.

De locaties hebben momenteel nog niet de bestemming wonen. De gemeente voorziet op dit moment dat zij niet vooraf een wijziging Omgevingsplan gaat doorvoeren. Dat betekent dat de particuliere eigenaren via een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) tot een vergunning moeten komen.

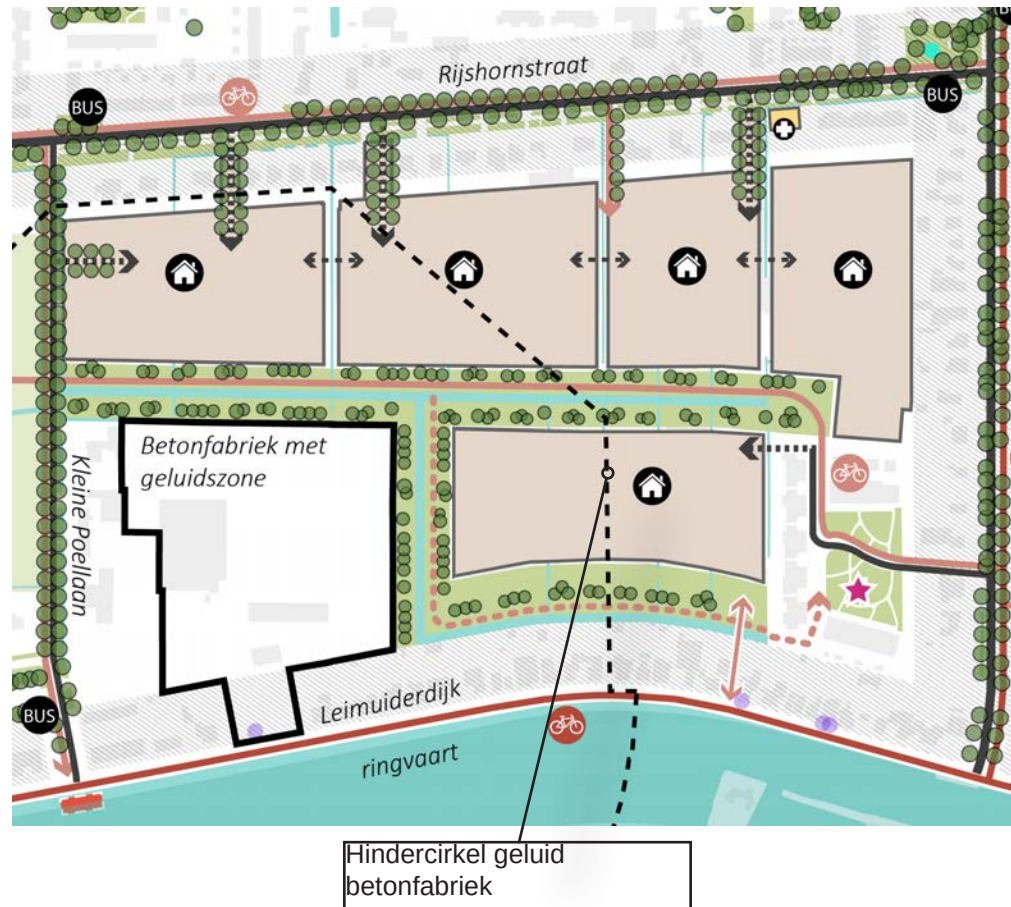
Het projectgebied Rijsenhout ligt in zijn geheel binnen de beperkingengebieden van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Het gaat om de zones LIB-4 en LIB-5. LIB-4 (artikel 2.2.1.c LIB) ziet op beperkingen met betrekking tot geluidgevoelige gebouwen zoals bijvoorbeeld woningen. Dit betekent dat voor woningbouw een Verklaring van Geen Bezwaar (VvGB) door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) afgegeven moet worden. Een VvGB dient door de 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.

#### Betonfabriek

Op het gebied van geluidhinder is, naast de LIB-beperkingen, ook relevant dat een deel van het projectgebied Rijsenhout zich binnen de geluidscontour voor industrielawaai bevindt. Deze contour omvat een zone waarbinnen zich, vanwege het geluid van de betonfabriek, alleen onder voorwaarden geluidgevoelige objecten gebouwd mogen worden. Daaronder vallen ook woningen. Dit is geregeld in artikel 40 van het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving (2015) (dat sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer). Dit is het geval wanneer:

- a. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

In het geval van een deel van het project Rijsenhout zal dus uit akoestisch onderzoek moeten blijken wat de bouw mogelijkheden zijn binnen de geluidscontour van de betonfabriek. Indien niet voldaan wordt aan de waarde van 50 dB(A) betekent dit dat op basis van akoestisch onderzoek moet worden beoordeeld of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan terwijl nog steeds sprake is van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat.



Afbeelding 61: Cluster west met planologische beperkingen



## b. Planeconomie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied die het zal uitgeven en voert derhalve een faciliterend grondbeleid uit voor dit plangebied. Indien een initiatiefnemer een plan tot ontwikkeling wil brengen zal de gemeente dit plan faciliteren (begeleiden). De gemeente zal hiervoor kosten moeten maken die het moet verhalen bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft de wettelijke verplichting tot kostenverhaal. Het uitgangspunt voor de gemeente is om kosten te verhalen via privaatrechtelijke afspraken en deze vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Indien dat niet mogelijk is, is de gemeente verplicht om haar kosten via de publiekrechtelijke route te verhalen.

De categorieën die de gemeente definieert in gebiedsontwikkelingen zijn de volgende:

### Direct toe te rekenen aan de ontwikkeling:

Binnenplanse kosten:

Dit zijn doorgaans de direct toerekenbare plankosten die de gemeente moet maken ten behoeve van de planontwikkeling van de initiatiefnemer. Deze kosten worden volledig gedragen door het plan van de initiatiefnemer.

Direct verbonden bovenwijkse voorzieningen:

Gemeentelijke investeringen die noodzakelijk zijn voor én toe te rekenen zijn aan een aantal specifieke ontwikkellocaties. Hierbij valt te denken aan nieuwe of aan te passen verbindingswegen tussen de verschillende ontwikkellocaties en de bestaand hoofdinfrastructuur, aanleg van groene hoofdstructuren en plankosten voor deze investeringen. Deze kosten worden conform de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) over de verschillende ontwikkellocaties verdeeld.

### Niet direct toe te rekenen aan de ontwikkeling

Supra bovenwijkse voorzieningen:

De gemeente doet investeringen in voorzieningen die van belang zijn voor de verbetering van de leefomgeving van Haarlemmermeer als geheel en waar de hele gemeente van profiteert. Hierbij valt te denken aan sport- en recreatievoorzieningen, infrastructuur voor openbaarvervoersnetwerken. Deze investeringen zijn dan ook niet toe te rekenen aan specifieke ontwikkellocaties en worden daarom over de gehele gemeente omgeslagen.

Ad I) Binnenplanse kosten

Bij de woningbouwlocaties in Rijsenhout zijn de binnenplanse kosten vooral de kosten voor de realisatie van openbaar groen. Uitgangspunt is dat iedere eigenaar zelf dit groen realiseert, binnen de randvoorwaarden van de gemeente, en daarna

in eigendom en beheer overdraagt aan de gemeente. Daarnaast zal de gemeente kosten moeten maken voor de bijbehorende ruimtelijke ontwikkeling (plankosten). Deze kosten worden direct verhaald op de initiatiefnemer.

Ad II) Direct verbonden bovenwijkse voorzieningen

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat met name de autonome groei zorgt voor nieuwe knelpunten. Het benodigde groen wordt vrijwel allemaal op de (private) woningbouwlocaties gerealiseerd, en valt daarom onder de binnenplanse kosten. De zeer beperkte hoeveelheid groen op gemeentelijke grond, kan bij regulier onderhoud of bij realisatie van gemeentelijke projecten gerealiseerd worden.

Als gevolg hiervan, is er bij de woningbouw in Rijsenhout geen sprake van kostenverhaal voor direct verbonden bovenwijkse voorzieningen.

Ad III) Supra bovenwijkse voorzieningen

Supra bovenwijkse voorzieningen in Rijsenhout zijn met name de grote groenstructuren (zoals de verbinding tussen de Westeinderplas en Park 21) en infrastructurele investeringen voor verkeers- en vervoersnetwerken binnen de gemeente. De kosten voor dergelijke supra bovenwijkse voorzieningen worden over de gehele gemeente omgeslagen. Dit betekent dat ook de initiatiefnemers in Rijsenhout hieraan hun deel moeten leveren, via de bijdrage voor de Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer. Deze wordt bepaald op basis van het Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029.

## c. Planning en fasering

Er is vooralsnog geen fasering afgesproken. Daar is door divers eigendom weinig over te zeggen op voorhand. De verschillende eigenaren kunnen zelf met een initiatief richting de gemeente komen.

## 6. Bijlages

## a. Voorwaarden sociale huur

### Woonbeleid<sup>1</sup>

Volgens het vigerende woonbeleid moet het woningbouwprogramma moet ten minste bestaan uit 30% sociale huur en 20% huur of koop in het middensegment (dit beleid wordt binnenkort gewijzigd, zie de voetnoot). Wij verhogen deze hogere percentages in projecten met subsidie van het Rijk. Als er mogelijkheden zijn om subsidie van het Rijk te ontvangen, dan zien wij graag dat deze worden benut.

Indien er meerdere grondeigenaren zijn dan is het belangrijk dat de woningbouw als één ontwikkeling beschouwd wordt. Want als alle initiatieven als afzonderlijke plannen wordt benaderd dan kunnen we niet voldoende sturen. Zeker als de initiatieven minder dan 30 woningen betreffen.

Onderstaande voorwaarden komen uit de nota Betaalbaar wonen, hier en daar aangepast aan wetgeving van recentere datum.

#### Voorwaarden sociale huur:

- Minimaal de helft van het aandeel sociale huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens.
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak kleiner dan 30m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens.
- Voor woningen met een gebruiksoppervlak van 30m<sup>2</sup> tot 50m<sup>2</sup> is de maximale huur gelijk aan de eerste aftoppingsgrens.
- Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m<sup>2</sup> zijn Levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.
- Wij verzoeken wij projectontwikkelaars dringend om de sociale huurwoningen onder te brengen bij een woningcorporatie waarmee wij prestatieafspraken hebben gesloten. De differentiatie binnen het sociale huursegment moet in overleg met deze woningcorporatie worden bepaald.

#### Voorwaarden huurwoningen middensegment

- De maximale huurprijs voor nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden bedraagt 135% van de liberalisatiegrens.
- De gemiddelde prijzen van nieuwbouw huurwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de bovengrens.

- Nieuwe huurwoningen in het betaalbare segment worden minimaal 25 jaar in dit segment verhuurd.
- De maximale huurstijging voor het middensegment bedraagt jaarlijks maximaal de Consumentenprijsindex (CPI) plus 1%.
- De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.
- Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.
- Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m<sup>2</sup> zijn Levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

#### Voorwaarden koopwoningen middensegment

- De maximale koopprijs voor nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden is de door het Rijk bepaalde bovengrens voor betaalbare koop.
- De gemiddelde prijzen van nieuwbouw koopwoningen in het prijssegment midden, bedragen maximaal 85% van de NHG-grens.
- Om een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment te kunnen bewonen zullen wij een huisvestingsvergunning invoeren.
- Voor nieuwe betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding voor een periode van vijfjaar.
- De te bouwen woningen hebben een oppervlak van minimaal 50m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.
- Minimaal de helft van de woningen heeft een oppervlakte van 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak.
- Gelijkvloerse woningen met een gebruiksoppervlak groter dan 70m<sup>2</sup> zijn Levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

### Aankomende wetgeving

Op 7 maart 2024 is het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat overheden weer kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen. De doelen van het wetsvoorstel zijn:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren. Dat wil zeggen dat twee derde van alle nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen, waaronder 30% sociale huur.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

<sup>1</sup> Dit jaar stellen wij nieuw woonbeleid op, waaronder woningbouwbeleid. Dat nieuwe woningbouwbeleid zal er anders uitzien dan het huidige, maar hoe, dat weten we nog niet. In ieder geval zal dat woningbouwbeleid moeten voorzien in **30% sociale huur en 37% middensegment (samen dus 67% betaalbaar)** in plaats van de huidige 50%). Dat gaat het Rijk ons namelijk voorschrijven. Het nieuwe woningbouwbeleid zal nog niet gelden voor projecten waarvoor een anterieure overeenkomst wordt gesloten voor de inwerkingtreding van dat nieuwe beleid (beoogde datum inwerkingtreding: 1-1-2025).



## Flexwoningen

Rijsenhout is potentieel een interessante locatie voor 10-15 jaar flexwoningen. Flexwonen is een oplossing om snel veel betaalbare woningen neer te zetten. Ze worden veelal ingezet voorafgaand aan gebiedsontwikkeling en leveren daarmee tevens een bijdrage aan placemaking.

Flexwoningen worden in de gemeente nu ingezet voor starters, jongeren, statushouders en mensen met een acute woonbehoefte (spoedzoekers). Het gaat vooral om kleine huishoudens. Flexwonen zijn sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt een voorrangregeling bij lokale binding (zie ook 2021.0001471).

## Woonwagens

Een van de uitgangspunten van het Woonwagenbeleid Haarlemmermeer (8414029) dat eind 2023 is vastgesteld, is het uitbreiden van het aantal standplaatsen met 21 plekken op korte termijn en 12-24 plekken op lange termijn gekoppeld aan de nieuwbouwopgave. Voor de standplaatsen op korte termijn kijken we bij bestaande woonwagencentra en binnen stedelijk gebied. Voor de opgave op de langere termijn kijken we naar de uitleggebieden. Bij de grote ontwikkelopgave nemen we woonwagenstandplaatsen mee in het programma van eisen en bij kleinere ontwikkelingen nemen we deze opgave mee in de verdere uitwerking.

Gezien de grootte van Rijsenhout en de nieuwbouwopgave daar lijkt een klein kampje van 4-6 standplaatsen het best passend. Voor het realiseren van woonwagenstandplaatsen geldt dat dit in nauw overleg met de woonwagengemeenschap moet plaatsvinden. Het uitgangspunt voor de afmeting van nieuwe standplaatsen is 200m<sup>2</sup>.

Bij woonwagenstandplaatsen zijn dezelfde ruimtelijke criteria van belang als bij reguliere woningen. Dat betekent dat ook een nieuwe locatie of een uitbreiding moet voldoen aan geldend beleid op het gebied van parkeren, verkeer, groen en milieu. Voor geluid geldt dat volgens de Wet geluidhinder woonwagenstandplaatsen gelden als geluidsgevoelige terreinen. Dat betekent dat de geluidhinder wordt gemeten op de grens van de bestemming (in plaats van de gevel van de woning). Ook gelden de binnenwaarden voor in de woning voor de grens van de bestemming. Het idee hierachter is dat woonwagens minder goed te isoleren zijn tegen geluid.

De woonwagenstandplaatsen in Haarlemmermeer worden uitgebaat door Ymere. Het is logisch dat zij deze ook in Rijsenhout ontwikkelen.

## Doelgroepen wonen: starters en ouderen.

Er is behoefte aan woningen voor een mix van doelgroepen: voor vergunninghouders en spoedzoekers, voor starters en voor ouderen. Met woningen voor ouderen is de kans groot dat de er relatief grote woningen vrijkomen voor

meerpersoonshuishoudens. Ook is behoefte aan een zorglocatie voor ouderen. De sociale huurwoningen van Ymere raken gedateerd.

Woningbouw voor starters en ouderen is ook aantrekkelijk/nodig voor bewoners van Burgerveen/Leimuiderbrug/Weteringbrug. PCSOH is voor wonen met zorg voor ouderen een aantal jaar geleden door huisartsen uit Rijsenhout benaderd. Daar is echt behoefte aan en ligt dus een kans. PCSOH heeft in 2020 een eerste onderzoek laten doen en op basis van de vraag bekeken wat een gewenste en haalbare ontwikkeling zou zijn (dit onderzoek is niet openbaar). Het hoeft niet deze ontwikkeling te zijn, maar een 24-uurs zorg locatie voor ouderen is zeker een grote wens. En appartementen geschikt voor mensen met een lichte zorgvraag liefst in de omgeving van voorzieningen, gezien de toenemende vergrijzing.

Of voor verstandelijk beperkt, beschermd wonen of kwetsbare jongeren 'iets' nodig is kunnen we nog uitvragen. Op dit moment is dat niet bekend. Als er behoefte aan is, dan gaat het veelal om kleinere woningen/appartementen met een lage sociale huur. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties staat dat zij maximaal 5% van hun nieuwbouw speciaal voor zorgdoelgroepen bouwt.

b. Voorzieningen

Voor het inschatten van de behoefte aan uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de bouw van 400 woningen in Rijsenhout is een raming gemaakt. De eerste raming is enigszins aangevuld, maar het is nog steeds een grove schets. De uitbreiding hangt natuurlijk ook af van de wensen in het dorp, het aanbod dat er al is en de bezetting / gebruik van het aanbod.

Voor een aantal voorzieningen kunnen we een inschatting maken op grond van de referentienormen uit het ‘Beoordelingskader Maatschappelijke Voorzieningen Integraal Accommodatieplan’ (2021.0000253). De sportbehoefte hebben we door het bureau Mulier laten inschatten voor de bestaande sportcomplexen op basis van de trends in de sport en de woningbouwprognose. Voor speelplekken verwijzen we naar het speelbeleid en de LIOR. Onderwijshuisvesting is een inschatting van cluster VGZ. Dit is nog niet in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgenomen. Voor wonen is nog uitgegaan van het huidige woonbeleid, dit gaat binnenkort op de schop in reactie op wetwijzigingen die er aan komen. Verder geven we nog een doorkijkje naar flexwoningen, woonwagens en doelgroepen voor wonen.

Inschatting op grond van referentienormen

Op grond van de referentienormen uit het Beoordelingskader (zie tabel) kunnen we voor maatschappelijke voorzieningen inschatten hoeveel m2 aan voorzieningen nodig is voor de 400 woningen. Daarbij rekenen we gelijk door wat er voor het hele dorp in de toekomst nodig zou zijn. En geven we aan of er al voorzien is in de voorziening. Wat we nog niet weten is hoe het bestaande aanbod gebruikt wordt. Dat vergt nader overleg met de eigenaren en de inwoners.

Medisch centrum / Huisarts

In de tabel staat een inschatting van de ruimtebehoefte voor een medisch centrum voor de verschillende eerstelijnszorgfuncties bij elkaar. En daarnaast staat ook voor de zorgfuncties apart aangegeven wat hun ruimte behoefte is als ze niet onder een dak gehuisvest worden. De huisarts in Rijsenhout verwacht een groei met 1000 patiënten indien er 400 woningen bijkomen in Rijsenhout. Daarvoor is uitbreiding van haar praktijkruimte nodig.

Sport

Er is in maart 2024 een nieuwe sportprognose opgeleverd door Mulier voor binnen en buitensport. In deze prognose zijn echter nog niet de 400 te bouwen woningen meegenomen. Mulier gaat voor het huidige dorp uit van het volgende:

Er van uitgaande dat het dorp in 2050 groeit van 4330 naar 4520 inwoners in 2050:

- Sporthal: het draagvlak voor een sporthal is te laag, de behoefte komt uit op

|                                                                                                                                 | referentie<br>norm m2<br>/woning | behoefte<br>m2 voor<br>400<br>woningen | totale<br>behoefte m2<br>bestaande +<br>400 woningen | is er al<br>aanbod? | aanbod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dorpscentrum - ontmoetingsgroepen, maatschappelijke dienstverlening                                                             | 0,243                            | 97                                     | 529                                                  | ja                  | naar verwachting verhuizen in Q3 2024 de activiteiten uit het dorpshuis de Reede (851 m2) naar de Ontmoetingskerk. Op de locatie van de Reede komt beta albare woningbouw voor senioren/jongeren met horeca in de plint. De toneelvereniging en de Feestweek verhuizen niet mee, zij willen van de horeca in de plint gebruiken gaan maken. |
| jongerenruimte                                                                                                                  | 0,02                             | 8                                      | 44                                                   | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| bibliotheek                                                                                                                     | 0,12                             | 48                                     | 261                                                  | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ateliers en expositieruimte                                                                                                     | 0,033                            | 13                                     | 72                                                   | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| cultuureducatie                                                                                                                 | 0,1                              | 40                                     | 218                                                  | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| podia                                                                                                                           | 0,17                             | 68                                     | 370                                                  | ?                   | Het is nog onduidelijk of er een podium in de Ontmoetingskerk of in de nieuwe horeca komt                                                                                                                                                                                                                                                   |
| scoutingsterrein                                                                                                                | 0,28                             | 112                                    | 609                                                  | nee                 | Wel aanbod nabij in Aalsmeer en Leimuiderdijk                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| avontuurspeeltuin en speeltuinvereniging                                                                                        | 0,5                              | 200                                    | 1088                                                 | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| kinderboerderij                                                                                                                 | 0,51                             | 204                                    | 1110                                                 | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| natuureducatie                                                                                                                  | 0,014                            | 6                                      | 30                                                   | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| volkstuinten                                                                                                                    | 2,69                             | 1076                                   | 5853                                                 | ja                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| kinderopvang 0/4 jaar                                                                                                           | 0,263                            | 105                                    | 572                                                  | ja                  | kinderdagverblijf (0-4 jaar) 't Roefje, is van SKH, Schouwstraat 17, met VE aanbod                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ko & buitenschoolse opvang 4/12 jaar                                                                                            | 0,24                             | 96                                     | 522                                                  | ja                  | kinderdagverblijf, Pampusstraat 28a (=minikidz)                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                 |                                  |                                        |                                                      |                     | Minoez, gastouder voor 1,5-13 jaar, Tjalkplein 30                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                 |                                  |                                        |                                                      |                     | Beestenboel, gastouder voor 3 mnd-13 jaar, Aalsmeerderdijk 613                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| medisch centrum eerstelijnszorg (huisarts, fysio, tandarts, apotheek, diëtist, logopedist, verloskundige, steunpunt mantelzorg) | 400m2 per 1.000 woningen         | 160                                    | 870                                                  |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| huisarts                                                                                                                        | 0,15                             | 60                                     | 326                                                  | ja                  | huisartsenpraktijk Rijsenhout: 3 huisartsen (fte?), 5 praktijkondersteuners en 1 praktijkverpleegkundige; Rijshornstraat 24, huisarts geeft aan dat zij 1000 extra patiënten verwacht uit 400 woningen daarvoor is uitbreiding van de huidige praktijkruimte nodig.                                                                         |
| fysiotherapeut                                                                                                                  | 0,04                             | 16                                     | 87                                                   | ja                  | 1 fysio praktijk: fysio Cura Plaza heeft 4 fysiotherapeuten, volgens visie sportpark komt er een gebouw voor fysio bij (vervanging van Cura Plaza?)                                                                                                                                                                                         |
| tandarts                                                                                                                        | 0,09                             | 36                                     | 196                                                  | ja                  | 1 tandartspraktijk Jolweg 25: 2 tandartsen: heeft nog ruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| apotheek                                                                                                                        | 0,088                            | 35                                     | 191                                                  | ja                  | 1 apotheek: Rijshornstraat 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| diëtist                                                                                                                         | 0,003                            | 1                                      | 7                                                    | ja                  | De diëtisten van Voedingsadviesbureau De Winter houden consulten in de Ontmoetingskerk, Werf 2                                                                                                                                                                                                                                              |
| logopedist                                                                                                                      | 0,004                            | 2                                      | 9                                                    |                     | Logopediepraktijk Lenqua, Aalsmeerderweg 751                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| verloskundige                                                                                                                   | 0,008                            | 3                                      | 17                                                   | ja/nee              | Geboortecentrum Puur in Hoofddorp verleent ook diensten in Rijsenhout, maar heeft geen accommodatie in Rijsenhout                                                                                                                                                                                                                           |
| steunpunt mantelzorg                                                                                                            | 0,002                            | 1                                      | 4                                                    | ja/nee              | geen accommodatie, via website <a href="https://zorgmaatjeaanhuis.nl/location/haarlemmermeer/">https://zorgmaatjeaanhuis.nl/location/haarlemmermeer/</a>                                                                                                                                                                                    |
| eerstelijns ggz                                                                                                                 | 0,009                            | 4                                      | 20                                                   | ja                  | in de huisartspraktijk werken 2 praktijkondersteuners GGZ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| geïndiceerde dagbesteding                                                                                                       | 0,025                            | 10                                     | 54                                                   | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| hospice                                                                                                                         | 0,01                             | 4                                      | 22                                                   | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ziekenhuis                                                                                                                      | 0,67                             | 268                                    | 1458                                                 | nee                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| verslaafdenzorg                                                                                                                 | 0,053                            | 21                                     | 115                                                  | ja/nee              | Rijsenhout valt onder Brijder, maar geen accommodatie in Rijsenhout                                                                                                                                                                                                                                                                         |

maximaal 0,5 sporthal in 2050.

- Gymzaal: De behoefte aan een gymzaal is maximaal 0,5. De bestaande gymzaal is dus voldoende aanbod.
- Tennisbanen: er is geen uitbreiding nodig van de tennisbanen. Het aanbod is nu 5 banen, de maximale behoefte komt uit op 4,2 in 2040.
- Wedstrijd voetbalvelden: Er liggen nu 2 wedstrijd velden. De behoefte ligt nu eigenlijk al op 2,5 voor de zaterdag en groeit zonder de woningbouw naar 2,7. Met de woningbouw is hier misschien een extra veld nodig, tenzij het mogelijk is om op de zondag wedstrijden te gaan spelen.

Trainingsvelden voetbal: Er ligt nu 1,5 voetbaltrainingsveld. Dit is passend voor het huidige dorp. Met de komst van de 400 woningen is dit misschien net te krap.

In Rijsenhout ligt ook een ijsbaan/skeelerbaan. Hier doet Mulier geen uitspraken over.

### Spelen:

Voor spelen zijn meer gerichte uitspraken mogelijk als er meer bekend is over de gebiedsontwikkeling. Algemene richtlijnen zijn:

Binnen een speelbuurt\* is de speelruimte bij voorkeur als volgt georganiseerd:

- Een kind binnen de speelbuurt kan binnen 200 meter tenminste een kleine speelplek vinden die tenminste 500 m2 groot is.
- Daarnaast is binnen 400 meter een buurtspeelplek van tenminste 2.000 m2 te vinden.
- De kaders voor de inrichting van een kleine speelplek en buurtspeelplek zijn te vinden in het hoofdstuk "Kaders voor uitvoering op plekniveau".

\*Definitie speelbuurt (Speelruimteplan 2020)

De speelbuurt wordt gedefinieerd door de barrières in beeld te brengen voor kinderen tussen de zes en twaalf jaar. Een barrière kan een drukke weg, watergang, spoorlijn maar ook industriegebied of park zijn. Een buurtgrens is soms een sociale afspraak. Kinderen komen of mogen dan simpelweg niet uit hun eigen buurtje. Vaak zijn de grenzen van een speelbuurt gelijk aan de gemeentelijke buurtgrenzen. Kinderen jonger dan zes jaar spelen hoofdzakelijk onder begeleiding buiten, kinderen ouder dan twaalf laten zich minder beperken door de eerder genoemde grenzen.

In de leeswijzer bij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR; nota van BenW, december 2023, nr: 10258517) zijn de normen voor de formele en informele speelplekken opgenomen.

### Onderwijshuisvesting

Op dit moment zijn er twee onderwijs panden in gebruik door één school: KC Westwijs huisvest op de Pampusstraat en de Schouwstraat. De huisvesting op de Pampusstraat gaat op termijn gerenoveerd en uitgebreid worden zodat er op die

locatie 280 leerlingen onderwijs kunnen krijgen. Dit is voldoende ruimte als we kijken naar de leerlingenprognoses tot 2044. Bij deze locatie komt ook nog ruimte voor kinderopvang, 155 m2.

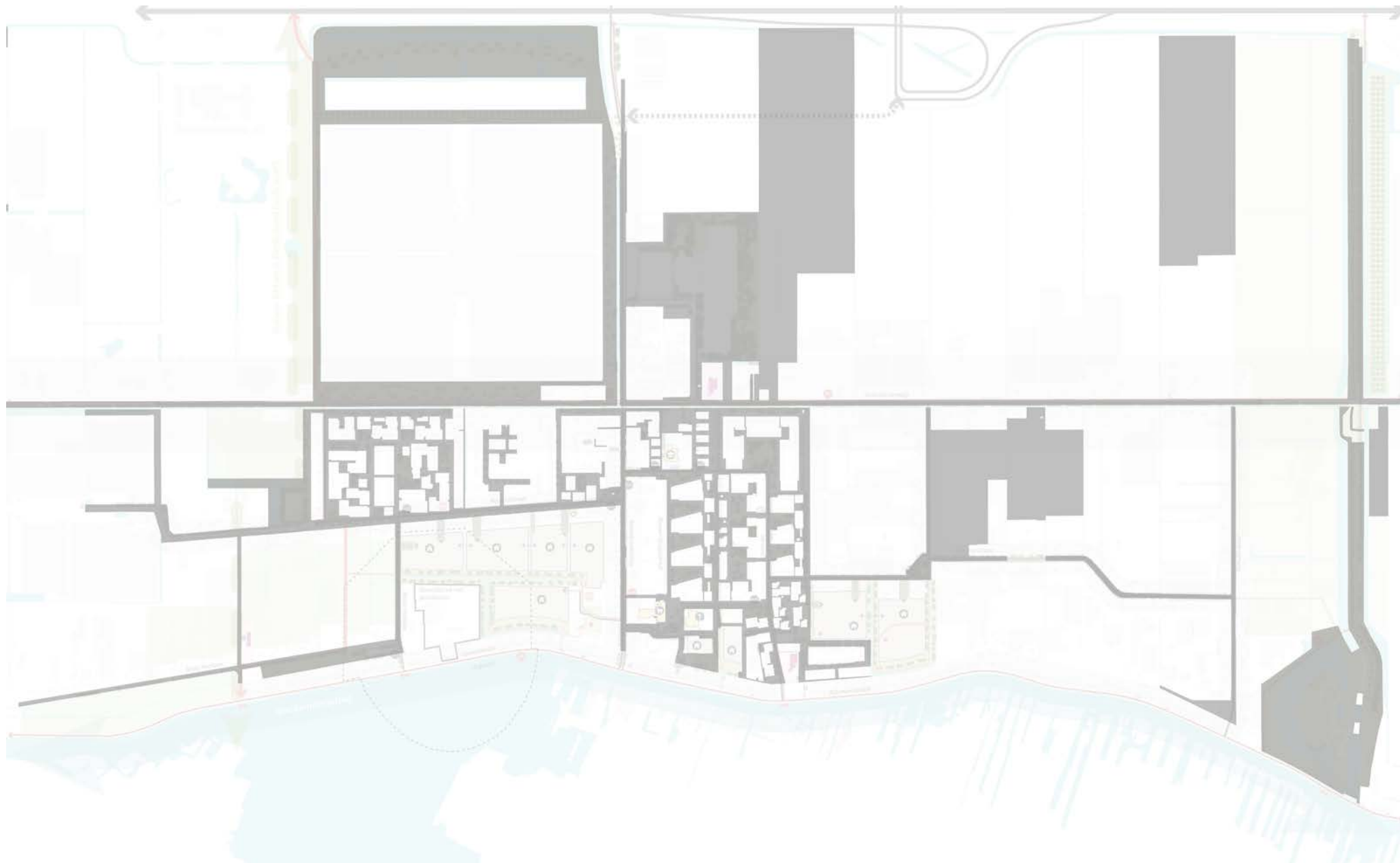
Wanneer de renovatie en uitbreiding aan de Pampusstraat klaar is zal de Schouwstraat niet meer gebruikt worden door KC Westwijs.

Als er 400 nieuwe woningen in Rijsenhout gebouwd gaan worden zal dit ongeveer 100 leerlingen opleveren. Hiervoor biedt de Pampusstraat dan onvoldoende ruimte. Als we de ruimtes voor de kinderopvang in gebruik nemen voor onderwijs kom je voor nog ongeveer 70 leerlingen tekort aan ruimte.

Het lijkt in deze dus verstandig om de Schouwstraat aan te houden met een onderwijsbestemming. Mogelijk is een multifunctioneel gebouw op deze plek dat ook op langere termijn anders ingezet kan worden een interessant idee, maar dat is nog toekomstkijken.



### c. Gemeentelijk eigendom



#### d. Tabel uit klimaatbeleid

| Ambitie                         | Basisveiligheidsniveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking planvorming                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Een koele woon- en werkomgeving | Binnen 300 meter (loopafstand) is een koelteplek <sup>a</sup> van minimaal 200 m <sup>2</sup> aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Aangeven in het ambitiedocument hoeveel koelteplekken er binnen de ontwikkeling nodig zijn.                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Er is tenminste 40% schaduw voor belangrijke langzaam verkeersroutes <sup>b</sup> en verblijfsplekken <sup>c</sup> in het plangebied, tijdens de hoogste zonnestand <sup>d</sup> in de zomer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Langzaam verkeersverbindingen en belangrijke plekken worden weergegeven in het ambitiedocument en deze worden voorzien van voldoende schaduw mogelijkheden. Het liefst door groen.                                                                                                        |
|                                 | 50% van het totaal aan verticale en horizontale oppervlakken van verblijfsgebouwen <sup>e</sup> worden warmtewerend <sup>f</sup> ingericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Is een eis voor de te ontwerpen bebouwing.                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | De volgende vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen hitte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beweegbare bruggen bij hoofdinfrastructuur monitoren tussen 22 – 24 graden, bij 25+ graden kan koelen met water nodig zijn om klemzittende bruggen te voorkomen.</li> <li>• Asfalt van hoofdinfrastructuur mag niet heter dan 50 graden worden, om smelten te voorkomen.</li> <li>• Drinkwater- en afvalwaterleidingen mogen niet warmer worden dan 25 graden, om virus- en bacteriegroei tegen te gaan.</li> </ul> | Er zullen geen beweegbare bruggen in het gebied komen, dus aan deze eis hoeft niet te worden voldaan.<br><br>De andere eisen worden op dit moment door de verschillende bevoegd gezagsorganen gehandhaafd en gemonitord. Dus ook hier is geen extra ontwerp op benodigd.                  |
| Droogtegevoeligheid verminderen | Een nulmeting van het grondwater met bemalingsadvies <sup>g</sup> voor toekomstige inrichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Een verplicht onderzoek voor de water- en klimaatparagraaf.                                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | Een waterneutrale ontwikkeling <sup>h</sup> die niet leidt tot extra aan- en afvoer van water.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Een ontwerputgangspunt voor de openbare ruimte.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | 100% afkoppelen hemelwater van gemengde riolering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Een eis uit het bouwbesluit voor gebouwen.                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                 | Binnen kernen en ontwikkelgebieden 15% van maatgevende bui <sup>i</sup> in het riool afvoeren, 85% vasthouden waar het valt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Een berekening van het definitieve bebouwings- en inrichtingsplan moet aantonen dat er 85% van 70 mm geborgen kan worden waar het valt.<br><br>Daarbij mag deze 85% niet opgevangen worden in oppervlaktewater, hiervoor moet gekeken worden naar een alternatieve vorm van waterberging. |
|                                 | Er is zoveel mogelijk natuurlijke en oppervlakkige afwatering aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Een ontwerputgangspunt voor de openbare ruimte.                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                 | De volgende vitale en kwetsbare functies moeten waterrobuust zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op hoofdinfrastructuur mag maximaal 20 cm water komen te staan, zodat kernen toegankelijk blijven voor hulpdiensten en calamiteitenverkeer.</li> <li>• Een bui van 60 mm per uur mag geen schade veroorzaken aan gebouwen en infrastructuur.</li> </ul>                                                                                                                                                                    | Een berekening van het definitieve bebouwings- en inrichtingsplan moet aantonen dat er aan deze eisen wordt voldaan.                                                                                                                                                                      |

**Toelichting Tabel klimaatbeleid.**

a Koelteplek: een beschaduwde en/of kunstmatig gekoelde plek van minimaal 200 m<sup>2</sup> die (semi)openbaar toegankelijk is. (zie bijvoorbeeld: <https://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/afstand-tot-koeltekaart>)

b Belangrijke langzaam verkeerroutes: Een hoofdfietsroute of een fiets- of voetpad aangrenzend aan een vitale functie; gezondheidszorg, school, station, (winkel)centrum.

c Belangrijke verblijfsplekken: een gebied waar iemand buitenshuis verblijft nabij een vitale functie; pleinen bij school, station, (winkel)centra, parken, speeltuinen, haltes.

d Hoogste zonnestand zomer: gemeten op 21 juni tussen 11:00 en 15:00 uur.

e Verblijfsgebouwen: gebouwen met ruimten primair gericht op verblijven. Waaronder woningen, kantoren, scholen en andere ruimten waar men langer dan vier uur verblijft.

f Warmtewerend: een gebouw zo bouwen dat het er binnen minder warm wordt en dat opwarming van het stedelijk gebied wordt verminderd. Bijvoorbeeld door isolatie, een groen dak, lichte kleur of zonnewering, -reflectie.

g Bemalingsadvies: inzicht geven in de (blijvende) maatregelen die worden genomen om de oppervlaktewaterstand en daarmee de grondwaterstand te reguleren.

h Waterneutrale ontwikkeling: hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht of hergebruikt in het plangebied. De bergingscapaciteit van het gebied mag zo min mogelijk afnemen.

i Maatgevende bui: 70 mm regen die in 1 uur valt.



## **e. Leidraad geluid adaptief bouwen**

Via onderstaande link is het rapport te raadplegen:

<https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Geluidsbewust%20ontwikkelen%20in%20de%20Schipholregio.pdf>

