



Nota van B&W

Onderwerp Analyse woningbouw Rijsenhout

Portefeuillehouder Adam Elzakalai, dr. Tom Horn
Collegevergadering 9 oktober 2018
Inlichtingen W. Sietinga (+31235674104)
Registratienummer 2018.0064919

1. Samenvatting

De nota analyse woningbouw Rijsenhout omschrijft waarom woningbouw van belang is voor de kern Rijsenhout. Doel van de analyse is; om met een goede inhoudelijke basis die expliciet bestuurlijk onderschreven wordt, eerst in gesprek te gaan met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, via de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) en de provincie Noord-Holland om vervolgens formeel een aanvraag in te dienen die woningbouw in Rijsenhout mogelijk maakt.

Wat willen we bereiken?

Woningbouw in Rijsenhout, en dan specifiek woningbouw op de locaties van de verpauperende kassenbouw in de nabijheid van Rijsenhout is op dit moment vanwege rijks- en provinciale regelgeving niet mogelijk. Rijsenhout ligt binnen de invloedssfeer van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) staat op dit moment woningbouw niet toe op (voormalige) kassenlocaties.

Dit is een eerste noodzakelijke stap om de ruimtelijke procedure te starten bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de provincie Noord-Holland. Voor het ministerie is het van belang zicht te hebben op de totale woningbouwbehoefte in het dorp en dat de Inspectie Luchtvaart (ILT) niet verrast wordt door veel kleine aanvragen (tot maximaal 25 woningen) zonder zicht te hebben op een totaalbeeld en daarmee op de veiligheidsrisico's. De medewerking van de provincie is noodzakelijk nu er voor de bouw zal moeten worden afgeweken van de PRV of de PRV zelf aangepast moet worden.

Wat hebben we daarvoor gedaan en wat gaan we daarvoor doen?

Doel van de nota is om formeel een proces op gang te krijgen bij zowel het ILT als de provincie dat de bouw van 400 woningen in Rijsenhout mogelijk maakt.

In de analyse zijn eventuele woningbouwlocaties bewust niet aangeduid. De analyse toont de noodzaak van woningbouw aan. Voor een invulling van waar woningbouw mogelijk is, ligt er al een solide basis in de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout en Het Ruimtelijk Kader.

Deze analyse vormt dan ook het startpunt voor overleg met ILT en de provincie. En zal vervolgens dienen als basis voor een collectieve aanvraag bij het ILT voor afwijking van het LIB en als basis voor de aanvraag van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de provincie. Parallel wil de regiegroep Rijsenhout op basis van de notitie aan vertegenwoordigers van de Rijksoverheid en de provincie duidelijk maken wat het belang is van woningbouw.

Het is de bedoeling om op basis van deze notitie eind oktober de gesprekken met het ILT en de provincie op te starten, om vervolgens in samenspraak met ILT en provincie een planning te maken voor de collectieve toestemming van ILT en de benodigde provinciale instemming. Naar verwachting zal de formele aanvraag in het eerste kwartaal van 2019 gedaan kunnen worden.

Mocht deze aanpak slagen, dan kunnen partijen binnen de collectieve toestemming van ILT en de provincie met voorstellen komen voor woningbouw, mede om oude kassengebieden te transformeren

Participatie en Communicatie

De nota is in samenwerking met de dorpsraad van Rijsenhout opgesteld. De dorpsraad heeft inhoudelijk bijgedragen en conceptanalyses van commentaar voorzien.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Woningbouw is een belangrijke opgave in de MRA. Dit voorstel past dan ook binnen de invulling van de woningbouwopgave van de MRA.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders waarbinnen woningbouw binnen Rijsenhout kan worden gerealiseerd. Ook is zij verantwoordelijk voor het vaststellen van de planologisch juridische producten die de woningbouw mogelijk maken. Het college is verantwoordelijk voor het faciliteren van de woningbouw binnen de vastgestelde kaders en het afgeven van omgevingsvergunningen. Het college is tevens verantwoordelijk voor de gesprekken met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de provincie Noord-Holland.

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

De raad zal opnieuw worden geïnformeerd naar aanleiding van de gesprekken met het ministerie en de provincie. Dit zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 gebeuren.

Gevolgen voor herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

De beslispunten van deze nota vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting. Harmonisatie is niet van toepassing op dit voorstel omdat het een gebiedsgebonden ontwikkeling met uitsluitend lokale effecten betreft.

2. Voorstel

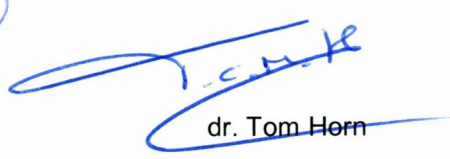
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. de Nota analyse woningbouw Rijsenhout vast te stellen;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



Adam Elzakalai



dr. Tom Horn

Bijlage(n)

- Nota analyse woningbouw Rijsenhout

Nota analyse woningbouw Rijsenhout

9 oktober 2018

1. Aanleiding

Rijsenhout is vanuit het verleden tot eind jaren '60 van de vorige eeuw een hechte woongemeenschap geweest, dat bestond uit louter lintbebouwing langs de Aalsmeerderdijk, Leimuiderdijk, Bennebroekerweg en Aalsmeerderweg. Veel van deze lintbewoners woonden op een behoorlijk groot perceel, waardoor er op kleine schaal tuinbouw mogelijk was. Tot begin jaren '70 groeide Rijsenhout naar ongeveer 4.000 inwoners. Na de jaren '70 was de noodzakelijke uitbreiding afgerond en werd er in Rijsenhout niet meer gebouwd. De eerder aangegeven kleine tuinbouwbedrijfjes zijn door deze uitbreiding zodanig ingesloten, dat zij deel zijn gaan uitmaken van het hart van Rijsenhout.

Het woningaanbod in Rijsenhout bestaat naast koopwoningen uit relatief veel sociale eengezinswoningen. Woningen voor senioren en jongeren zijn in Rijsenhout zeer beperkt beschikbaar. Dit terwijl de (toekomstige) vergrijzing in Rijsenhout boven het gemeentelijke gemiddelde ligt. Ook veel jongere woningzoekenden zijn vanwege het woninggebrek genoodzaakt om elders binnen de gemeente een woning te zoeken.

Naast de vele kleine tuinbouwbedrijfjes heeft Rijsenhout veel glastuinbouw. De laatste decennia wordt er niet meer geïnvesteerd in deze gebieden, waardoor veel van de nog aanwezige kassen verouderd zijn. Om de leefbaarheid in het dorp te vergroten is gekozen om de nog bestaande kassen naar glastuinbouwconcentratiegebieden te verplaatsen. De vrijgevallen gebieden, die zich veelal in de kern bevinden, bieden prima mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling.

De Rijsenhouters voelen zich sterk verbonden met hun eigen kern en velen willen graag hun leven lang in Rijsenhout blijven wonen. Dit blijkt uit de daadwerkelijke inzet van bewoners om de buurt te verbeteren. Het inkomen en de beschikbare vrije tijd kunnen een positief effect hebben op de sociale infrastructuur.

Ondanks de behoefte vanuit de gemeente als geheel en vanuit de bewoners van Rijsenhout zelf, komt de woningbouw in Rijsenhout de laatste jaren moeilijk van de grond. Dit is mede ingegeven door de consequenties die het luchthavenindelingsbesluit (LIB) met zich meebrengt. In de hierop volgende analyse zal worden ingegaan op de nut en noodzaak voor woningbouw in Rijsenhout, om daarmee de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp voor de toekomst te garanderen.

2. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Wij hebben in samenspraak met het dorp vorig jaar 3 woningbouwprojecten aangemeld voor een verklaring van geen bezwaar. De afgelopen maanden is een verklaring van geen bezwaar geweigerd en zijn de bezwaarschriften daartegen door de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) afgewezen.

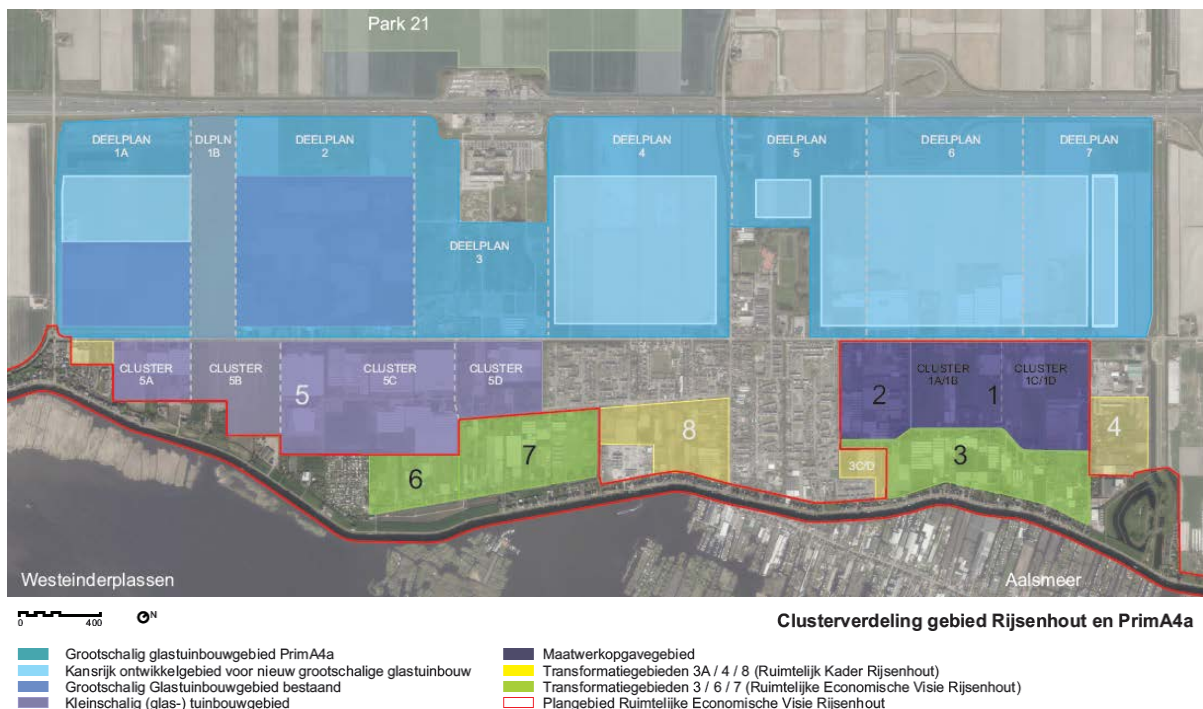
Het LIB is inmiddels gewijzigd. Het LIB bevat de ruimtelijke regels op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. De wijziging betreft de ruimtelijke beperkingen die gesteld worden aan de bestemming en het gebruik van gronden voor zover die beperkingen nodig zijn met het oog op externe veiligheid en geluidbelasting door het luchtverkeer van en naar Schiphol.

In het LIB zijn gebieden en daarbij behorende regels opgenomen waarmee beperkingen worden opgelegd ten aanzien van het gebruik van gronden vanwege veiligheidsrisico's en geluidoverlast door vliegverkeer in de omgeving van Schiphol. In het wijzigingsbesluit worden de regels voor de gebieden LIB 1 t/m 4 gewijzigd en wordt daarnaast de afspraak dat tussen de LIB 4-contour en de LIB 5-contour (voorheen de 20 Ke-contour) buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuw stedelijk gebied wordt ontwikkeld, juridisch verankerd. De bevoegdheid voor het motiveren van nieuwe woningbouw op de genoemde locaties ligt hierin niet langer bij ILT, maar bij de gemeente Haarlemmermeer. Hierbij wordt voor het begrip 'bestaand stedelijk gebied' uitgegaan van de definitie zoals genoemd in artikel 1.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

3. Noodzaak tot herontwikkeling van incurante kassengebieden

De glastuinbouw in Rijsenhout heeft het net als op andere plekken in Nederland de laatste decennia erg moeilijk gehad. Concurrentie vanuit het buitenland, de slechte economische situatie en de noodzaak tot schaalvergroting hebben ertoe geleid dat veel glastuinbouwbedrijven zijn gestopt. Het resultaat is dat niet meer wordt geïnvesteerd in deze gebieden en een nieuw perspectief ontbreekt. Het kassengebied verrommelt, kassen worden niet meer onderhouden, zijn buiten gebruik en storten in. Hierdoor komt de leefbaarheid onder druk te staan. De belangrijkste oorzaken zijn, naast de verslechterde marktsituatie en de slechte vooruitzichten:

- Het sterk versnipperde grondeigendom;
- De ligging en ontsluiting van de gebieden;
- Het huidige (vaak strijdige) gebruik;
- De situering en vorm van de kavels.



Clusterverdeling gebied Rijsenhout en PrimA4a. Bron: Ruimtelijk-economische Visie Rijsenhout.

Om de incurante glastuinbouwgebieden nieuw toekomstperspectief te bieden, hebben wij in 2018 samen met diverse stakeholders een ruimtelijke economische visie gemaakt voor Rijsenhout. Hierin wordt gekeken naar de toekomstbestendigheid en mogelijke alternatieve invullingen van oude, incurante kassengebieden. De noodzaak tot transformatie van deze gebieden wordt ook onderkend in de Greenport Aalsmeer. In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer die in 2015 is vastgesteld door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer, zijn de clusters 3, 6 en 7 aangeduid als 'transformatiegebied'. Dit zijn gebieden waar herstructurering naar moderne en duurzame glastuinbouw niet meer kansrijk is en gezocht moeten worden naar een andere invulling.

De clusters 1 en 2 zijn in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer aangeduid als 'tuinbouwgebied met maatwerkopgave'. De Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout geeft een uitwerking van de hierboven beschreven gebieden en vormt het toetsingskader voor het beoordelen van initiatieven. Op 8 februari 2018 heeft de Stuurgroep Greenport Aalsmeer ingestemd met de wijziging van het maatwerkgebied (clusters 1 en 2) naar transformatiegebied.

Het doel van de Ruimtelijke Economische Visie Rijsenhout is een nieuw perspectief en planologische duidelijkheid te bieden over de glastuinbouwclusters 1, 2, 3, 6, 7 in Rijsenhout. De leefbaarheid in deze gebieden staat onder druk doordat het gebied verrommelt, er niet meer geïnvesteerd wordt en een eenduidig perspectief voor een nieuwe invulling van deze gebieden ontbreekt met ingestorte kassen als resultaat. Samen met bewoners, grondeigenaren en overheden zijn via diverse participatiebijeenkomsten de verschillende ontwikkelmogelijkheden verkend die gebruikt zijn voor het uitwerken van een nieuwe ruimtelijke en functionele invulling van deze te herstructureren gebieden. De nieuwe invulling moet een bijdrage leveren aan een leefbaar en duurzaam Rijsenhout.

3.1 Leegstand van kassenbebouwing

Rijsenhout kampt met een groeiende leegstand van glastuinbouwcomplexen. Op onderstaande kaart is een actueel leegstandsoverzicht te zien, gedifferentieerd naar type leegstand.



Actueel overzicht leegstaande panden in Rijsenhout. Opvallend is het grote aantal kleinschalige kassengebieden in de directe nabijheid van het dorp.

De leegstand in Rijsenhout uit zich op verschillende gebieden. Diverse kassen staan leeg op de hierboven beschreven weinig kansrijke glastuinbouwgebieden in de directe nabijheid van de dorpskern. Bij het Konnetlaantje bevindt zich een concentratie van leegstaande bedrijfspanden. In de deelgebieden Catharina Segrina en Willem Maarsehof waarvoor een Verklaring van geen bezwaar (VVGB) is aangevraagd en afgewezen is zichtbaar dat de hier ooit florerende glastuinbouw is geamoveerd danwel in verval is. Aan de noordzijde van de dorpskern bevinden zich eveneens leegstaande bedrijfspanden.

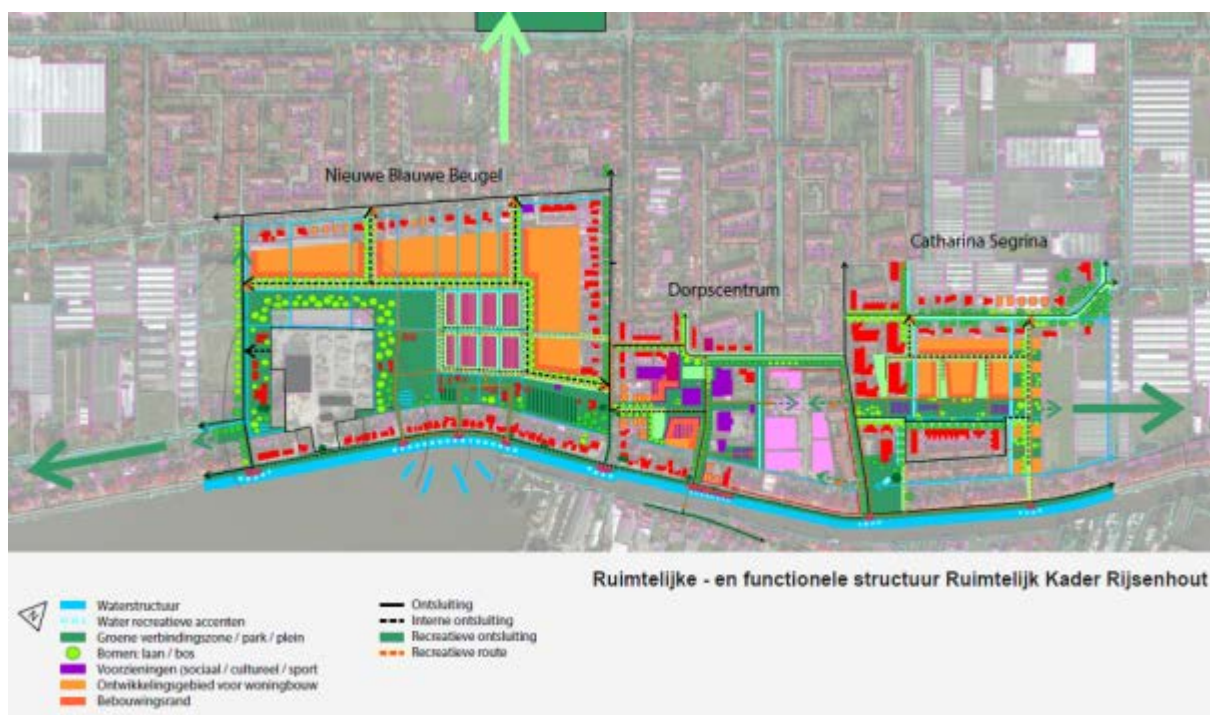
3.2 Toekomstbestendigheid van glastuinbouw in Rijsenhout

De verhouding tussen Rijsenhout en glastuinbouw is altijd verdraagzaam geweest. De schaalvergroting in de glastuinbouw (intensiever, hoger en groter, van familiebedrijf naar puur bedrijfsmatig) maakt dat deze verhouding onder druk kan komen te staan. Dit is te voorkomen door in de herstructureringsgebieden goed te kijken naar de schaal van het bestaande gebied en de kwaliteiten en potenties van deze gebieden. Wij dragen er zorg voor dat de gebieden met het meeste draagvlak voor herstructurering als eerste geherstructureerd worden. Het belang van behoud van tuinderslinten als woonlint met een groene uitstraling is hierbij relevant.

In het Herstructureringsplan PrimA4a (2009) is het te herstructureren gebied benoemd. Om tot een goed renderend glastuinbouwgebied te komen is schaalvergroting noodzakelijk. Om deze reden zijn ook glastuinbouwconcentratiegebieden aangeduid. Daarmee worden niet-rendabele kassen die

grotendeels omsloten worden door bebouwing en die zich in de directe nabijheid van het dorpscentrum van Rijsenhout bevinden verplaatst en vervangen door een glastuinbouwareaal dat afdoende productiekansen in de toekomst voorziet. Veel van de verouderde kassengebieden verkeren in slechte staat, bieden een treurig aanzicht en doen pensioenen van voormalige agrariërs verdampen. Het nieuwe glastuinbouwconcentratiegebied zal op een goede manier worden omsloten en worden voorzien van groene, landschappelijke inpassing. Wij zijn volop bezig met de energietransitie om ook in de toekomst voldoende stroom voor de tuinders te garanderen. Bij verplaatsing van de bestaande kassen naar het glastuinbouwconcentratiegebied blijft het dorp zitten met leegstaande, weinig toekomstbestendige en zelfs potentieel onveilige kassengebieden. Aangezien veel van deze gebieden zich op korte afstand van het dorpscentrum bevinden zal dit de leefbaarheid niet ten goede komen.

De gemeenteraad van Haarlemmermeer heeft op 6 januari 2011 het Ruimtelijk kader voor Rijsenhout (besluitnummer 2010.0048377) vastgesteld. In dit plan is aangewezen waar de gemeente woningbouw binnen Rijsenhout mogelijk wil maken. Dit zijn de oranje vlekken op onderstaande structuurkaart. De betreffende locaties zijn overwegend gelegen op de voornoemde voormalige kassenterreinen.



Historie Rijsenhout

Rijsenhout is vanuit het verleden tot eind jaren '60 van de vorige eeuw een hechte woongemeenschap geweest, dat bestond uit louter lintbebouwing langs de Aalsmeerderdijk, Leimuiderdijk, Bennebroekerweg en Aalsmeerderweg. Veel van deze lintbewoners woonden op een behoorlijk groot perceel, waardoor er op kleine schaal tuinbouw mogelijk was. Velen hadden dan ook een kasje achter het huis en dat in combinatie met teelt in het open veld en vaak nog een halve dag bij een werkgever leverde dat al met al een goed bestaan. Door de uitbreiding van Schiphol moesten

er woonkernen als het dorpje Rijk en veel lintbewoning aan de Aalsmeerderweg en Vijfhuizerweg wijken en deze werden ondergebracht in nieuwe woonwijken in Rijsenhout. Tot begin jaren '70 groeide Rijsenhout naar ongeveer 4.000 inwoners. Na de jaren '70 was de noodzakelijke uitbreiding afgerond en werd er in Rijsenhout niet meer gebouwd.

De eerder aangegeven kleine tuinbouwbedrijfjes zijn door deze uitbreiding zodanig ingesloten, dat zij deel zijn gaan uitmaken van het hart van Rijsenhout. Er is zo een binnenstedelijk kassengebied ontstaan als we kijken naar de clusters 2,3,6,7 en 8. Al deze clusters zijn omsloten door woningbouw en inmiddels door zowel Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland (SGN) als Land- en tuinbouworganisatie (LTO) afgevoerd van de lijst van geschikte tuinbouwgronden. In 2008 hebben wij deze problematiek doorzien en in samenwerking met de bevolking een plan Ruimtelijk Kader Rijsenhout vastgesteld. Dit plan bood alleen een oplossing voor de clusters 3, 8 en het centrum. In 2016 is er middels de Economische Visie Rijsenhout ook een plan voor de clusters 3,6 en 7. In veel van deze kleine locaties is woningbouw met veel groen de ideale invulling.

4. Behoefte aan woningbouw in Rijsenhout

4.1 Monitor woonbehoefte Metropoolregio Amsterdam

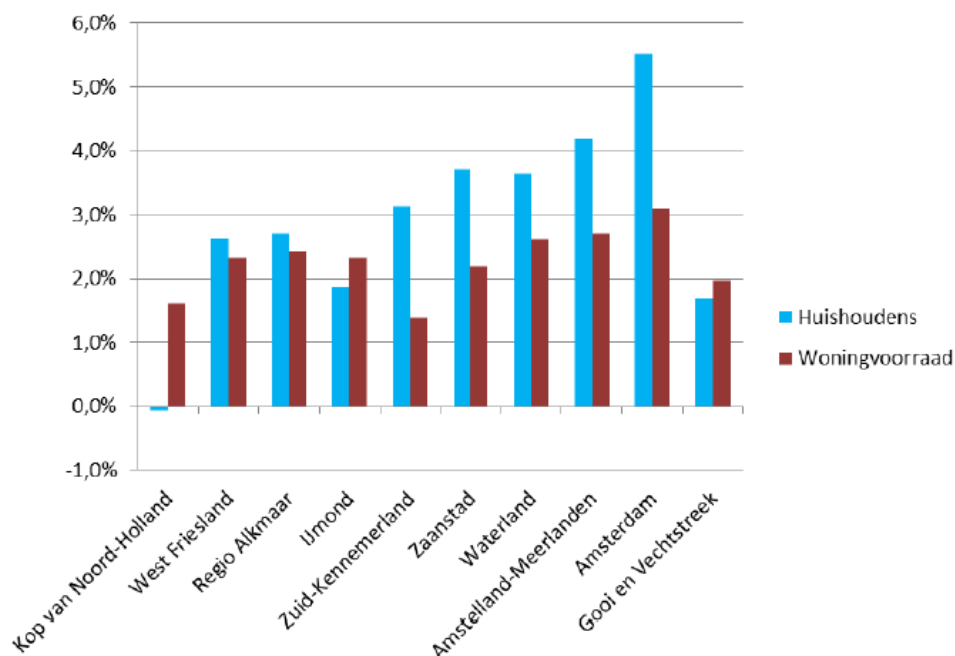
Rijsenhout maakt onderdeel uit van de stadsregio en is door haar ligging sterk verbonden met de Amsterdamse woningmarkt. Uit de provinciale Monitor Woningbouw 2017 blijkt dat de productie van woningen in de regio te laag ligt waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. In de regio is de groei van de woningvoorraad achtergebleven bij de huishoudensgroei, het aantal huishoudens, nam voor zover het geregistreerde huishoudens betrof, met minimaal 41.000 toe terwijl de woningvoorraad maar met 25.000 woningen is gegroeid. De demografische druk op de woningmarkt is hierdoor sterk opgelopen en de noodzaak voor extra woningbouw wordt steeds groter.

Op korte termijn is er op papier genoeg capaciteit beschikbaar. Om de productie daadwerkelijk te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken. Goede planning en afspraken met gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen dienen ervoor te zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van



woningen.

% Groei huishoudens en woningvoorraad 2012-2016



Percentuele groei huishoudens versus groei van de woningvoorraad (Monitor Woningbouw 2017, Provincie Noord-Holland)

	Woningbehoefte			Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
	2017-2020	2017-2030	2017-2040			
Kop van NH	1.200	2.700	1.200	4.700	2.400	2.200
Westfriesland	3.200	9.100	9.500	12.100	4.900	7.200
Regio Alkmaar	5.000	12.100	12.600	11.700	9.000	2.700
AM-Ams-ZW	27.900	99.000	154.500	185.900	62.400	123.400
IJmond/Z-K	4.500	14.600	20.800	18.500	5.500	12.900
Gooi & Vechtstreek	3.600	10.200	13.400	11.900	7.100	4.900
Noord-Holland	45.400	147.700	212.000	244.800	91.300	153.300

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Woningbehoefte 2017- 2040 en beschikbare plancapaciteit (Monitor Woningbouw 2017, Provincie Noord-Holland)

Sinds 2014 is in Noord-Holland Zuid de groei van de woningvoorraad achtergebleven bij de groei van het aantal huishoudens. Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal huishoudens is opgelopen met 8.000 woningen en bij de nu verwachte productie loopt dit op tot 22.000 in 2020. Dit komt niet door een tekort aan plannen maar door de te lage woningbouwproductie. Duidelijk is dat de woningmarkt in Noord-Holland Zuid de afgelopen jaren veel krapper is geworden en dat voor duizenden huishoudens geen woning is gebouwd. Een forse toename van de productie is hier daardoor dringend noodzakelijk.

4.2 Woonvisie Haarlemmermeer

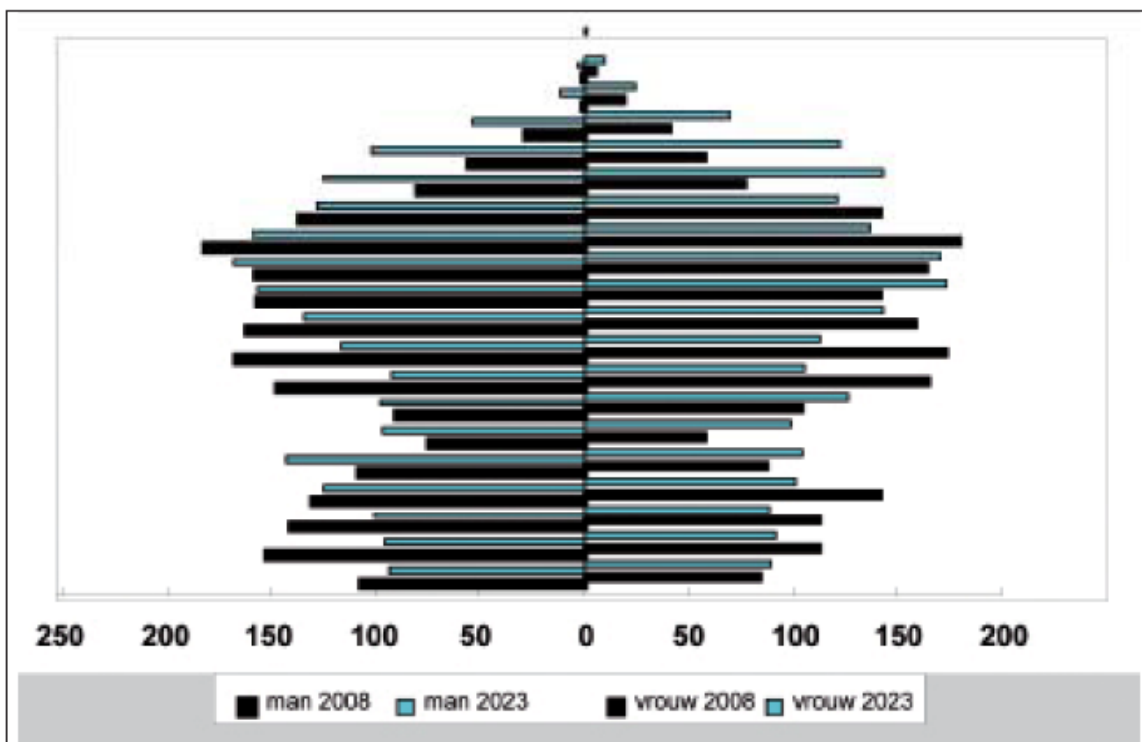
Veranderende regelgeving en een druk op de woningmarkt vragen om een andere houding ten opzichte van nieuwbouwontwikkeling. De vraagzijde is voor ons meer dan ooit een factor van betekenis. Het sturen op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad is voor de gemeente Haarlemmermeer van groot belang. Naast de kwantitatieve woningbouwopgave blijft kwaliteit hoog in het vaandel staan. Op lange termijn speelt bijvoorbeeld de vergrijzing, zo ook in Rijsenhout, een grote rol. Daarom wordt samen met de partners gestreefd naar voldoende kwaliteit bij de nieuwbouw, ook om kosten in een laat mogelijk stadium te beperken, en voldoende passend woningaanbod voor senioren en zorgbehoevenden. In het kader van een toenemende vraag en doorstroming op de markt zijn meer zorgwoningen gevraagd en nodig. Samen met zorginstellingen, ontwikkelaars en woningcorporaties zal dit uitgangspunt meegenomen worden bij verdere planuitwerking. Zo ontstaat in Rijsenhout een goede balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt; een balans die nu ontbreekt door het uitblijven van nieuwbouw.

4.3 Demografische ontwikkelingen

Leeftijdsopbouw en ontwikkeling

Er zit een duidelijke relatie tussen demografische ontwikkelingen en het uitblijven van woningbouw in het dorp Rijsenhout. Op 1 januari 2010 telde Rijsenhout 4.091 inwoners. Volgens de bevolkingsprognose zal Rijsenhout in 2020 circa 4.044 inwoners tellen. Daarmee is sprake van lichte krimp. In onderstaande bevolkingspiramide is de verdeling naar leeftijdscategorie en geslacht te zien voor 2008 en een prognose voor 2023.

In de toekomst zal het percentage jongeren (tot 15 jaar) dalen van 16,9% in 2009 naar 13,6% in 2023. Het percentage jongeren ligt onder het gemiddelde van Haarlemmermeer, ook in de toekomst blijft dit het geval (gemiddelde percentage jongeren in Haarlemmermeer: 20,5% in 2009 en 18,5% in 2023). Doordat de woningmarkt stagneert vertrekken veel oudere jongeren aan het begin van hun wooncarrière naar andere woongebieden in Haarlemmermeer, zoals Floriande (Hoofddorp) en Getsewoud (Nieuw-Vennep). Daarmee zet de trend van vergrijzing de komende jaren door, met als gevolg dat ook de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de bestaande voorzieningen onder druk komt te staan.



Bevolking naar leeftijdscategorie en geslacht per 1 januari 2008 en prognose 2023.

Het percentage ouderen (65 jaar en ouder) stijgt in de toekomst van 16,4% in 2009 naar 22,7% in 2020. Het gemeentelijk gemiddelde is 11,3% in 2009 en stijgt naar 15,2% in 2023. Daarmee ligt de (toekomstige) vergrijzing in Rijsenhout boven het gemeentelijke gemiddelde. Het uitblijven van woningbouw maakt dat veel jongere woningzoekenden zich genoodzaakt zoeken elders een woning te vinden in de gemeente, zeker omdat de cohesie van de Rijsenhouter bevolking aan de eigen woonomgeving groot is.

Cohesie met de omgeving

Bewoners voelen zich, door de lange woonduur, sterk verbonden met het dorp. Een groot deel van de bewoners is bovendien geboren en getogen in Haarlemmermeer. De verhuiscgeneigdheid is relatief klein en de oriëntatie op eigen kern is groot. Daarnaast is de historische relatie met Aalsmeer nog steeds zichtbaar, bijvoorbeeld in de sociaalruimtelijke oriëntatie (waar doen mensen de boodschappen of besteden ze hun vrije tijd) en in migratiestromen (verhuisbewegingen tussen Aalsmeer en Rijsenhout).

De bewoners zijn enigszins individualistisch ingesteld. Bij behoefte aan hulp en ondersteuning rekenen bewoners op familie, vrienden en professionele hulp. Hoewel bewoners zich minder verantwoordelijk voelen voor de buurt zijn ze in de afgelopen periode vaak actief geweest om de buurt te verbeteren. Rijsenhouters doen (ten opzichte van andere wijken) het meest aan vrijwilligerswerk en zijn sterk betrokken bij maatschappelijke instellingen, zoals kerken en verenigingen. Met het gevaar dat het draagvlak voor deze voorzieningen de komende jaren door de vergrijzing zal afnemen, staat derhalve ook de sociale cohesie in het dorp onder druk. Doordat veel jonge Rijsenhouters op den duur vertrekken, blijft de aanwas van nieuwe actieve, leden in het dorp

beperkt. Dat heeft consequenties voor de toekomstbestendigheid van niet alleen de voorzieningen, maar ook het sociale gemeenschapsgevoel in het dorp.

De Rijsenhouters voelen zich sterk verbonden met hun eigen kern. Dit blijkt uit de daadwerkelijke inzet van bewoners om de buurt te verbeteren. Het inkomen en de beschikbare vrije tijd kunnen een positief effect hebben op de sociale infrastructuur.

Rijsenhout is een ondernemende gemeenschap, het aantal bedrijven en bedrijfjes dat er gevestigd is loopt tegen de 300. Een sociaal duurzame gemeenschap gedijt bij maatschappelijk verantwoorde ondernemers die hart hebben voor de gemeenschap om hen heen. Illusterend hiervoor is bijvoorbeeld de steun die sponsors bieden aan het lokale verenigingsleven en sportverenigingen. Ook hiervoor geldt dat bij het uitblijven van woningbouw het aantal lokaal geëngageerde ondernemers zal afnemen.

Tot slot is via de regiegroep Rijsenhout een inventarisatie gemaakt van particuliere initiatieven voor potentiële woningbouwlocaties. Deze locaties komen grotendeels overeen met de locaties van het Ruimtelijk Kader. Het gaat om een ontwikkelpotentieel van ongeveer 400 te bouwen woningen. Deze zouden de komende 10 a 15 jaar gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Het aanbod vanuit de markt sluit hiermee goed aan bij de geconstateerde behoefte, zowel qua locatie als qua omvang.

5. Woonmilieus in Rijsenhout

Rijsenhout is een zogenaamde 'nieuwe uitbreidingswijk'. De bebouwing is laag en doorsnee, de woonomgeving is dorps en de bewoners zijn redelijk homogeen samengesteld. In het kleinschalige en ontspannen woonmilieu zijn de belangrijkste basisvoorzieningen aanwezig. De kern kent van oudsher een sterke lokale verbondenheid. Die verbondenheid staat onder druk door de toegenomen instroom van huishoudens van buiten Haarlemmermeer en de uitstroom van met name jongere gezinnen naar andere Haarlemmermeerse wijken met meer keuzevrijheid in het woningaanbod. De behoefte aan het Rijsenhoutse woonmilieu is vooral aanwezig bij huishoudens die van oudsher betrokken zijn bij het dorp.

Rijsenhout telt overwegend laagbouwwoningen. De beperkt aanwezige gestapelde woningen maken deel uit van 2- of 3- laagse complexen, Echte hoogbouw is niet aanwezig. De sociale huursector is met 728 woningen zeer ruim vertegenwoordigd. Het percentage sociale huur bedraagt ruim 40 %, terwijl dat voor geheel Haarlemmermeer 27 % is. Het aantal jongerenwoningen is zeer beperkt. De ouderenwoningen zijn overwegend in de sociale huursector te vinden (113 stuks), maar ze voldoen niet allemaal aan de eisen die vandaag de dag aan ouderenwoningen gesteld worden. Ze bestaan voor het merendeel uit gestapelde woningen.



woningvoorraad Rijsenhout 1-1-2009								
bouwjaar	woningtype							
	soc huur eeng	ov huur eeng	soc koop eeng	ong koop eeng	soc huur meerg	ov huur meerg	koop meerg	Totaal
voor 1945	0	50	0	192	0	2	3	247
1945-1959	114	12	0	31	2	0	0	159
1960-1969	192	18	0	158	0	1	2	371
1970-1979	267	12	0	152	38	10	6	485
1980-1989	0	11	28	108	115	0	0	262
1990-1999	0	5	0	85	0	0	4	94
2000-2007	0	1	4	72	0	0	1	78
Totaal	573	109	32	798	155	13	16	1696

Woningvoorraad Rijsenhout op 01-01-2009. Hierin valt goed de ontwikkeling van het aantal woningen te zien vanaf 1945.

Woningmarkt

Wat is de betekenis van Rijsenhout op onze woningmarkt? In de periode 2000-2008 zijn 754 huishoudens uit Rijsenhout verhuisd. Daarvan hebben er 170 een woning in hun eigen kern betrokken (53 starters en 117 doorstromers). Met 288 is de categorie, die naar een woning in een van de andere kernen van Haarlemmermeer is verhuisd het grootst. Daarnaast bleek Aalsmeer met 99 verhuizingen naar die gemeente de nodige aantrekkingskracht uit te oefenen. Bij de vestigers springen er een aantal categorieën uit. Ten eerste de instroom vanuit de rest van Haarlemmermeer. Met 154 zorgt die wel voor een belangrijk deel van de vestigingen, maar dat zijn er aanmerkelijk minder dan de vertrekkers. Het verschil wordt vooral veroorzaakt doordat Floriande en Getsewoud de afgelopen jaren ook aan de woningzoekenden uit Rijsenhout huisvestingsmogelijkheden hebben geboden. Veel starters uit Rijsenhout hebben daar een woning betrokken. Van de starters heeft slechts een kwart een woning in Rijsenhout betrokken.

	Vertrek uit Rijsenhout naar:	Vestiging in Rijsenhout vanuit:
Rijsenhout	170	170
Overig Haarlemmermeer	288	154
Aalsmeer	99	79
Amsterdam	18	116
Overig NL	179	189

Woondynamiek Rijsenhout 2009. Opvallend is dat veel Rijsenhouters vertrekken naar andere delen van de Haarlemmermeer.

Opvallend is ook een tweede categorie en dat zijn de vestigers vanuit Amsterdam. Er zijn in de genoemde periode 116 huishoudens uit Amsterdam naar Rijsenhout getrokken terwijl slechts 18 huishoudens de tegenovergestelde richting zijn uitgegaan. Evenwicht zit er wel in de migratie van en naar Aalsmeer. Tegenover de instroom van 99 staat een uitstroom van 79 huishoudens.

Binnen de Haarlemmermeerse woningmarkt verhuizen de doorstromers uit Rijsenhout in gelijke mate binnen en buiten de eigen kern. Bij de starters ligt dat iets anders. Die verhuizen overwegend naar een andere kern binnen Haarlemmermeer. Tegenover dit vertrekoverschot staat een

vestigingsoverschot van buiten Haarlemmermeer en dan met name vanuit Amsterdam. Het woonruimteverdelingsysteem in de sociale huursector heeft dit in de hand gewerkt.

6. Gevoelde maatschappelijke noodzaak

Wij hebben de dorpsraad Rijsenhout gevraagd om aan te geven wat de gevoelde maatschappelijke urgentie is voor woningbouw in Rijsenhout. Hieronder het verhaal vanuit het dorp; een boodschap die te beschouwen is als noodroep om woningbouw in het dorp mogelijk te maken om daarmee leefbaarheid te garanderen.

6.1 Historie

6.2 Woningbouw voor de Rijsenhouters

Waarom in ieder geval in deze locaties woningbouw? Zoals aangegeven is er sinds de jaren '70 in Rijsenhout geen woningbouw meer gepleegd. Veel ouder wordende jeugd heeft zo gedwongen het dorp verlaten, waardoor er vergrijzing is ontstaan. Rijsenhout heeft met 4.000 inwoners nog steeds een Openbare –en een Christelijke school, maar die beginnen te concurreren om kinderen binnen te halen. Rijsenhout heeft nog openbaar vervoer, maar dat is deels al afgebouwd en wordt steeds minder. Rijsenhout heeft een sterke sociale samenhang met een breed verenigingsleven, maar voetbal, tennis, turnen, tafeltennis en nog meer kleinere sporten hebben wel ledeninstroom nodig. Rijsenhout heeft nog een supermarkt, maar in omliggende kernen van gelijke grootte is deze al verdwenen. Dat zou vooral voor ouderen in Rijsenhout een ramp zijn. Kortom om deze sociale samenhang ook voor de toekomst veilig te stellen is er instroom nodig van zowel vertrokken Rijsenhouters als ook anderen. Velen staan te popelen om terug te keren of om in ieder geval te kunnen blijven.

Een ander aspect om de vervallen tuinbouw historie te herstructureren naar wonen is gelegen in het feit dat voor veel grondbezitters er een stuk pensioen in die grond zit en zonder aantrekkelijk alternatief blijft deze zo noodzakelijke verandering uit.

6.3 Ligging van Rijsenhout

Rijsenhout ligt op de meest aantrekkelijke locatie die men zich maar zou kunnen wensen.

- Vanuit recreatief oogpunt aan een van de mooiste natuurgebieden van Nederland, de Westeinderplassen. Met de plannen van PARK21 en mogelijkheden van recreatie langs de plasoever is dit op loopafstand.
- Vanuit economisch oogpunt ligt Rijsenhout op fietsafstand voor meer dan 250.000 banen. Het zal de oplossing van de files niet zijn, maar wel een goed signaal om de mensen dichterbij het werk te laten wonen.
- Met een afslag van de A4 voor de deur een uitstekende bereikbaarheid voor wie toch verder weg moet.
- Hinder van Schiphol is anders dan het LIB doet vermoeden, verwaarloosbaar. Vliegtuiggeluid: ja - Vliegtuig lawaai: ja soms – vliegtuig overlast nee, zelden tot nooit. Dit door de gunstige ligging in de driehoek tussen Kaag –en Aalsmeerbaan. Zeker met het oog op geluidsarmere vliegtuigen in de toekomst zullen de effecten eerder af –dan toenemen.



6.4 Conclusie

Deze ongeveer 400 huizen in de Regio Schiphol zijn voor de duizenden noodzakelijke huizen in deze Regio slechts een druppel op de bekende gloeiende plaat, maar voor Rijsenhout voor de komende 20 jaar van cruciaal belang. Bovendien zullen deze 400 huizen naar mening van het dorp geen enkele invloed hebben op alle motiveringen die het bestaansrecht van de luchthaven zouden kunnen aantasten.

