



Gebiedsgericht programma gebiedsontwikkeling Lissersbroek

maart 2025



gemeente
Haarlemmermeer

GEBIEDSONTWIKKELING LISSERBROEK

GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

Met ‘Parels aan de Ringvaart’ (2014) is het startsein gegeven om Lissersbroek te gaan ontwikkelen. De gebiedsontwikkeling is op basis van co-creatie gestart. Dit betekent dat marktpartijen, dorpswoordvoerders en gemeente Haarlemmermeer, op gelijkwaardige basis samenwerken aan de totstandkoming van het nieuwe Lissersbroek. Deze samenwerking noemen we de Driehoek.

Er zijn verschillende producten in co-creatie gemaakt. Zo is er eerst gezamenlijk gekeken naar de gebiedsidentiteit en de ambitie voor de uitbreiding van het dorp (Ambitiedocument, 2016). Vervolgens zijn er uitgangspunten en negen ruimtelijke principes uitgewerkt (Gebiedskaart 2040, 2018). De gebiedsenvelop die nu voorligt vertaalt deze visie en ambities naar concrete spelregels, zodat het dorp op een duurzame en integrale manier uitgebouwd kan worden. Nu de kaders een verdere uitwerking met direct betrokkenen uit het dorp verlangen, is voorafgaand aan de dorpsconsultatie over de gebiedsenvelop in de Driehoek vastgesteld dat de tijd gekomen is om het stokje door te geven. Besloten is om deze gebiedsenvelop niet vast te stellen in de Driehoek.

AMBITIEDOCUMENT LISSERBROEK

Het Ambitiedocument verwoordt de identiteit van Lissersbroek in 2040: *“Lissersbroek staat voor onbezorgd leven in een polderdorp met groene longen en water dat stroomt door de aderen van het landschap in en om het dorp. Lissersbroek is een uitnodigend thuis voor jong en oud. De kwaliteit van het oude is bewaard gebleven en op een eigenzinnige manier gecombineerd met nieuwe markante accenten. De eyecatcher(s) laten weten dat je in Lissersbroek bent. Lissersbroek onverwacht mooi om te wonen!”*

Aan deze gebiedsidentiteit zijn vier kernwaarden gekoppeld: markante twist, uitnodigend, onbezorgd leven en natuurlijk verbonden. De kernwaarden worden hieronder toegelicht en zijn de basis voor de spelregels in deze gebiedsenvelop.

GEBIEDSKAART LISSERBROEK 2040

De gebiedskaart vormt de basis voor de ontwikkeling van het dorp Lissersbroek. De ambities uit het ambitiedocument zijn in de gebiedskaart geformuleerd als uitgangspunten en principes. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt wat er bij een groeiend aantal inwoners nodig is om de bereikbaarheid, voorzieningen, leefbaarheid en gemeenschapsvorming op peil te houden. Hierbij zijn vijf belangrijke uitgangspunten:



Markante twist - nieuwe smaak met behoud van eigenheid

Oude elementen worden bewaard, maar wel in een nieuw jasje. De eigenheid en kwaliteit van Lissersbroek worden zeker bewaard, maar met een eigenzinnige draai. Ook markante gebouwen vinden een plek waardoor Lissersbroek vernieuwend is en verrast. De inwoners voegde daar nog aan toe: “zorg ervoor dat het oude dorp in verbinding komt te staan met de nieuwbouw”.



Uitnodigend – een thuis voor jong en oud

Lissersbroek, een dorp dat uitnodigt om elkaar te ontmoeten en te leren kennen. Zowel de nieuwe als de huidige bewoners, jong en oud voelen zich er thuis. Lissersbroek is warm, geborgen en een veilige harmonieuze plek om op te groeien. Lissersbroekers zijn best een beetje verknocht aan elkaar. ‘Onze plek!’ Het is een zorgzame gemeenschap, waarbij het gezinsleven belangrijk is. De ontmoetingsplekken zijn zo gemaakt dat ze de sociale contacten bevorderen.

1. Sociale samenhang door een verkeersluw hart centraal in het dorp;
2. Onderling verbonden door een groenblauwe ruggengraat;
3. Verbonden door een goede bereikbaarheid van voorzieningen binnen het “dubbeldorp” Lisse-Lisserbroek;
4. Rustig wonen door het spreiden van verkeer en weren van doorgaand verkeer;
5. Eigen identiteit door het behoud van de landschappelijke karakteristieken.

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar een aantal principes welke de basis vormen voor de spelregels en kaders in deze gebiedsenvelop.

GEBIEDSENVELOP

De gebiedsenvelop geeft specifieke gemeentelijke spelregels mee voor ontwikkelaars en initiatiefnemers, in woord en beeld. Het zijn concrete uitwerkingen van de eerder vastgestelde ambities, uitgangspunten en principes. Op sommige thema's zijn keuzes gemaakt voor de komende 20 jaar. Op andere thema's wordt er een richting gegeven, maar is de keuze afhankelijk van tijd, andere belanghebbenden en dergelijke, waardoor er nog geen concreet voorstel gedaan kan worden. De spelregels in deze envelop doen recht aan de behoeften van zowel huidige als nieuwe inwoners van Lisserbroek.

De gebiedsenvelop biedt uiteindelijk het kader voor de juridisch-planologische maatregel, die de gebiedsontwikkeling daadwerkelijk mogelijk gaat maken. Bij de ruimtelijk-functionele uitwerking op wijk- en buurniveau blijven andere vastgestelde gemeentelijke kaders van kracht. Er dient voldaan te worden aan vigerend beleid.

ESSENTIEKAARTEN

De spelregels worden vervolgens per plangebied uitgewerkt in essentiekarten. Hierin laten ontwikkelaars zien hoe een bepaald deel van het plangebied eruit komt te zien.

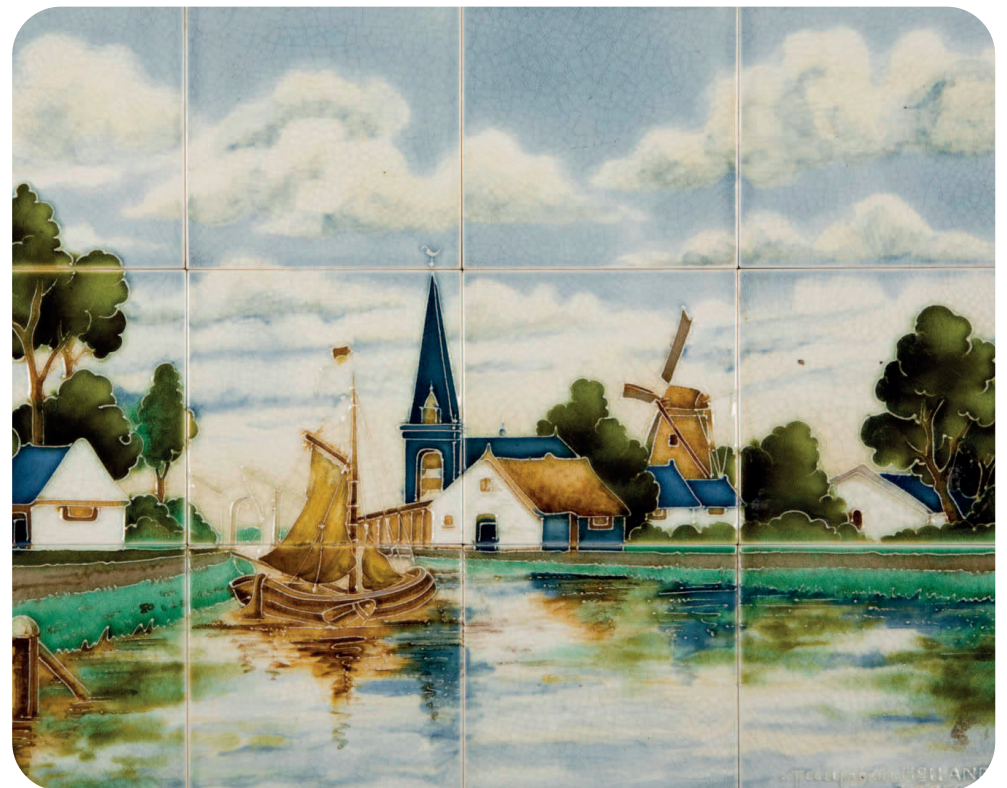
VERVOLGSTAPPEN

De gebiedsenvelop en essentiekarten geven de kaders voor de verdere uitwerking van de deelprojecten in de gebiedsontwikkeling Lisserbroek. Een aantal onderdelen, zoals bijvoorbeeld het groene kwadrant, vergen nog een specifieke uitwerking waar de gemeente voor aan de lat staat. Voor deze onderdelen moet bijvoorbeeld participatie met het dorp en andere belanghebbenden georganiseerd worden. Daarnaast kennen deze onderdelen een projectmatige aanpak, waarbij fasering, strategie, kosten en planning inzichtelijk gemaakt moeten worden.



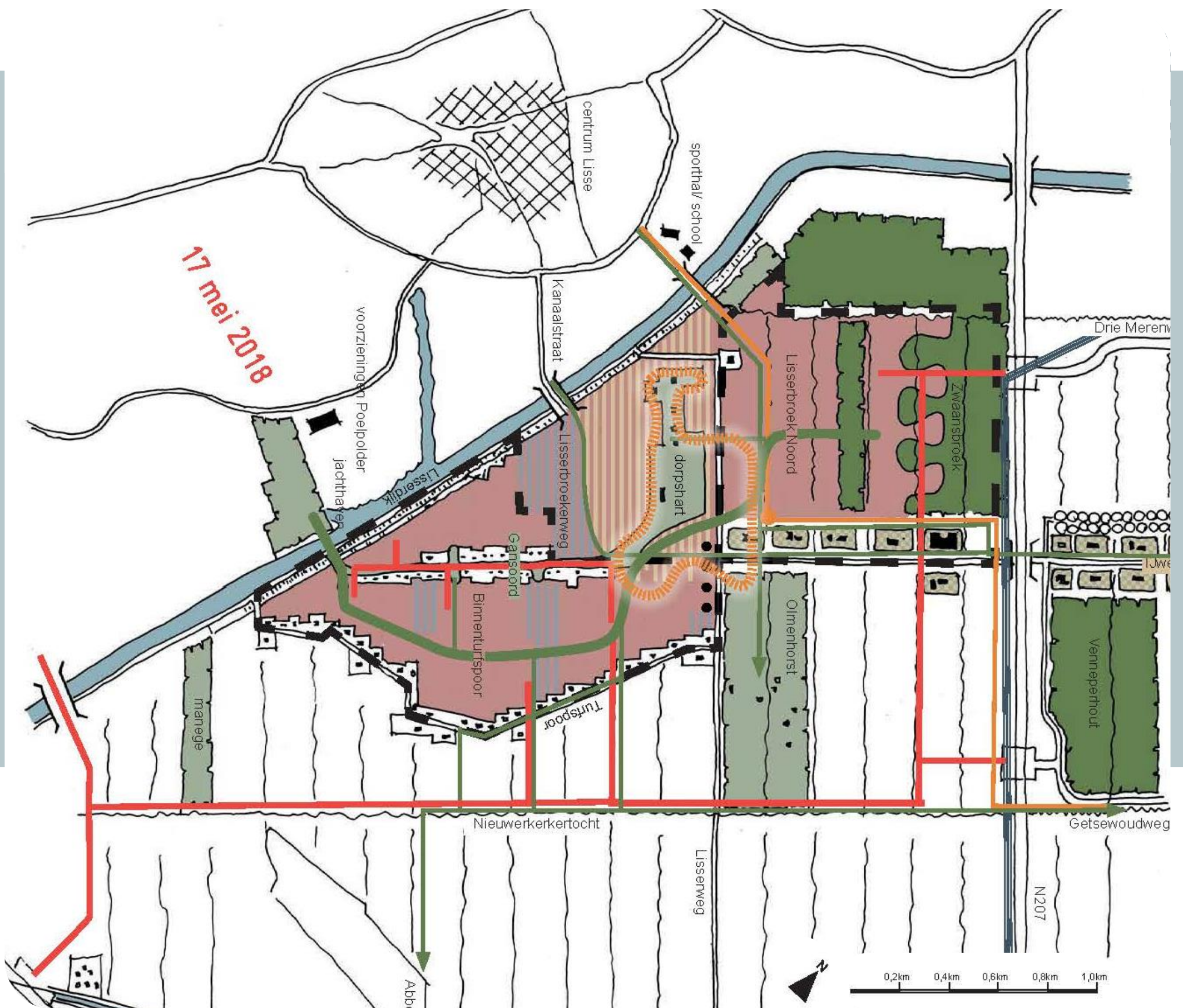
Onbezorgd leven – ontspannen & blij

Lisserbroek kent een mix van melancholie en vrolijkheid. De weemoed van vroeger, de tijd die vergaat en de momenten van overpeinzing. Gecombineerd met een grote mate van relaxed zijn, vrolijkheid en onbezorgdheid. Maar ook een plek waar gewoon 'gewoon' mag zijn, geen opsmuk, no nonsense, niet te ingewikkeld plezierig met elkaar samen leven. Daarbij speelt het belang van veiligheid op zowel sociaal- als op verkeersgebied.



Natuurlijk verbonden – decor van het dorp

Het landschap is het dragende element van Lisserbroek. Het brengt zuurstof, koelte, schaduw, eten, leven en een gezonde omgeving. Maar ook ontspanning, rust, vrijheid en ruimte. In Lisserbroek voel, proef en ruik je de natuur. Op niet al te grote afstand geniet je van de weidse blikken. De binding met de natuur is duurzaam, er wordt rekening gehouden met de toekomst. De omgeving nodigt uit om er op uit te gaan. De bewoners vinden het contact met het water en wonen in het landschap belangrijk.



Gebiedskaart Lisserbroek 2040

ECONOMIE

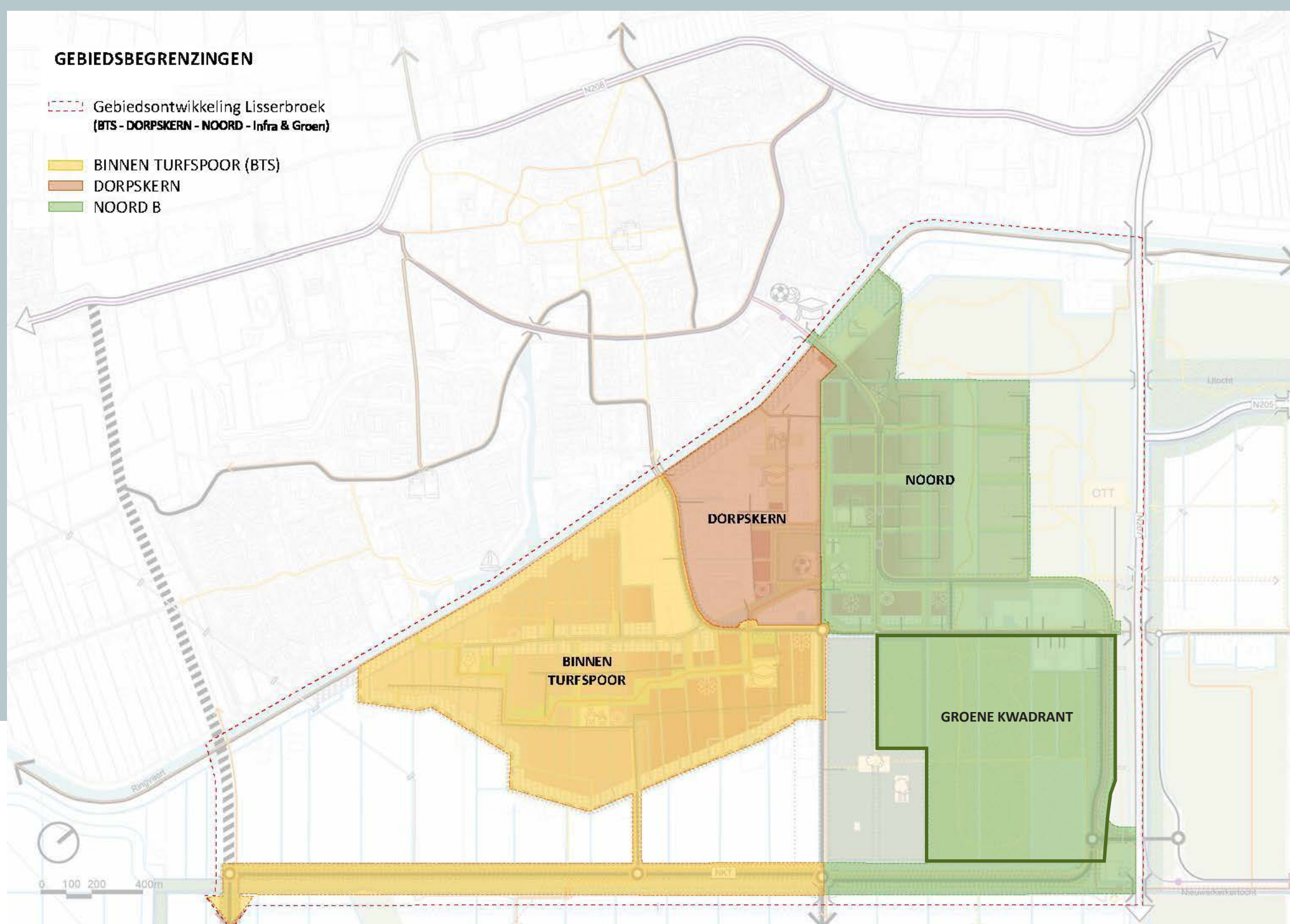
Voor bestaande bedrijven en voorzieningen blijft gelden dat juridisch-planologische rechten en plichten gehandhaafd worden. De nieuwe ontwikkeling mag de rechten niet beperken. Uitbreiding of aanpassing van bedrijven of voorzieningen is alleen mogelijk wanneer dit geen extra hinder oplevert voor de woningbouwontwikkeling. (Bijlage: economische paragraaf)



CENTRUM DORPS WOONMILIEU

De nieuwe woongebieden Binnen Turfspoor, Noord en de dorpskern worden ontwikkeld als centrum dorps woonmilieu. Dit milieu versterkt het dorps karakter van Lisserbroek en brengt tevens verscheidenheid in het woningaanbod van Haarlemmermeer. Dit milieu kent veel diversiteit in het woningaanbod en is anders dan het meer stedelijke milieu in Hoofddorp en Nieuw-Vennep, wat gekenmerkt wordt door hoogbouw. De referentiebeelden hiernaast komen uit de Gebiedskaart Lisserbroek 2040 en geven een indruk van het centrum dorps woonmilieu.





^ GEBIEDSGRENZEN

Lissebroek-Noord wordt in het westen begrensd door de Ringvaart en de Hillegommerdijk. In het noorden strekt het plangebied zich uit tot de N207 en in het oosten is de Nieuwerkerkertocht de grens. In het zuiden grenst het plangebied aan de bestaande kern van Lissebroek en de dorpskern. Tevens wordt in het zuidoosten de verbinding met Binnen Turfspoor gemaakt, de andere nieuw te bouwen wijk. Het nieuwe woongebied sluit aan op het groene kwadrant. In dit kwadrant zijn meerdere functies van recreatie, sport, spel en natuurontwikkeling mogelijk.

Het gebied Binnen Turfspoor wordt in het noorden begrensd door de Lisseweg. In het oosten van het plangebied is een natuurlijke grens in de vorm van de Nieuwerkerkertocht. De nieuwe wijk grenst in het zuidwesten aan de Ringdijk en Ringvaart. In het Noordwesten is de verbinding met de bestaande dorpskern van Lissebroek.

De dorpskern betreft het bestaande dorp Lissebroek en enkele locaties daarbuiten. Het gebied wordt begrensd door Lissebroek-Noord en Binnen Turfspoor. Aan de westzijde wordt de begrenzing gevormd door de ringvaart. Het dorpshart omvat zowel nieuwe als bestaande (openbare) voorzieningen, zoals de school en het dorpshuis.

De spelregels hebben betrekking op het gebied binnen de plangrenzen. Over (financiering van) ruimtelijke ingrepen die het niveau van de wijk overstijgen, maken gemeente en marktpartijen aparte afspraken. Het gaat daarbij om de aanleg van infrastructuur, groen en voorzieningen.



LISSERBROEK IN 2040

In 2040 is gebiedsontwikkeling Lissbroek bijna helemaal gerealiseerd. Er is dan aan de hand van de spelregels uit deze gebiedsvelop een duurzame ontwikkeling van het dorp geweest. Hierbij is oog geweest voor verschillende gebruikers, zowel 'oude' als 'nieuwe' Lissbroekers.

De kern heeft zich ontwikkelt met nieuwe wijken die verschillende dichtheden kennen en veel diversiteit in soorten woningen. Rondom het centrum is er ruimte voor hogere bebouwing en meer grote blokken. Richting het Zwaansbroekbos en de Ringdijk worden de woningen steeds meer onderdeel van het landschap en in losse blokken verspreid. Om het dorp leefbaar en verbonden te houden is er met de bouw van de nieuwe wijken gestart grenzend aan het bestaande Lissbroek. Langzaam waaiert de bouw uit naar de randen van de gebiedsontwikkeling.

Die leefbaarheid van de kern is ook gewaarborgd tijdens de bouw. Er is oog geweest voor tijdelijke (langzaam)verkeersontsluitingen en andere tijdelijke oplossingen bijvoorbeeld om/door nog niet ontwikkelde percelen heen. Vanaf dag één is er een gevoel van samen wonen in Lissbroek aanwezig en dat wordt versterkt door de ontwikkeling van verschillende voorzieningen (school, sporthal) en door ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte.

Een belangrijke drager voor ontmoetingen én als verbinder tussen verschillende voorzieningen is de groenblauwe ruggengraat. Deze groenblauwe verbinding van minimaal 20 meter breed biedt ruimte aan allerlei doelgroepen. Kinderen kunnen hier spelen en ravotten, het is de snelste route voor een boodschap, de beste warm-up voor de voetbaltraining en een ideaal ommetje met de hond.

Voor een stevige wandeling of een dagje uit dichtbij huis, kan de Lissbroeker terecht in het groene kwadrant. De ontwikkeling van dit groengebied is gelijk opgegaan met de bouw van de woonwijken. Er is hier ruimte voor (georganiseerde) sport en spel, natuur(ontwikkeling) en verschillende soorten van recreatie.

Landgoed de Olmenhorst grenst aan dit groengebied en is een belangrijk sociaal middelpunt van de gebiedsontwikkeling geworden.

Lissbroek is in 2040 niet alleen goed verbonden met infrastructuur in de wijken en buurten zelf, ook zijn er goede (recreatieve) verbindingen met de rest van Haarlemmermeer, dubbeldorp Lisse en van daaruit de rest van de Bollenstreek. De twee belangrijkste verbindingen zijn de Hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) verbinding van Noordwijk naar Schiphol en de zuidelijke aansluiting van de ruit om Lisse en Lissbroek. Met de aansluiting tussen de N208 en de A44 wordt een groot deel van Lissbroek ontlast van forenzen en verkeer uit omliggende woningbouwlocaties. Daarnaast kan Lissbroek met een aansluiting op de A44 uiteindelijk tot 4.000 woningen doorgroeien.

Tijdens de ontwikkeling van Lissbroek is verkeer een belangrijk aandachtspunt en wordt er telkens een balans gezocht tussen woningbouw en de daarvoor benodigde infrastructuur. Er is goed gemonitord welke infrastructurele ingrepen nodig zijn om het volgende deel van de woningen te realiseren.

Lissbroek is in 2040 een **natuurlijk verbonden** dorp met een **uitnodigende** diversiteit aan woningen en voorzieningen. Elk gebied heeft een eigenheid en kent een **markante twist**, toch weet je dat je in Lissbroek bent. Er is ruimte voor ontmoeting en het vormen van duurzame gemeenschappen tussen 'nieuwe' en 'oude' bewoners. Het **onbezorgde leven** staat voorop met aandacht voor verkeersveiligheid. Het verkeer wordt zo snel mogelijk naar buiten toe geleid. Zo is er meer ruimte voor de langzamere vormen van verkeer. De recreatieve routes en groenblauwe structuren zijn de verbinders en dragers van de woonwijken, hier komt alles en iedereen samen.

‘LISSERBROEK 2040...’

‘...NODIGT UIT TOT DUURZAME GEMEENSCHAPSVORMING.’

In Lissbroek groet men elkaar op straat en heeft oog voor elkaar. Hierdoor is er een grote (sociale) veiligheid in het dorp. Met de gebiedsontwikkeling moet dit principe in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt. Dit betekent dat nieuwe inwoners het gevoel moeten krijgen dat ze erbij horen, vanaf de eerste dag dat ze hun woning betrekken.

Lissbroek voorziet in diverse uitnodigende gebouwde plekken (sporthal, school, voorzieningencentrum) én plekken in de openbare ruimte om elkaar te ontmoeten. Daarnaast is er vanaf het begin van de bouw aandacht voor routes van en naar deze plekken. Zowel vanuit de nieuwe wijken als het bestaande dorp. Het hart van het dorp wordt versterkt met een sterk sporthart, met een sporthal waar multifunctioneel gebruik mogelijk is. Denk hierbij aan een kleinschalig muziekfestival of kindersportdag. Daarnaast is er extra ruimte gereserveerd voor toekomstige functies. Er komen meer en nieuwe commerciële voorzieningen wat leidt tot meer mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Elke keer blijft er oog voor de behoeftes van de inwoners en daarom is er fysieke vrije ruimte om (tijdelijke) initiatieven te organiseren. Op deze manier is er voor iedereen ruimte om bij te dragen aan een leefbaar en vitaal Lissbroek.

‘...IS NATUURLIJK VERBONDEN MET NATUUR EN RECREATIE IN HET GROENE KWADRANT.’

Ten noorden van Landgoed de Olmenhorst en ten zuiden van de N207 ligt een agrarisch gebied ingeklemd tussen de IJweg en de Nieuwerkerkertocht. Grenzend aan de Olmenhorst is hier voor de gebiedsontwikkeling de kans om een grootschalig recreatief groengebied te ontwikkelen. Het groene kwadrant. De ontwikkeling van groen is belangrijk, gezien het aantal inwoners wat er in 2040 in Haarlemmermeer en Lissbroek woont. Al deze bewoners verdienen een plek om te recreëren en te genieten van de natuur.

Het groene kwadrant moet een gevarieerd groengebied worden, met verschillende functies. Denk hierbij aan mogelijkheden voor (georganiseerde) sport en spel, recreatie, natuur(ontwikkeling) en economische functies. Het groengebied zal onder andere ruimte gaan bieden aan Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de vorm van een ecologische verbindingszone en compensatie van NNN-gebieden. Daarnaast wordt er bijvoorbeeld gekeken naar vormen van landbouw die een plek kunnen krijgen, kansen op het gebied van waterhuishouding, verschillende soorten van beleef- en speelgroen en ruimte om lekker te wandelen met de hond. Dit alles wordt door een goed netwerk van langzaamverkeerroutes met elkaar en Lissbroek verbonden.

‘... KENT EEN MARKANTE GROENBLAUWE DRAGER, DE RUGGENGRAAT VAN HET DORP.’

De voorzieningen in de nieuwe wijken van Lissbroek zijn een zeer welkome aanvulling op de voorzieningen in de bestaande kern. Om al deze voorzieningen bereikbaar te maken voor iedereen, is er een belangrijke langzaamverkeerroute bedacht: de groenblauwe ruggengraat (GBR).

Deze GBR is een drager van de gebiedsontwikkeling en verbindt onder andere maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen, de Ringdijk en het Zwaansbroekbos. De GBR loopt als een lint van de ene hoek van het dorp naar de andere en bestaat uit een kindvriendelijk lint ingepakt in een groene verblijfszone. Dit kindvriendelijk lint is gebaseerd op een shared space principe, waar alle vormen van langzaam verkeer welkom zijn, maar de fiets te gast is. De route heeft een hoge verblijfskwaliteit en moet zelfstandig te gebruiken zijn door bijvoorbeeld een kind van zeven jaar. Aangezien de GBR een belangrijk en markant verblijfsgebied wordt, is aansluiting op de nieuwe wijken en het bestaande dorp erg belangrijk. Een fijnmazig netwerk van langzaamverkeerroutes in de nieuwe wijken maakt onder andere de Lissweg, Turfspoor en de Ringdijk bereikbaar.

‘...STAAT VOOR ONBEZORGD EN VEILIG LEVEN MET EEN RUIT OM LISSE-LISSERBROEK.’

Er is grote verkeersdruk op de Lissbroekerweg en de Lissbrug. Het uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling is daarom om het verkeer zoveel mogelijk buitenom te laten rijden en in te zetten op HOV en langzaam verkeer. Ten tijde van de Gebiedskaart Lissbroek 2040 is voor de auto een ringstructuur om Lissbroek en Lisse heen bedacht.

In deze gebiedsenvelop staat de mogelijkheid tot deze zogenoemde ruit getekend. Voor het realiseren hiervan is de gemeente mede afhankelijk van andere overheden. Er is een traject gestart, waarbij de gemeente zich tot het uiterste inspant om de ruit te sluiten. De gebiedsontwikkeling Lissbroek maakt in ieder geval het stukje van de ruit langs de Nieuwerkerkertocht mogelijk en de aansluiting van deze weg op de A44.

Voor de woningbouwontwikkeling worden extra wegen aangelegd om de bestaande infrastructuur zoveel als mogelijk te ontzien. Daarnaast worden bestaande wegen waar nodig verbreed of heringericht. De Lissbroekerweg met haar kruisingen is er daar een van. De herinrichting bij groot onderhoud moet de Lissbroekerweg veiliger maken en forenzen ontmoedigen.

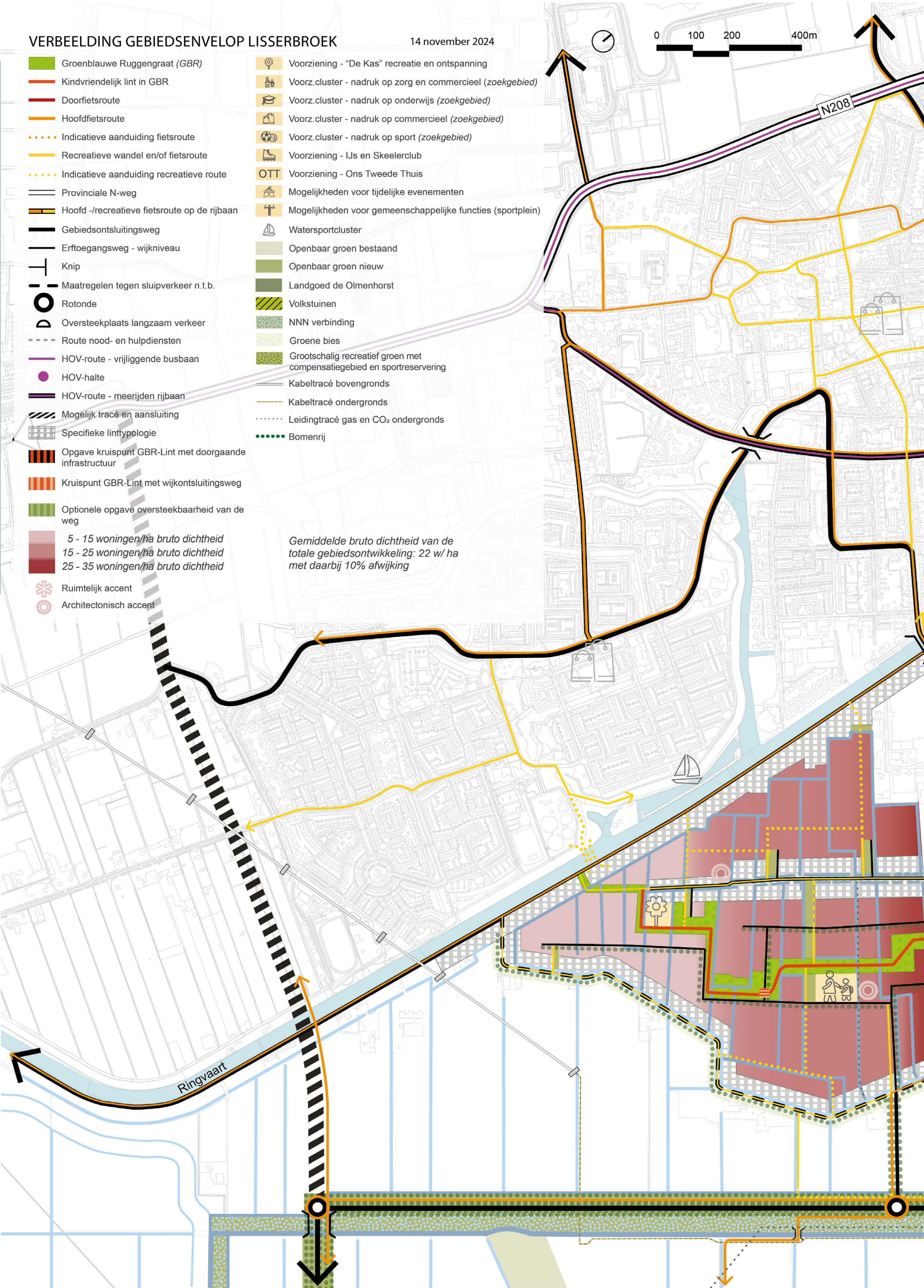
VERBEELDING GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

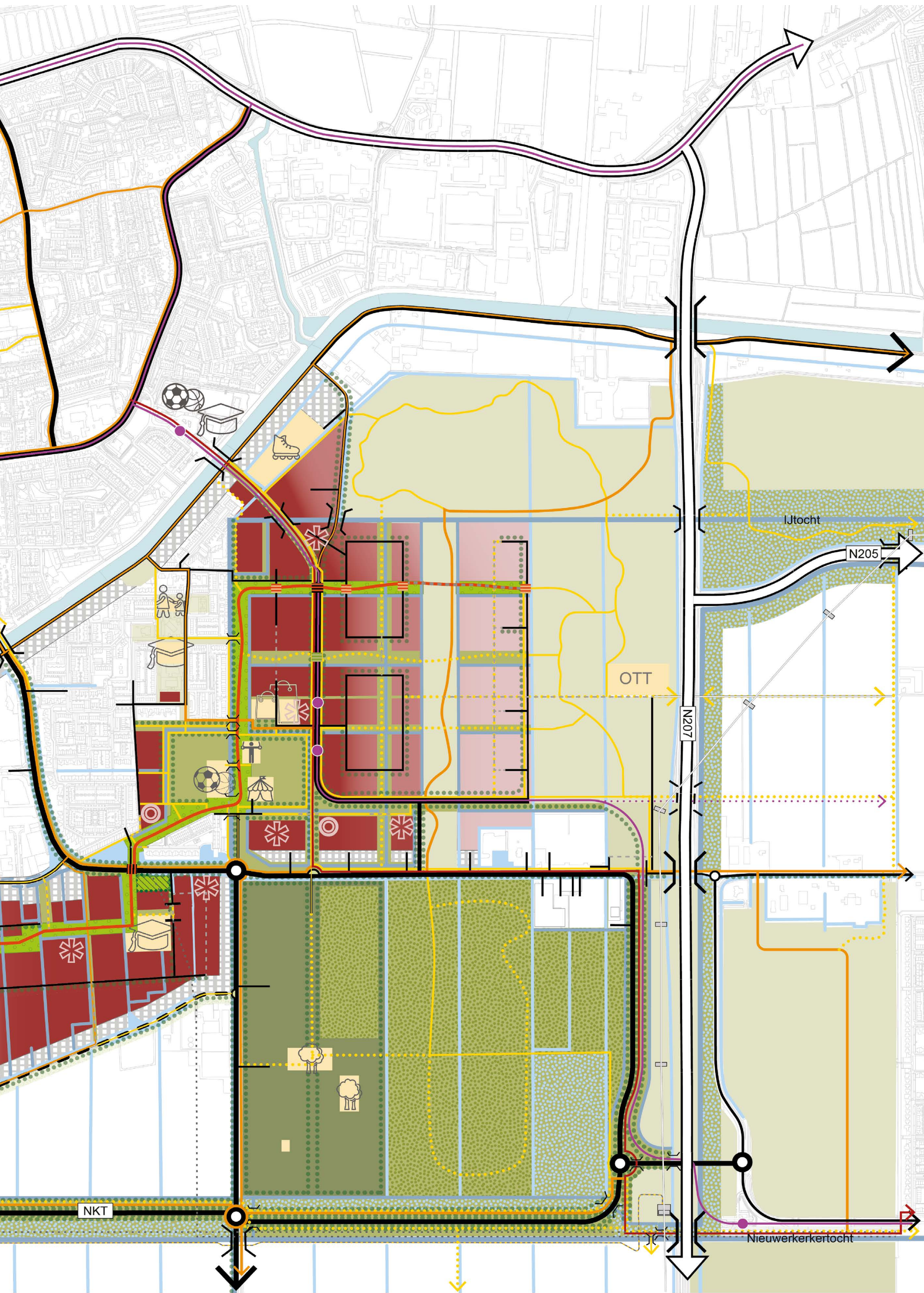
14 november 2024

- Groenblauwe Ruggengraat (GBR)
- Kindvriendelijk lint in GBR
- Doorfietsroute
- Hoofd-fietsroute
- Indicatieve aanduiding fietsroute
- Recreatieve wandel en/of fietsroute
- Indicatieve aanduiding recreatieve route
- Provinciale N-weg
- Hoofd-/recreatieve fietsroute op de rijbaan
- Gebiedsontsluitingsweg
- Erftoegangsweg - wijkniveau
- Knip
- Maatregelen tegen sluipverkeer n.t.b.
- Rotonde
- Oversteekplaats langzaam verkeer
- Route nood- en hulpdiensten
- HOV-route - vrijliggende busbaan
- HOV-halte
- HOV-route - meerrijden rijbaan
- Mogelijk tracé en aansluiting
- Specifieke linttypologie
- Opgave kruispunt GBR-Lint met doorgaande infrastructuur
- Kruispunt GBR-Lint met wijkontsluitingsweg
- Optionele opgave oversteekbaarheid van de weg
- 5 - 15 woningen/ha bruto dichtheid
- 15 - 25 woningen/ha bruto dichtheid
- 25 - 35 woningen/ha bruto dichtheid
- ✱ Ruimtelijk accent
- Architectonisch accent

- Voorziening - "De Kas" recreatie en ontspanning
- Voorz.cluster - nadruk op zorg en commercieel (zoekgebied)
- Voorz.cluster - nadruk op onderwijs (zoekgebied)
- Voorz.cluster - nadruk op commercieel (zoekgebied)
- Voorz.cluster - nadruk op sport (zoekgebied)
- Voorziening - IJs en Skeelerclub
- OTT Voorziening - Ons Tweede Thuis
- Mogelijkheden voor tijdelijke evenementen
- Mogelijkheden voor gemeenschappelijke functies (sportplein)
- Watersportcluster
- Openbaar groen bestaand
- Openbaar groen nieuw
- Landgoed de Olmenhorst
- Volkstuinen
- NNN verbinding
- Groene bies
- Grootschalig recreatief groen met compensatiegebied en sportreservering
- Kabeltracé bovengronds
- Kabeltracé ondergronds
- Leidingtracé gas en CO₂ ondergronds
- Bomenrij

Gemiddelde bruto dichtheid van de totale gebiedsontwikkeling: 22 w/ ha met daarbij 10% afwijking





LANDSCHAP

Lisserbroek is één van de ontwikkelgebieden aan de westzijde van Haarlemmermeer. In de Omgevingsvisie is een doorlopende groenstructuur opgenomen bij deze woningbouwlocaties om zo een robuust en groen kader te realiseren. Hier is plek voor recreatief uitloopgebied, natuur(ontwikkeling) en vormen van (stads-)landbouw. Er is onderzoek gedaan hoe groen en landschap bij de woongebieden kunnen bijdragen aan een goed woonmilieu met voldoende uitloopgebied en ruimte voor natuur en water. Voor Lisserbroek wordt er een groen kwadrant voorgesteld ten noorden van Landgoed de Olmenhorst tot aan de N207. In dit kwadrant zijn meerdere functies van recreatie, sport, spel en natuurontwikkeling mogelijk. De volgende spelregels gelden voor de grootschalig recreatieve groene gebieden, ondersteunt door de indicatieve indeling op het kaartje hiernaast.

- Grootschalig recreatief groen grenst zoveel mogelijk aan het dorp en/of is goed bereikbaar vanuit het dorp.
- De infrastructuur en (recreatieve) fietsroutes worden op een landschappelijke (berm, bomen) en natuurvriendelijke manier (o.a. verlichting, ecopassages) ingepast.
- Water is in het gebied een middel om de kwaliteit van alle functies op een kwalitatief hoger niveau te brengen.
- Bij transitie naar een groene invulling is ruimte voor meer open water en flexibele waterstanden wenselijk. De haalbaarheid, technisch en financieel, wordt nog onderzocht.
- Bij de uitwerking van het grootschalig recreatief groen, de aanleg van de NNN-verbinding en de gebiedsontsluiting is aandacht voor de positie van aangrenzende agrariërs.

- De bossenstrategie van de PNH biedt wellicht mogelijkheden voor financiering.

GROENE KWADRANT

- Dit gebied is divers en uitnodigend met een eigen karakter.
- Er wordt zoveel mogelijk aaneengesloten recreatief groen gerealiseerd.
- Het groengebied is een gevarieerd en multifunctioneel landschap dat ruimte biedt aan verschillende kwaliteiten, functies en gebruik.
- Toekomstige gebruikers, waaronder ook de jeugd, worden waar mogelijk betrokken bij het uitwerken van het ontwerp.
- Voor het groengebied geldt een zonering in mate van recreatie (intensief en extensief gebruik). Direct naast de woonwijken is sprake van intensiever gebruik en inrichting van het gebied. Meer richting de N207 en de Nieuwerkerkertocht neemt de intensiteit van het gebruik en de bijbehorende inrichting af.
- Dit gebied dient met nieuwe langzaamverkeersverbindingen goed aangesloten te worden op andere recreatieve (groen-) gebieden.
- Het kwalitatief hoogwaardige en kostenefficiënte beheer van het groene kwadrant draagt bij aan de beleving van het groene kwadrant als één geheel met verschillende accenten.

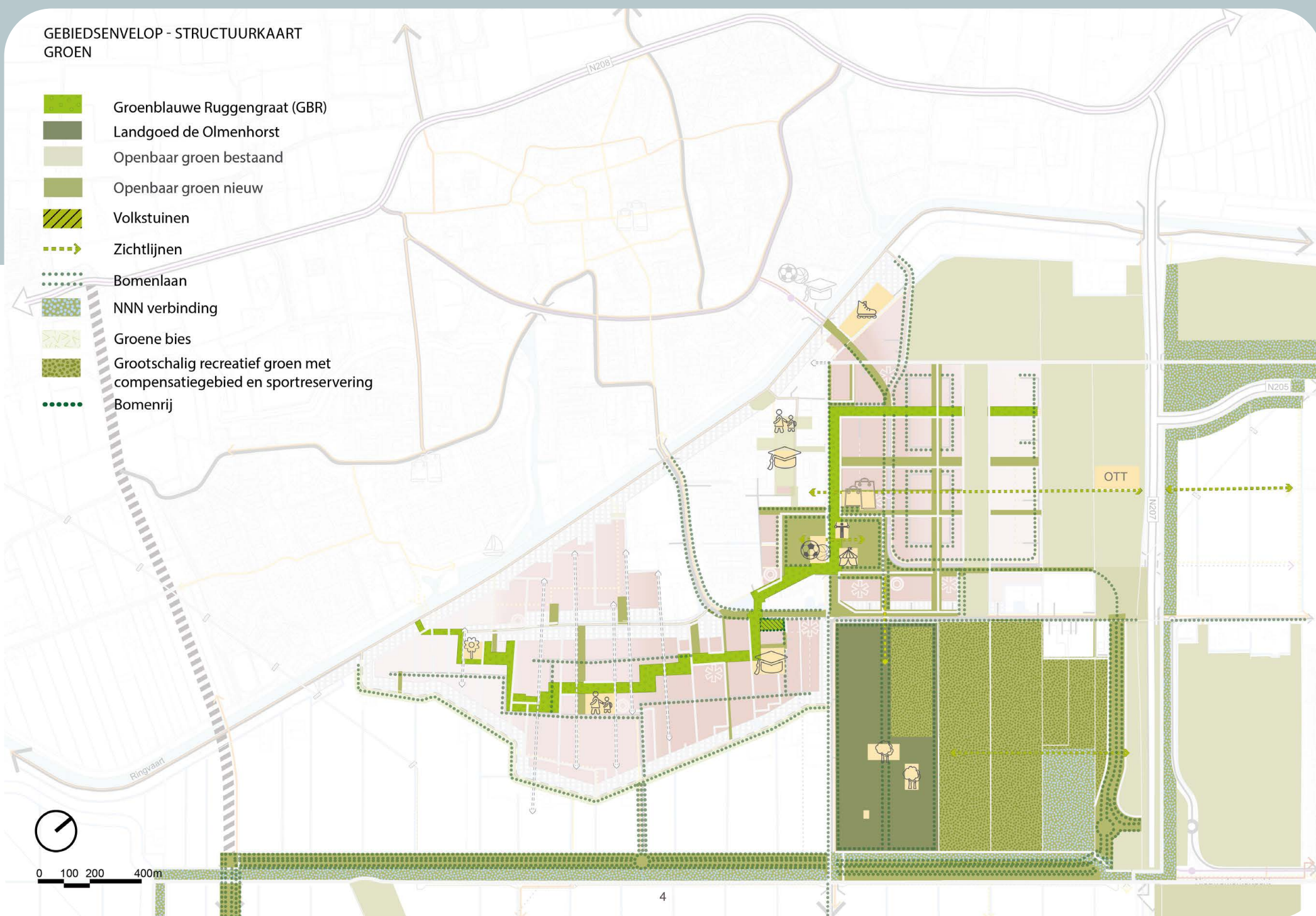


- De ontwikkeling van het groene kwadrant loopt gelijk op met de ontwikkeling van de woningbouw.
- De compensatie die nodig is voor NNN-gebied, wat haar status verliest door de komst van de HOV en woningbouw in Lissbroek, kan tot maximaal 26,5 hectare in het groene kwadrant worden gecompenseerd. De initiatiefnemer moet voor deze compensatie afstemmen met de ontwikkeling van dit gebied.
- Voor het fietspad langs de Nieuwerkerkertocht, dat loopt vanaf de N207 tot de Lissweg, wordt het meest optimale tracé gezocht in relatie tot de inpassing van de NNN-verbinding, ontsluitingsweg en het groene kwadrant in afstemming met grondeigenaren.
- De Olmenhorst is een belangrijke ruimtelijke en sociale bouwsteen in de toekomstige gebiedsontwikkeling. Door de komst van infrastructuur en de NNN-verbinding is mogelijk grond van de Olmenhorst nodig. De compensatie zal in dat geval aansluitend aan hun bestaand gebied worden gezocht.
- Om de verbinding tussen het dorp en landgoed de Olmenhorst te versterken is het de wens om de ingang van het landgoed naar de kant van de IJweg te verplaatsen.
- Om het groene kwadrant en de Olmenhorst te bereiken worden er twee veilige oversteken over de IJweg gerealiseerd.
- De reservering voor sportvelden in het groene kwadrant betreft circa 4 hectare (bijvoorbeeld ruimte voor tien tennisbanen en drie buitensportvelden met ondersteunende voorzieningen). De toekomstige sportvoorzieningen zijn geclusterd, worden

landschappelijk ingepast en komen zo dicht mogelijk bij het bestaande dorp en de GBR te liggen. De voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn vanaf de woonwijken, zowel te voet, met de fiets en de auto.

- Er wordt ruimte gereserveerd voor een provinciale NNN-verbinding conform de eisen en verordening van provincie Noord-Holland. Zie verder kopje 'Landelijk gebied en Nieuwerkerkertocht'.
- De invulling van dit gebied wordt onder regie van de gemeente opgepakt met diverse stakeholders, waaronder grondeigenaren en mogelijk toekomstige beheerders. Op basis van een programma van eisen dat afgestemd wordt met betrokken overheden, grondeigenaren en stakeholders, wordt het ontwerp opgepakt.
- De bestaande wandelroute het 'Gierzwaluwpad' van de Olmenhorst naar de Elisabethhoeve blijft behouden. Wel zal de route anders worden ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg.
- De gemeenteraad wordt gevraagd RIH-middelen vrij te geven voor de financiering van het Groene Kwadrant.

GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART GROEN

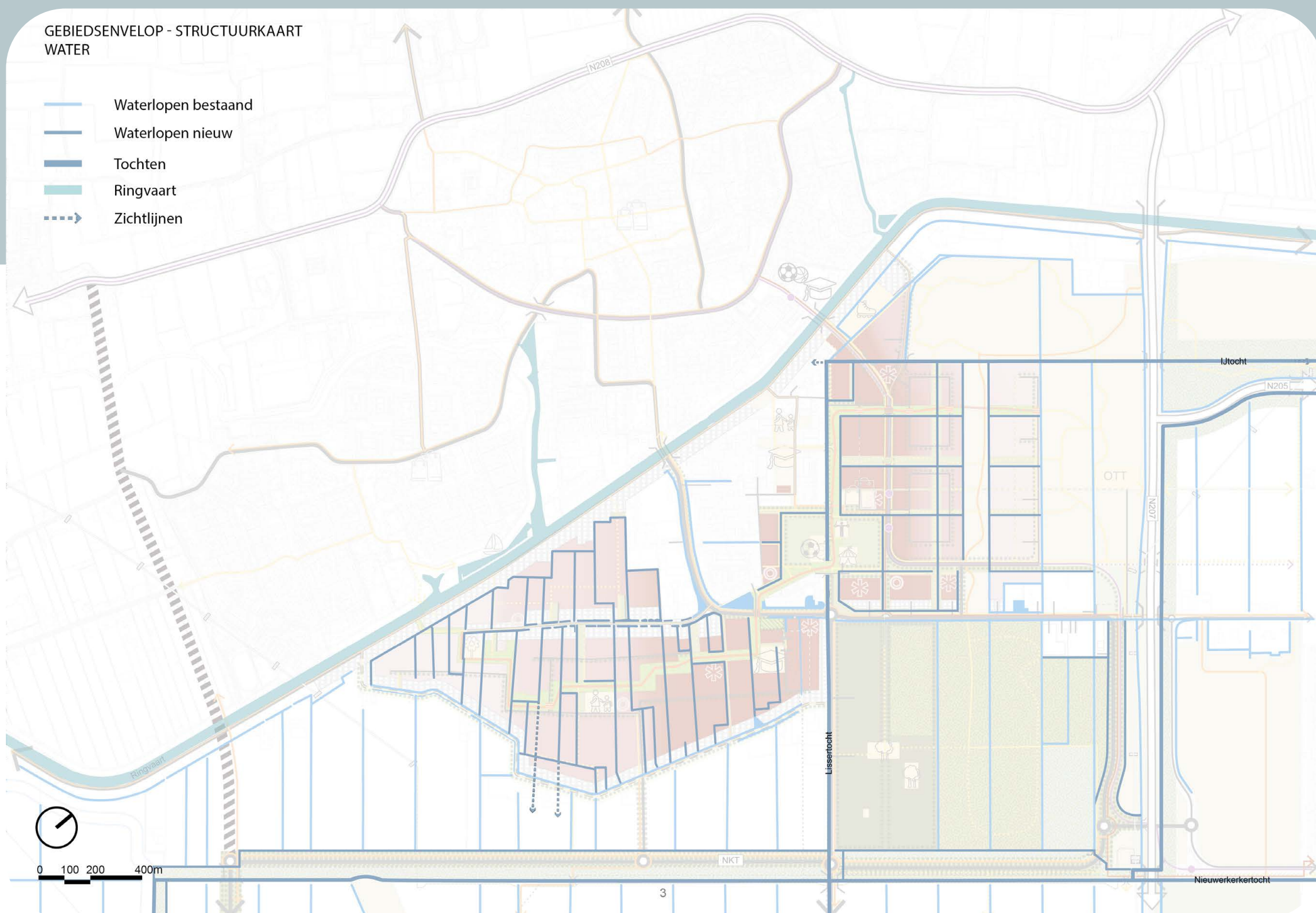


LANDELIJK GEBIED EN NIEUWEEKERKERTOCHT

- De gebiedsenvelop en vervolgens het juridisch planologische kader geeft helderheid aan de grondeigenaren en agrariërs in het gebied.
- Bij de keuzes die gemaakt worden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling, spelen onder meer economische, ecologische, landschappelijke en maatschappelijke waarden een rol.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor een provinciale NNN-verbinding conform de volgende eisen en provinciale verordening:
 - de NNN-verbinding zal worden voorzien van een aantal stapstenen. Dit is een iets groter (rust)gebied wat nodig is voor de beoogde doelsoorten.
 - De NNN-verbinding sluit aan zuidzijde aan op de piekberging. De noordzijde zal aansluiten op de NNN-verbinding aan de noordzijde langs de N207.
 - De NNN-verbinding is zowel een natte als een droge verbinding. De verbinding voldoet aan de Wezenlijke Kenmerken en Waarden (WKW), hetgeen een natte verbindingszone samenvattend betekent: brede watergang met oeverstroken met aanliggend moeras en open water.
 - De NNN-verbinding wordt ingericht voor verschillende soorten flora en fauna zoals verwoord in de WKW.
 - De NNN-verbinding is niet geschikt voor recreatie.

- Bij ruimtelijke initiatieven die de NNN-verbinding zogenoemd doorkruisen dient verbinding in stand gehouden te worden ten behoeve van doelsoorten (WKW). Hierbij dient te worden gekeken naar oplossingen om de doorkruising te voorkomen of vormen van mitigatie zoals faunapassages en indien nodig compensatie van NNN.
- Overheden realiseren zich dat de gebiedsontwikkeling gevolgen heeft voor agrariërs in het plangebied. De gemeente gaat samen met de provincie in gesprek met de individuele agrariërs over de gevolgen van gebiedsontwikkeling voor de bedrijfsvoering en bespreekt daarbij de mogelijkheden en wensen. De overheden vragen een onafhankelijke partij om deze gesprekken te voeren. Op basis van de gesprekken wordt een vervolgproces bepaald, dit proces kan per individuele agrariër verschillen. aandachtspunten hierbij zijn:
 - De partijen streven naar minnelijke overeenstemming over eventueel te verwerven gronden.
 - In relatie tot de NNN-verbinding wil de gemeente hierin samen op te trekken met provincie Noord-Holland.
 - Bij de inpassing van infrastructuur en NNN-verbinding wordt aandacht besteed aan het belang van de grondeigenaren. Voor de agrarische bedrijfsvoering is bereikbaarheid van de percelen, irrigatie vanuit de Nieuwerkerkertocht, beschikbaarheid van zoet water en goede afwatering van de agrarische percelen het uitgangspunt.

GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART
WATER



INFRASTRUCTUUR

RUIT LISSE-LISSERBROEK

De driehoek, en met name gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met andere overheden, spant zich tot het uiterste in om de ruit rond Lissebroek en Lisse te sluiten. De ruit bestaat uit: de N208, de N207, de nieuwe weg langs de Nieuwerkerkertocht en de zuidelijke aansluiting tussen de N208 en de A44 (zoals hieronder is getekend in zwarte arcering).

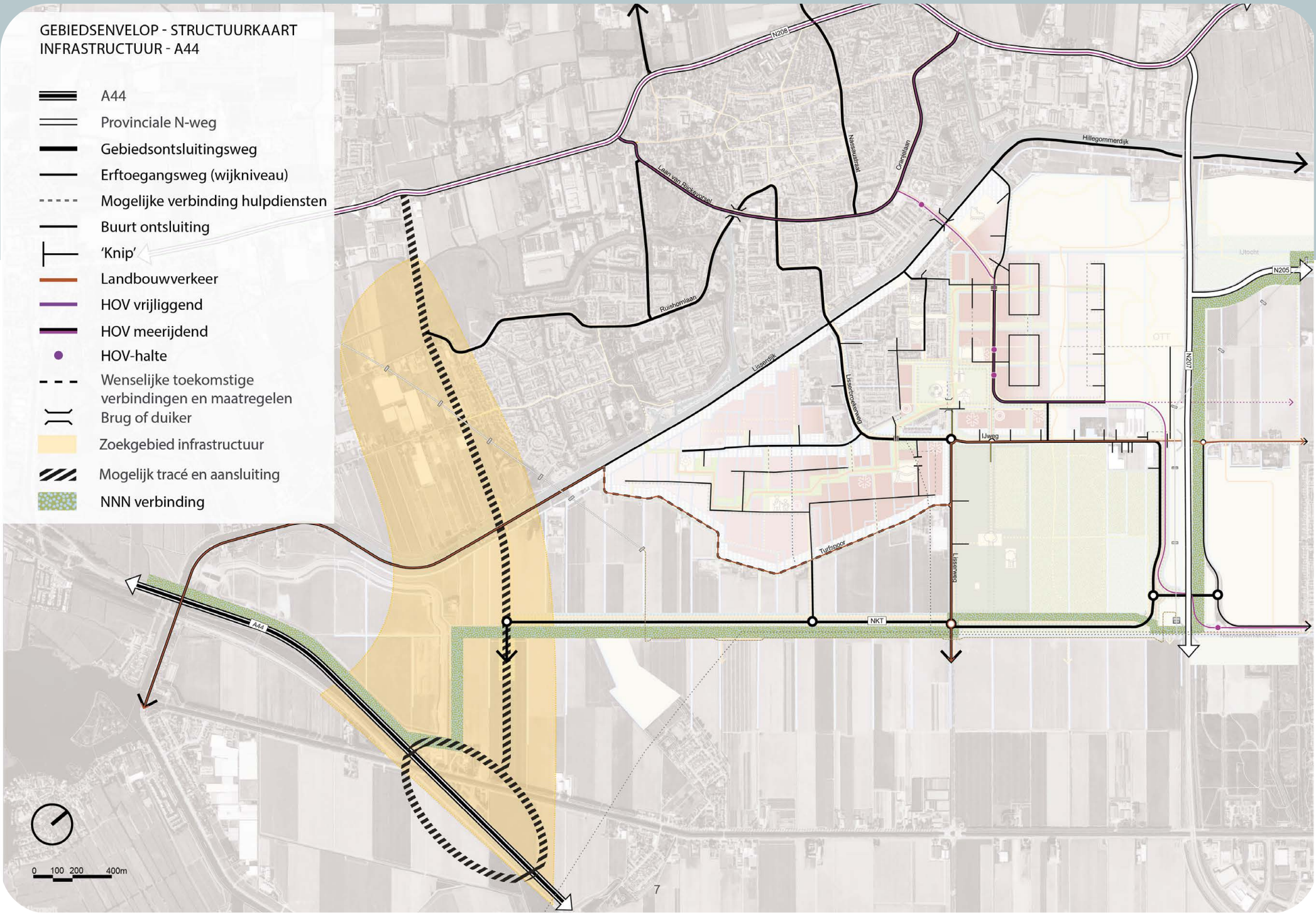
De Lisserbrug vormt een knelpunt voor de doorstroming van het lokale verkeer. Daarom is het van belang dat de ruit gerealiseerd wordt. Er is onderzocht op welke wijze en met welke aanvullende infrastructuur er vooruitlopend op het realiseren van de volledige ruit, woningen kunnen worden toegevoegd aan Lissebroek. Uiteindelijk, met een aansluiting op de A44, is het mogelijk om tot 4.000 woningen erbij te bouwen. De dichtheden in de gebiedsenvelop bieden ruimte tot circa 3.600 woningen.

Er zijn verkeersonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze ruimtelijke ontwikkeling met ca. 3.600 woningen en voorzieningen mogelijk is op basis van de nieuwe gebiedsontsluiting. De gemeente wil de verkeerssituatie goed in beeld hebben en daarom wordt er een monitoringsplan opgesteld. Daarin wordt opgenomen op welke momenten en waar gemeten wordt, hoe geëvalueerd wordt en mogelijke oplossingen vastgelegd om verkeersproblemen aan te pakken. Te denken valt aan veranderingen in verkeersroutes of snelheidsbeperkingen. Eventuele maatregelen ter voorkoming van sluipverkeer kunnen leiden tot afsluitingen voor autoverkeer van bijvoorbeeld

Turfspoor, de Lisserweg of andere wegen. Het plan heeft als doel om de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Lissebroek te waarborgen tijdens en na de geplande woningbouw.

INFRASTRUCTUUR

- De nieuwe wegen in en grenzend aan het plangebied hebben de functies zoals aangegeven op de infrastructuurkaart hiernaast. Wegen en straten op buurt- en wijkniveau zijn 30 km/h.
- De ontsluiting van bestaande en nieuwe buurten is weergegeven op de infrastructuurkaart.
- Maatschappelijke en commerciële voorzieningen komen dichtbij erftoegangswegen op wijkniveau, zodat er zo min mogelijk auto's rijden in de woonstraten.
- Er komen voldoende fiets- en voetpaden tussen de nieuwe woonbuurten in Lissebroek-Noord, het bestaande dorp en de nieuwe buurten van Binnen Turfspoor.
- Voor straten in de woonwijk is tweerichtingsverkeer het uitgangspunt, op buurniveau is eenrichting incidenteel mogelijk. Ontwerputgangspunt hierbij is dat oneigenlijk gebruik van eenrichting zoveel mogelijk wordt voorkomen.



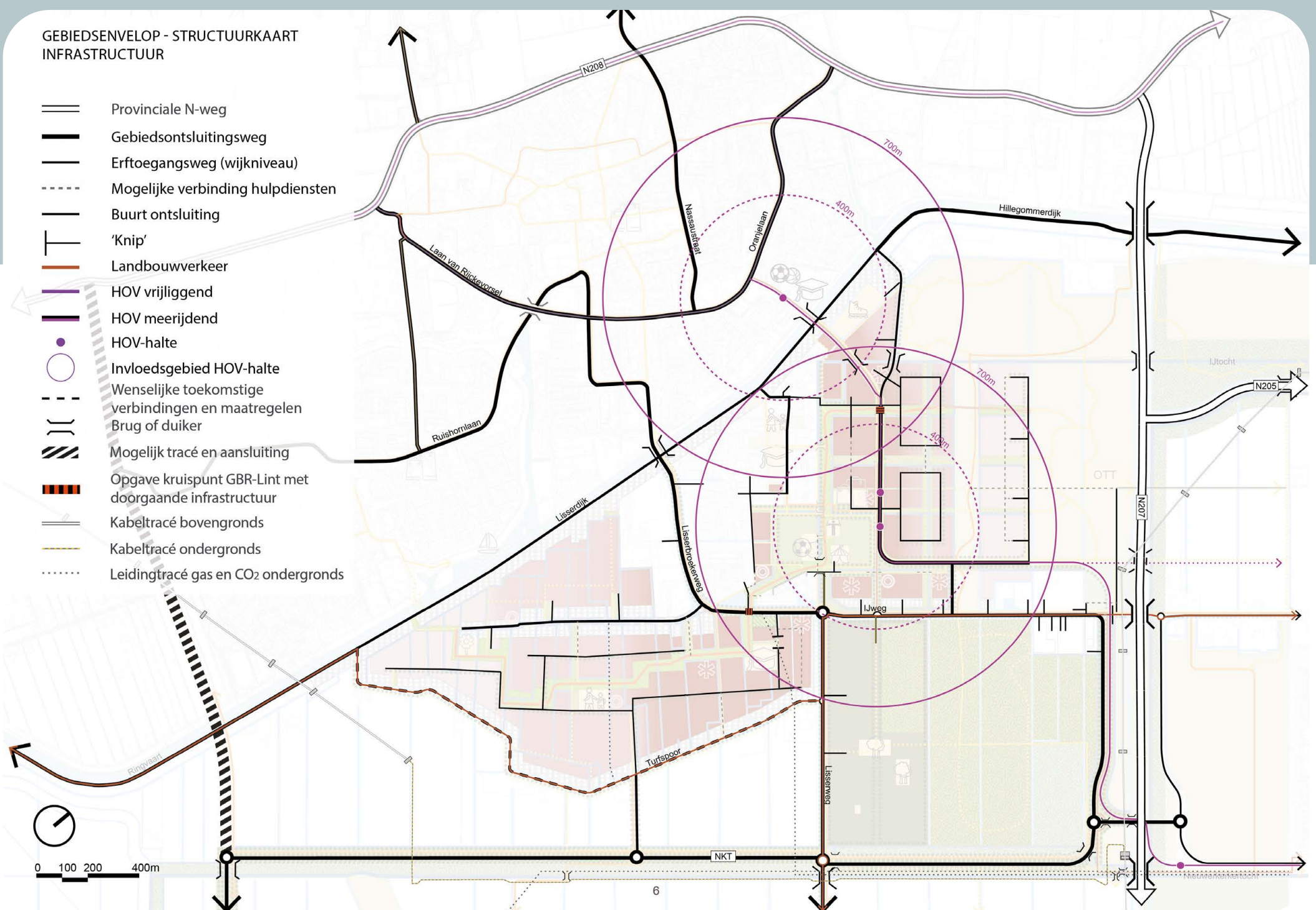
BINNEN TURFSPOOR

- Om het aantal autobewegingen laag te houden, mogen op Gansoord maximaal 490 nieuwe woningen ontsloten worden.
- Woningen die achter het bebouwingslint van Gansoord gebouwd worden, hebben geen eigen directe aansluiting op Gansoord. Ontsluiting vindt plaats zoals aangegeven op de infrastructuurkaart.
- De woonbuurten hebben alleen een aansluiting op Turfspoor of de Lisserdijk voor langzaam verkeer.
- Turfspoor is niet geschikt als doorgaande route voor autoverkeer. Daarom wordt gekeken welke maatregelen nodig zijn ter voorkoming van sluipverkeer. Dit gebeurt in overleg met belanghebbenden en op basis van het monitoringsplan.
- Het kruispunt van Turfspoor met de Lisserweg wordt veilig ingericht.
- De bestaande Lisserbroekerweg met de kruispunten wordt tijdens groot onderhoud anders ingericht in overleg met inwoners en ondernemers. Maatregelen beperken geluidsoverlast en te hoge snelheden, maar de functie als ontsluiting voor bedrijven wordt zo min mogelijk gehinderd door obstakels of lagere maximum snelheden. Vooruitlopend op deze herinrichting wordt onderzocht welke tijdelijke maatregelen genomen worden om de veiligheid te verbeteren.
- De verkeersveilige kruising van de Lisserbroekerweg met de GBR is bij de oplevering van de eerste woning gerealiseerd.
- Als onderdeel van het fietsroutenetwerk komt er een fietsverbindingen tussen Turfspoor en de Lisserdijk.

DORPSKERN

- Bij herstructurering van het gebied komt ruimte vrij voor woningbouw. Deze woningen worden ontsloten via de bestaande wegen in het dorp. Er komt geen directe verbinding naar de Lisserbroekerweg om sluipverkeer en parkeeroverlast te voorkomen.
- Het sportcomplex wordt voor autoverkeer ontsloten via de Lisserweg. Uitgangspunt is zo min mogelijk overlast voor het bestaande dorp. Bijvoorbeeld in de vorm van sluipverkeer of parkeeroverlast.
- Er komt een aansluiting over de Lissertocht naar de Magnoliastraat. De huidige aansluiting op de Bruidsbloemstraat kan komen te vervallen om sluipverkeer te voorkomen.
- De dorpskern vormt een belangrijke schakel tussen het bestaande dorp en de gebiedsontwikkelingen. Een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk die deze verbinding faciliteert is daarmee belangrijk.

GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART
INFRASTRUCTUUR

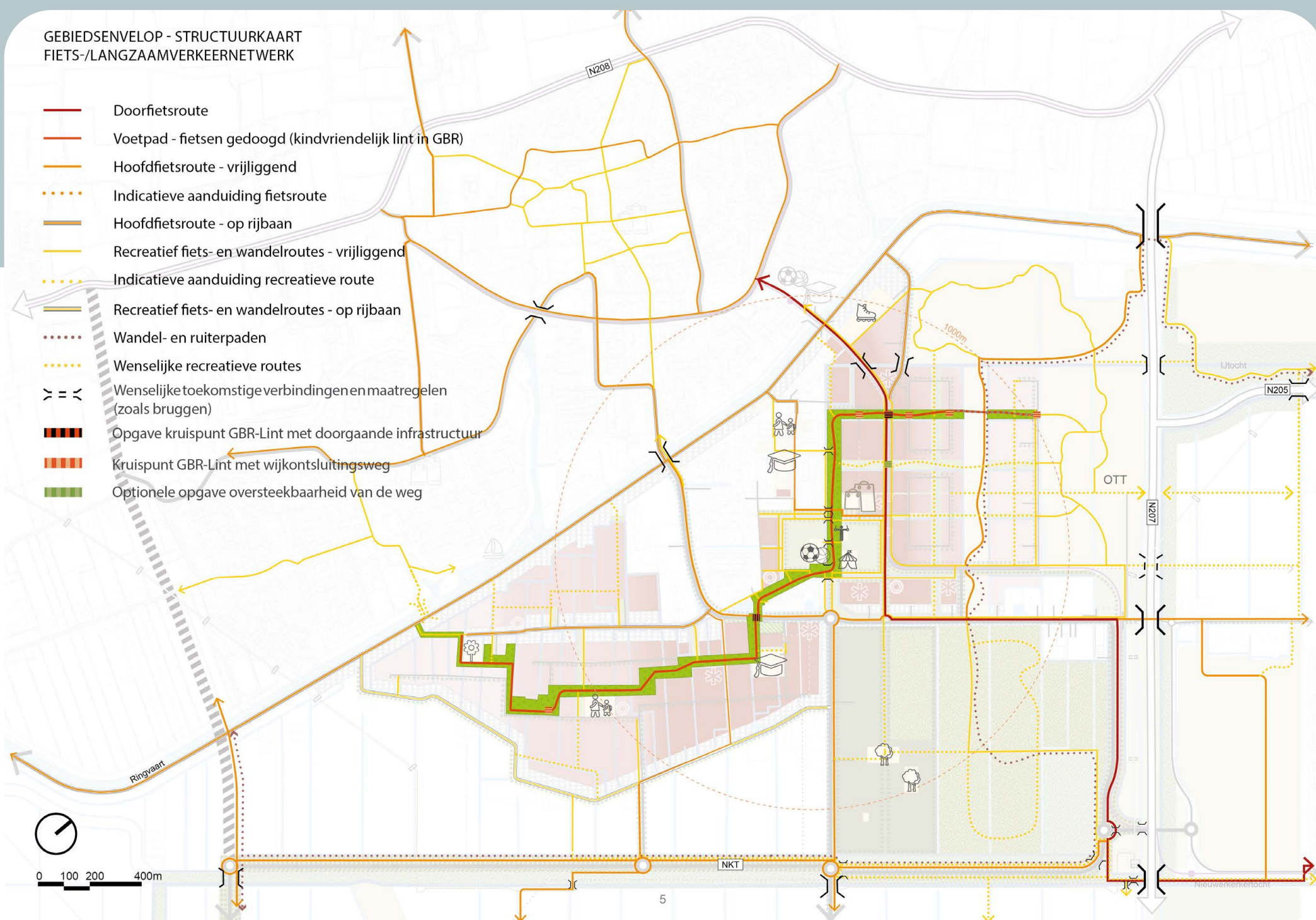


NOORD

- Daar waar de GBR op de nieuwe woonwijk aansluit, gaat de Lisserweg over in de kindvriendelijke route en mogen er geen auto's en zwaar verkeer (o.a. vrachtwagens) rijden.
- De vrijliggende busbaan en het bijbehorend fiets- en voetpad wordt op een goede manier ingepast. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige richtafstanden en hindercirkels van milieu- en geluid.
- Het uitgangspunt is dat regulier wegverkeer en Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) zoveel mogelijk van dezelfde rijbaan gebruik maken. De weg wordt daardoor zo smal mogelijk. Hiermee vormt de weg waarop HOV meerijdt geen barrière in de wijk.
- De HOV-halte komt zo dicht mogelijk bij de centrumvoorzieningen en de GBR, zodat de HOV zowel voor Noord, het bestaande dorp als Binnen Turfspoort goed toegankelijk is.
- Woonbuurten worden voor autoverkeer niet direct ontsloten op de verlegde Lisserweg voor het deel waar de HOV meerijdt.
- De nieuwe woonwijk wordt met de bestaande dorpskern verbonden door tenminste drie bruggen voor langzaam verkeer over de Lissertocht.

- De hoofdontsluitingsweg in Lisserbroek-Noord is oversteekbaar met twee gelijkvloerse kruisingen. Eén gelijkvloerse kruising met de GBR en één gelijkvloerse kruising ter hoogte van de bushaltes. Hierdoor zijn het voorzieningencentrum en de haltes goed bereikbaar. Optioneel is een derde, ongelijkvloerse, kruising mogelijk.

GBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART FIETS-/LANGZAAMVERKEERNETWERK



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

In de woongebieden wordt de openbare ruimte ingericht met de bestaande water- en groenstructuren als basis. De LIOR is een belangrijk beleidsstuk voor de verdere uitwerking in essentiekaarten, daarnaast gelden de volgende spelregels:

- Bij het ontwerp van het centrum-dorps woonmilieu is het historische landschap het belangrijkste uitgangspunt.
- Marktpartijen onderzoeken de cultuurhistorische waarden in het gebied (onder andere: ontstaansgeschiedenis, samenstelling van de bodem, hoogte van de grond). Bij verdere planuitwerking, tot en met het omgevingsplan aan toe, komt duidelijk naar voren hoe deze waarden zijn verwerkt.
- Er komt een nieuwe landschappelijke hoofdstructuur: de groenblauwe ruggengraat (GBR). De GBR verbindt de nieuwe wijken met het bestaande Lisserbroek. In deze zone staan (on-) georganiseerde sport, spel (trapveldjes en speeltoestellen), groen en water centraal.
- De ligging en de vorm van de GBR zoals aangegeven op de kaart van de gebiedsenvelop blijven grotendeels hetzelfde in de essentiekaart en het omgevingsplan.
- De GBR is een beeldbepalende landschappelijke zone. Deze zone is minimaal 20 meter breed. Op die manier is de zone herkenbaar en goed te ervaren.
- In de GBR komt een zichzelf lezende doorlopende kindvriendelijke route van minimaal 4 meter breed, waarbij een breedte van 6 meter niet onmogelijk gemaakt wordt. Aan weerszijden moet rekening gehouden worden met een vrije uitloopstrook van 1 meter. Het ontwerp is op basis van het 'shared space'-principe: een voet- en fietspad waar de fietser te gast is en kleine kinderen wel zelfstandig kunnen fietsen.

- Wegen met autoverkeer kruisen de GBR op zo min mogelijk plekken. De GBR heeft altijd voorrang. De kruisingen worden nader ontworpen in de essentiekaarten.
- Woonstraten hebben door het plaatsen van bomen, hagen, beplanting en open groene ruimtes een groen karakter.
- Parkeeroplossingen in het ruimtelijk ontwerp doen geen afbreuk aan het groene karakter van de woonbuurten. De beleving van het groen staat voorop;
 - Er wordt zoveel mogelijk geparkeerd in parkeerkoffers tussen woningen of in binnenhoven achter de woningen. Parkeerkoffers zijn daarmee zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door hagen.
 - Bij langsparkeervakken geldt dat het aantal aaneengesloten vakken beperkt is. Daartussen komen bij voorkeur groenvoorzieningen.
 - Langs doorgaande wegen zijn er zo min mogelijk haakse parkeervakken voor een betere doorstroming.
- Voor wegen tot op wijkniveau en waterlopen in het plangebied zijn de principeprofielen in het profielenboek van deze gebiedsenvelop het uitgangspunt voor verdere uitwerking.



"In de openbare ruimte staat de beleving van water, groen, sport, spel en ontmoeten centraal"



BINNEN TURFSPOOR

- Het ruimtelijk ontwerp heeft het oorspronkelijke verkavelingspatroon van langgerekte slootjes en smalle kavels als basis.
- De openheid van de polder blijft: bestaande doorzichten blijven zoveel als mogelijk bestaan en er komen nieuwe doorzichten waar mogelijk, zodat vanaf verschillende plekken in de wijk de akkers ten oosten van Turfspoor te zien zijn.
- Op het punt waar de kindvriendelijke route in de GBR de Lisserbroekerweg kruist, wordt een veilige en kindvriendelijke oversteek gerealiseerd.
- De GBR sluit in het zuiden aan op de Lisserdijk met een voet- en fietspad. Het is de bedoeling dat deze route aansluit bij een fietsverbinding over de Ringvaart richting Lisse.
- het kindvriendelijk lint wordt waar nodig veilig omgeleid, in de ruimte die er mogelijk is, zolang niet alle percelen bij de gebiedsontwikkeling betrokken zijn.
- De nieuwe woonwijk kent een fijnmazig stratenpatroon.
- Watergangen zijn met name op plekken waar paden en wegen watergangen kruisen goed zichtbaar. Wateroevers kennen verschillende invullingen en bieden ruimte voor biodiversiteit.
- Tussen de Lisserdijk en Turfspoor komt een van oost naar west gerichte slotenstructuur. Sloten vormen belangrijke zichtlijnen in de wijk.
- De bestaande watergangen rondom woningen aan Gansoord en Turfspoor worden zoveel mogelijk opgenomen in de verdere uitwerking.
- Voor een robuust watersysteem wordt bij te ontwikkelen percelen grenzend aan de Ringdijk waar mogelijk de voetsloot teruggebracht.
- De bestaande bomenlaan aan het Turfspoor vormt een herkenbaar element in Lisserbroek. Deze groenstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk verbreed of uitgebreid.
- Het beeld van Turfspoor als karakteristieke weg én als scheiding tussen twee verschillende waterpeilen blijft behouden.
- De waterpartij ter hoogte van de huidige bocht van de Lisserbroekerweg blijft gehandhaafd.
- Marktpartijen onderzoeken hoe het bestaande agrarische karakter in de openbare ruimte zichtbaar is door bijvoorbeeld buurtmoestuinen.
- Voor alle te (her)ontwikkelen kavels, die in de huidige situatie geheel verhard zijn, geldt dat de slotenstructuur ingepast dient te worden. Aangezien de watercompensatie op geheel verharde percelen niet aan de orde is.

DORPSKERN

- De dorpskern betreft een herstructureringslocatie waarbij wordt aangesloten op de al aanwezige groenstructuren en waar mogelijk wordt deze versterkt, om de ruimtelijke verbondenheid te vergroten.
- De GBR maakt in de dorpskern gebruik van het huidige park aan de Magnoliastraat.
- De waterstructuur in de dorpskern dient aan te sluiten bij de al aanwezige structuur. Deze is in dit gebied met name bedoeld om een groene omloop rondom het sportcomplex te realiseren.
- Voor een robuust watersysteem worden nieuwe watergangen aangesloten op het bestaande watersysteem.
- De bomenrij langs de Kikkerbeetstraat blijft behouden en wordt doorgezet.
- Wateroever kennen verschillende invullingen en bieden ruimte voor biodiversiteit.

NOORD

- Waar Binnen Turfspoor een fijnmazige structuur kent, sluit Noord aan op de maat en schaal van de Haarlemmermeerpolder. Noord kent grote lijnen in het landschap en wordt gekenmerkt door een directe relatie met het bos ten noorden van het ontwikkelgebied.
- De poldergridstructuur, structuur van rechte sloten loodrecht op de weg, zoals deze te zien is vanaf de IJweg, blijft in de IJwegzone (minimaal 130 meter uit het hart van de IJweg) gehandhaafd.
- Waar mogelijk wordt de gridstructuur van de polder versterkt met de nieuwe waterstructuur.
- De Middelweg blijft als zichtlijn te herkennen in het landschap.
- De Lisserweg, met Lissertocht en bomenrij, vormt een kenmerkend landschappelijke structuur in het gebied. Het is een waardevol deel van het polderlandschap. De Lissertocht en de bomenrij wordt behouden.
- De Lissertocht (tot en met de bovenkant van het talud grenzend aan de Lisserweg) wordt behouden, maar wordt niet meegerekend bij de minimale breedte van de GBR. Alleen ter hoogte van de (nieuwe) sportvelden telt de Lissertocht wel mee.
- Er komt een verbinding tussen de GBR en de bestaande maatschappelijke voorzieningen in de huidige dorpskern.
- De waterstructuur wordt opgezet van fijn naar breed. De bredere sloten zijn te vinden rondom de IJweg en smallere sloten bevinden zich richting het bos en de dijk.
- Marktpartijen onderzoeken of er mogelijkheden zijn om in de wijk landschappelijk aan te sluiten op het bos.
- In het centrum wordt parkeren zoveel mogelijk gebundeld op kleine parkeervelden met een groen karakter en wordt dubbelgebruik onderzocht.
- De woonwijk heeft watergangen met een flexibele waterstand. De wateroevers kennen verschillende invullingen en bieden ruimte voor biodiversiteit.

STEDENBOUW

De gemiddelde dichtheid van de totale gebiedsontwikkeling is 22 woningen per hectare met daarbij 10% afwijking. Het verschil in dichtheden is er om een onderscheid in de stedenbouwkundige opzet, het verschil in typologie tussen de woonwijken en de kwalitatieve kenmerken tussen verschillende gebieden onderling duidelijk ervaarbaar te maken. De dichtheden zijn het hoogste in het centrumgebied en lopen in drie stappen af naar de rand van de gebiedsontwikkeling.

Rondom het centrum wordt de opzet voornamelijk gekenmerkt door een grotere blokkenstructuur en hogere bebouwing met ruimtelijke accenten. Het uitgangspunt is bouwvolumes met kapvormen en volumeaccenten met rechthoekige vormen; differentiatie wordt gezocht in de geleding van de bebouwing. De Brinkopzet vormt het hart van het dorpscentrum en bestaat uit de sportvoorzieningen in het midden en daaromheen een bebouwingsrand die deze open ruimte inkadert.

Het tweede dichtheidsniveau wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een aaneengeschaalde of rijopzet. De differentiatie wordt bijvoorbeeld gevonden in de geleding van de bebouwing, korte blokken, de inzet van verschillende kapvormen en oriëntatie van de bebouwingsvolumes binnen de gebiedseigen opzet.

De buitenranden van de gebiedsontwikkeling worden gekenmerkt door de laagste dichtheid met samengestelde dan wel vrijstaande bouwvolumes en het wonen is ondergeschikt aan de omliggende landschappelijke context. Hier kan de variatie in bebouwing het grootste zijn.

De gebieden met een specifieke linttypologie aanduiding, zoals Turfspoor, IJweg en Lisserweg worden gekenmerkt door een herkenbare verwijzing naar de typologie van de boerenschuren. Deze typologie heeft een heldere opzet met primaire vormen en variatie in grootte en schaal van volumes op deze erven.

Alle gebieden voldoen in ieder geval aan de volgende spelregels:

- Voor de nieuwe wijk geldt een gemiddelde bruto bebouwingsdichtheid (inclusief groenblauwe structuren, sportvelden, woonvlekken en infrastructuur) zoals aangegeven

op de gebiedsenvelopkaart. Naarmate de gebieden dichterbij het centrum en de HOV-halte liggen, wordt de dichtheid hoger.

- De verschillende delen van de wijk onderscheiden zich van elkaar door (1) gevarieerde bebouwingsdichtheid, (2) gebiedseigen beeldkwaliteit, (3) diversiteit in woning typologieën en (4) maat en schaal van woningen en bouwblokken. Dit wordt verder uitgewerkt in essentiekaarten.
- De nieuwe woonwijken krijgen een gevarieerd woonaanbod, met vrijstaande woningen, tweekappers, korte rijtjes (door visuele of fysieke onderbreking), kleine bouwblokken en kleinschalige appartementengebouwen, tenzij anders is aangegeven.
- Met uitzondering van appartementengebouwen wordt de woonbebouwing gekenmerkt door overwegend twee lagen met een kap. De goot- en nokhoogtes, kapvormen en -richtingen en rooilijnen zijn divers. Er is af en toe een accentwerking mogelijk in vier bouwlagen, inclusief de kap (drie verdiepingen). Platte daken komen er nauwelijks.
- Woonbuurten zijn kleinschalig en ruimtelijk van elkaar gescheiden door openbaar groen en water. Fiets- en wandelroutes zorgen voor verbinding tussen de verschillende woonbuurten onderling.
- Grenzend aan de openbare ruimte zijn alleen voor- en/of zijgevels van gebouwen met ramen en andere gevelopeningen. Om het groene karakter te versterken, zijn begroeide erfafscheidingen het uitgangspunt.
- Bebouwing met representatief vormgegeven voor- en zijgevels zorgen voor de ruimtelijke begrenzing van de GBR.
- Vrijstaande gebouwen in de GBR, in het bijzonder de gebouwen van voorzieningen, zijn met elke gevel gericht op de omliggende ruimte.
- In de gelijktijdig met het omgevingsplan vast te stellen beeldkwaliteitsplan is een paragraaf met regels over erfafscheidingen met begroeiingen grenzend aan de openbare ruimte opgenomen.



“Woonbuurten zijn kleinschalig en ruimtelijk van elkaar gescheiden door openbare ruimte.”

5 - 15 woningen per hectare

Ruime opzet met loskorrelige volumes, veel variatie en ondergeschikt aan het landschap



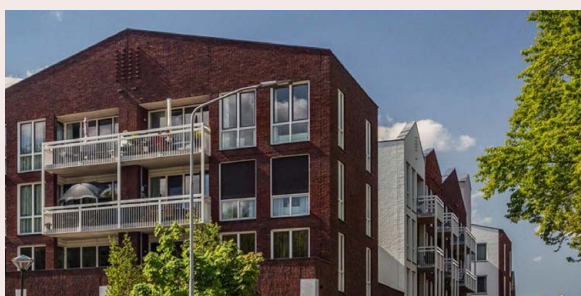
15 - 25 woningen per hectare

aaneengeschakelde opzet van losse en korte rijen woningen met variatie in kapvorm en geleding van gevels



25 - 35 woningen per hectare

aaneengesloten opzet in blokkenstructuur met differentiatie en variatie met accenten en geleding van de volumes



SPECIFIEKE SPELREGELS IJWEG

- De IJwegzone (tot minimaal 130 m uit het hart van de IJweg) sluit met bebouwing en openbare ruimte aan bij de karakteristieke sfeer en uitstraling van de droogmakerij. De eerstelijnsbebouwing oriënteert zich daarbij op de IJweg.

SPECIFIEKE SPELREGELS RINGDIJK

- In het bebouwingslint van de Lisserdijk blijven specifieke bestaande open plekken behouden; De bedoeling is dat het lint niet wordt dichtgebouwd.
- Bij sloop-nieuwbouw van woningen, zowel onder- als bovenaan de ringdijk, mogen alleen woningen komen van ten hoogste twee bouwlagen met een kap. Nieuwbouw moet zich voegen in het lint en passen bij de het soort woningen dat nu aan de Ringdijk staat qua grootte, schaal en typologie.
- Een inpassing in de dijkvoet zone is erop gericht om tweedelijnsbebouwing te voorkomen waarbij de voorkant van een woning niet gericht mag worden naar de achterkant van een bestaande woning aan de ringdijk. Een uitzondering vormen de woningen onder aan de dijk waarbij het dijklichaam als geheel als “voortuin” fungeert voor een woning gericht met een voorkant naar de ringdijk. Deze woningen zijn landschappelijke ingepast met aandacht voor een alzijdige oriëntatie en een zorgvuldig overgang naar alle omliggende percelen.



“De woonwijk krijgt een gevarieerd woningaanbod.”

SPECIFIEKE SPELREGELS TURFSPOOR

- Het karakter van Turfspoor als begrenzing van het gebied blijft herkenbaar: aan de oostkant behouden we de openheid en grootschaligheid van het landschap. Daar staan enkele oudere boerderijen. Aan de westkant van Turfspoor komen vrijstaande woningen.
- Alleen aan de westkant van Turfspoor kunnen nieuwe woningen komen als:
 - dit vrijstaande woningen zijn van één laag met kap, op kavels met een minimale breedte van 20 meter;
 - tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal vijf meter vrij van bebouwing blijft;
 - de breedte van het totale bouwvolume nooit breder is dan de helft van de breedte van het kavel;
 - de rooilijn van de voorgevel minimaal 20 meter uit het hart van de weg ligt en aansluit bij de andere voorgevelrooilijnen;
 - ruimte onbebouwd en open blijft in het verlengde van de kenmerkende slotenstructuur, zoals op de kaart van de gebiedsenvelop staat aangegeven.

SPECIFIEKE SPELREGELS GANSOORD

- De twee karakters van Gansoord, het brede en het smalle profiel, blijven herkenbaar door aanpassing van het profiel of door een ruimtelijk accent. De overgang vindt plaats bij Gansoord nr. 80.
- Meer woningen bouwen aan Gansoord is alleen mogelijk als:
 - kavels een minimale breedte hebben van 20 meter en een minimale diepte van 50 meter. De nieuwe woningen passen bij het agrarische karakter van het lint. Bovenstaande geldt voor nieuwbouw ten noorden van Gansoord nr. 80;
 - sprake is van vrijstaande woningen of, een twee-onder-één-kap woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 - 9 meter;
 - gemeten vanaf de perceelsgrenzen tot het hoofdgebouw blijft minimaal een zone van 5 meter vrij van bebouwing;
 - de breedte van het totale bouwvolume is nooit meer dan de som van de afstanden tot de perceelsgrens aan de zijanten;
 - de rooilijn van de voorgevel minimaal 20 meter uit het hart van de weg ligt en aansluit bij de andere voorgevelrooilijnen;
 - de woningen met hun voorgevel gericht zijn op de openbare ruimte; hoekwoningen zijn met twee kanten gericht op de openbare ruimte.
- Achter de bestaande lintbebouwing van Gansoord is tweedelijsbebouwing niet toegestaan, in die zin dat de voorgevels van deze woningen niet kijken op de achtergevels van de woningen aan Gansoord.



“Het karakter van Gansoord en Turfspoor blijft behouden en herkenbaar.”

SPECIFIEKE SPELREGELS VOORZIENINGENCENTRUM

- Het centrum in Noord krijgt verschillende soorten voorzieningen.
- Recht tegenover de bestaande voetbalvelden, ten noorden van de Lissertocht, komen de drie nieuwe voetbalvelden.
- Voor de invulling van de toekomstige sportbehoefte, wordt ruimte gereserveerd in het Groene Kwadrant. Naast deze ruimtereservering moet hier ook de huidige en toekomstige ruimte behoefte van de tennisvereniging worden meegenomen (circa 10 tennisbanen).
- Langs de voetbalvelden komt bebouwing, die is vormgegeven als een samenhangende structuur.
- Voor de afstand tussen woningen en het sportcomplex dient rekening gehouden te worden met de geldende richtafstanden.
- De voetbalvelden worden vormgegeven als een 'brink'. Dit betekent dat de ruimte om de velden ingericht wordt met een bomenlaantje en voetpad.
- De openbare ruimte direct grenzend aan het voorzieningencentrum langs de voetbalvelden wordt vormgegeven als een multifunctioneel en aantrekkelijk verblijfsgebied.
- De centrumvoorzieningen worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur, bijvoorbeeld door woningen bovenop de voorzieningen te maken en voorzieningen niet losstaand en/of omsloten door parkeren te bouwen.
- De bebouwing van het voorzieningencentrum grenzend aan de voetbalvelden wordt representatief ontworpen. Er komen op de begane grond geen lange gevels zonder ramen in het zicht en de begane grond wordt zoveel mogelijk multifunctioneel ontworpen.
- Er is geen barrière, in de vorm van een doorgaande weg, tussen de GBR en de centrumvoorzieningen.
- De parkeeroplossingen voor het voorzieningencentrum mogen de doorstroming op doorgaande wegen niet belemmeren en worden groen ingepast.

- Het laden en lossen dient op een veilige manier te gebeuren. Doorgaand verkeer wordt hierdoor zo min mogelijk gehinderd.
- Levendigheid en vindbaarheid van de centrumvoorzieningen is belangrijk, daarom is er geen dichte gevel in de plint gericht op de voetbalvelden en de verlegde Lisserweg. De entrees worden daarin gesitueerd, zo ontstaat een relatie tussen sport, centrumvoorzieningen en de HOV-halte.

SPECIFIEKE SPELREGELS SPORTHAL

- De sporthal biedt ruimte voor multifunctioneel gebruik.
- Bij de bouw wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van functies in de toekomst.
- Elke gevel van de sporthal is een voorkant en heeft een bepaalde mate van interactie en oriëntatie naar de omliggende openbare ruimte;
 - Aan de zijde van de voetbalvelden komen verblijfsruimten, met een grote mate van interactie met de velden;
 - Er komt aan de kant van het hoofdsportveld een tribune functie;
 - Aan de zijde van de Lisserweg en de GBR heeft het gebouw een ingang en een grote mate van transparantie;
 - De zijde naar de Lisserbroekerweg biedt mogelijkheden voor bevoorrading en hulpdiensten.
- Geleding, maat en schaal van het gebouw sluit aan op omliggende bebouwing om te voorkomen dat de sporthal een te massaal gebouw in de GBR wordt.



“De bebouwing van het voorzieningencentrum wordt representatief ontworpen.”

MAATSCHAPPELIJKE EN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Bij de gebiedsontwikkeling Lisserbroek moet ruimte zijn voor de vestiging of verplaatsing van commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Op de gebiedsenvelopkaart is te zien dat er ruimte gereserveerd wordt voor verschillende voorzieningen die elkaar aanvullen. Dat doen we vanwege de levensvatbaarheid van voorzieningen, maar ook vanwege de levendigheid en leefbaarheid in het dorp.

Het zwaartepunt voor voorzieningen ligt in de wijk Noord én in de bestaande dorpskern. In Noord en de bestaande dorpskern komt binnen- en buitensport. Daarnaast zijn er commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk, welke dichtbij de sportvoorzieningen komen. In Binnen Turfspoor komt er in ieder geval een basisschool. Overige voorzieningen, zoals voorgesteld in de Gebiedskaart 2040, worden als stepping stones gerealiseerd. Dit zijn verspreid liggende voorzieningen grenzend aan en bereikbaar vanuit de GBR. Door middel van de GBR en andere onderlinge routes, worden het voorzieningencentrum in Noord, de bestaande voorzieningen in de huidige dorpskern en de voorzieningen in Binnen Turfspoor met elkaar verbonden.

BINNEN TURFSPOOR

- Er wordt circa 2500 m2 BVO gereserveerd voor een dependance van het bestaande basisonderwijsaanbod (uitgaande van maximaal een tweelaags gebouw van 1300 m2 BVO), met daarbij circa 3200 m2 perceeloppervlakte exclusief parkeren. Het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte.
- De locatie van de scholen grenst aan de GBR en is in de buurt van het centrale voorzieningengebied in Noord. Op deze manier kunnen leerlingen en ouders de schoollocatie en de voorzieningen voor buitensport via de kindvriendelijke route in de GBR bereiken.
- In de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van BTS wordt de ontsluiting en locatie van de school definitief bepaald.

- Bij de keuze van een plek voor het schoolgebouw is rekening gehouden met de komst van een sporthal. Deze komt tussen het bestaande aanbod aan basisonderwijs en de nieuwe dependance, omdat de loopafstand tussen de scholen en de sporthal maximaal 1000 meter mag zijn.
- Integraal Kindcentra (IKC's) worden gestimuleerd. Daarom wordt op basis van normen voor kinderopvang ruimte gereserveerd in (de buurt van) de nieuwe basisschool, waarbij rekening gehouden moet worden met 2.600 m2 perceeloppervlakte. 30% hiervan mag in Noord of langs de GBR in Binnen Turfspoor komen (als stepping stone). Bij de wijziging van het omgevingsplan worden op basis van de prognoses m2 opgenomen.
- Langs de GBR is daarnaast circa 1.700 m2 BVO beschikbaar voor bebouwing van de 'stepping stones' (kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen, maar detailhandel is uitgesloten).
- Er wordt rekening gehouden met 6% zorgwoningen, waarvan minimaal 4% zelfstandig. De ontwikkelaars hebben een inspanningsverplichting om met het zorgkantoor/zorginstanties een gesprek te voeren over de invulling van de overige 2%.
- De aanwezige volkstuinten blijven in principe op de huidige plek. De volkstuinten grenzen aan de GBR, maar maken geen onderdeel uit van de minimale breedte van 20 meter. De totale oppervlakte van de volkstuinten en de gebruiksmogelijkheden blijven minimaal gelijk aan de huidige situatie.



Impressie Lisserbroek in 2040. Links Binnen Turfspoor. In het midden de dorpskern.

DORPSKERN

- De multifunctioneel te gebruiken sporthal komt tussen het bestaande aanbod van basisonderwijs en het nieuwe schoolgebouw in, omdat de loopafstand tussen de scholen en de sporthal maximaal 1.000 meter mag zijn.
- De sporthal ligt midden in de GBR ten zuiden van de Lissertocht. Voor de hal wordt circa 2.500m² BVO gereserveerd en daarbij 6.100 m² aan perceeloppervlakte, inclusief parkeren (plek voor het parkeren wordt in Noord gereserveerd).
- Bij de sporthal kan voetbalvereniging Kagia een kantine exploiteren, als zij hiervoor de middelen hebben.
- De sporthal is bereikbaar via de Lisserweg vanaf de rotonde met de IJweg. Bezoekers en gebruikers parkeren ten noorden van de Lissertocht. Voetgangers en fietsers maken gebruik van de bruggen over de Lissertocht en/of de GBR. Ten zuiden van de Lissertocht en in de GBR is de sporthal alleen te bereiken voor nood- en hulpdiensten en bevoorrading.

NOORD

- In Lisserbroek-Noord wordt ruimte gereserveerd voor een clustering van commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
- Er wordt in Noord voor maximaal 3.000 m² BVO geclusterde commerciële voorzieningen gereserveerd.
- Nabij deze commerciële voorzieningen wordt er ruimte gereserveerd voor gezondheids- en zorgvoorzieningen. Uitgangspunt is 400 m² per 1000 woningen. Uitgaande van maximaal 3650 woningen voor geheel Lisserbroek zal rekening gehouden worden met 1460 m² BVO in het voorzieningencentrum.
- Er wordt rekening gehouden met 6% zorgwoningen, waarvan minimaal 4% zelfstandig. De ontwikkelaars hebben een inspanningsverplichting om met het zorgkantoor/zorginstanties een gesprek te voeren over de invulling van de overige 2%.
- Tegenover de bestaande voetbalvelden wordt ruimte gereserveerd voor drie extra voetbalvelden, inclusief parkeer ruimte voor de sporthal en deze velden.
- In het groene kwadrant wordt ruimte gereserveerd voor 4 hectare aan sport. Namelijk 10 tennisbanen en drie buitensportvelden met ondersteunende voorzieningen.



Impressie Lisserbroek in 2040. In beeld is Lisserbroek-Noord.

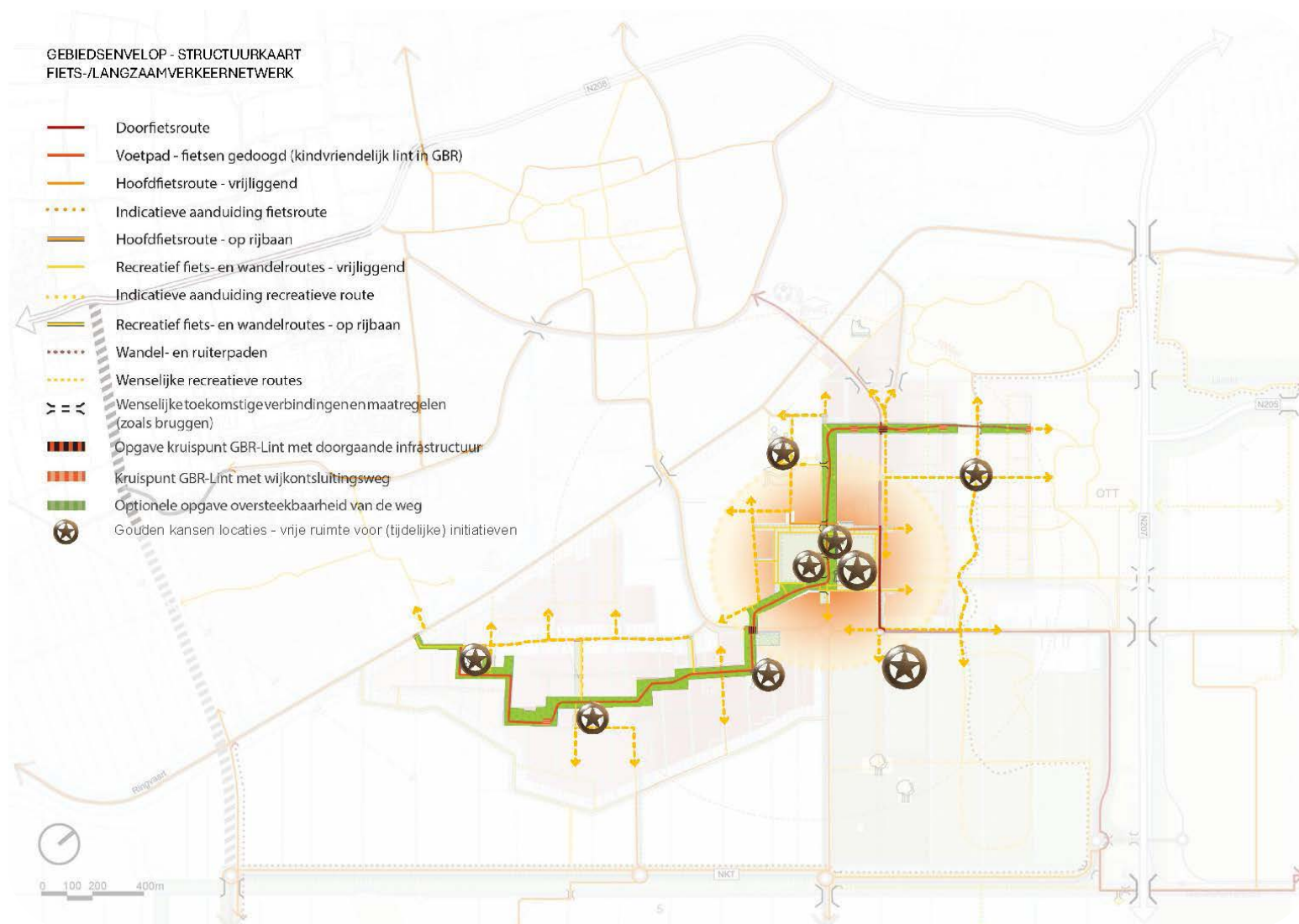
GEMEENSCHAPSVORMING

Gemeenschapsvorming gaat over de kwaliteit van leven in Lissebroek; men groet elkaar op straat, heeft oog voor elkaar, voelt zich veilig en iedereen voelt zich welkom en thuis. Elkaar ontmoeten is daarbij van wezenlijk belang. De inrichting van de openbare ruimte en (openbare) voorzieningen spelen een belangrijke rol om gemeenschapsvorming mogelijk te maken en te stimuleren. De volgende spelregels dragen hieraan bij:

- De gemeenschapsvorming is afhankelijk van een centrale plek waar diverse activiteiten kunnen samenkomen. Hiervoor worden in een vroegtijdig stadium faciliteiten en ruimte beschikbaar gesteld.
- De groenblauwe ruggengraat is een belangrijke drager voor gemeenschapsvorming. Niet alleen door diverse ontmoetingsplekken, maar ook als verbinder van voorzieningen. Zowel met steppingstones in de nieuwe wijken als tussen de dubbeldorpen Lisse en Lissebroek.
- Al met de start van de bouw wordt er rekening gehouden met het aantrekkelijk houden van het gebied en zijn 'elkaar ontmoeten' en 'gemeenschapsvorming' belangrijke uitgangspunten. Dit kan bijvoorbeeld door:
 - duidelijke (tijdelijke) routes tussen voorzieningen en openbare plekken;
 - zichtbaarheid en vindbaarheid van functies;
 - tijdelijke inrichting van braakliggend terrein.
- Op het moment dat de behoefte voor gemeenschapsvorming en de daartoe behorende voorzieningen verandert, moet er (fysieke) vrije ruimte zijn om snel op deze behoefte te kunnen inspelen en (tijdelijke) initiatieven worden niet onmogelijk gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld op gouden kans locaties, zoals rondom de sporthal, in de GBR en bij de Olmenhorst (zie de kaart hieronder).
- Multifunctioneel gebruik van openbare voorzieningen wordt gestimuleerd, zoals in de sporthal, bij de school en in het bestaande dorps huis.
- Parallel aan de uitwerking voor de eerste woningbouw, wordt de uitwerking voor de sporthal, met multifunctioneel gebruik, opgestart door de gemeente. Bij het ontwerp van het gebouw wordt de behoefte aan activiteiten zoveel als mogelijk meegenomen. Daarnaast wordt ruimte vrijgehouden rondom

de sporthal waar toekomstige initiatieven kunnen landen.

- Bij de uitwerking van de sporthal wordt onderzocht op welke manier het gebouw adaptief en flexibel kan zijn, om zo op de veranderende behoefte aan activiteiten en functies in te kunnen spelen.
- De gemeente heeft in de begroting financieel ruimte gereserveerd voor een sporthal met multifunctioneel gebruik. Onderzocht wordt hoe deze middelen zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet om in de behoefte van gemeenschapsvorming te kunnen voorzien.
- Op basis van de hernieuwde gemeenschapsvorming in het dorp, wordt de toekomst van het huidige dorps huis nader bezien.
- De openbare buitenruimte is toegankelijk voor ouderen en inwoners met een beperking. Hun woningen zijn in de buurt van voorzieningen.
- Bij het ontwerp, aanleg en onderhoud van de openbare ruimte worden bewoners betrokken. Hierdoor worden de wensen van bewoners meegenomen en ontstaat er een verantwoordelijkheid voor de plek.
- De samenwerkende en ontwikkelende grondeigenaren gaan bij de verschillende zorg- en welzijnsaanbieders in gesprek over de zorg en welzijnsvoorzieningen (in het gebied, de verschillende complexen en in de woningen). Bij de beoordeling van de verkavelingsplannen, maken de initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen inzichtelijk wat de uitkomsten zijn van deze gesprekken en hoe dit is verwerkt in de opzet van de wijk.
- Een gemengd woningbouwprogramma met 50% betaalbaar, waarvan 30% sociale woningen en 20% in het middensegment.
- Marktpartijen onderzoeken of er een verbinding kan komen tussen de bewoners van Ons Tweede Thuis (OTT) en de nieuwe inwoners, bijvoorbeeld door een sociale werkplaats of het doen van kleine klusjes.
- Er wordt gestreefd naar het aanleggen van een mobiliteitshub voor deelvoertuigen, pakketdiensten en reparatie, wat een mogelijke ontmoetingsplek kan zijn voor de huidige inwoners, nieuwe inwoners en bewoners van OTT.



DUURZAAMHEID

Bij duurzaamheid gaat het om de breedste zin van het woord. Er wordt verwezen naar technische duurzaamheid, bijvoorbeeld de energiebehoefte van een woning, klimaatadaptieve maatregelen en circulariteit. Ook gaat duurzaamheid over het belang van een leefbare en robuuste woonomgeving, waarbij het gaat om de bruikbaarheid en levensduur van de woningen en openbare ruimte.

ENERGIE

- Door de snelle ontwikkelingen op duurzaamheidsgebied blijft er aandacht voor duurzamere alternatieven van isolatie en energievoorziening.
- Woningen hebben duurzame en toekomstbestendige warmtevoorziening(en).
- De groenste energie is de energie die we niet gebruiken. De focus ligt op het beperken van energiegebruik, waarbij passieve bouwkundige maatregelen de voorkeur hebben boven actieve installatietechnische maatregelen en waarbij de Trias Energetica als strategie dient te worden gehanteerd.
- De potentie voor zonne-energie wordt maximaal benut. Hierbij wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke benutting bij de oplevering van gebouwen.
- De woonwijk biedt kansen voor een energieleverende wijk.
- Mogelijkheden tot (decentrale) energieopslag (elektriciteit en warmte) worden onderzocht en waar mogelijk benut.
- Tijdens de bouw worden zoveel mogelijk duurzame, hernieuwbare brandstoffen en energie gebruikt, bijvoorbeeld: wind, zonnebiodiesel B100 uit afgewerkte oliën. Voor elektriciteit wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van hernieuwbare energie uit Nederland.
- Middenspanningsruimten: krijgen een contextuele inpassing en architectonische uitwerking passend bij de omgeving
- Indien mogelijk wordt openbare verlichting uitgevoerd in LED, met een aanpasbare lichtkleur afhankelijk van de locatie.
- Marktpartijen onderzoeken of een buurtbatterij mogelijk verbonden kan worden aan de voorzieningen in het centrumgebied.
- Indien mogelijk wordt energieverbruik en besparing inzichtelijk gemaakt, door middel van digitale en/of fysieke hulpmiddelen zoals apps, folders, een windmolen of waterwiel.

KLIMAATADAPTATIE

- Gezamenlijk met het hoogheemraadschap wordt invulling gegeven aan; (1) het verminderen van het aantal peilvakken, (2) het regelen van peilniveaus en waterstanden, (3) het compenseren van een toename aan verharding door oppervlaktewater en (4) het bepalen van de hoogte van de drooglegging. Hierbij houden we rekening met de aanwezige woningen en bedrijven.
- Schoon hemelwater wordt opgevangen, via het gescheiden riool afgevoerd naar oppervlaktewater of in de bodem geïnfiltreerd. Vervuild hemelwater wordt eerst gefilterd. Dit gebeurt ook op particulier terrein.
- In de openbare ruimte en op privaatterrein wordt aangesloten bij de basisveiligheidsniveaus uit het klimaatadaptatiebeleid.
- Als er voorzieningen zijn om tijdelijke water op te vangen (zoals wadi's) wordt aangetoond dat het water ook weer snel is weggestroomd.
- Met de plek van de gebouwen en het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het beperken van hittestress.
- Mogelijkheden worden onderzocht en benut om de vraag naar drinkwater te verminderen, zonder aan comfort in te leveren.

Noord

- De woningbouwgebieden worden voorbereid op het instellen van het verbeterd droogmakerij systeem (VDS). Dit betekent het regenwater in de winter vasthouden en in de zomer laten uitzakken tot een vastgesteld minimumpeil. Dit wordt gedaan voor betere waterkwaliteit en het tegengaan van droogte. Het VDS kan pas worden ingesteld na de bouw.
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en effecten van het instellen van het VDS in het bestaande groengebied Zwaansbroek en in het groene kwadrant grenzend aan Landgoed de Olmenhorst en de Nieuwerkerkertocht. De Nieuwerkerkertocht valt buiten het VDS vanwege het belang voor de afwatering en waterbeschikbaarheid van de agrarische bedrijven langs de tocht.
- Er wordt een veilige woning-peilhoogte gehanteerd, die voldoende afstand houdt ten opzichte van het grondwater om overlast en schade tijdens hoge grondwaterstanden te vermijden.



CIRCULARITEIT & MILIEUBELASTING

- Marktpartijen onderzoeken of bij utiliteitsbouw (scholen, winkels of andere voorzieningen) en collectief wonen (appartementen) hergebruikte materialen kunnen worden toegepast. Ook wordt onderzocht of gebouwen te beschouwen zijn als een materialendepot, doordat deze de- en remontabel zijn en een materialenpaspoort hebben.
- Het is een streven om voor alle te ontwikkelen gebouwen een materialenpaspoort op te stellen, wat minimaal bestaat uit een Bill of Materials (BoM) en wordt gevoed met een BIM-model op minimaal LOD-300 (besteksfase).
- Er worden zo min mogelijk materialen gebruikt die voorkomen op de “Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard 3.0” en ‘De herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief’. Het gebruik van deze materialen wordt inzichtelijk gemaakt.
- Tijdens de bouw wordt gestreefd naar het scheiden van vrijkomende materialen in minimaal 6 stromen. Voor deze afvalstromen kan onder andere worden gekozen uit: houtafval, steenachtig, metaal, kunststof, glas, papier en karton, gips en isolatiemateriaal (per soort).
- Marktpartijen onderzoeken of een structureel deel van bestrating en meubilering in de openbare ruimte middels biobased en/of hergebruikte materialen aangelegd kan worden.
- Indien mogelijk wordt een deel van de gevel, het interieur en constructie van utiliteits- en laagbouw aangelegd met biobased materialen en producten.

BEREIKBAARHEID & MOBILITEIT

- Er wordt gestreefd naar een goed gefaciliteerde laadinfrastructuur die aansluit op de (veranderende) behoefte aan elektrisch laden voor de auto's van bewoners en gebruikers.
- De ambitie is dat 50% van de woningen toegang heeft tot laadplaatsen voor scooter, fietsen en andere voertuigen die langzaam elektrisch opladen.
- Marktpartijen worden uitgedaagd om na te gaan op welke manier autodelen gestimuleerd kan worden.

LEEFBAARHEID & GEZONDHEID

- Wanneer het gemeentelijk geluidbeleid in ontwikkeling vóór het ontwerpbestemmingsplan Lisserbroek is vastgesteld, moet er in dit bestemmingsplan rekening gehouden zijn met dit beleid.
- Voor de luchtkwaliteit van een kwetsbare groep moet de basisschool:
 - minimaal 30 meter van een doorgaande wegverbinding komen;
- Onderzoek de mogelijkheid voor drinkwaterpunten bij plekken waar mensen elkaar ontmoeten, bewegen en spelen.
- Reserveer voldoende ruimte voor hondenloslooplegebieden.
- Marktpartijen onderzoeken samen met de gemeente of bestaande woningen een aansluiting kunnen krijgen op de nieuwe riolering van de wijk Binnen Turfspoor.



“Er wordt gemengd gebouwd.”



FASERING

Het dorp moet op een natuurlijke manier groeien. Op de kaarten hieronder staat aangegeven welke delen als eerste worden gebouwd en welke daarna. Er is een aantal algemene spelregels voor het bouwen van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek:

- 1. Er wordt vanuit het huidige dorp naar buiten ontwikkeld.
Dit betekent dat er eerst in de hoek van het dorp (Lisserbroekerweg / Lisserweg) gestart wordt met bouwen en er met een spiraalbeweging naar buiten wordt gebouwd.
- 2. Het principe ‘eerst bewegen, dan bouwen’ wordt toegepast.
Met een bouwfase mag pas gestart worden, wanneer daarvoor is voorzien in aanwezige of nieuwe infrastructuur en/of aanpassingen in bestaande infrastructuur zijn gemaakt.
- 3. Bestaande bedrijven, woningen en voorzieningen zijn te allen tijde bereikbaar.

FASERING INFRASTRUCTUUR

Voor infrastructuur gelden deze spelregels:

- Bouwverkeer moet zoveel mogelijk gescheiden worden van het verkeer met gebruikers zoals: huidige bewoners, vrachtverkeer en bezoekers. Als dat niet kan, mogen de diverse verkeersstromen alleen op een veilige manier gemengd worden.
- Voorafgaand aan de bouw van de woningen wordt per bouwfase een plan uitgewerkt voor de bouwlogistiek (BLVC). Daarin staat hoe bouwverkeer door de bestaande kern wordt vermeden en hoe we het dorp leefbaar en aantrekkelijk houden.
- Zolang de GBR nog geen doorgaande route van noord naar zuid is, wordt in ieder geval voorzien in een verkeersveilige route voor langzaam verkeer over Gansoord.

FASERING WONINGBOUW

De deelgebieden van de nieuwe wijken worden niet tegelijkertijd gebouwd, maar in fases. Er wordt op zo een manier gebouwd dat nieuwe deelgebieden aansluiten op het bestaande dorp en/of al gebouwde deelgebieden. Hierbij is een voorwaarde dat de opgeleverde delen op (sociale) veilige wijze in gebruik én beheer genomen moeten kunnen worden.

- Afgeronde deelgebieden bestaan uit circa 80 tot 100 woningen. Als grondeigendom dat toelaat worden deelgebieden grenzend aan elkaar gerealiseerd. Het gebied moet dan woonrijp gemaakt worden in plaats van dat deze langdurig in de tijdelijke situatie blijft.
- Er wordt gemengd gebouwd. Dit betekent dat er tijdens alle fasen van de gebiedsontwikkeling, zie hiernaast, minimaal 30% sociale woningen zijn ten opzichte van het totaal aantal reeds gebouwde woningen.

FASERING VOORZIENINGEN

Het aanbod aan voorzieningen moet passen bij de bevolkingsomvang van Lisserbroek, het aantal woningen en de veranderende behoefte aan (sport)voorzieningen.

- In deze gebiedsenvelop is uitgegaan van de maximale omvang voor voorzieningen op dit moment. De omvang en de ligging van de voorzieningen kunnen tot 2040 nog veranderen door andere inzichten. In de essentiekarten wordt duidelijk gemaakt op kaart en in tekst hoe hier invulling aangegeven wordt.
- Op basis van de bevolkingsontwikkeling zal door de gemeente gemonitord worden wat de actuele behoefte aan voorzieningen is.

RELATIE TUSSEN FASERING WONINGBOUW EN GEBIEDSONTSLUITING

De woningaantallen gekoppeld aan de onderdelen van de gebiedsontsluiting zijn bepaald in het verkeersonderzoek van Sweco en Goudappel (Fasering hoofdstuk 9 rapport Verkeersonderzoek MER Lisserbroek 25 februari 2025). In het kader van de gebiedsontsluiting is sprake van twee woningbouwfasen:

- Fase 1: ontwikkeling woningbouwgebieden tot 2.900 woningen
- Fase 2: ontwikkeling van nog eens 700 woningen in de woningbouwgebieden tot in totaal 3.600 woningen (verkeerskundig maximaal 4.000 woningen)

Binnen fase 1 wordt de gebiedsontsluiting gefaseerd aangelegd, waardoor sprake is van meerdere woningbouwstappen. In deze stappen worden ook de voorzieningen gerealiseerd.

INITIATIEFNEMERS

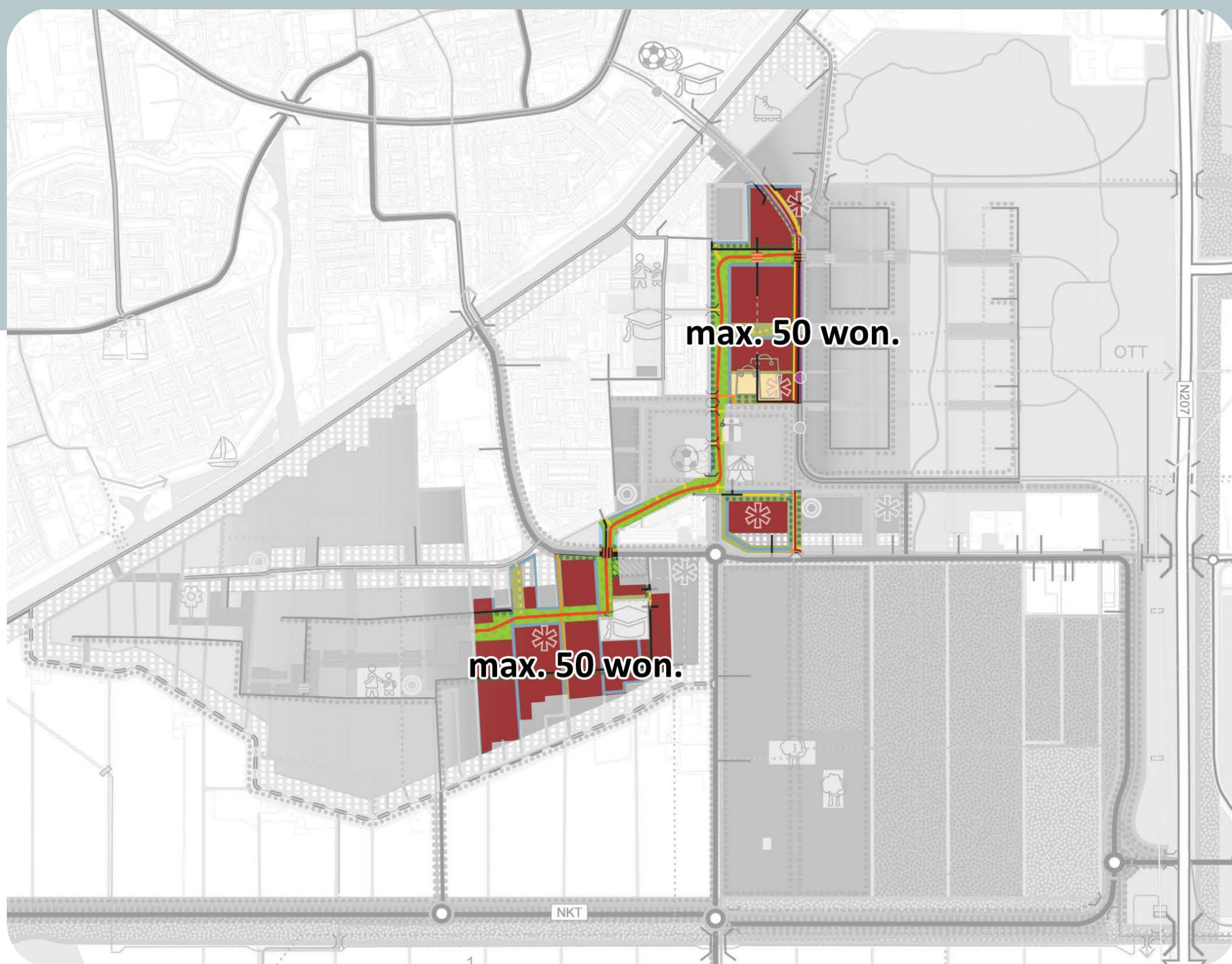
Er zijn drie initiatiefnemers die verantwoordelijk zijn voor grootschalige ontwikkelingen (in totaal ongeveer 2.750 woningen), waarmee deze gebiedsontwikkeling grotendeels en integraal gerealiseerd wordt. Zij realiseren een groot deel van de gebiedsontsluiting, de voorzieningen en de groenstructuur, waaronder de Groenblauwe Ruggengraat (GBR). Daarom vallen deze drie initiatiefnemers in fase 1.

Voor andere initiatiefnemers geldt dat afhankelijk van de volgorde, de positie binnen de gebiedsontwikkeling en de algemene uitgangspunten, wordt gekeken op welk moment en in welke fase ontwikkeld kan worden. Hierbij spelen de volgende zaken een rol:

- strategische bijdrage aan de gebiedsontwikkeling, lost de ontwikkeling bijvoorbeeld een milieuprobleem op of vult het een ontbrekend deel in van de gebiedsontsluiting of Groenblauwe Ruggengraat;
- maatschappelijk belang, bijvoorbeeld de realisatie van maatschappelijke voorzieningen zoals zorg of de realisatie van bijzondere doelgroepen zoals woonwagens;
- van binnen naar buiten, groei vanuit het bestaande dorp en het opvullen van gaten in de bebouwingsstructuur, voorkomen van losse woningbouwenclaves;
- de benodigde infrastructuur.

FASE 1 STAP 0: ZONDER INFRASTRUCTURELE MAATREGELEN

Voordat er infrastructurele maatregelen worden getroffen, is er ruimte voor het realiseren van in totaal maximaal 100 woningen. Hiervan zijn er 50 gelegen in Binnen Turfspoor binnen de roodgekleurde woonvlekken en 50 gelegen in Lisserbroek-Noord binnen de roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 0' hieronder. De woningen van Lisserbroek-Noord ontsluiten via de Lisserweg en de woningen van Binnen Turfspoor via de Lisserbroekerweg. Maatgevend knelpunt voor het verkeer is de Lisserbrug.



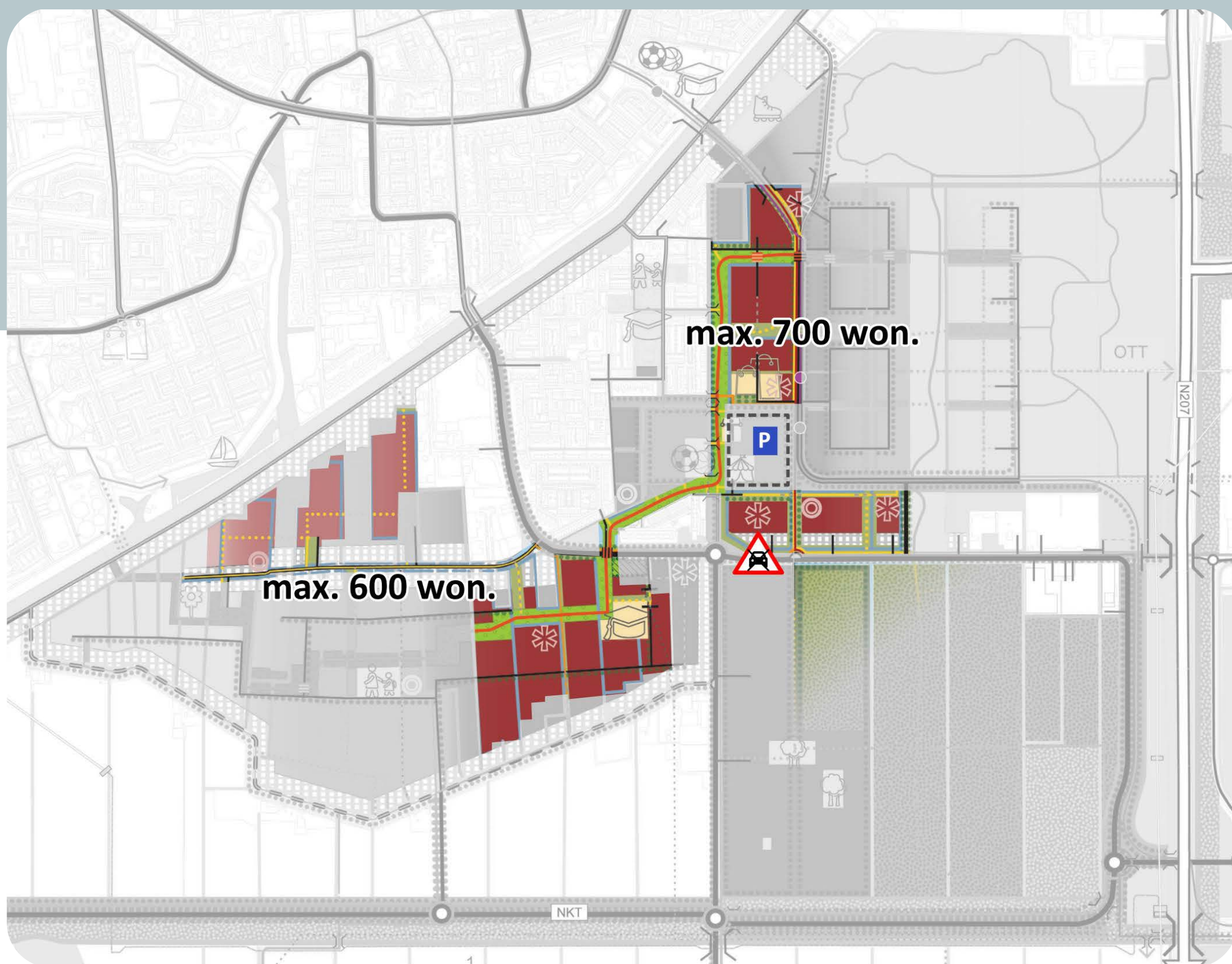
Afbeelding Stap 0: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 bestaande infrastructuur

FASE 1 STAP 1 TIJDELIJKE KNIP IN DE IJWEG NABIJ DE LISSERWEG

Door een tijdelijke knip in de IJweg te realiseren nabij de Lissierweg neemt de verkeersbelasting op de Lissierbrug af. Voor Lissierbroek-Noord is dan de capaciteit van de Getsewoudweg maatgevend. Er kunnen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 1'. Voor Binnen Turfspoort is de Lissierbrug maatgevend en kunnen maximaal 600 woningen worden gerealiseerd binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding. Als de woningen die ontsluiten op Gansoord worden ontwikkeld moet deze weg een nieuw profiel krijgen.

In Lissierbroek-Noord worden in deze fase naast woningbouw ook commerciële voorzieningen en gezondheids- en zorgvoorzieningen ontwikkeld. Vanwege de tijdelijke knip zal een tijdelijk parkeerterrein met ontsluiting op de Lissierweg worden aangelegd voor de bereikbaarheid van de voorzieningen.

Naast de woningbouwontwikkeling wordt een start gemaakt met gemeenschapsvorming en met het Groene Kwadrant in samenhang met gewenste ontwikkeling van de Olmenhorst. Deze zijn niet afhankelijk van de gebiedsontsluiting. Er wordt nog gebruik gemaakt van de bestaande basisschool en gymzaal. Ook de nieuwe school kan in deze fase worden ontwikkeld. Ook deze is niet afhankelijk van de gebiedsontsluiting.

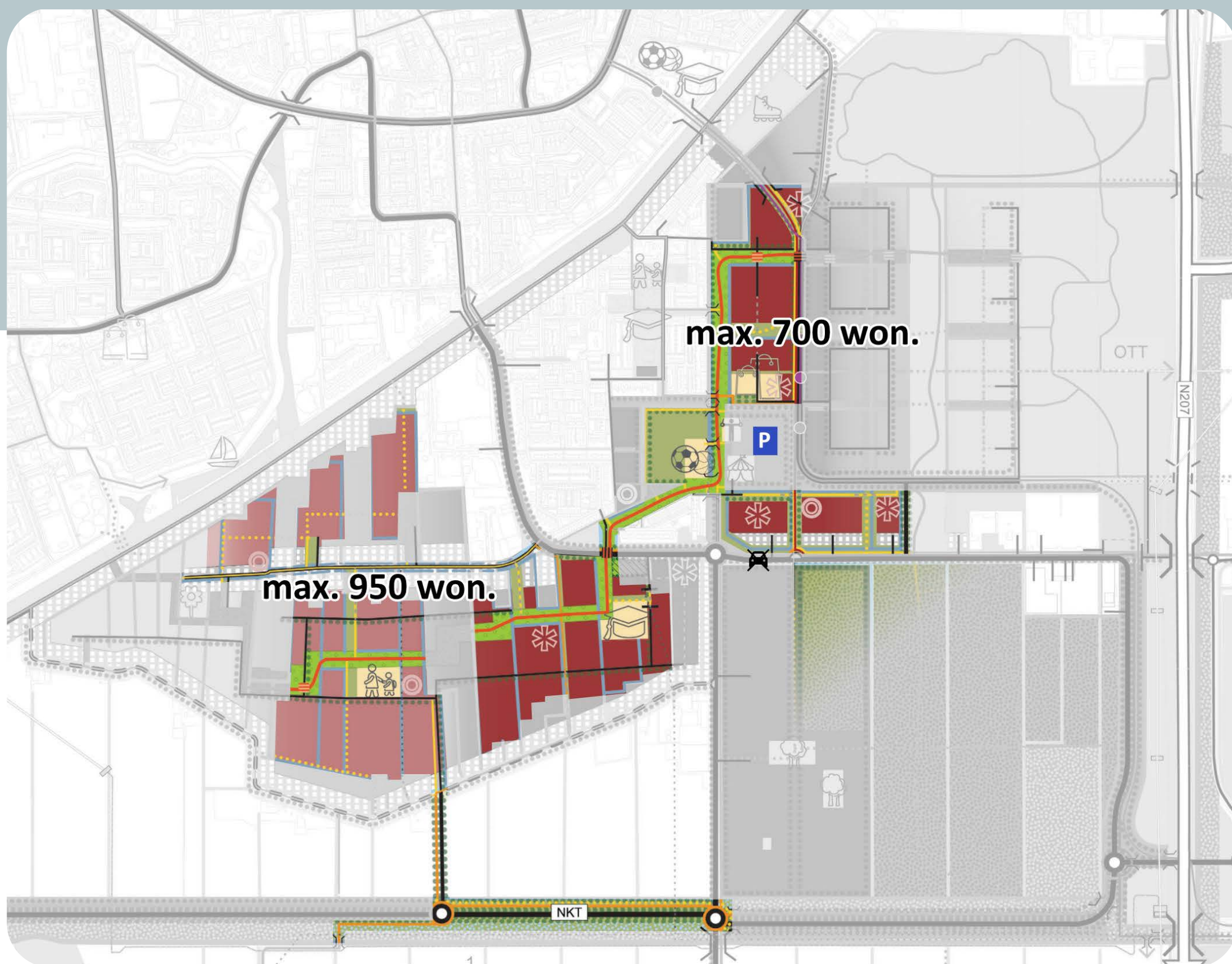


Afbeelding Stap 1: Gebiedsontwikkeling Lissierbroek fase 1 knip IJweg

FASE 1 STAP 2 OPTIE A: AANLEG NKT-MIDDEN EN AANSLUITING BINNEN TURFSPOOR

In stap 2 kan de gebiedsontsluiting vanuit Binnen Turfspoor worden aangelegd, de Nieuwekerkertocht (NKT)-Midden en de aansluiting op Binnen Turfspoor. Dan kunnen in Binnen Turfspoor tot maximaal 950 woningen gerealiseerd worden binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 2 optie A'. De woningen ontsluiten deels op de Lisserbroekerweg en deels via de NKT-Midden. De Lisserbrug en rotonde Tamboerijn zijn voor het verkeer maatgevend. Als de woningen die ontsluiten op Gansoord worden ontwikkeld moet deze weg een nieuw profiel krijgen.

De sporthal kan worden gerealiseerd en Kagia kan indien gewenst velden verplaatsen en uitbreiden. Dit is niet afhankelijk van de gebiedsontsluiting.

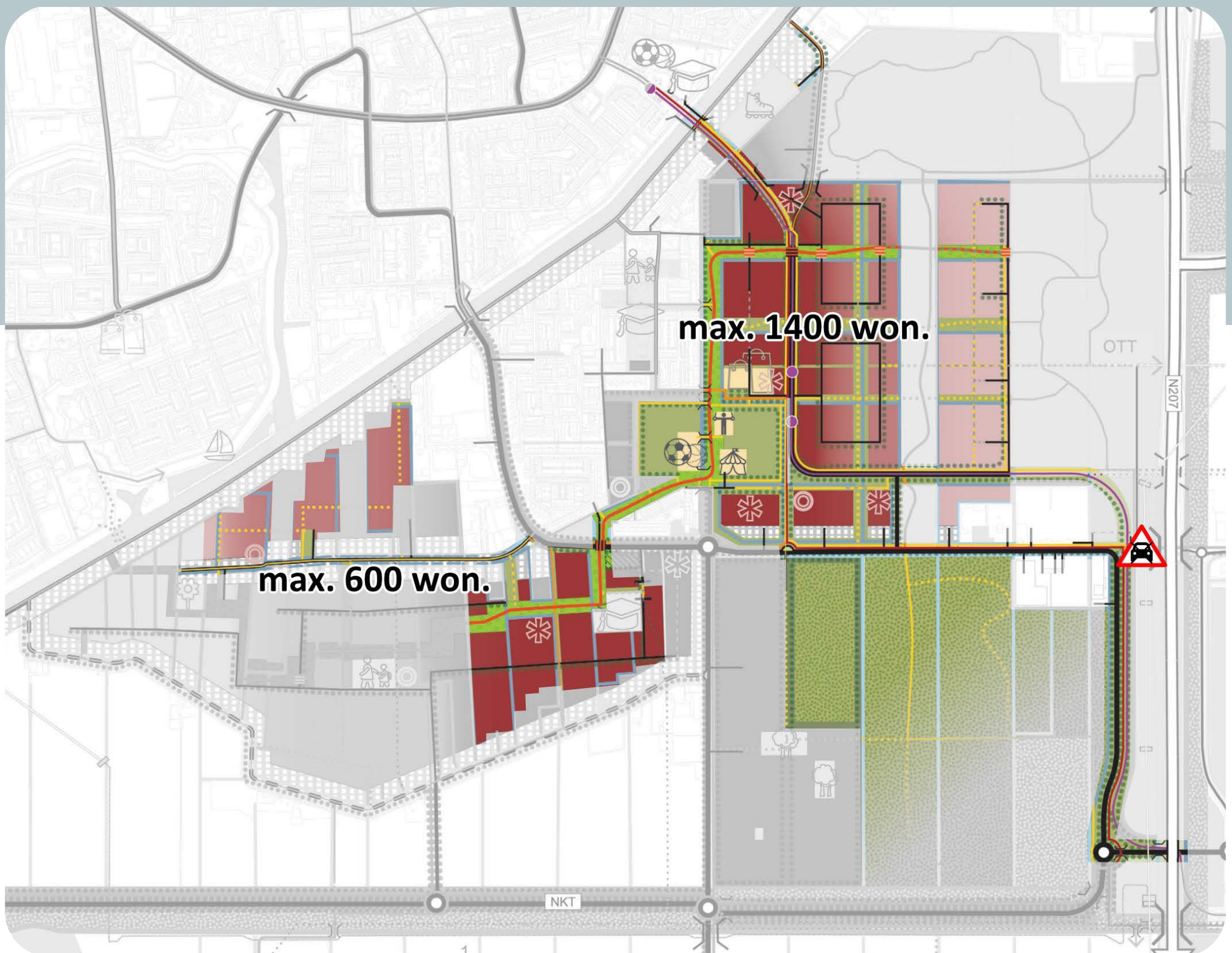


Afbeelding Stap 2 optie A: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 knip IJweg, NKT-Midden en aansluiting Binnen Turfspoor

FASE 1 STAP 2 OPTIE B: AANLEG VERBINDINGSWEG MET AANSLUITING OP DE N207

In stap 2 kan de aansluiting vanuit Lissbroek-Noord worden aangelegd met de rotonde en aansluiting op de N207. De tijdelijke knip vervalt en er komt een nieuwe knip ter hoogte van de N207.

Lissbroek-Noord kan dan doorgroeien met 700 woningen tot 1.400 woningen binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 2 optie B'.

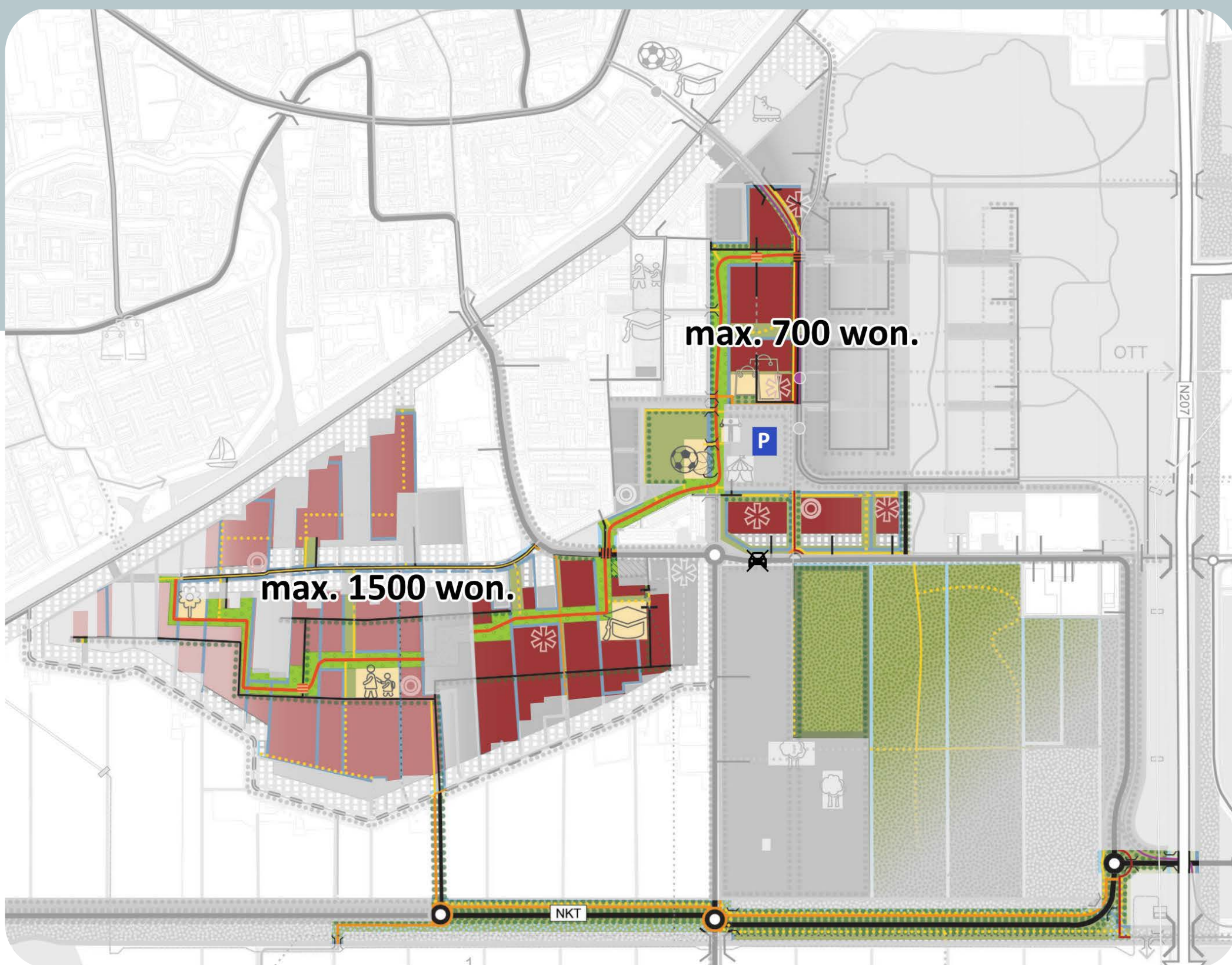


Afbeelding Stap 2 optie B: Gebiedsontwikkeling Lissbroek fase 1 Verbindingsweg en aansluiting op de N207

FASE 1 STAP 2 OPTIE C: AANLEG NKT-MIDDEN, AANSLUITING BINNEN TURFSPOOR EN AANLEG NKT-NOORD MET AANSLUITING OP DE N207

Als de NKT-Midden en de NKT-Noord met aansluiting op de N207 zijn aangelegd kunnen binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken in Binnen Turfspoor maximaal 1.500 worden ontwikkeld. In Lissbroek-Noord kunnen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken Samen geeft dit maximaal 2.200 woningen binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 2 optie C'.

Kagia en de tennisvereniging Lissbroek kunnen indien gewenst velden verplaatsen en uitbreiden. Het Groene Kwadrant breidt uit richting de verbindingsweg.



Afbeelding Stap 2 optie C: Gebiedsontwikkeling Lissbroek fase 1 NKT-Midden, aansluiting Binnen Turfspoor en NKT-Noord met aansluiting op de N207

FASE 1 STAP 2 OPTIE D: AANLEG NKT-MIDDEN, AANSLUITING BINNEN TURFSPOOR, VERBINDINGSWEG EN AANLEG NKT-NOORD MET AANSLUITING OP DE N207

Als de NKT-Midden, de verbindingsweg Noord en de NKT-Noord met aansluiting op de N207 zijn gerealiseerd kunnen maximaal 2.900 woningen in Lisserbroek-Noord en Binnen Turfspoor worden gerealiseerd binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding 'Stap 2 Optie D'. Naast de aangegeven woningbouwgebieden van de drie ontwikkelende partijen op de kaart is er nog ruimte voor een beperkt aantal initiatieven in fase 1.

Het Groene Kwadrant kan geheel worden ontwikkeld.



Afbeelding Stap 2 optie D: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 NKT-Midden, aansluiting Binnen Turfspoor, Verbindingsweg en aanleg NKT-Noord met aansluiting op de N207 en aanleg NKT-Noord

FASE 2 STAP 3: AANLEG NKT-ZUID MET AANSLUITING OP DE A44

Vanaf 2.900 woningen is de NKT-Zuid met een aansluiting op de A44 nodig. Lisserbroek kan verder groeien naar ongeveer 3.600 woningen (verkeerskundig maximaal 4.000 woningen).



Afbeelding Stap 3: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 2 gebiedsontsluiting fase 1 en NKT-Zuid met aansluiting op de A44

KOSTENVERHAAL GEBIEDSONTSLUITING

KOSTENVERHAAL HOOFDSTRUCTUUR

De hoofdstructuur bestaat uit de gebiedsontsluiting voor het autoverkeer, een HOV-verbinding en fietsroutes.

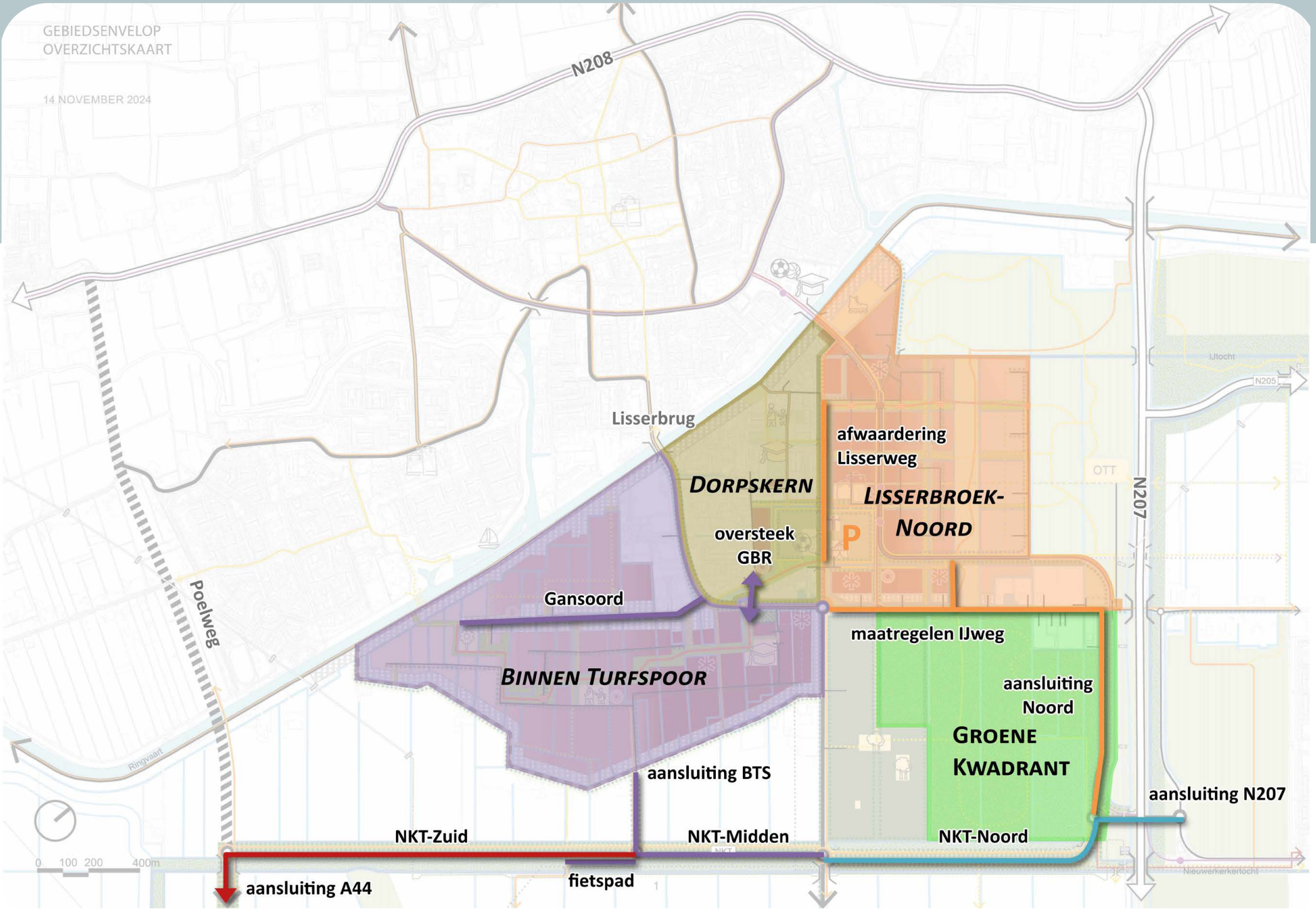
De HOV-verbinding valt in Lissbroek-Noord samen met de gebiedsontsluiting en een doorfietspad die een ongelijkvloerse kruising met de gebiedsontsluiting heeft ter hoogte van de aansluiting op de N207.

De hoofdstructuur bestaat verder uit interne ontsluitingswegen en de Groenblauwe Ruggengraat.

De gebiedsontsluiting zonder de interne ontsluitingswegen bestaat uit de volgende onderdelen (zie afbeelding gebiedsontsluiting):

- een weg langs de Nieuwerkerkertocht (NKT) opgedeeld in
 - NKT-Midden
 - NKT-Noord
 - NKT-Zuid;
- de aansluiting op de A44;
- de aansluiting op de N207;
- de aansluiting vanuit Binnen Turfspoor (BTS) op de NKT-Midden;
- de gelijkvloerse oversteek van de Groenblauwe Ruggengraat over de Lissbroekerweg;

- herprofilering Gansoord;
- het fietspad vanaf NKT-Midden tot fietspad naar Abbenes;
- de aansluiting vanuit Lissbroek-Noord vanaf de IJweg naar de nieuwe rotonde die aansluit op de N207;
- de maatregelen IJweg (verbreding van de rijbaan, tijdelijke en definitieve knip met aanpassing oversteek HOV met de IJweg aansluiting vanuit Lissbroek-Noord op de IJweg en de oversteek naar de Olmenhorst);
- de tijdelijke ontsluiting en parkeren voor het nieuwe winkelcentrum;
- afwaardering van de Lissbroekerweg en inrichten met sportvoorzieningen.



Afbeelding: Gebiedsontsluiting gebiedsontwikkeling Lissbroek

Bij de gebiedsontwikkeling Lissbroek is sprake van verschillende grondeigenaren. Om het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling Lissbroek voor de gemeente op een goede wijze te kunnen verzekeren, zijn de investeringen in de hoofdstructuur en bijbehorende spelregels voor het kostenverhaal hier uitgewerkt. Vervolgens kan voor iedere initiatiefnemer het kostenverhaal worden opgenomen in hun anterieure overeenkomst. Daarna kunnen de initiatiefnemers een wijzigingsverzoek voor het omgevingsplan indienen.

In het Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029 is de wijze waarop de gemeente haar kosten verhaalt vastgesteld. Er wordt in de Omgevingswet onderscheid gemaakt naar kostenverhaal en een financiële bijdrage. Het kostenverhaal kent **binnenplanse kosten** en **direct-verbonden bovenwijkse voorzieningen**. De financiële bijdrage is voor **supra-bovenwijkse voorzieningen**. Deze indeling wordt hier toegepast op de hoofdstructuur.

De verdere inrichtingskosten van de woongebieden zijn voor rekening van de partijen die de locatie ontwikkelen. De gemeente verhaalt haar plankosten op de initiatiefnemers en eventueel andere kosten zoals nadeelcompensatie. Daarnaast zal de hoofdstructuur die toe te rekenen is aan de woningen door initiatiefnemers worden aangelegd of betaald.

De kosten van de hoofdstructuur zijn geraamd op € 59,2 miljoen op prijspeil 1-1-2025. De **binnenplanse** kosten zijn geheel toerekenbaar aan de te ontwikkelen woningen en de **direct-verbonden bovenplanse kosten** zijn gedeeltelijk toerekenbaar aan de te ontwikkelen woningen. In onderstaande tabel is de verdeling weergegeven.

Een deel van de hoofdstructuur valt onder de **binnenplanse** kosten. Het betreft de NKT-Midden, de rotonde Lissweg, de aansluiting op Binnen Turfspoor, de gelijkvloerse oversteek van de Groenblauwe Ruggengraat, herprofilering Gansoord, de

aansluiting op Lissbroek-Noord inclusief maatregelen IJweg, de tijdelijke ontsluiting en parkeren winkelcentrum en afwaarderen Lissweg. Daarnaast vallen de interne gebiedsontsluitingswegen en de Groenblauwe Ruggengraat onder de hoofdstructuur. In totaal zijn de binnenplanse kosten geraamd op **€ 31,1 miljoen**.

Het noordelijk deel van de ontsluitingsweg langs de Nieuwerkerkertocht (NKT-Noord) inclusief de aansluiting op de N207 gaat een belangrijke functie krijgen in de wegenstructuur. Om deze reden heeft de Vervoersregio Amsterdam (VRA) een subsidie toegezegd voor deze ontsluiting. Aanvullend is er een subsidie door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) toegezegd voor de aansluiting NKT-Noord op de N207 van € 3,3 miljoen.

De NKT-Noord wordt gezien als **direct-verbonden bovenwijkse voorziening** en deze wordt voor 50% toegerekend aan de gebiedsontwikkeling en is voor 50% niet toerekenbaar. De kruising met het doorfietspad valt ook onder de subsidie van de VRA en rekenen we in zijn geheel niet toe aan de gebiedsontsluiting. De kosten voor de aanleg van de HOV zijn gedekt door provincies, VRA en gemeentes.

Voor de NKT-Zuid en de aansluiting op de A44 zijn nog geen afspraken gemaakt met de provincie Noord-Holland, VRA en/of VRO. Hier wordt voor het kostenverhaal het uitgangspunt gehanteerd dat de aansluiting op de A44 niet aan de gebiedsontsluiting wordt toegerekend en NKT-Zuid wordt gezien als **direct-verbonden bovenwijkse voorziening** en wordt net als de NKT-Noord voor 50% toegerekend aan de te ontwikkelen woningen.

Hiermee is **€ 9,2 miljoen** van de direct-verbonden bovenwijkse kosten toerekenbaar en € 18,9 miljoen niet toerekenbaar.

De toerekenbare kosten aan de te ontwikkelen woningen komen hiermee op **€ 40,3 miljoen** (€ 31,1 miljoen binnenplanse kosten en € 9,2 miljoen toerekenbare direct-verbonden bovenwijkse).

Vanuit de provincie Noord-Holland is een subsidie beschikbaar voor het fietspad langs de NKT van **€ 2,2 miljoen** (Nota Ruimte Gelden (NRG) gelden voor recreatieve verbindingen). Daarom

kosten op prijspeil 1-1-2025	totale kosten	binnenplanse kosten toerekenbaar	direct-verbonden bovenwijkse voorzieningen	
			toerekenbaar	niet toerekenbaar
NKT-Noord incl aansluiting N207	€ 16,5	€ 0,7	€ 5,8	€ 10,0
NKT-Midden, aansluiting op BTS en oversteek GBR	€ 8,7	€ 8,7		
Aansluiting op Noord, maatr. IJweg, Lissweg	€ 6,1	€ 6,1		
NKT-Zuid en aansluiting op A44	€ 12,3		€ 3,4	€ 8,9
Interne gebiedontsluitingswegen	€ 12,9	€ 12,9		
Groenblauwe Ruggengraat (GBR)	€ 2,7	€ 2,7		
Totaal kosten	€ 59,2	€ 31,1	€ 9,2	€ 18,9
subsidie Provincie Perenlaantje	€ 2,2	€ 2,2		
subsidie VRA	€ 8,9			€ 8,9
subsidie BZK/VRO	€ 3,3			€ 3,3
Totaal subsidie	€ 14,4	€ 2,2	€ 0,0	€ 12,2
Totaal inclusief subsidie	€ 44,8	€ 28,9	€ 9,2	€ 6,7

Tabel: Verdeling kosten van de hoofdstructuur gebiedsontwikkeling Lissbroek

resteert € 38,1 miljoen aan toerekenbare kosten op prijspeil 1-1-2025.

Uitgaande van de realisatie van circa 3.600 woningen wordt de bijdrage aan de hoofdstructuur € 10.600 per woning op prijspeil 1-1-2025. De bijdrage aan de hoofdstructuur is exclusief BTW en heeft als prijspeil 1 januari 2025. De bijdrage aan de hoofdstructuur wordt geïndexeerd tot het moment van betaling. Hiervoor wordt de GWW-index gehanteerd.

FINANCIËLE BIJDRAGE

Naast de bijdrage aan de hoofdontsluiting wordt aan alle initiatiefnemers een financiële bijdrage (RIH) per woning gevraagd. In het Kader Strategisch Grondbeleid zijn dit **supra-bovenwijkse voorzieningen**.

De financiële bijdrage is exclusief BTW en heeft als prijspeil 1 januari 2025. De financiële bijdrage wordt geïndexeerd tot het moment van betaling. Hiervoor wordt de GWW-index gehanteerd.

In de gebiedsenvelop van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek is naast de woningbouwontwikkeling een **supra-bovenwijkse voorziening** opgenomen waar de gemeentelijke bijdrage voor zal worden ingezet. Het gaat om het Groene Kwadrant. De gemeente gaat het grootschalige recreatief groen in het Groene Kwadrant realiseren en de provincie Noord-Holland legt de ecologische verbinding langs de NKT aan. In het Groene Kwadrant komt een aantal onderdelen samen. Het betreft de ecologische verbinding, de NKT-Noord, de aansluiting op Lisserbroek-Noord, de HOV en het doorfietspad. Naast de recreatieve functie kan het gebied ook gebruikt worden voor eventueel benodigde NNN-compensatie of compensatie van gronden voor de Olmenhorst (in relatie tot de verwerving voor de NKT-Noord). Ten slotte wordt er vier hectare gereserveerd voor toekomstig benodigde buitensport voorzieningen, waaronder voor de eventuele verplaatsing van de tennis.

MER

Voor de ontwikkeling van grootschalige woningbouw in Lisserbroek is een milieueffectrapportage (MER) nodig. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is op 5 april 2022 vastgesteld door de raad (2022.0000688). De vastgestelde NRD vormt het uitgangspunt voor het MER.

Het hoofddoel van het MER is om het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Het MER is onderdeel van de MER-procedure milieueffectrapport (m.e.r.). Het rapport maakt de milieugevolgen van het programma voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek inzichtelijk en beschrijft de maatregelen ter voorkoming of beperking van eventuele milieugevolgen. Dit MER dient ter onderbouwing van het programma.

De gehele gebiedsontwikkeling Lisserbroek is uitgangspunt voor de MER. Er zijn voor het MER twee plansituaties (2.400-4.000 nieuwe woningen) voorzien in Lisserbroek. Deze woningen komen in de deelgebieden Binnen Turfspoor (BTS) en Lisserbroek-Noord. De nieuwe gebiedsontsluiting om de nieuwe woningen bereikbaar te maken is meegenomen, de bestaande ontsluitingswegen zijn hier niet geschikt genoeg voor. Ook het groen en recreatie is meegenomen.

De MER is opgenomen in een losse rapportage met de onderzoeken in de bijlagen.

Financiële bijdrage, prijspeil 1-1-2025			Infrastructuur voor verkeers- en vervoersnetwerken	Recreatieve groenvoorzieningen	Totaal
	Standaardbijdrage per eenheid	1 x eenheid	€ 3.680	€ 3.378	€ 7.058 per eenheid
	Activiteit	Eenheid	Bijdrage	Bijdrage	Totaal
1a	Wonen sociale huur	1 woning	€ 639	€ 571	€ 1.210 per woning
1b	Wonen middeldure huur	1 woning	€ 1.277	€ 1.143	€ 2.420 per woning
1c	Wonen middeldure koop	1 woning	€ 2.521	€ 2.285	€ 4.806 per woning
1d	Wonen dure koop/ huur	1 woning	€ 6.217	€ 5.656	€ 11.874 per woning
2	Bedrijven	100 m2 bvo (voor glastuinbouw geldt de eenheid 1.000 m2 bvo)	€ 1.865	€ 958	€ 2.823 per 100 m2 bvo
3	Kantoren	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.260	€ 4.940 per 100 m2 bvo
4a	Voorzieningen (commercieel) overig	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.260	€ 4.940 per 100 m2 bvo
4b	Voorzieningen (commercieel) hotel / recreatief verblijf	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.865	€ 5.545 per 100 m2 bvo
5	Sloop / nieuwbouw / transformatie	Ingeval van sloop/nieuwbouw of (deels) transformatie wordt de bijdrage conform de zogenaamde "statiegeld regeling" berekend. Voor het oude programma wordt berekend wat de bijdrage in theorie in het verleden zou zijn geweest. Deze bijdrage wordt vergeleken met de bijdrage die ontstaat uit de ontwikkeling van het nieuwe programma en met elkaar gesaldeerd. Is er sprake van een toevoeging van extra m2 bvo's of wijziging van functies die resulteren in een extra bijdrage infrastructuur/recreatievoorzieningen, dan ontstaat vanuit de extra toevoeging een bijdrage. Anders niet.			

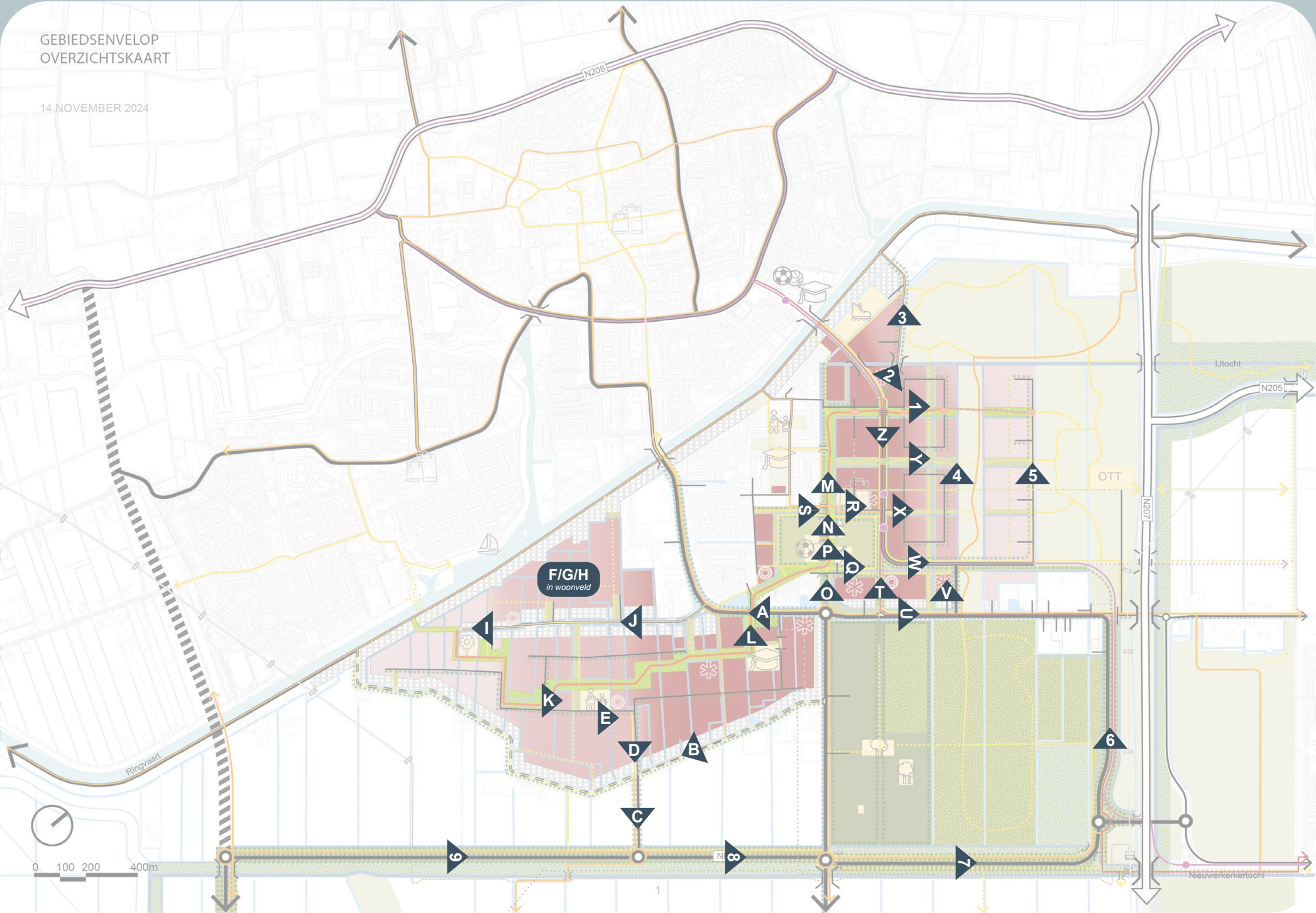
Tabel: Financiële bijdrage

PROFIELEN LISSERBROEK

PRINCIPE PROFIELEN

- A - Vernieuwde Lissbroekerweg
- B - Turfspoor
- C - Uitprikker
- D - Uitprikker gebiedsentry
- E - Hoofdontsluiting
- F/G/H - Binnen de woonvelden
- I - Gansoord 1
- J - Gansoord 2
- K - GBR 1
- L - GBR 2
- M - Lissweg / GBR
- N - Lissweg / GBR sportgebied
- O - Lissweg naar sporthal
- P - Lissweg parkeerterrein sportgebied
- Q - Omloop Sportgebied
- R - Sportgebied en voorzieningencentrum
- S - Omloop sportgebied

- T - Doorfietsroute
- U - IJweg
- V - Wijkontsluiting
- W - Verlegde Lissweg
- X - Droge berging
- Y - Droge berging
- Z - Verlegde Lissweg
- 1 - GBR
- 2 - Wijkontsluiting naar dijk
- 3 - Wijkontsluiting naar dijk II
- 4 - Groenzone en wijk
- 5 - Ontsluitingsweg naast NNN-gebied
- 6 - Ontsluitingsweg naast HOV
- 7 - Nieuwerkerkertocht Noord
- 8 - Nieuwerkerkertocht Midden
- 9 - Nieuwerkerkertocht Zuid



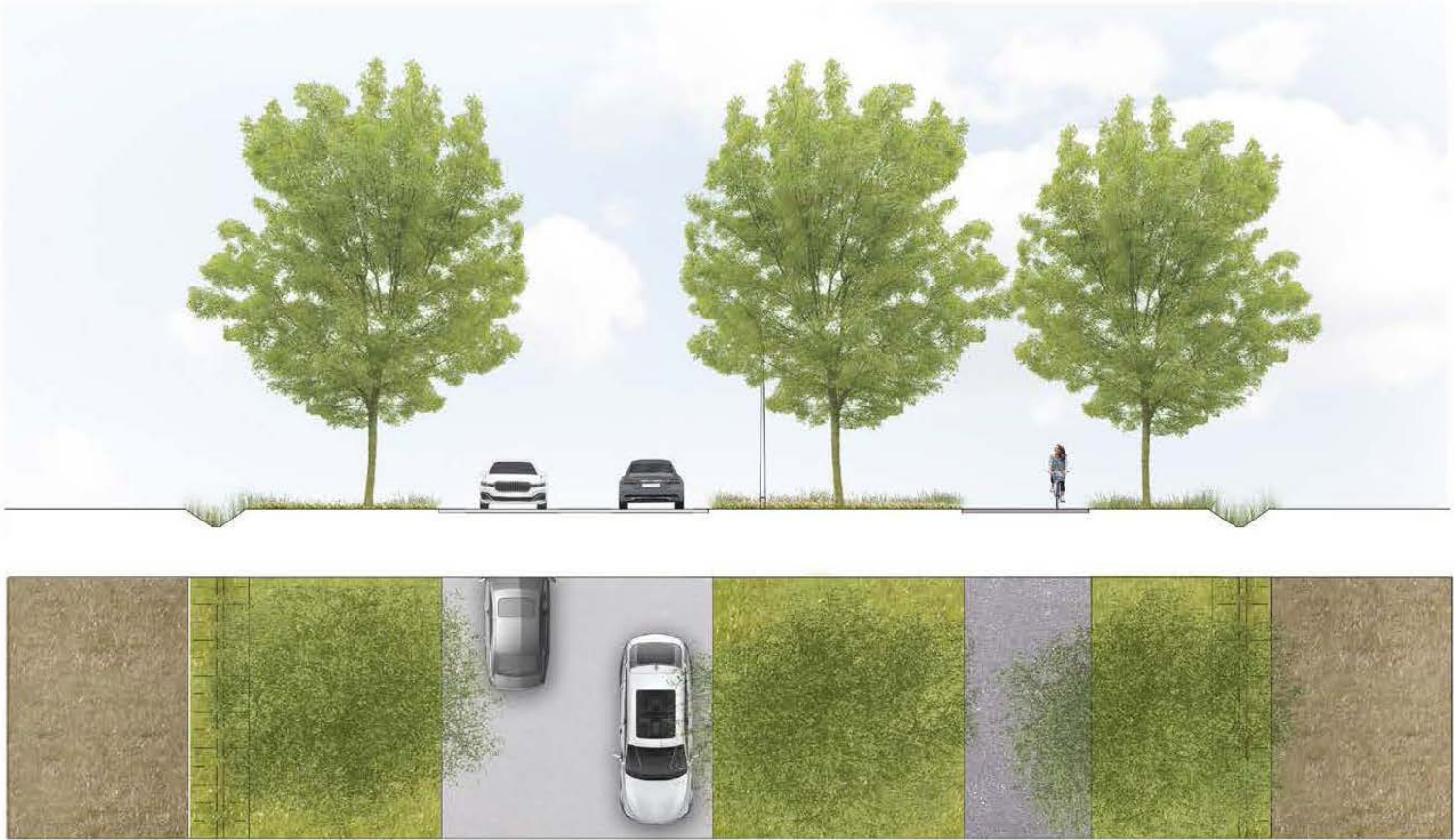
A - VERNIEUWDE LISSERBROEKERWEG



B - TURFSPOOR



C - UITPRIKKER



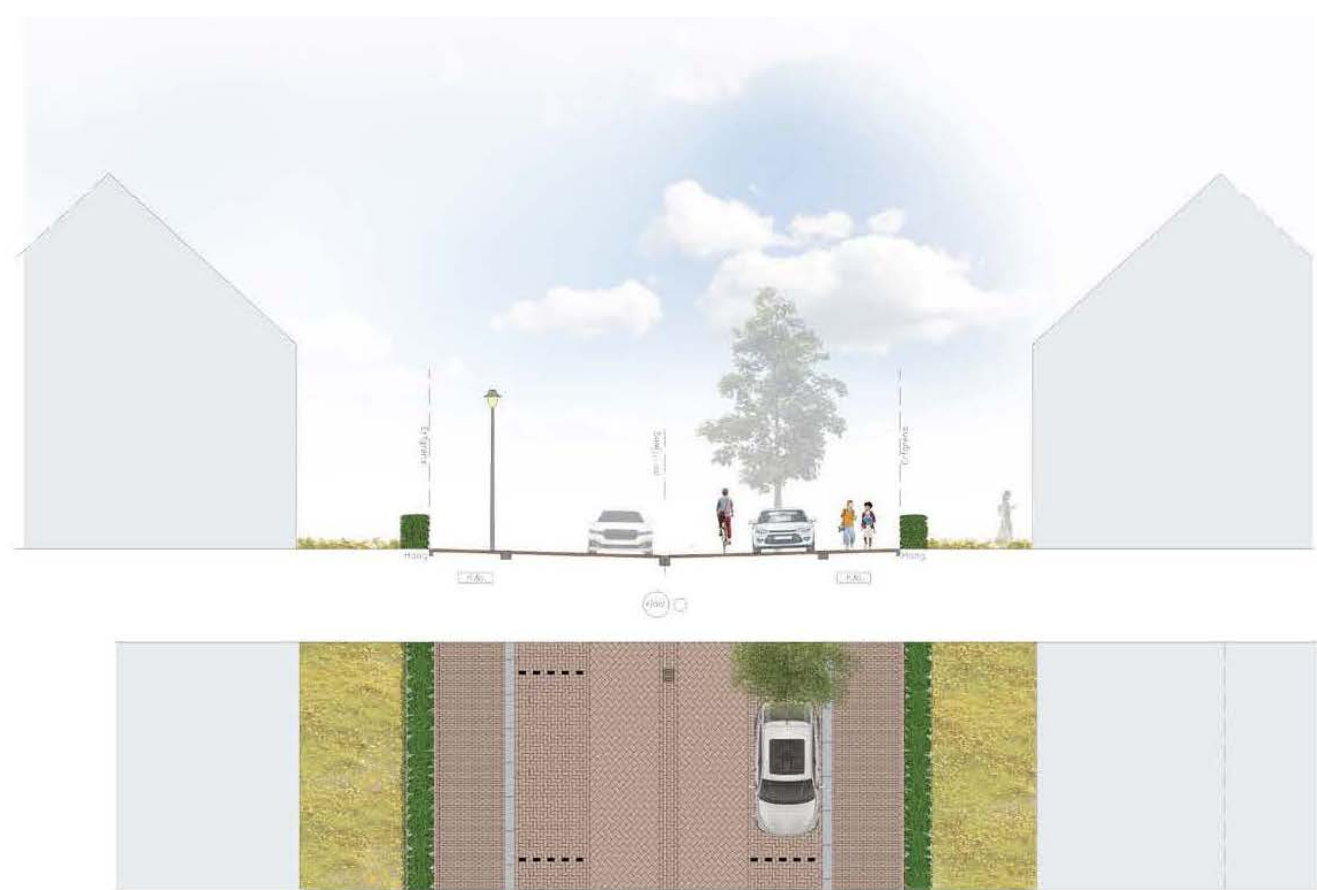
D - UITPRIKKER GEBIEDSENTREE



E - HOOFDONTSLUITING



F - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



G - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD

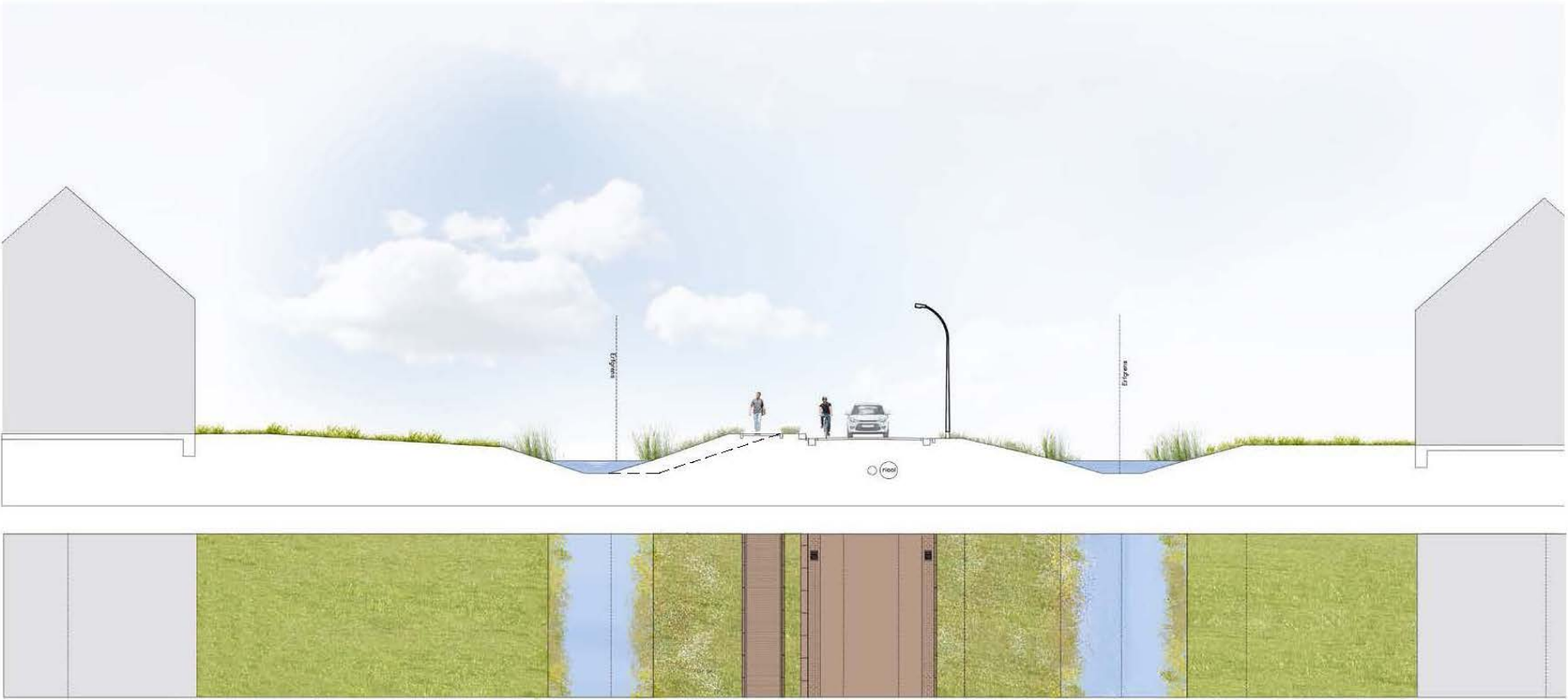


H - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



I - GANSOORD 1 nader te bestuderen ivm tijdelijk gebruik en fasering watersysteem





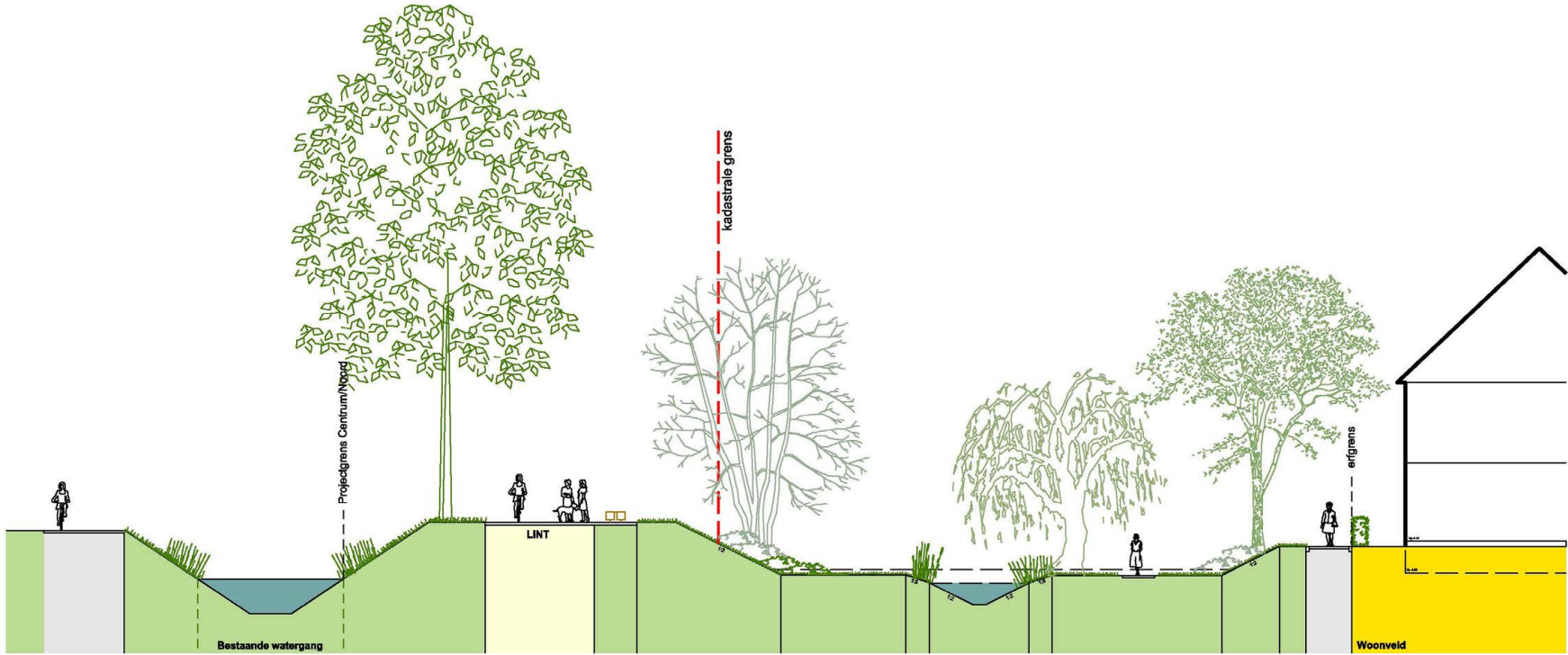
K - GBR 1



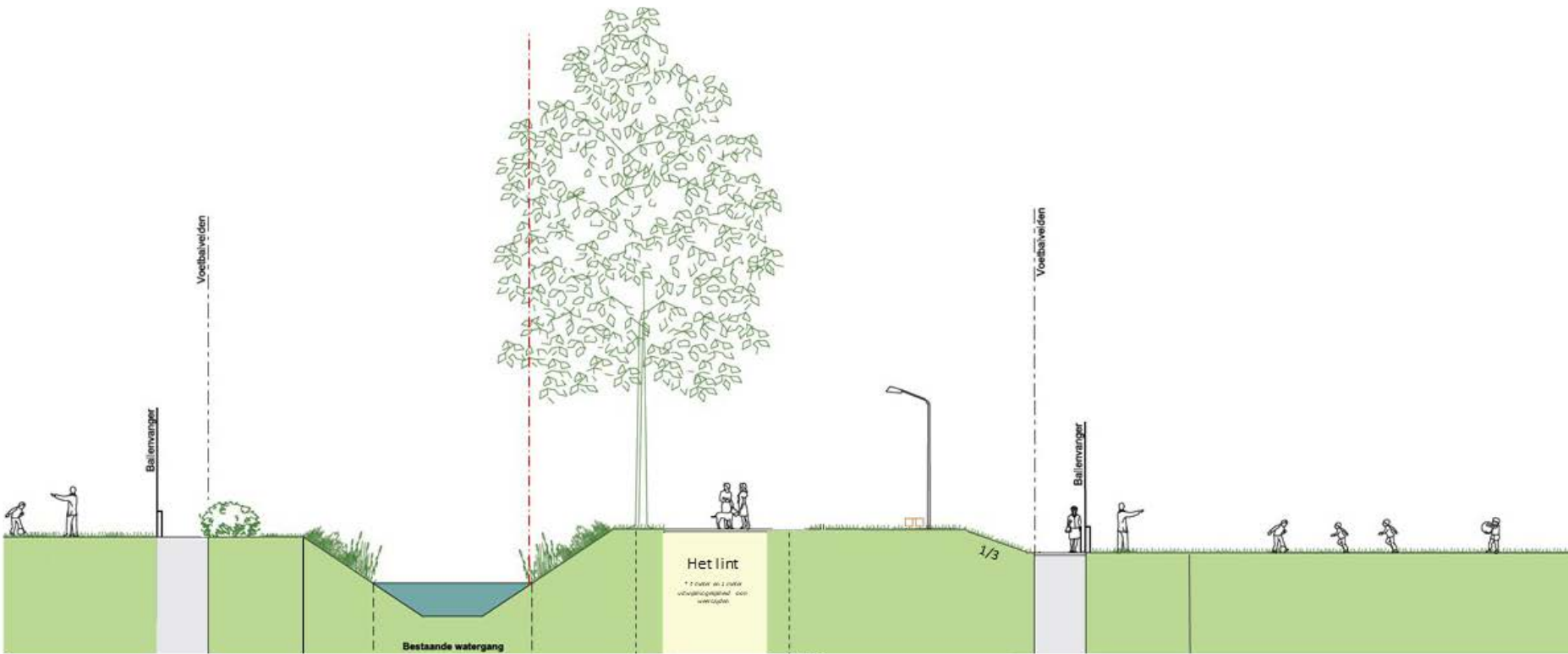
L - GBR 2



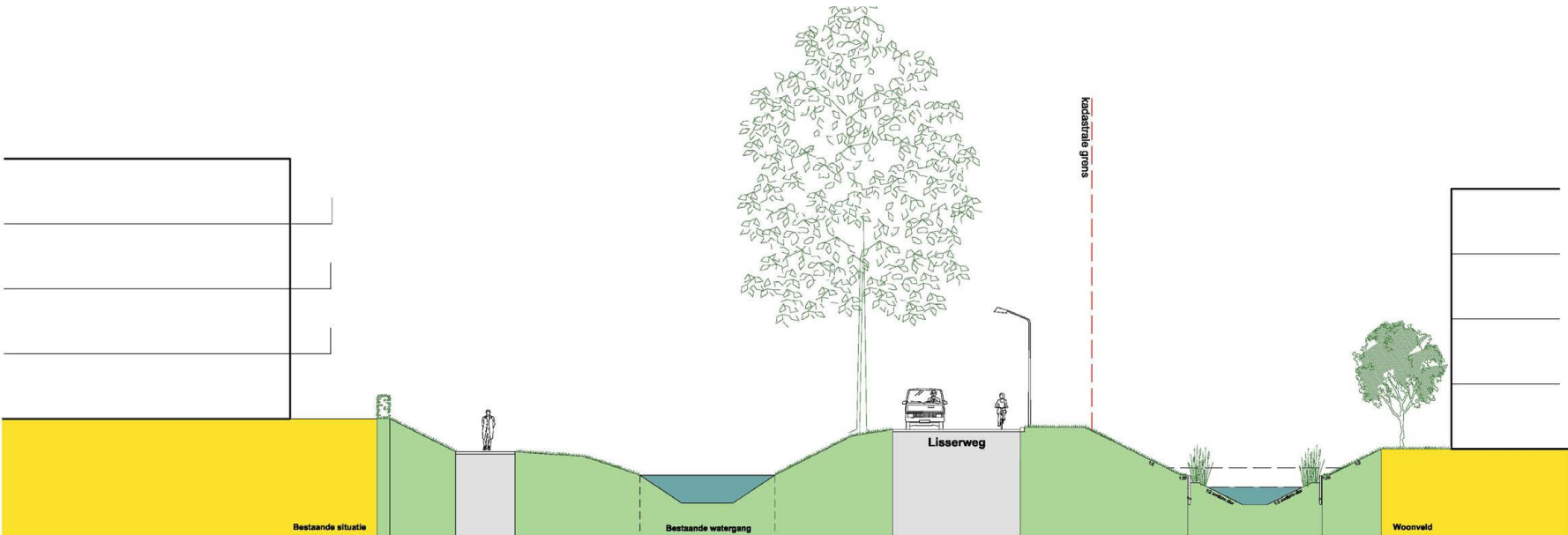
M - LISSERWEG / GBR



N - LISSERWEG SPORTGEBIED



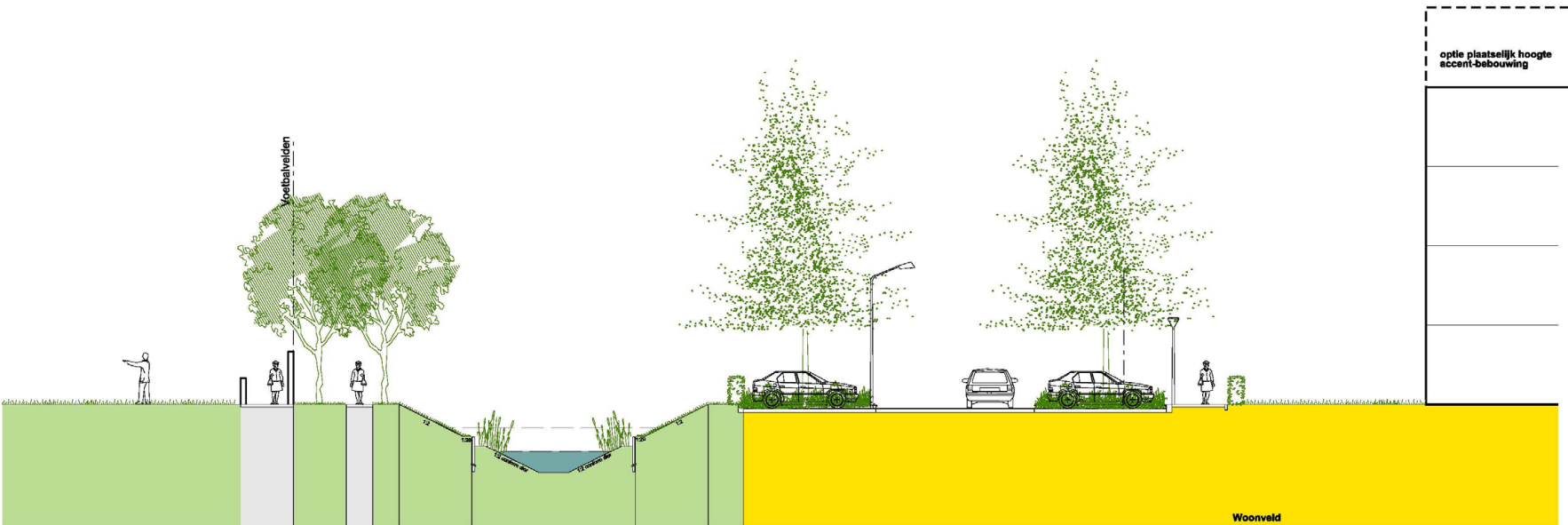
O - LISSERWEG NAAR SPORTHAL



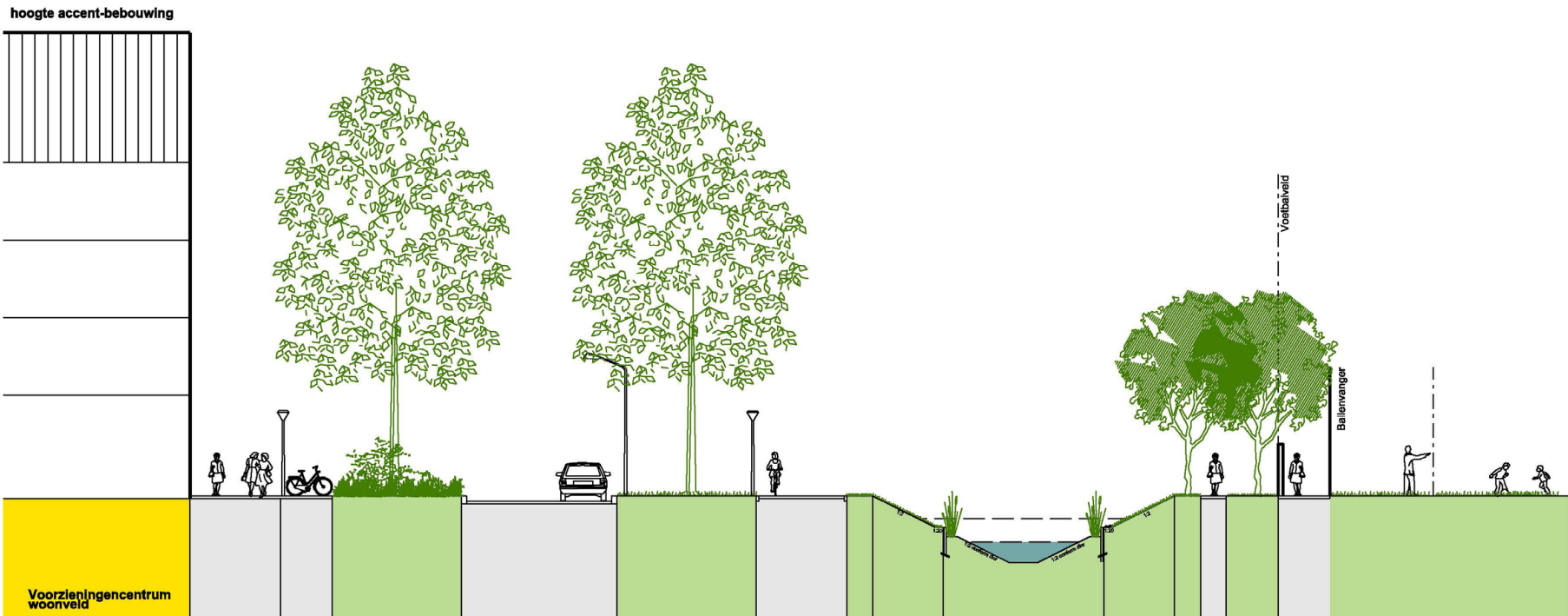
P - LISSERWEG PARKEERTERREIN SPORTGEBIED



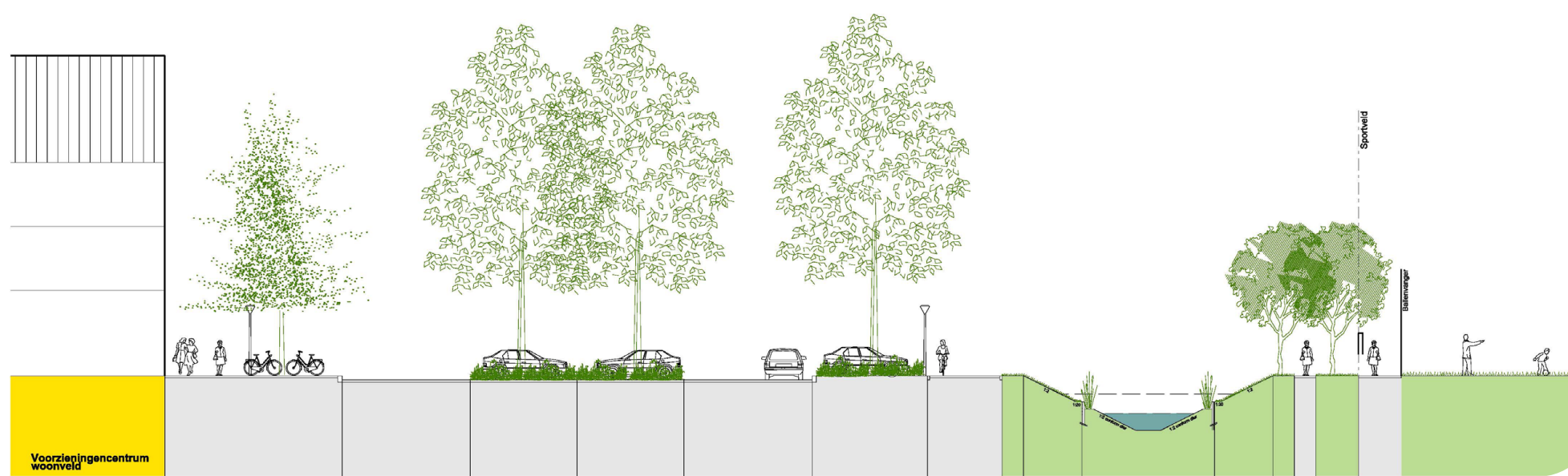
Q - OMLOOP SPORTGEBIED



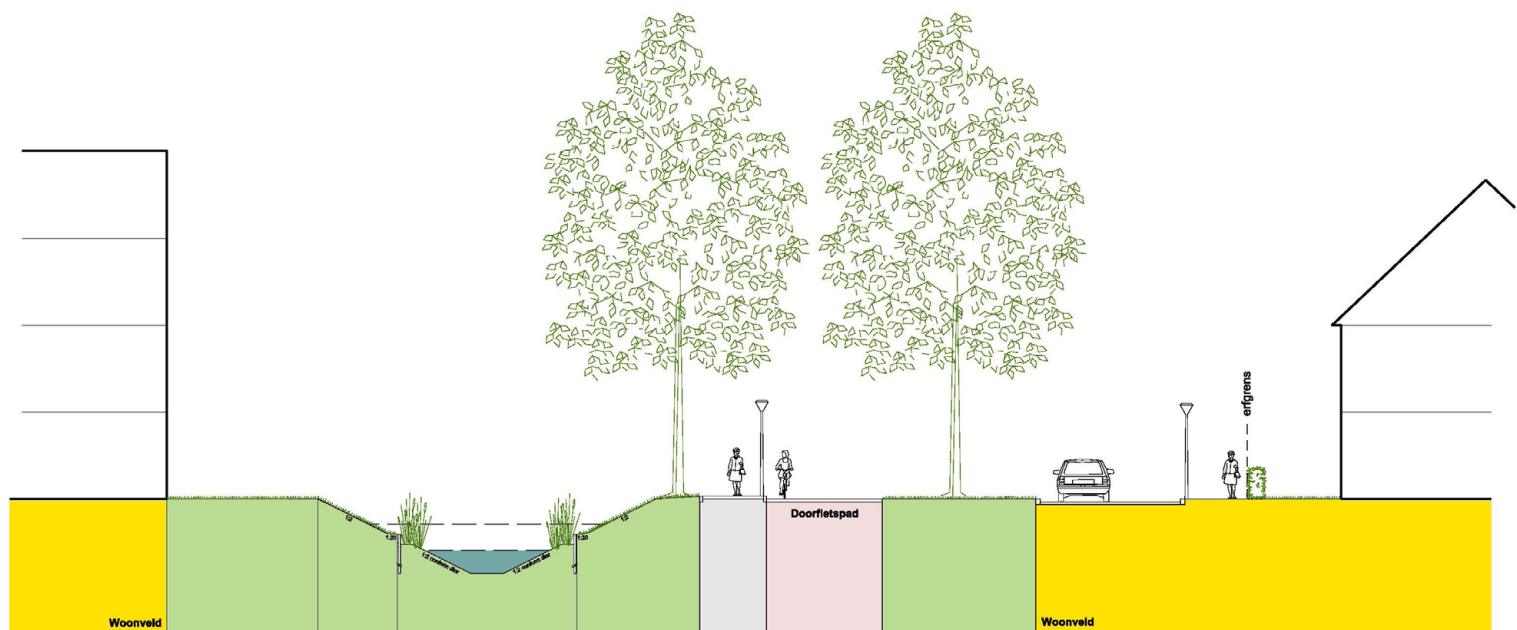
R - SPORTGEBIED EN VOORZIENINGENCENTRUM



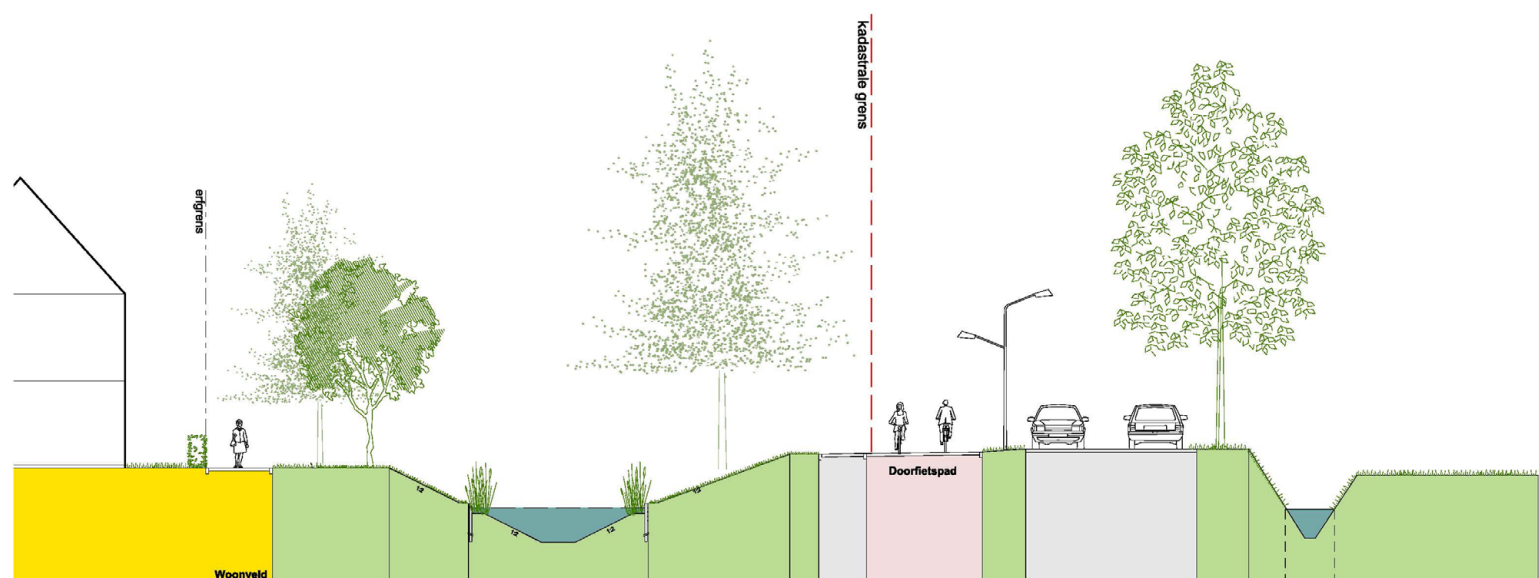
S - OMLOOP SPORTGEBIED



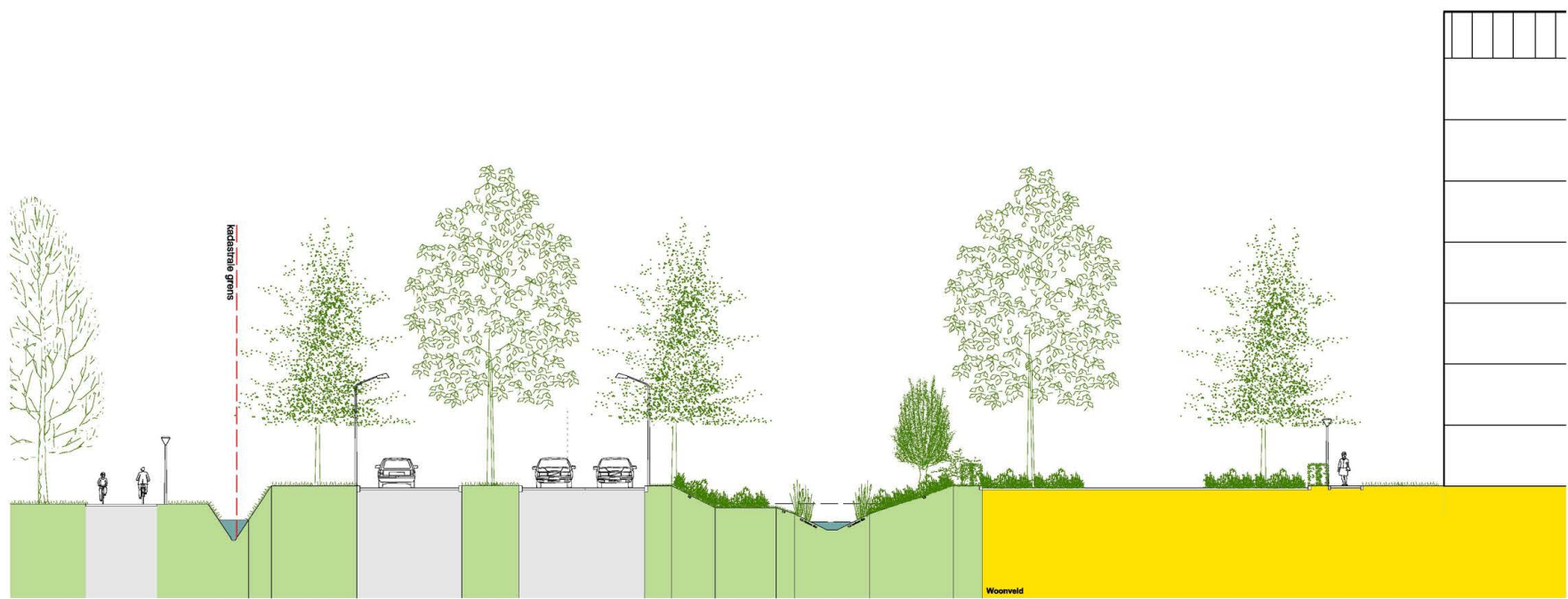
T - DOORFIETSRUTE



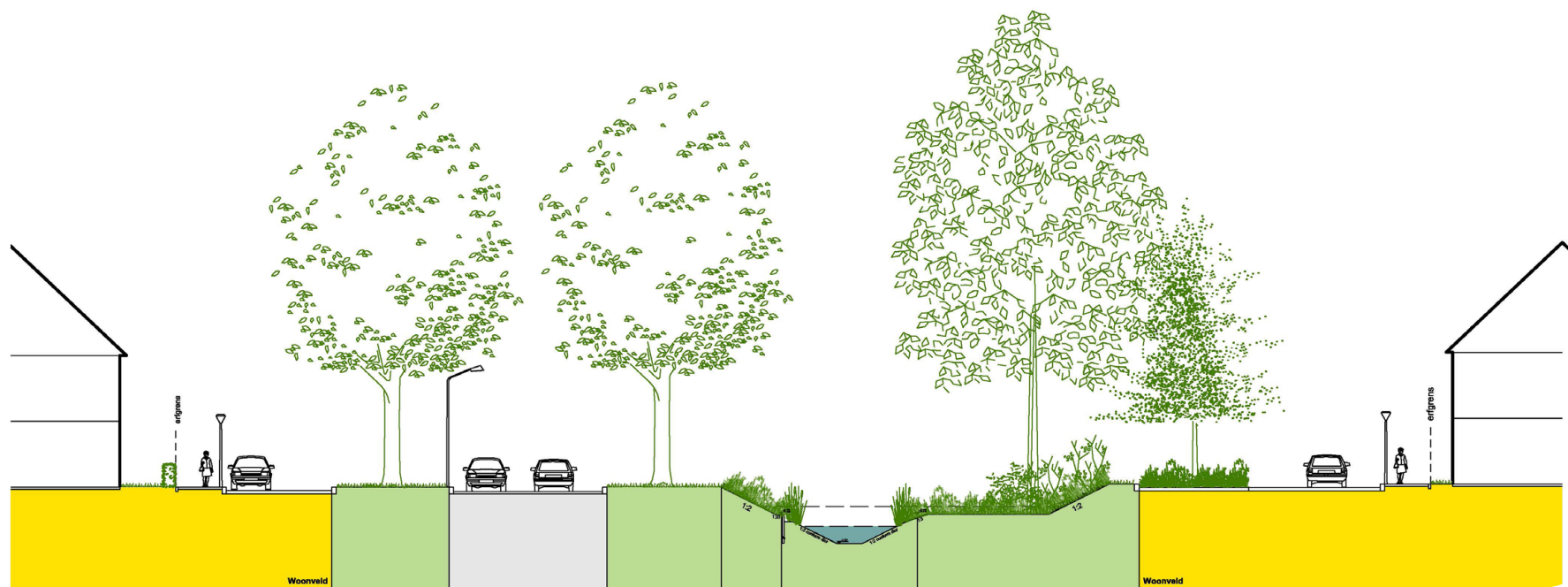
U - IJWEG



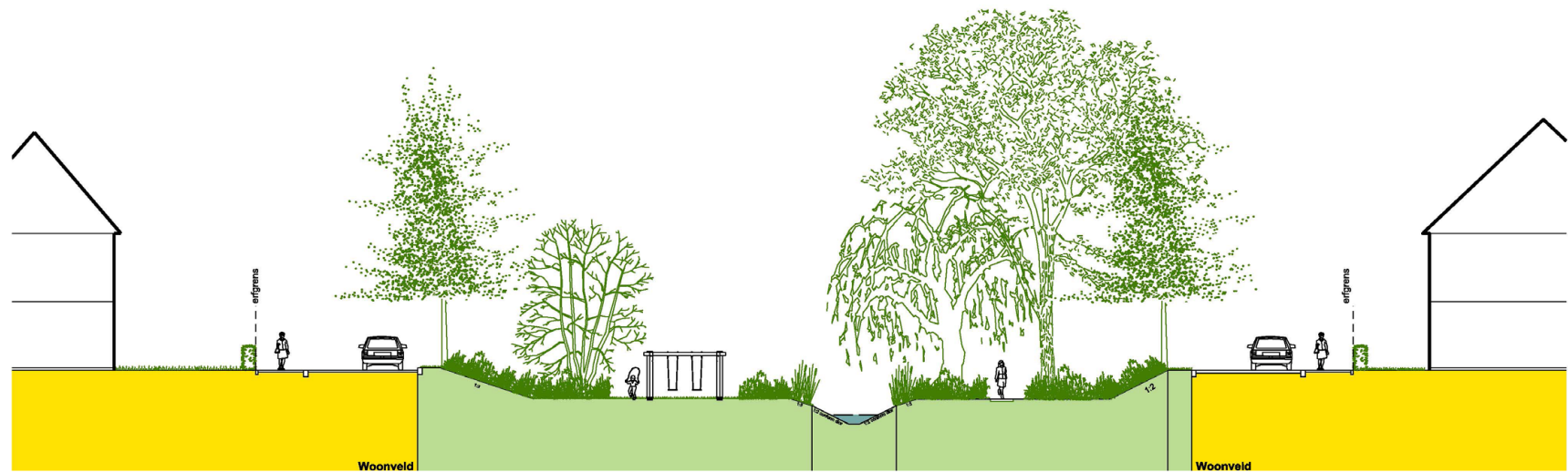
V - WIJKONTSLUITING



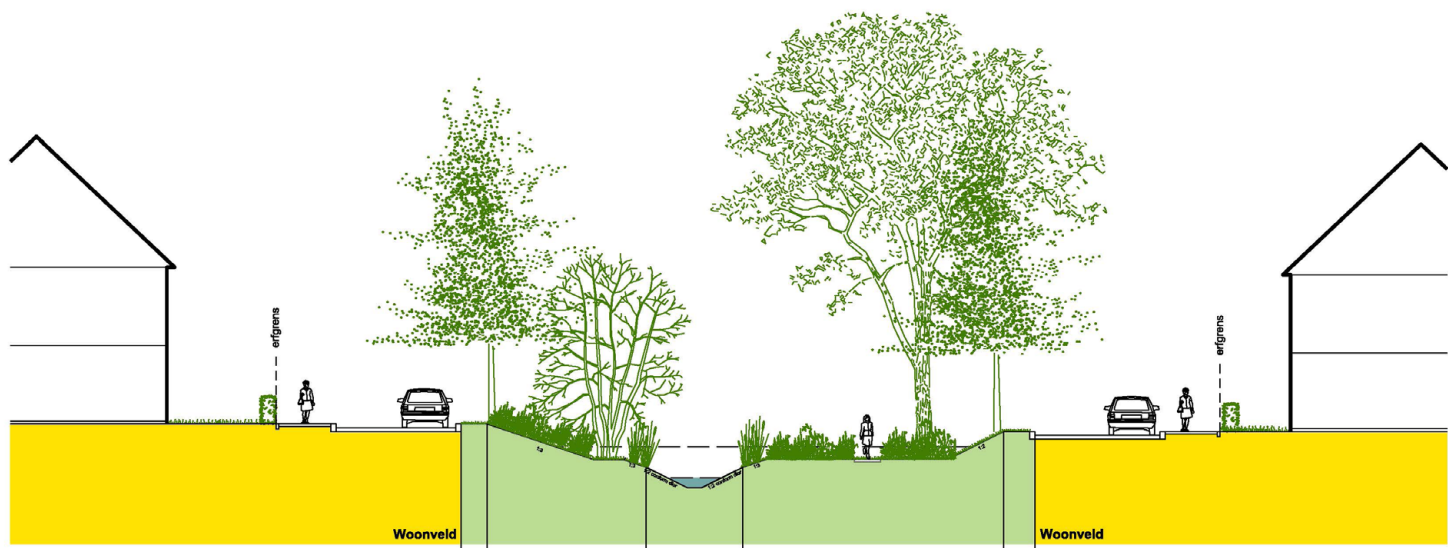
W - VERLEGDE LISSERWEG



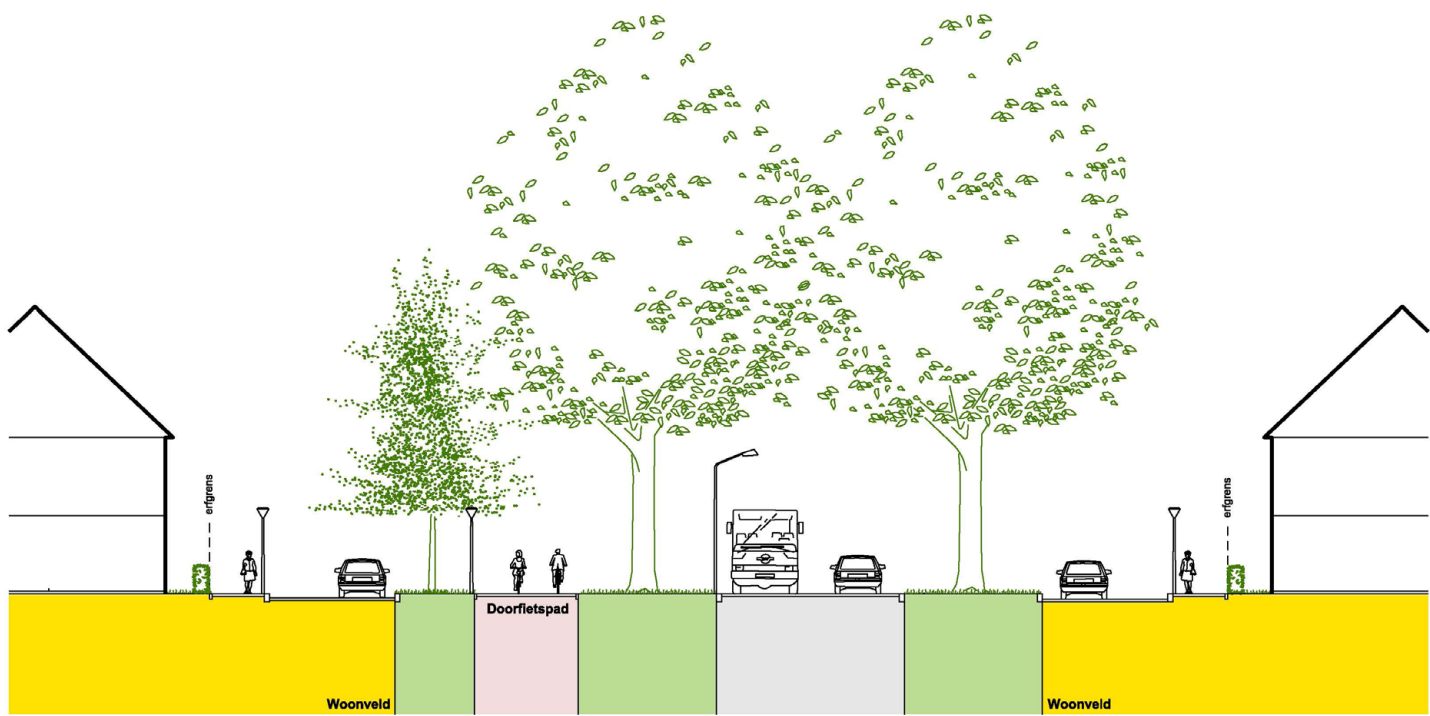
X - DROGE BERGING



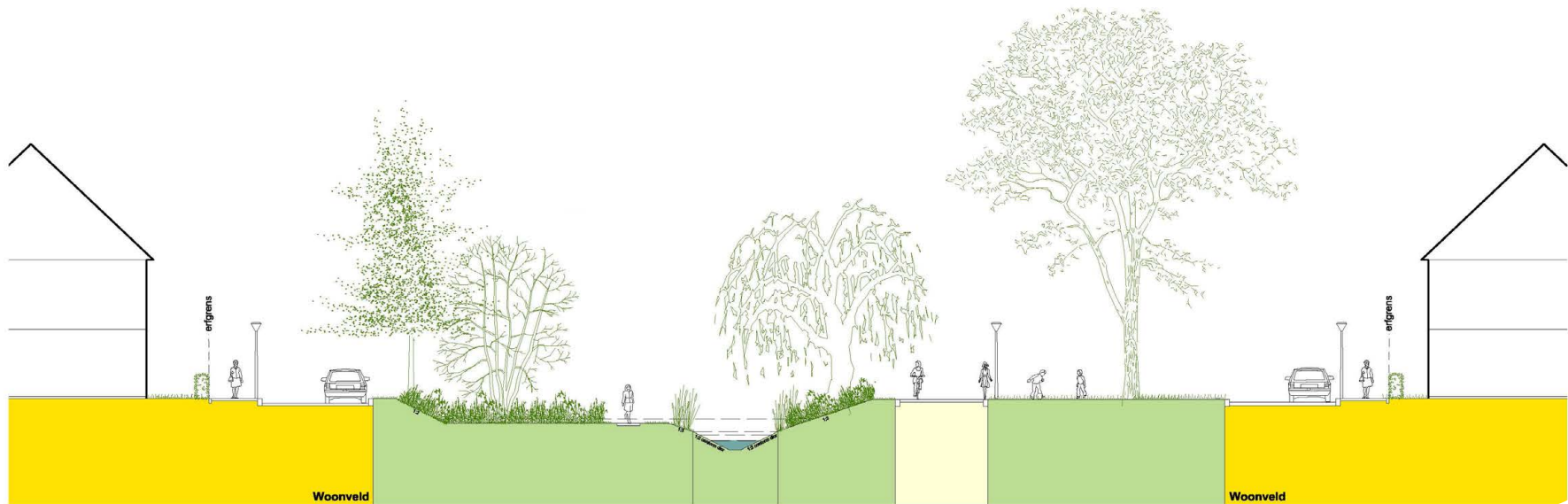
Y - DROGE BERGING



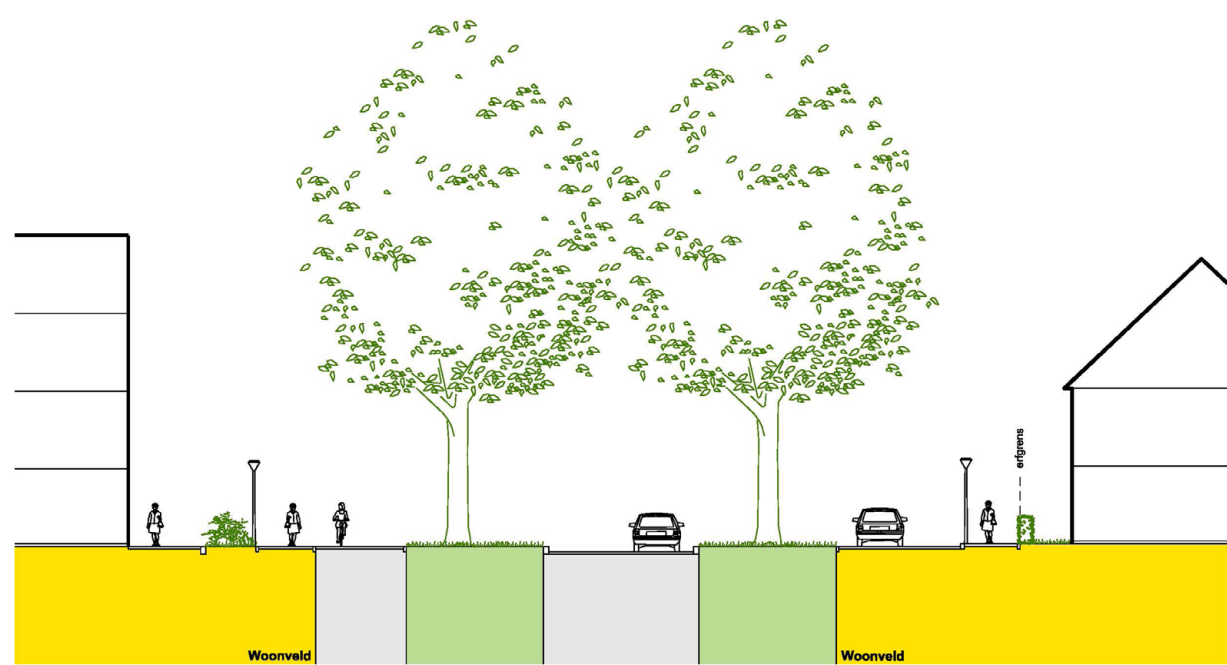
Z - VERLEGDE LISSERWEG



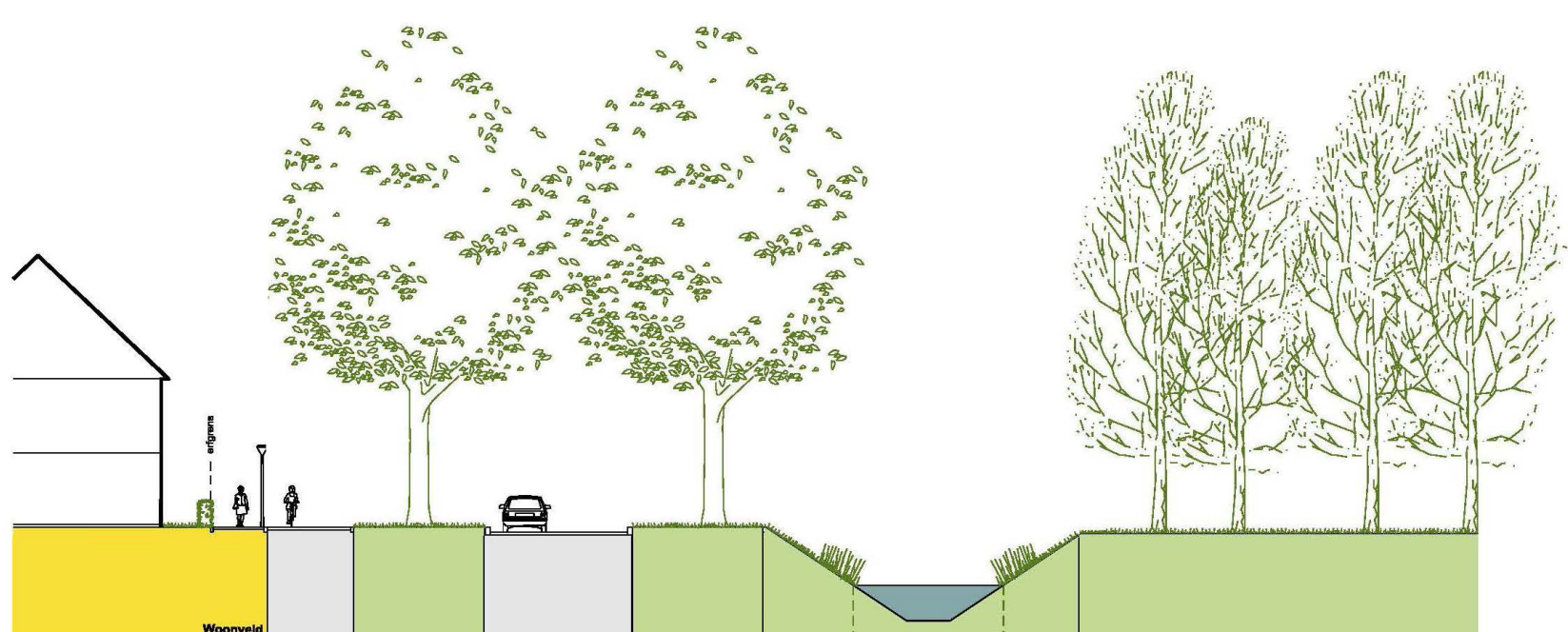
1 - GBR



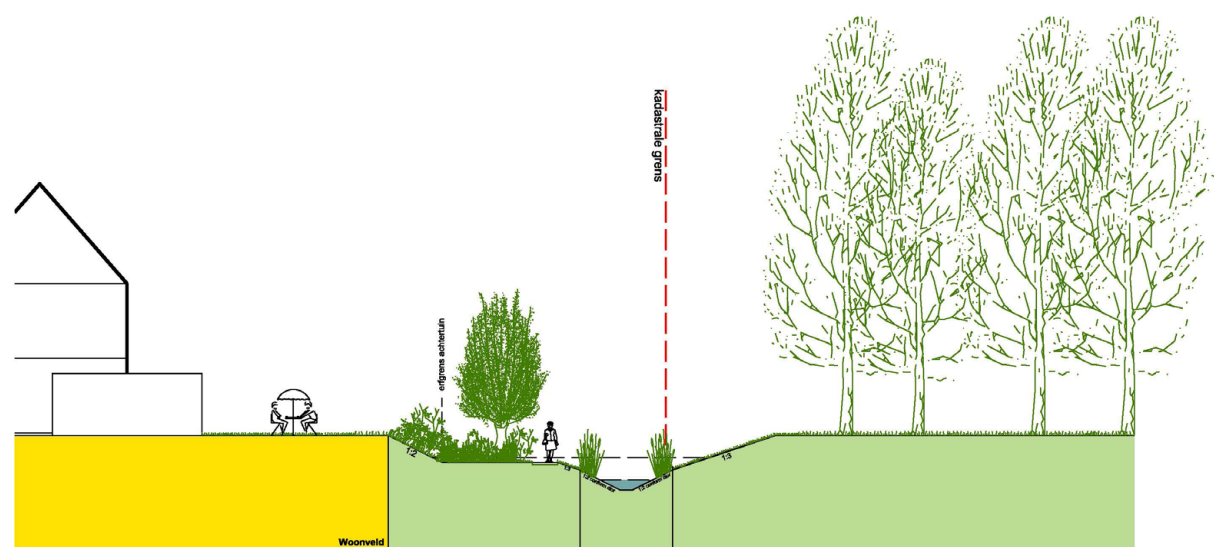
2 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK



3 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK II



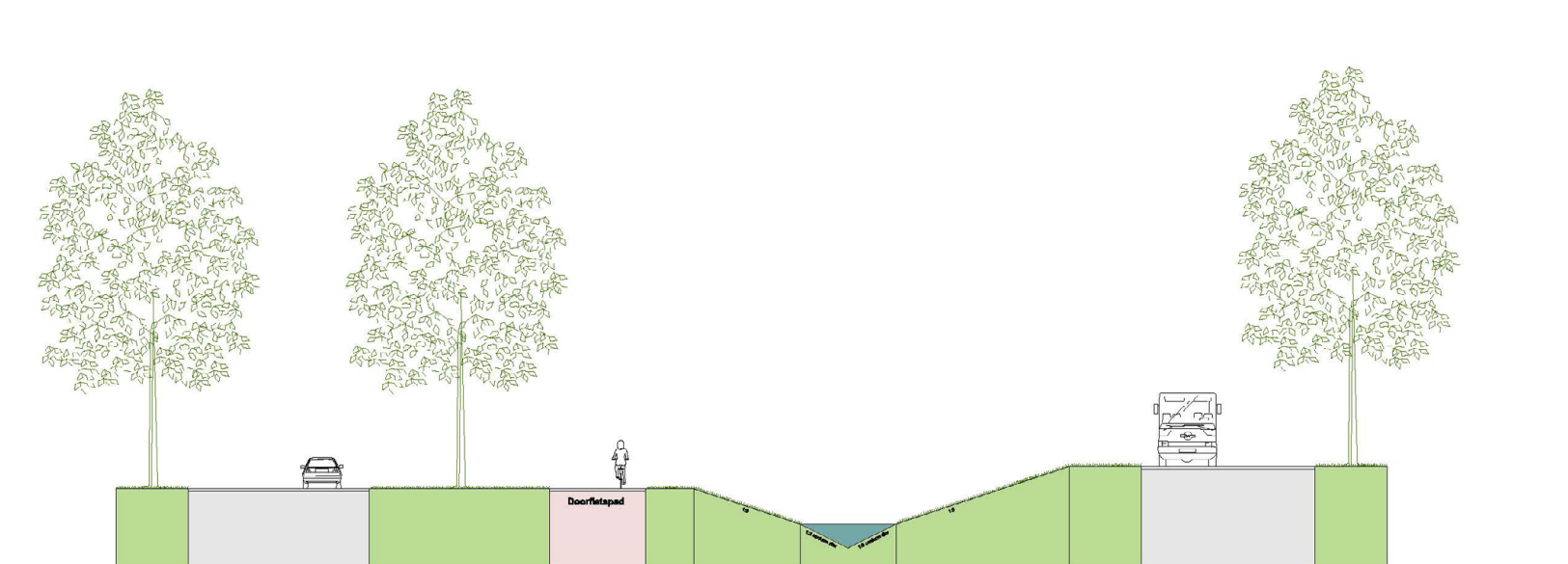
4 - GROENZONE EN WIJK



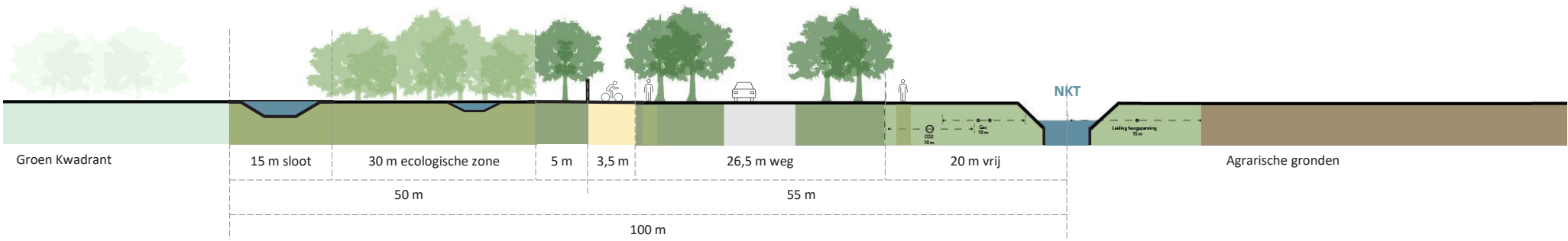
5 - ONTSLUITINGSWEG NAAST NNN-GEBIED



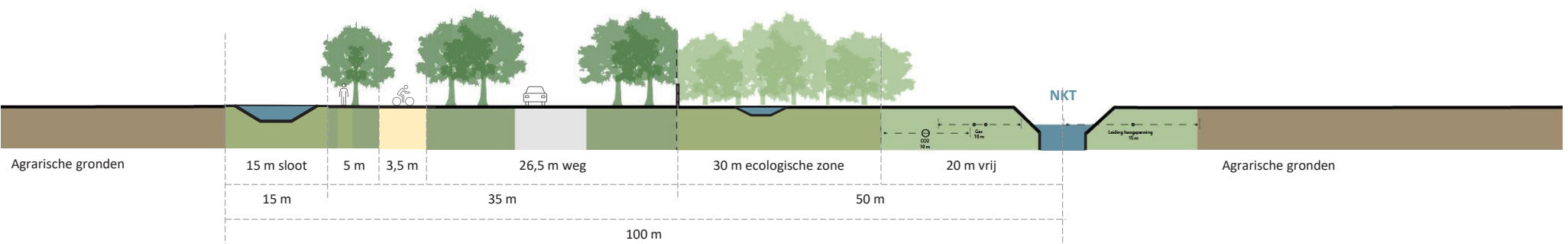
6 - ONTSLUITINGSWEG NAAST HOV



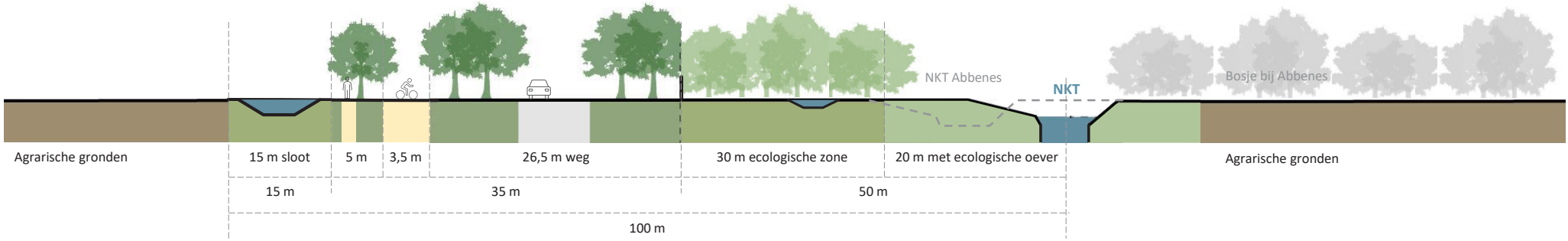
7 - NIEUWEKERKERTOCHT NOORD



8 - NIEUWEKERKERTOCHT MIDDEN



9 - NIEUWEKERKERTOCHT ZUID



LIJST MET RELEVANT BELEID

Tot het moment dat de anterieure overeenkomsten gesloten zijn en/of er een juridisch planologische maatregel is vastgesteld, moeten marktpartijen en andere initiatiefnemers voldoen aan het dan geldende beleid. Uiteraard is de gebiedsenvelop de basis voor de planvorming voor Lissbroek, maar de volgende beleidsstukken zijn daarnaast ook van belang (de lijst is niet uitputtend):

- Actualisatie programma Energietransitie 2022-2026 (2022.0000602)
- Ambitiedocument Lissbroek (2016.0017874)
- Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019.0057889)
- Beleidsregel ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018(2018.0005796)
- Coalitie akkoord Gemeente Haarlemmermeer
- Gebiedskaart Lissbroek 2040 (2018.0031947)
- Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040)
- Kader Strategisch Grondbeleid Haarlemmermeer 2024-2029 (10158654)
- Kom in beweging! Speelruimte in Haarlemmermeer (2021.0000721)
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
- Netwerkstudie Haarlemmermeer 2040 (2021.0001681)
- Nota Betaalbaar Wonen in Haarlemmermeer, instrumenten en acties (2021.0002546)
- Nota groen en recreatie, de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden (2007.158899)
- Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 (2021.0003036)
- Sport- en beweegvisie 2019 – 2029 (2019.00036310)
- Trotse dragers van het landschap, visie Polderlinten Haarlemmermeer en Beeldkwaliteitsplan voor de erven (7450714)
- Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West, Parels aan de Ringvaart (2014.0010031)
- Visie Landschap en Recreatie Haarlemmermeer 2040, (2021.0002744)
- Visie polderlinten Haarlemmermeer, (2022.0000056)
- Visie Ringdijk en Ringvaart (2017.0011195)
- Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken (2019.0058049), november 2019

BIJLAGE I. ECONOMISCHE PARAGRAAF

Lisserbroek anno 2040 is een dorp waar het prettig wonen is. Het aangename woon- en leefklimaat wordt versterkt door de aanwezigheid van niet-woonfuncties. De economische functie zorg voor levendigheid, juist ook overdag. In Lisserbroek wordt ingezet op het faciliteren van nieuwe en bestaande lokale economie. Daar zijn drie sporen voor te volgen: transformatie, behoud en het faciliteren van nieuwe economische ontwikkelingen.

Transformatie

Voor de tuinbouw, de tuinbouwgerelateerde bedrijvigheid en/of bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking, voor zover gelegen in de toekomstige woonwijken, wordt transformatie voorgestaan. Het gaat hier om bedrijven die qua milieuaspecten en/of verkeersaantrekkende werking op termijn minder wenselijk zijn midden in een woonwijk. Hierbij is te denken aan kwekers in Binnen Turfspoor, Agrariërs in Noord en zwaardere dienstverlening, zoals de scheepswerf en enkele logistieke bouwbedrijven. De juridisch-planologische rechten van zittende bedrijven worden gerespecteerd, dus voortzetting van het bedrijf is mogelijk, maar transformatie naar wonen is uiteindelijk gewenst. Voor deze bedrijven geldt dat uitbreiding of aanpassing van bedrijfsgebouwen of een andere verkaveling overwogen kan worden zolang deze ruimtelijke ingrepen niet leiden tot grotere milieuhindercirkels en/of hindercirkels niet verschuiven ten opzichte van de huidige situatie.

Behoud

Voor de agrarische bedrijvigheid ten oosten van Turfspoor en ten westen van het gebied Noord is behoud van deze economische functie het uitgangspunt. Het zijn de bedrijven die hier de openheid van het landschap garanderen. Het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Kruisbaak is eveneens behoud, daarbij wordt functieverruiming in de toekomst niet uitgesloten. Uitbreiding van het areaal van het bedrijventerrein ligt niet in de rede, omdat het bedrijventerrein op termijn omsloten wordt door woningbouw. Voor beide functies heeft dat consequenties. Woningbouw is ruimtelijk inpasbaar door het respecteren van richtafstanden en juridisch-planologische rechten horend bij de milieucategorieën van bedrijven. Voor het bedrijventerrein geldt dat uitbreiding of aanpassing van gebouwen of een andere verkaveling overwogen kan worden zolang deze ruimtelijke ingrepen niet leiden tot grotere milieuhindercirkels en/of hindercirkels niet verschuiven ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien dienen aanpassingen zich te voegen in de maat en schaal van het huidige bedrijventerrein.

Herhuisvesting

Voor de sporen transformatie en behoud kan er bij ondernemers de wens ontstaan om hun bedrijf te herhuisvesten. Zij willen bijvoorbeeld niet ingesloten worden door een woonwijk, of willen nog kunnen uitbreiden. De gemeente voert geen actief beleid op herhuisvesting of uitplaatsing. De gemeente kan wel behulpzaam zijn met het zoeken naar andere locaties

binnen de gemeente. Gezien de gedachte van uitnodigingsplanologie ligt het initiatief hiervoor bij de ondernemer. Ondernemers gaan zelf op zoek naar een locatie en zorgen voor een sluitende businesscase. Enkele agrarische en glastuinbouwbedrijven kunnen aanspraak maken op een POP3-subsidie (plattelandsontwikkelingsprogramma), kijk voor de voorwaarden bij provincie Noord-Holland. Tevens kunnen ondernemers aanspraak maken op een kleine subsidie ten behoeve van de verhuiskosten. Deze subsidie is een uitvoering van het voorstel herstructurering en transformatie uit Uitvoeringsplan Haarlemmermeer-West (2014.0010031). Informatie over deze subsidie is te verkrijgen bij de Gemeente.

Nieuwe economische ontwikkeling

Er is ook ruimte voor de ontwikkeling van (nieuwe) lokale economie. Op de eerste plaats in het voorzieningshart waar maatschappelijke en commerciële functies zorgen voor nieuwe werkgelegenheid. In de woonwijken zelf is enige vorm van functiemenging wenselijk uit oogpunt van levendigheid en leefbaarheid. Planologisch gezien is het uitoefenen van een beroep aan huis hoe dan ook mogelijk, waar ruimtelijk inpasbaar is ook een bedrijf aan huis mogelijk. Verspreid door de woonwijk, primair gekoppeld aan routes, zijn verspreid liggende voorzieningen wenselijk. Voor nieuwe werkgelegenheid/bedrijvigheid in de woonwijken geldt in beginsel een maximale milieucategorie 2 zoals bedoeld in de handreiking milieuzonering van de VNG. Het gaat hier om bedrijven die zich kunnen vestigen in de nabijheid van de woningen.

Bereikbaarheid

Om in 2040 maximaal 4000 woningen te kunnen faciliteren en de benodigde maatschappelijke en commerciële voorzieningen zijn er ingrepen nodig aan de infrastructuur. Voornamelijk in de bouw- en aanlegfase kan dit hinder opleveren voor zittende bedrijven. Daarom is het uitgangspunt dat bestaande bedrijven en voorzieningen ten alle tijden bereikbaar moeten blijven. Daarnaast moet bouwverkeer zoveel mogelijk gescheiden worden van het verkeer van gebruikers zoals: huidige bewoners, vrachtverkeer en bezoekers. Mocht het scheiden van verkeer fysiek niet mogelijk zijn, mogen de diverse verkeersstromen alleen op een veilige manier gemengd worden. In het eindbeeld voor 2040 zijn diverse maatregelen ter voorkoming van sluipverkeer en kruisingen van wegen te zien. In sommige gevallen leidt dit tot een aanpassing van de doorgaande weg, zoals bij Turfspoor. Bovendien is Turfspoor aangemerkt als een agrarische route en wordt de weg gebruikt door zwaardere vrachtverkeer. Het uitgangspunt is dat woningen en (agrarische) bedrijven altijd op een veilige manier bereikbaar zijn voor bestemmingsverkeer, ook wanneer dit een kruising met een doorgaande weg betreft.

