Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

ANTERIEURE OVEREENKOMST

PARTIJEN:

GEMEENTE HAARLEMMERMEER

EN

GEM BINNEN TURFSPOOR C.V.

inzake het project "*Lisserbroek Binnen Turfspoor*"

d.d. 26 augustus 2025

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN 7
1. Definities 7
2. Doel van Overeenkomst en taakverdeling 14
3. Looptijd van de Overeenkomst 15
4. Projectorganisatie 15
5. Overige algemene bepalingen 15

HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING (ALGEMEEN) EN KOSTENVERHAAL 16
Ad (A): Publiekrechtelijke medewerking 16
7. Publiekrechtelijke medewerking van Gemeente aan MER, Omgevingsplan en Omgevingsvergunning 16
8. Bevoegdhedenovereenkomst 17

Ad (B): Kostenverhaal 17
9. Verhaal van Plankosten (GEHEIM) 17
10. Financiële Bijdrage (GEHEIM) 19
11. Gebiedsontsluiting NKT-Noord; uitgangspunten voor Gebiedsontsluiting 20
12. Afspraak inzake “historische kosten” (GEHEIM) 21
13. Nadeelcompensatie (GEHEIM) 21
14. Bijzondere afspraak inzake omzetbelasting (btw) 22
15. Bijzondere bepaling inzake de betaling van leges en overige heffingen 22
16. Volledig kostenverhaal; kostenverhaal jegens derden 23

HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE 24
17. Algemeen 24
Deelgebieden en Planning 24
18. Verdeling in Deelgebieden 24
19. Planning en Deelgebiedplanning 24
Grondverwerving 25
20. Koop van de Grondeigenaren 25
21. Gronden van Derden en inzet publiekrechtelijk instrumentarium; “Didam-arrest” GEHEIM MET UITZONDERING VAN 21.2 26
Planontwikkeling 27
22. Opstellen, toetsen en goedkeuren MER en Omgevingsplan 27
23. Stedenbouwkundige Proefverkaveling 29
24. Opstellen, toetsen en goedkeuren VO IP en DO IP en BLVC-plannen 29
25. Opstellen, toetsen en goedkeuren van de Bestekken voor het Bouwrijp Maken en Woonrijp

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Maken 29
26. Uitvoering van het Bouwrijp Maken 30
27. Uitvoering van het Woonrijp Maken; oplevering van het Openbaar Gebied 30
28. Overdracht van het Openbaar Gebied 30
29. Aanbesteding van werkzaamheden 32
30. Inspanning om subsidies te verkrijgen; Rijkssubsidie 33

HOOFDSTUK IV: OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN 34
31. Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor 34
32. Gebiedsontsluiting NKT-Noord; afstemming 34
33. Afspraken met nutsbedrijven; GSM masten 35
34. Bijzondere bepaling inzake volkstuin; school; kinderopvang; kosten van kruising ecologische zone en rotonde 35

HOOFDSTUK V: OPSTALEXPLOITATIE 37
35. Bouwprogramma 37
36. Rol van GEM 37
37. Opstellen en toetsen en goedkeuring van VO-Bouwplannen en DO-Bouwplannen 38
38. Geen bouwplicht 38
39. Sociale Huurwoningen 38
40. Bijzondere afspraak inzake Zorgwoningen 40
41. Betaalbare Koopwoningen 41
42. Middenhuurwoningen 44
43. Informatieverstrekking nabijheid Schiphol 46

HOOFDSTUK VI: SLOTBEPALINGEN 47
44. Zekerheden [GEHEIM] 47
45. Overdracht van rechten en verplichtingen 50
46. Wijziging van zeggenschap 51
47. Overleg naar aanleiding van bijzondere ontwikkelingen 52
49. Onverbindende bepalingen 53
51. Vertrouwelijkheid, Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging 54
52. Tussentijdse ontbinding 54
53. Geschillenregeling 55
54. Participatie en communicatie 55
55. Varia 55
56. Bijlagen 56

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

ANTERIEURE OVEREENKOMST

INZAKE HET "*PROJECT LISSERBROEK BINNEN TURFSPOOR*"

De ondergetekenden:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Haarlemmermeer**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Taurusavenue 100, 2132 LS Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73540374 en op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 9 juli 2024, nummer 11140596 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Grondzaken [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ____ augustus 2025 met kenmerk _____;

II. de commanditaire vennootschap **GEM Binnen Turfspoor C.V.**, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht aan de Ptolemaeuslaan 80, hierbij vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Binnen Turfspoor Beheer B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende te kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht aan de Ptolemaeuslaan 80 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 98106856 en hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders

   a. GEM Lisserbroek Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30219557, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:

      1. AM Grondbedrijf B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3528 BP) Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09069193, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en

      2. Amvest Management II B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1019 VK) Amsterdam, Zeeburgerkade 1184, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59327448, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [redacted]

   b. Verwelius Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Huizen, kantoorhoudende te (1271 ED) Huizen, Energieweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33277252, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen en

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

zelfstandig bevoegd bestuurder Verwelius Holding B.V., statutair gevestigd te Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33277087, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder Verwelius=Bouwen B.V., statutair gevestigd te Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33277086, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder [redacted], statutair gevestigd te Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34290965, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]

c. Turfspoor Beheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3062 ME) Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24401915, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:

   1. Blauwhoed Participaties B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3062 ME) Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24491223, in haar hoedanigheid van directeur B, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Blauwhoed Management B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhouden te (3062 ME) Rotterdam, Lichtenauerlaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 81969775, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde directeuren [redacted]

   2. VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3351 HC) Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638, in haar hoedanigheid van directeur A, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder VORM Holding B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3351 HC) Papendrecht, Veerweg 165, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24147815, te dezen vertegenwoordigd door haar alleen en zelfstandig bevoegde directeur [redacted]

d. Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, kantoorhoudende te (2861 CM) Bergambacht, Kadijk 4a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29042340, te dezen vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [redacted] Groep B.V., statutair gevestigd te Bergambacht, kantoorhoudende te (2861 CM) Bergambacht, Kadijk 4a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 29045878, te dezen vertegenwoordigd door haar volledig gevolmachtigde [redacted]

e. Rotij Grondvast B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te (7461 TR) Rijssen, Jutestraat 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08137347,

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling Beheer B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7461 TR) Rijssen, Jutestraat 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50872885, op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder G. Tijhuis Holding B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7461 TR) Rijssen, Jutestraat 8, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06055746, te dezen vertegenwoordigd door haar alleen en zelfstandig bevoegde directeur [redacted]

overwegingen:

A. De Gemeente wenst te komen tot de uitbreiding van de woningvoorraad binnen haar gemeentegrenzen. De Gemeente heeft daartoe op grond van een raadsbesluit van 16 juli 2014 met nummer 2014.0010031 het Uitvoeringsplan Nota Parels aan de Ringvaart vastgesteld, waarin onder andere het Plangebied als uitbreidingslocatie is aangewezen ten behoeve van de realisering van woningen. Het Plangebied vormt onderdeel van de Gebiedsontwikkeling Lisserbroek.

B. De Gemeente is in dat verband en op basis van zogenoemde “uitnodigingsplanologie” in overleg getreden met de Grondeigenaren in het Plangebied. Naar aanleiding daarvan hebben de Gemeente en deze Grondeigenaren op 26 april 2016 een gezamenlijk Plan van Aanpak opgesteld om te komen tot de beoogde uitbreiding van de woningvoorraad, waarbij het Plan van Aanpak is vastgesteld door de Gemeente op grond van het collegebesluit van 26 april 2016 met nummer 2016.0017874.

C. Voorts heeft de Gemeente op grond van een raadsbesluit op 16 juni 2016 met nummer 2016.0017874 het Ambitiedocument Lisserbroek 2015 vastgesteld, dat de gewenste toekomstige gebiedsidentiteit van Lisserbroek weergeeft.

D. Tevens hebben de Gemeente en de Grondeigenaren in samenspraak met de dorpsvertegenwoordiging van Lisserbroek de Gebiedskaart Lisserbroek 2040 opgesteld, die door de Gemeente op grond van een raadsbesluit op 6 september 2018 met nummer 2018.003194 is vastgesteld en waarin de grondslag van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor binnen het Plangebied is vastgelegd.

E. Ten behoeve van (onder andere) het onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw c.q. het Bouwprogramma in het Plangebied hebben de Gemeente en de Grondeigenaren op 8 juni 2020 een intentieovereenkomst gesloten. De looptijd van de intentieovereenkomst is door de Gemeente en de Grondeigenaren verlengd tot 1 juni 2022. De Gemeente en de Grondeigenaren hebben een nieuwe intentieovereenkomst gesloten met een looptijd tot 1 december 2022. De looptijd van deze intentieovereenkomst is (meerdere keren) verlengd tot 1 december 2025.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

F. De Gemeente en de Grondeigenaren hebben in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van het Bouwprogramma (zoals is aangegeven in c.q. volgt uit de intentieovereenkomsten) in samenspraak met de dorpsvertegenwoordiging Lisserbroek de Gebiedsenvelop en de Essentiekaart Binnen Turfspoor ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor opgesteld. Deze documenten zijn op 19 december 2024 door de raad van de Gemeente vastgesteld onder kenmerk 11547773.

G. De Grondeigenaren zijn een samenwerking aangegaan, die heeft geleid tot de oprichting van GEM, die voor eigen rekening en risico de Grondexploitatie zal voeren ten behoeve van de realisering van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor.

H. Het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor maakt deel uit van de Gebiedsontwikkeling Lisserbroek. Mede gezien deze samenhang heeft de Gemeente – na overleg met de Grondeigenaren – het Gebiedsgericht Programma opgesteld. Dit document met kenmerk 11949835 is op 25 maart 2025 door het college van de Gemeente vastgesteld voor publicatie. Partijen zijn ervan op de hoogte, dat er zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het Gebiedsgericht Programma, op grond waarvan (mogelijkerwijs) alsnog wijzigingen worden doorgevoerd in het Gebiedsgericht Programma, zulks in overleg tussen Partijen.

I. Het overleg dat de Gemeente en de GEM hebben gevoerd naar aanleiding van het bovenstaande, heeft geleid tot overeenstemming tussen Partijen, zoals is vervat in deze Overeenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

1.1. Beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan waarin ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor de hoofdlijnen van de inrichting zijn vervat, welk beeldkwaliteitsplan – naast een algemene paragraaf – onder andere een separate paragraaf bevat ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, waarvan het ontwerp d.d. 8 juli 2025, Partijen welbekend, is goedgekeurd door de Stuurgroep en alsnog de goedkeuring behoeft van (het college van burgemeester en wethouders en de raad van) de Gemeente.

1.2. Bestek: het document, dat is opgesteld conform de RAW-systematiek en waarin de beschrijving van een werk van stoffelijke aard is vervat, inclusief de bijbehorende

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.

1.3. Betaalbare Koopwoning: een woning met maximaal een vrij op naam koopprijs als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens), afhankelijk van het al dan niet uitvoeren van energiebesparende maatregelen en zoals nader bepaald in artikel 41 van de Overeenkomst.

1.4. Betaalbare Woningen: Betaalbare Koopwoningen, Sociale Huurwoningen en Middenhuurwoningen gezamenlijk.

1.5. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

1.6. BLVC-Plannen: het plan met betrekking tot de bereikbaarheid, de leefbaarheid, de veiligheid en de communicatie ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, een en ander zoals is uitgewerkt in (de bijlage bij) het Werkplan.

1.7. Bouwkavel: het gedeelte van het Plangebied, dat is bestemd voor de realisering van een bouwwerk uit (c.q. onderdeel van) het Bouwprogramma.

1.8. Bouwplan: het ontwerp van (een) bouwwerk(en) uit het Bouwprogramma.

1.9. Bouwprogramma: het ter plaatse van het Plangebied gefaseerd te realiseren bouwprogramma, zoals nader uitgewerkt in artikel 35 van de Overeenkomst.

1.10. Bouwrijp Maken: de uitvoering – indien en voor zover noodzakelijk – van (onder andere) de navolgende werkzaamheden:

a. het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, de wijziging van het Omgevingsplan en het vigerend beleid van de Gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek en uitvoering van archeologische maatregelen;

b. het verwijderen van grond die niet voldoet aan de kwaliteit behorende bij de toekomstige functie, het verwijderen van bodemvreemde materialen uit de bodem en het saneren van het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;

c. het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming belemmeren, waaronder niet gesprongen explosieven;

d. het dempen van watergangen en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en de aanleg van drainage);

e. het bereikbaar maken van het Plangebied of een gedeelte daarvan door middel van tijdelijke bouwwegen en de aanleg van bouwstroom en -water;

f. de aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de leidingen tot aan de grens van de Bouwkavel.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

1.11. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.

1.12. Deelgebied: een als zodanig door de GEM aangewezen gedeelte van het Plangebied, dat is bestemd voor de realisering van een zelfstandig te ontwikkelen en te realiseren gedeelte van het Bouwprogramma en het bijbehorende Openbaar Gebied.

1.13. Deelgebiedplanning: de ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een Deelgebied nader uitgewerkte planning, zoals is bedoeld in artikel 19.2.

1.14. DO Bouwplan: het DO Bouwplan zoals is gedefinieerd in (de bijlage bij) het Werkplan.

1.15. DO Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor: het definitief ontwerp van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor, zoals is bedoeld in (c.q. volgt uit) hoofdstuk 3.4.3. van de LIOR.

1.16. DO IP: het definitief ontwerp van het inrichtingsplan ten behoeve van het Openbaar Gebied, dat in het Werkplan is uitgewerkt.

1.17. Essentiekaart Binnen Turfspoor: het rapport d.d. 11 november 2024 dat is vastgesteld op 19 december 2024 (raadsvoorstel nummer 11547773) en is aangehecht als **Bijlage 1**.

1.18. Financiële Bijdrage: de financiële bijdrage zoals is bedoeld in het "kader strategisch grondbeleid Haarlemmermeer".

1.19. Gebiedsenvelop Lisserbroek: het document betreffende de Gebiedsontwikkeling Lisserbroek waarin de kwaliteitskaders voor de (gehele) Gebiedsontwikkeling Lisserbroek zijn vervat, welk document – na de dorpsconsultatie – op 19 december 2024 (raadsvoorstel nummer 11547773) door de raad van de Gemeente is vastgesteld en is aangehecht als **Bijlage 2**.

1.20. Gebiedsgericht Programma: het document, waarvan door het college van de Gemeente een ontwerp is vastgesteld op 25 maart 2025 voor publicatie en waarin onder andere een fasering is opgenomen en dat als **Bijlage 3** is aangehecht.

1.21. Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor: het gedeelte van de gebiedsontsluiting dat door de GEM wordt gerealiseerd en dat een voorwaarde vormt voor de realisatie van het Bouwprogramma, een en ander zoals nader is aangegeven in **Bijlage 4**.

1.22. Gebiedsontsluiting NKT-Noord: het gedeelte van de gebiedsontsluiting dat door de Gemeente wordt gerealiseerd en dat een voorwaarde vormt voor de realisatie van het Bouwprogramma, inclusief de aansluiting op de N207, een en ander zoals nader is aangegeven in **Bijlage 4.**

1.23. Gebiedsontsluiting Noord: het gedeelte van de gebiedsontsluiting dat door BPD Ontwikkeling BV (Partijen genoegzaam bekend) wordt gerealiseerd en als zodanig is aangegeven in **Bijlage 4.**

1.24. Gebiedsontwikkeling Lisserbroek: de ontwikkeling van Lisserbroek conform de Gebiedsenvelop Lisserbroek.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

1.25. GEM: de commanditaire vennootschap GEM Binnen Turfspoor C.V., zijnde ondergetekende sub II.

1.26. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlemmermeer, zijnde ondergetekende sub I.

1.27. Groenblauwe Ruggengraat: het gebied, bestaande uit onder andere groen- en speelvoorzieningen, parken, fiets- en voetpaden, alsmede waterpartijen, voor zover dat is gelegen binnen het Plangebied en als zodanig onderdeel vormt van de Gebiedsontwikkeling Lisserbroek, een en ander zoals opgenomen in de Gebiedsenvelop, en in de Bijlagen ook wel aangeduid als “GBR”.

1.28. Groene Kwadrant: het in de Gebiedsenvelop Lisserbroek aangegeven gebied, dat betrokken is in het Omgevingsplan en door de Gemeente voor eigen rekening en risico wordt ontwikkeld en gerealiseerd, een en ander Partijen genoegzaam bekend.

1.29. Grondeigenaren: de op **Bijlage 5** (zijnde een tekening met kadastrale aanduidingen) vermelde eigenaren / rechthebbenden op gronden die zijn gelegen in het Plangebied.

1.30. Gronden van Derden: de op **Bijlage 6 (GEHEIM)**(zijnde een tekening met kadastrale aanduidingen) vermelde eigenaren / rechthebbenden op gronden, die zijn gelegen in het Plangebied, zijnde de gronden die eigendom zijn van derden en nodig zijn om de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor te kunnen realiseren.

1.31. Grondexploitatie: de door en voor rekening en risico van de GEM uit te (doen) voeren werkzaamheden met betrekking tot het Plangebied, welke werkzaamheden in hoofdzaak omvatten: de planvorming, de dorpsconsultatie en het overleg met andere stakeholders, de grondverwerving, het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken van het Plangebied, de verkoop van Bouwkavels aan de Realisatoren met het oog op de Opstalontwikkeling, alsmede de aanleg van het Openbaar Gebied, waaronder de Groenblauwe Ruggengraat en de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor.

1.32. LIOR: de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Haarlemmermeer 2023, bestaande uit een leeswijzer en een eisen set, inclusief de actualisatie LIOR 1.1 van 24 juli 2024, een en ander Partijen genoegzaam bekend,

1.33. Marktwoning: een voor de vrije verkoop of verhuur in de vrije sector bestemde Woning, niet zijnde een Betaalbare Woning.

1.34. MER: een (voor) ontwerp van de Milieu Effecten Rapport, zoals is bedoeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet, met betrekking tot de Gebiedsontwikkeling Lisserbroek c.q. een vastgestelde Milieu Effecten Rapport, zijnde een project MER dat onderdeel is van het Omgevingsplan.

1.35. Middenhuurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs conform het bepaalde in artikel 42 van de Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

1.36. Monitoring: de activiteiten die nader zijn uitgewerkt en aangegeven in **Bijlage 8** (zijnde een monitoringsplan d.d. 4 juni 2025).

1.37. Nadeelcompensatie: de regeling nadeelcompensatie, zoals is bedoeld in de Omgevingswet.

1.38. Omgevingsplan: een (voor)ontwerp van een wijziging omgevingsplan onder de Omgevingswet op grond waarvan de realisering van (onder andere) het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor publiekrechtelijk is toegestaan.

1.39. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning zoals is bedoeld in de Omgevingswet, waaronder de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen enz. van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van (een gedeelte van) het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor.

1.40. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.

1.41. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Plangebied dat niet kwalificeert als een Bouwkavel, bestaande uit:

a. de Groenblauwe Ruggengraat en;

b. het resterende gedeelte van het Plangebied dat niet kwalificeert als een Bouwkavel.

1.42. Opstalexploitatie: de door en voor rekening en risico van de Realisator(en) uit te (doen) voeren werkzaamheden met betrekking tot (op hoofdlijnen):

a. de vervaardiging van de voorlopige en definitieve ontwerpen van de Bouwplannen;

b. de aanvraag van (een) Omgevingsvergunning(en) voor (een) Bouwplan(nen) op basis van het door de Gemeente goedgekeurde DO (van het desbetreffende) Bouwplan(nen);

c. de verkrijging van de Bouwkavels van GEM nadat het Bouwrijp Maken heeft plaatsgevonden en de Omgevingsvergunning voor de ter plaatse geprojecteerde bouwwerken Onherroepelijk is geworden - en de (door)verkoop en levering van de Bouwkavels aan verkrijger(s);

d. het (doen) realiseren van de Bouwplannen in opdracht van de onder c. bedoelde verkrijger(s).

1.43. Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst, inclusief de Bijlagen.

1.44. Partij: de GEM of de Gemeente.

1.45. Partijen: de GEM en de Gemeente.

1.46. Plangebied: het gebied, dat als zodanig is aangegeven op de als **Bijlage 10** aangehechte kaart.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

1.47. Plankosten: de plankosten van de Gemeente als bedoeld in artikel 9, waaronder de kosten van de toetsing van ontwerpen.

1.48. Planning: het als **Bijlage 11** aangehechte document.

1.49. Project Lisserbroek Binnen Turfspoor: de gefaseerde ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied, alsmede het ontwerp en de uitvoering van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor.

1.50. Projectgroep: de projectgroep, zoals is beschreven in hoofdstuk 3 van het Werkplan (inzake de projectorganisatie).

1.51. Project Lisserbroek-Noord: de ontwikkeling en realisering van woningen c.a. en het bijbehorende openbaar gebied, alsmede voorbereiding en de aanleg van de Gebiedsontsluiting Noord.

1.52. Realisator: een derde waarmee de GEM een koopovereenkomst aangaat ter zake van (een gedeelte van) de Bouwkavels.

1.53. Sociale Huurwoning: een huurwoning met bij iedere huurovereenkomst een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffen de huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 900,07 in 2025), een en ander zoals is uitgewerkt in artikel 39 van de Overeenkomst.

1.54. Stedenbouwkundig Plan: het stedenbouwkundig plan, zoals is gedefinieerd in (de bijlage bij) het Werkplan.

1.55. Stedenbouwkundige Proefverkaveling: het concept ontwerp van de stedenbouwkundige proefverkaveling d.d. 24 april 2025, zoals is gedefinieerd in (de bijlage bij) het Werkplan.

1.56. Supervisieteam: het team onder leiding van een supervisor dat het Stedenbouwkundig Plan, VO Bouwplan en het DO Bouwplan, alsmede het VO IP en het DO IP toetst, een en ander conform het Werkplan.

1.57. Stuurgroep: de stuurgroep, zoals is beschreven in hoofdstuk 3 van het Werkplan (inzake de projectorganisatie).

1.58. Toegelaten Instelling: een toegelaten instelling zoals gedefinieerd in de Woningwet en waarmee de Gemeente zogenoemde “prestatieafspraken” heeft gemaakt.

1.59. Toets- en overdrachtsprotocol: het als **Bijlage 9** aangehechte document *toets- en overdrachtsprotocol*, versie mei 2017, dat behoort bij de LIOR.

1.60. VO Bouwplan: het voorlopig ontwerp van een Bouwplan, zoals is gedefinieerd in (de bijlage bij) het Werkplan.

1.61. VO Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor: het voorlopig ontwerp van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor, zoals is bedoeld in (c.q. volgt uit) hoofdstuk 3.4.2. van de LIOR

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

(inclusief het schetsontwerp zoals is bedoeld in c.q. volgt uit hoofdstuk 3.4.1. van het LIOR).

1.62. VO IP: het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan ten behoeve van het Openbaar Gebied, dat in het Werkplan is uitgewerkt.

1.63. VRA: de publiekrechtelijke rechtspersoon (Openbaar Lichaam op basis van een gemeenschappelijke regeling) De Vervoerregio Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374879 en kantoorhoudend te Amsterdam.

1.64. Werkplan: het als **Bijlage 12** aangehechte document d.d. 16 juni 2025.

1.65. Woningen: Betaalbare Woningen en Marktwoningen.

1.66. Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking – voor zover noodzakelijk – onder andere omvat:

a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;

b. het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;

c. het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;

d. het aanleggen van openbare verlichting;

e. het plaatsen van brandkranen;

f. het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;

g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden;

h. het plaatsen van ondergrondse huisvuilcontainers ter plaatse van hoogbouw, ter plaatse van de laagbouw wordt gewerkt met door Gemeente ter beschikking te stellen mini-containers (Partijen genoegzaam bekend);

i. het plaatsen van speelvoorzieningen.

1.67. Woonveld: gedeelte van een Deelgebied, dat is bestemd voor de realisering van een gedeelte van het Bouwprogramma.

1.68. Zelfstandige zorggerichte woning: een *Zelfstandige zorggeschikte woning* zoals is gedefinieerd in artikel 40.4 van de Overeenkomst.

1.69. Zorgwoning: een zorgwoning, zijnde een 24-uurszorgwoning dan wel een Zelfstandige zorggeschikte woning.

1.70. 24-uurszorgwoning: een *24-uurszorgwoning* zoals is gedefinieerd in artikel 40.3 van de Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in dit artikel 1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en in het meervoud worden gebruikt.

2. Doel van Overeenkomst en taakverdeling

2.1. Het doel van deze Overeenkomst is de vastlegging van de kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, zulks met inachtneming van de taken en verantwoordelijkheden van ieder van Partijen.

2.2. Teneinde de in het vorige lid omschreven doelstelling te bereiken, zijn Partijen – op hoofdlijnen – de volgende taakverdeling overeengekomen.

a. De Gemeente heeft als taak:

(i) de voorbereiding en begeleiding van de besluitvorming en procedures in verband met de publiekrechtelijke kaders, die voor de realisering van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor zijn vereist, waaronder het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning;

(ii) de toetsing en (goed)keuring van de ingevolge deze Overeenkomst aan haar voorgelegde ontwerpen en andere documenten zoals is bedoeld in de Overeenkomst;

(iii) het verhaal van kosten op de GEM;

(iv) de aanleg van de Gebiedsontsluiting NKT-Noord;

(v) communicatie en participatie in het kader van de Omgevingswet;

alles zoals nader is bepaald in de Overeenkomst.

b. De GEM heeft als taak om voor eigen rekening en risico de Grondexploitatie me betrekking tot het Plangebied uit te voeren, in welk verband zij (onder andere) d volgende activiteiten zal (doen) verrichten:

(i) de vervaardiging van de concepten van de in artikel 2.2. sub a onder (ii) be doelde ontwerpen en andere documenten, voor zover deze door de GEM wor den opgemaakt op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst en deze ont werpen en documenten aan de Gemeente ter toetsing voorleggen;

(ii) de verwerving van de in het Plangebied gelegen gronden, zijnde de gronde van de Grondeigenaren en de Gronden van Derden;

(iii) de verkaveling van het Plangebied in Bouwkavels en Openbaar Gebied;

(iv) het Bouwrijp Maken van het Plangebied;

(v) de aanleg (c.q. het Woonrijp Maken) van het Openbaar Gebied en de (op)leve ring daarvan aan de Gemeente;

(vi) de aanleg van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor;

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

(vii) het aangaan van (een) ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst(en) met de Realisator(en), waarin de GEM aan de Realisator de verplichting oplegt om bij de ontwikkeling en realisering van de Woningen het bepaalde in Hoofdstuk V en in het bijzonder artikel 36) van deze Overeenkomst (inzake: "Opstalexploitatie") in acht te nemen;

(viii) de participatie, communicatie en het omgevingsmanagement, waaronder het laten opmaken van BLVC-Plannen, ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor;

alles zoals nader is bepaald in de Overeenkomst.

3. Looptijd van de Overeenkomst

3.1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening daarvan en duurt voort totdat de verplichtingen van Partijen over en weer zijn nagekomen, een en ander onverminderd de toepassing van artikel 52 (inzake "tussentijdse ontbinding").

4. Projectorganisatie

4.1. Partijen stellen hierbij ten behoeve van de voorspoedige uitvoering van deze Overeenkomst een projectorganisatie in, zoals aangegeven in het Werkplan.

5. Overige algemene bepalingen

5.1. De Considerans en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen.

5.2. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de Considerans en/of de Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE EN KOSTENVERHAAL MEDEWERKING (ALGEMEEN)

6. Algemeen

6.1. Partijen gaan deze Overeenkomst aan *voorafgaande* aan de start van de publiekrechtelijke procedure met betrekking tot het Omgevingsplan. Daarbij hebben Partijen afspraken gemaakt omtrent (A) de publiekrechtelijke medewerking ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor en (B) het kostenverhaal door de Gemeente op de GEM, waardoor deze Overeenkomst kwalificeert als "*anterieure overeenkomst*".

6.2. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat te allen tijde de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet.

Ad (A): Publiekrechtelijke medewerking

7. Publiekrechtelijke medewerking van Gemeente aan MER, Omgevingsplan en Omgevingsvergunning

7.1. De Gemeente is in beginsel – dat wil zeggen: met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – bereid om publiekrechtelijke medewerking aan het MER en het Omgevingsplan te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich op basis van het door de GEM met inachtneming van de in artikel 22 genoemde uitgangspunten en kaders op te stellen MER en (ontwerp) Omgevingsplan en binnen het redelijke in te spannen om het MER en het (ontwerp) Omgevingsplan in procedure te brengen en vast te laten stellen. Daarbij geldt dat de Gemeente het Omgevingsplan niet eerder in procedure zal brengen, dan nadat de Gemeente (ook) een overeenkomst inzake kostenverhaal heeft gesloten met betrekking tot het Project Lisserbroek-Noord. De Gemeente zal zich ervoor inspannen dat het MER en het Omgevingsplan in rechte standhoudt en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kan worden gehandhaafd. De in dit artikel bedoelde inspanningsverplichting van de Gemeente strekt in ieder geval niet zo ver dat hieruit een plicht ontstaat om (een ontwerp van) een Omgevingsplan of het MER ter inzage te leggen of vast te stellen, die voor zover het gaat om terinzagelegging naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente dan wel voor zover het gaat om de vaststelling naar het oordeel van de raad van de Gemeente, niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of anderszins in strijd is met wet- of regelgeving.

7.2. Voor het Project Lisserbroek-Noord, het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, het Groene Kwadrant en een deel van het Project Dorpskern zal gezamenlijk (ontwikkelaar

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

van het Project Lisserbroek-Noord, GEM en gemeente) één Omgevingsplan en MER worden opgesteld, waarbij elke partij verantwoordelijk is voor het opstellen van de ontwerpdocumenten die bij haar onderdeel horen. Indien blijkt dat het Project Lisserbroek-Noord en/of het Project Dorpskern en/of het Groene Kwadrant vertraging oplopen, bijvoorbeeld doordat het kostenverhaal vertraagt, zullen Partijen in overleg treden. Eén van de te bespreken oplossing kan alsdan mogelijk zijn het opstellen van een Omgevingsplan voor uitsluitend het onderhavige Project.

7.3. De Gemeente is in beginsel – dat wil zeggen: met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – bereid om publiekrechtelijke medewerking aan de Omgevingsvergunning te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich binnen het redelijke in te spannen om de aanvraag voor een Omgevingsvergunning in procedure te (laten) brengen en te (laten) verlenen, welke aanvraag passend dient te zijn binnen het Omgevingsplan en waarbij tevens het bepaalde in deze Overeenkomst in acht is genomen.

8. Bevoegdhedenovereenkomst

8.1. In verband met het bepaalde in het voorgaande artikel (inzake publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente) dient in deze Overeenkomst voor “Gemeente” gelezen te worden het “college van burgemeester en wethouders van de Gemeente”, daar waar aan dit orgaan toekomende bevoegdheden aan de orde zijn. Het college van burgemeester en wethouders bindt zich door het aangaan van deze Overeenkomst door de Gemeente, aan hetgeen aangaande de door hem uit te oefenen bevoegdheden in deze Overeenkomst is overeengekomen.

8.2. Partijen onderkennen dat de raad van de Gemeente in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen tot het al dan niet verlenen van medewerking aan het Omgevingsplan en het MER eigen afwegingen omtrent het door Partijen beoogde Project Lisserbroek Binnen Turfspoor kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de raad van de Gemeente die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nimmer een tekortkoming van de Gemeente op.

Ad (B): Kostenverhaal

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

11. Gebiedsontsluiting NKT-Noord; uitgangspunten voor Gebiedsontsluiting

11.1. De Gemeente zal zich inspannen om met inachtneming van de Planning en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de ontwikkeling en de aanleg van de Gebiedsontsluiting NKT-Noord, alsmede voor de verwerving van de daarvoor benodigde gronden. Daarbij zal afstemming plaatsvinden met de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor en de Gebiedsontsluiting Noord, zoals nader is bepaald in artikel 32. Eventuele subsidies of bijdragen van de Staat der Nederlanden, de Provincie Noord-Holland en/of de VRA in verband met de ontwikkeling en de aanleg van de Gebiedsontsluiting NKT-Noord komen ten goede aan de Gemeente. De Gemeente zal de voorwaarden die worden verbonden aan dergelijke subsidies of bijdragen nakomen voor zover dat in haar vermogen ligt.

11.2. De Gemeente zal zich inspannen dat Gebiedsontsluiting NKT Noord in gebruik is op het moment dat de 951e Woning door de Realisator is opgeleverd aan de verkrijger. De GEM zal in dit verband aangeven in welk Deelgebied de vorenbedoelde 951e Woning ligt.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

11.3. Partijen hebben vastgesteld dat de Gebiedsontsluiting NKT-Noord benodigd is, ingeval er méér dan 950 Woningen worden gerealiseerd. Indien een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een totaal aantal Woningen dat de 950 Woningen overstijgt, terwijl op dat moment de Gemeente nog niet gereed is met de aanleg van de Gebiedsontsluiting NKT-Noord, dan zal de Gemeente – mits de aanvraag voldoet aan alle daaraan ingevolge de wet en deze Overeenkomst te stellen eisen – de Omgevingsvergunning(en) verlenen onder de voorwaarde dat de Gebiedsontsluiting NKT-Noord is aangelegd. Iedere Realisator bepaalt zelf of en – zo ja – wanneer zij de desbetreffende Omgevingsvergunning aanvraagt.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

14. Bijzondere afspraak inzake omzetbelasting (btw)

14.1. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) de in dit Hoofdstuk bedoelde vergoeding van kosten en/of betaling van bijdragen en/of vergoeding van tegemoetkoming omzetbelasting (btw) verschuldigd zijn, dan zal deze belasting op eerste vordering van de Gemeente door de GEM aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Belastingdienst voor deze omzetbelasting aan de Gemeente een naheffingsaanslag heeft opgelegd. De Gemeente zal alsdan het bedrag van deze omzetbelasting aan de GEM in rekening brengen door het uitreiken van een factuur als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968.

14.2. Mocht naar het oordeel van de GEM de omzetbelasting rechtens niet zijn verschuldigd, dan zal de Gemeente op verzoek van de GEM, door en voor rekening van de GEM, tegen de heffing daarvan in verzet gaan en de GEM in de gelegenheid stellen haar belangen in de daaruit volgende procedure in te brengen. Indien en voor zover dit verzet ertoe leidt dat de omzetbelasting inderdaad niet verschuldigd blijkt te zijn, dan zal de Gemeente het eventueel door de GEM te veel betaalde onmiddellijk aan haar restitueren.

15. Bijzondere bepaling inzake de betaling van leges en overige heffingen

15.1. Het bepaalde in dit Hoofdstuk II laat onverlet de verplichting de leges te betalen, zoals deze zijn (c.q. zullen worden) vastgesteld op de voet van de alsdan vigerende legesverordening van de Gemeente.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

15.2. De door de Gemeente aan de GEM in rekening te brengen kosten en bijdragen zoals is voorzien in deze Overeenkomst, laten onverlet de (wettelijke) bevoegdheid van de Gemeente om de GEM c.q. de Realisator c.q. een derde kosten en bijdragen in rekening te brengen ter zake van belastbare feiten in het algemeen dan wel kosten en bijdragen die gerelateerd zijn aan het (tijdelijk) gebruik van voor de openbare dienst bestemde gronden die eigendom zijn van de Gemeente.

16. Volledig kostenverhaal; kostenverhaal jegens derden

16.1. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW) dat bij de (volledige) uitvoering van deze Overeenkomst in kostenverhaal van de Gemeente jegens de GEM en haar rechtsopvolgers met betrekking tot het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor is voorzien en dat daardoor het kostenverhaal ten laste van de GEM en haar rechtsopvolgers wordt geacht anderszins te zijn verzekerd.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE

17. Algemeen

17.1. De Grondexploitatie wordt gevoerd door en voor rekening en risico van de GEM.

Deelgebieden en Planning

18. Verdeling in Deelgebieden

18.1. Partijen hebben het Plangebied indicatief verdeeld in Deelgebieden, zoals aangegeven op de kaart "*deelgebieden*" in de Essentiekaart Binnen Turfspoor. De omvang en ligging van een Deelgebied wordt door de GEM – na overleg met het Projectgroep – vastgesteld, (mede) op basis van Stedenbouwkundig Plan en/of de Stedenbouwkundige Proefverkaveling. Daarbij geldt het volgende.

a. Ieder Deelgebied dient deugdelijk te worden ontsloten voor zowel bouwverkeer als woonverkeer.

b. De hinder en overlast voor de bewoners van de Woningen in een reeds gerealiseerd Deelgebied worden in redelijkheid beperkt, rekening houdend met de gebruikelijke hinder en overlast als gevolg van uitvoering van werkzaamheden in het Plangebied.

c. Bij de afronding van elk afzonderlijk Deelgebied zal minimaal 30% van het totaal aantal alsdan gebouwde Woningen in het Plangebied kwalificeren als Sociale Huurwoningen, een en ander zoals (mede) volgt uit de Planning. Voor zover het voornoemde percentage bij afronding van een Deelgebied op enig moment door omstandigheden niet haalbaar blijkt, zullen Partijen in overleg treden, met dien verstande dat dit overleg het bepaalde in artikel 35.1.a sub (i), waarin is bepaald dat 30% van de Woningen van het (totale) Bouwprogramma dient te kwalificeren als Sociale Huurwoningen, onverlet laat.

18.2. Een Deelgebied kan – naar keuze van de GEM – individueel (c.q. per Deelgebied) of met meerdere Deelgebieden tegelijkertijd worden ontwikkeld en gerealiseerd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomsten en het bepaalde in het Gebiedsgericht Programma (en de daarin opgenomen fasering).

19. Planning en Deelgebiedplanning

19.1. De GEM heeft ten behoeve van de uitvoering van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor de Planning met betrekking tot het Bouwprogramma en Openbaar Gebied opgesteld. De in de Planning genoemde data zijn voor beide Partijen indicatief. Het Gebiedsgericht Programma (en de daarin opgenomen fasering) vormt een voorwaarde voor deze Planning in de zin dat in de Planning niet kan worden afgeweken van het bepaalde in het Gebiedsgericht Programma.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

19.2. De Planning zal per Deelgebied door de GEM (nader) worden uitgewerkt in een separate Deelgebiedplanning voor het desbetreffende Deelgebied, die eveneens indicatief is. De desbetreffende Deelgebiedplanning wordt door de GEM ter informatie voorgelegd aan de Projectgroep.

19.3. De GEM zal in de Projectgroep de voortgang van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor in relatie tot de Planning voorleggen, en de Planning tenminste jaarlijks actualiseren, teneinde de Planning up-to-date te houden. De eventueel hieruit voortvloeiende wijzigingen van de Planning (c.q. de actualisaties) dienen schriftelijk door de Stuurgroep te zijn vastgelegd, alvorens zij in werking treden.

19.4. Een Partij is nimmer aansprakelijk voor eventuele schade die een andere Partij lijdt als gevolg van eventuele vertragingen ten opzichte van de Planning en /of Deelgebiedplanning.

Grondverwerving

20. Koop van de Grondeigenaren

20.1. De GEM heeft jegens de Gemeente aangegeven dat zij koopovereenkomsten zal sluiten met de Grondeigenaren met betrekking tot de in het Plangebied gelegen gronden. In dat verband is als **Bijlage 15** de overeenkomst tussen de GEM en Grondeigenaren met betrekking tot de verkoop van de gronden aangehecht.

20.2. Indien de in het Plangebied gelegen gronden zijn (of zullen worden) bestemd als Groenblauwe Ruggengraat, zoals aan te geven op een nader door Partijen op te stellen maatvaste tekening(en), zal de GEM zich inspannen te bewerkstelligen dat deze gronden – in afwijking van het bepaalde in artikel 28.1 van de Overeenkomst – door de Grondeigenaar die het betreft, na een onherroepelijk Omgevingsplan, doch niet eerder dan na verkrijging van de eigendom door de Grondeigenaar en uiterlijk vóór aanvang van de start van de uitvoering van de Groenblauwe Ruggengraat (of gedeelten daarvan) – rechtstreeks worden verkocht en geleverd aan de Gemeente voor EUR 1,-- (ex btw), zulks op grond van een nader te bepalen koopovereenkomst. De Gemeente zal haar medewerking verlenen aan de levering van die gronden.

Gemeente is bereid om na onherroepelijk omgevingsplan op verzoek van GEM één of meerdere beheer- en gebruiksovereenkomst(en) aan te gaan voor een aaneengesloten stuk grond dat bestemd is voor Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor en/of GBR, mits daarin o.a. wordt opgenomen:

a. dat het beheer en onderhoud voor rekening en risico van GEM komt en dat de GEM de Gemeente ter zake vrijwaart; en

b. de looptijd tot woonrijpe oplevering van het gehele betreffende Deelgebied (waarbij zulks niet tussentijds opzegbaar is door GEM); en

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

c. dat het risico van de bodemgesteldheid voor rekening en risico van de GEM komt, en oplevering aan Gemeente zal plaatsvinden conform artikel 28 lid 9 van deze Overeenkomst; en

d. GEM zorgdraagt voor eventueel benodigde vergunningen/ontheffingen en/of toestemming door derden.

20.3. Partijen zullen in onderling overleg over en weer medewerking verlenen aan verkoop en levering van onroerende zaken als gevolg van eventuele correcties op de definitieve uitgiftegrenzen van de Groenblauwe Ruggengraat en de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor, zulks tegen een koopprijs van EUR 1,-- (ex btw).

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

21.2. Het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 zaaknummer 20/00123, ECLI: NL: HR: 2021:1778 ("*Didam-arrest*") is niet van toepassing op de grondtransacties tussen de Grondeigenaren en de GEM, zoals aangeven in (c.q. volgt uit) deze Overeenkomst, maar wel op (1) de verkoop door de Gemeente aan de GEM van Gronden van Derden, die door de Gemeente zijn verkregen na inzet van haar publiekrechtelijk instrumentarium conform het vorige lid van dit artikel en/of (2) de in artikel 20.3 bedoelde correcties op de definitieve uitgiftegrenzen van de Groenblauwe Ruggengraat en Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor. Indien daarvan sprake is en als gevolg daarvan een of meer artikelen uit deze Overeenkomst en/of de in dit verband gesloten koopovereenkomsten (deels) onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, dan wel (in rechte) zijn vernietigd, dan blijven de overige artikelen uit deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van onverkort en onverminderd kracht. In dat geval geldt tussen Partijen – in plaats van de desbetreffende niet-verbindende c.q. nietige c.q. vernietigde artikelen – hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt. De Gemeente is als gevolg van de onverbindendheid of nietigheid van bepaalde artikelen uit de Overeenkomst niet jegens de GEM aansprakelijk.

Planontwikkeling

22. Opstellen, toetsen en goedkeuren MER en Omgevingsplan

22.1. Ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor zal de GEM (1) het ontwerp van het MER en (2) het ontwerp van het Omgevingsplan (laten) opstellen, zulks in overleg met de Gemeente en voor rekening van de GEM, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst (waaronder de Planning en het bepaalde in artikel 7) en het bepaalde in het Werkplan. De ontwerpen van het MER en het Omgevingsplan worden ter toetsing en goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente, die de desbetreffende toetsing zal uitvoeren.

22.2. De GEM zal de voor de vaststelling van het ontwerp van het MER en het Omgevingsplan noodzakelijke onderzoeken in overleg met de Gemeente (laten) uitvoeren met dien verstande dat indien en voor zover, al dan niet naar aanleiding van een gerechtelijke

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

uitspraak, blijkt dat verzuimd is om bepaalde onderzoeken te verrichten of de verrichte onderzoeken onjuist of ontoereikend zijn:

a. de GEM de bestaande onderzoeken zal (laten) aanvullen of wijzigen, dan wel nieuwe onderzoeken zal laten opstellen;

b. de Gemeente zich zal inspannen om de sub a genoemde onderzoeken te betrekken in de besluitvorming en voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.

22.3. De GEM dient het ontwerp MER en het ontwerp Omgevingsplan volledig ter toetsing in bij de Gemeente, waarna de Gemeente het ontwerp MER en het ontwerp Omgevingsplan zal toetsen aan hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald. Het opstellen van de ontwerpen betreft een iteratief proces met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.4. De Gemeente zal de GEM schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd berichten of goedkeuring voor een voornoemd ontwerp al dan niet wordt verleend.

22.4. Indien het ontwerp MER en/of de ontwerp Omgevingsplan niet of slechts gedeeltelijk wordt goedgekeurd, wordt de GEM schriftelijk door de Gemeente geïnformeerd over de voorgestane wijzigingen en zullen Partijen onverwijld in overleg treden, teneinde te bezien of het ontwerp MER en/of de ontwerp Omgevingsplan voor rekening van de GEM kan worden gewijzigd. Na wijziging stelt de Gemeente de GEM in de gelegenheid het ontwerp MER en/of het Omgevingsplan opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. De aangepaste ontwerp MER en/of het aangepaste ontwerp Omgevingsplan zullen worden getoetst. Indien en voor zover de GEM de door de Gemeente voorgestane wijzigingen niet wenst door te voeren (zoals schriftelijk mede te delen), wordt dit binnen 2 weken nadien in de Stuurgroep besproken en zo mogelijk een besluit genomen. Indien de Stuurgroep evenmin een besluit kan nemen, dan is sprake van een situatie zoals is bedoeld in artikel 47 van de Overeenkomst.

22.5. Indien het ontwerp van het MER en/of het ontwerp Omgevingsplan en de voor de vaststelling hiervan benodigde onderzoeken naar het oordeel van de Gemeente voldoende zijn om in procedure te worden gebracht, zal de Gemeente daartoe overgaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 van de Overeenkomst.

22.6. Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd (waaronder begrepen zienswijzen en/of beroep), worden ingesteld tegen het MER en/of het Omgevingsplan, zal de Gemeente de GEM daarvan onverwijld in kennis stellen en treden Partijen in overleg over de kans van slagen van de desbetreffende rechtsmiddelen (zoals zienswijzen en de beroepsgronden) en de gevolgen voor het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor.

22.7. Wijziging, schorsing en/of (gedeeltelijke) vernietiging van (onderdelen van) het MER en/of het Omgevingsplan, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, al dan niet als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden,

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.

22.8. Partijen stellen vast, dat het MER en het Omgevingsplan niet alleen betrekking hebben op het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, maar ook op het Project Lisserbroek-Noord en het Groene Kwadrant, de sportvelden en de sporthal (Partijen genoegzaam bekend). De GEM zal daarom de concepten van het MER en het Omgevingsplan met de ontwikkelaar van het Project Lisserbroek Noord afstemmen, alvorens die documenten door de GEM aan de Gemeente ter beoordeling worden voorgelegd. Tevens zal de GEM afspraken maken met de Gemeente omtrent de doorbelasting van een gedeelte van de kosten in verband met de totstandkoming van het MER en het Omgevingsplan. Daarbij geldt dat de GEM samen met de Gemeente en de ontwikkelaar van Project Lisserbroek-Noord één Omgevingsplan en één MER maakt voor het Project Lisserbroek-Noord, het Groene Kwadrant, het project Lisserbroek Binnen Turfspoor, alsmede een deel van het gemeentelijk project Dorpskern en de benodigde gebiedsontsluiting, een en ander Partijen genoegzaam bekend. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de GEM, de ontwikkelaar van Project Lisserbroek-Noord en de Gemeente om deze documenten tot stand te brengen.

23. Stedenbouwkundige Proefverkaveling

23.1. De GEM heeft de Stedenbouwkundige Proefverkaveling opgesteld, waarin de hoofdlijnen voor de gehele ontwikkeling van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor zijn aangegeven en als **Bijlage 14** is aangehecht. Op basis van die Stedenbouwkundige Proefverkaveling wordt met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria per Deelgebied (of per meerdere Deelgebieden) een Stedenbouwkundig Plan opgesteld door de GEM.

24. Opstellen, toetsen en goedkeuren VO IP en DO IP en BLVC-plannen

24.1. De GEM zal in overleg met de Gemeente per Deelgebied het VO IP en het DO IP (laten) opstellen, een en ander met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria.

24.2. De GEM zal in overleg met de Gemeente per Deelgebied het BLVC-plan (laten) opstellen, een en ander met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria. De GEM zal het BLVC-plan afstemmen met de ontwikkelaar van het Project Lisserbroek-Noord, Partijen genoegzaam bekend.

25. Opstellen, toetsen en goedkeuren van de Bestekken voor het Bouwrijp Maken en Woonrijp Maken

25.1. De GEM zal per Deelgebied en na goedkeuring van het DO IP de Bestekken voor het Bouwrijp Maken en de Bestekken voor het Woonrijp Maken opstellen, een en ander met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

25.2. Indien GEM – na voorafgaand overleg met de Gemeente – besluit om ten behoeve van de Groenblauwe Ruggengraat separate Bestekken op te stellen, dan is op de desbetreffende Bestekken het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing.

26. Uitvoering van het Bouwrijp Maken

26.1. De uitvoering van het Bouwrijp Maken van het Plangebied geschiedt per Deelgebied of – ter keuze van de GEM – meerdere Deelgebieden.

26.2. Het Bouwrijp Maken van een Deelgebied geschiedt voor rekening en risico van de GEM, waarbij de aanvang van de daarmee gemoeide werkzaamheden door de GEM wordt bepaald, zulks (mede) in het licht van de (verwachte) start van de realisering van het gedeelte van het Bouwprogramma dat ter plaatse van het desbetreffende Deelgebied is geprojecteerd.

27. Uitvoering van het Woonrijp Maken; oplevering van het Openbaar Gebied

27.1. Het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied geschiedt per Deelgebied of – ter keuze van de GEM – meerdere Deelgebieden.

27.2. Het Woonrijp Maken van een Deelgebied geschiedt voor rekening en risico van de GEM, waarbij de aanvang van de daarmee gemoeide werkzaamheden door de GEM wordt bepaald, zulks (mede) in het licht van de (verwachte) oplevering van het gedeelte van het Bouwprogramma dat ter plaatse van het desbetreffende Deelgebied (of Woonveld) is geprojecteerd.

27.3. De oplevering van het in een Deelgebied (of gedeelte daarvan) gelegen Openbaar Gebied door de GEM aan de Gemeente geschiedt overeenkomstig het Toets- en Overdrachtsprotocol.

27.4. De oplevering van het Woonrijp gemaakte Openbaar Gebied dient te geschieden uiterlijk 3 maanden nadat de laatste in het desbetreffende Deelgebied (of gedeelte daarvan) gelegen Woning is opgeleverd aan de verkrijger. Het bepaalde in de LIOR is daarbij van toepassing.

27.5. Het Openbaar Gebied is vanaf het moment van de oplevering daarvan aan de Gemeente (conform artikel 27.3) “openbaar” in de zin van de Wegenwet. De Gemeente zal vanaf dat moment optreden als “beheerder” in de zin van de Wegenverkeerswet en de overige wet- en regelgeving.

28. Overdracht van het Openbaar Gebied

28.1. Tenzij het bepaalde in artikel 20.2 van de Overeenkomst wordt uitgevoerd (zijnde: de directe levering van gronden waarop de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor of de Groenblauwe Ruggengraat zijn geprojecteerd door een Grondeigenaar aan de Gemeente) geschiedt de overdracht van het Openbaar Gebied door de GEM aan de Gemeente *om niet* en zo spoedig mogelijk na de oplevering van de werkzaamheden met betrekking tot het

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Woonrijp Maken van het (desbetreffende gedeelte van het) Openbaar Gebied door de civiele aannemer aan de GEM – en de gelijktijdige oplevering door de GEM aan de Gemeente – doch uiterlijk twee (2) maanden na de hiervoor bedoelde oplevering.

28.2. De notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de GEM aan te wijzen (en door de Gemeente goed te keuren) notaris.

28.3. Alle kosten met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de GEM.

28.4. De GEM staat in voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht van het Openbaar Gebied ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van levering.

28.5. De GEM staat ervoor in dat het Openbaar Gebied bij het ondertekenen van de notariële akte van levering de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik conform de bestemming nodig zijn en geen gebreken vertoont.

28.6. Het Openbaar Gebied zal aan de Gemeente worden overgedragen vrij van rechten en aanspraken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan, tenzij deze rechten, erfdienstbaarheden, gebreken e.d. (1) reeds bekend waren (of hadden kunnen zijn) of (2) de Gemeente daarmee (reeds) heeft ingestemd of (3) een en ander volgt uit deze Overeenkomst.

28.7. De baten, lasten, belastingen en heffingen die inzake het Openbaar Gebied worden geheven komen vanaf het ondertekenen van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente.

28.8. De GEM is gehouden de baten, lasten, belastingen en heffingen over de lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

28.9. In de grond zullen zich geen gehalten van stoffen bevinden die hoger zijn dan de normen voor duurzame geschiktheid van de bodem zoals benoemd in de Regeling bodemkwaliteit bij de betreffende bodemfunctie. In het grondwater mogen geen gehalten aanwezig zijn die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor het milieu en/of een normaal gebruik conform de bestemming in de weg staan.

28.10. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte kan geen aanleiding geven tot verrekening.

28.11. Mocht de GEM de omzetbelasting ter zake van de aanlegkosten van het Openbaar Gebied niet van rechtswege in aftrek kunnen brengen, verklaart de Gemeente bij deze dat het over te dragen Openbaar Gebied uitsluitend zal worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor genoemde regeling.

28.12. Partijen realiseren zich dat de gronden ten behoeve van de Groenblauwe Ruggengraat reeds ingevolge artikel 20 lid 2 van de Overeenkomst door de Gemeente zijn verkregen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

De oplevering van (een gedeelte van) de Groenblauwe Ruggengraat vindt plaats overeenkomstig de relevante bepalingen uit het toepasselijke Bestek.

29. Aanbesteding van werkzaamheden

29.1. Indien uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012, voortvloeit dat de Gemeente met betrekking tot (een gedeelte van de werkzaamheden ter zake van) het Bouwrijp Maken en/of het Woonrijp Maken als aanbestedende dienst moet fungeren, dan:

a. besteedt de GEM de opdracht aan namens de Gemeente, waarbij na aanbesteding een contractoverneming van de Gemeente door de GEM plaatsvindt. Voor de contractoverneming is geen vergoeding verschuldigd; en

b. verleent de Gemeente de GEM een opdracht die gelijk is aan het contract dat door de GEM werd overgenomen voor zover de gronden voor de openbare ruimte bij de Gemeente in eigendom blijven.

29.2. In het kader van gemeentelijk toezicht op de aanbesteding, is de GEM verplicht de Gemeente voorafgaande aan de publicatie van de aanbesteding, de aanbestedingsdocumenten ter goedkeuring voor te leggen. Pas na goedkeuring van de aanbestedingsdocumenten door de Gemeente, zal de GEM respectievelijk de aanbesteding in procedure brengen en de opdracht gunnen.

29.3. Partijen zullen elkaar over en weer bijstaan in het geval van een procedure of een klacht naar aanleiding van een gehouden aanbestedingsprocedure. De interne kosten, advieskosten, kosten van juridische bijstand en eventueel toegewezen proceskosten zijn voor rekening van de GEM, een en ander conform het bepaalde in artikel 9.1 sub g van deze Overeenkomst. Alvorens dergelijke kosten worden gemaakt, treden Partijen in overleg omtrent (onder andere) de noodzaak en de omvang van de desbetreffende kosten.

29.4. Indien ingevolge een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak, waarin strijdigheid met het aanbestedingsrecht wordt vastgesteld, komt vast te staan dat de Gemeente een schadevergoeding, boete of kosten dient te betalen aan derden, is de GEM verplicht dit aan de Gemeente te vergoeden. De GEM vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schaden, boeten en kosten.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK IV: BIJZONDERE BEPALINGEN INZAKE SUBSIDIES

30. Inspanning om subsidies te verkrijgen; Rijkssubsidie

30.1. Partijen treden in overleg met betrekking tot de vraag of en – zo ja – welke subsidies mogelijkerwijs kunnen worden verkregen ten behoeve van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor en door welke Partij(en). Daarbij zullen Partijen – ieder voor zover zulks op haar weg ligt – zich redelijkerwijs inspannen om zoveel mogelijk subsidies te verkrijgen ten behoeve van de uitvoering van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor. Partijen treden in overleg over de wijze waarop een (alsnog) verkregen subsidie – binnen de toepasselijke subsidievoorwaarden – kan worden aangewend.

30.2. Een Partij zal op eerste verzoek van de andere Partij medewerking verlenen aan het verstrekken van gegevens en het aanleveren van informatie die zijn gevraagd door de verstrekker van een in het vorige lid van dit artikel bedoelde subsidie, zoals (maar niet beperkt tot) de subsidies NRG en de subsidie voor het fietspad langs de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor naar Abbenes, Partijen genoegzaam bekend.

30.3. De Gemeente komt, in verband met Gebiedsontwikkeling Lisserbroek, (mogelijk) in aanmerking voor de rijksbijdrage in verband met de rotonde in aansluiting op de N207 (behorende bij de NKT-Noord), ter hoogte van € 3,3 miljoen prijspeil 1 januari 2025, een en ander Partijen genoegzaam bekend. Indien op 1 december 2025 (of al eerder vaststaat dat) geen onherroepelijke toekenning is (of wordt) verkregen van de betreffende rijksbijdrage, treden Partijen onverwijld in overleg.

30.4. Indien het overleg tussen Partijen, zoals is bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet uiterlijk op 1 mei 2026 tot een voor beide Partijen conveniërende oplossing heeft geleid, kan ieder van de Partijen deze Overeenkomst met een aangetekend schrijven, en zonder gerechtelijke tussenkomst of ingebrekestelling, ontbinden.

30.5. In geval van de ontbinding op grond van het vierde lid, herleeft de tussen Partijen gesloten Intentieovereenkomst, onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in die Intentieovereenkomst, met een termijn van 12 maanden ingaande op het moment dat de kennisgeving van ontbinding de andere Partij heeft bereikt. Alsdan zullen Partijen met elkaar onderhandelen over het aangaan van een anterieure overeenkomst, waarbij zo veel mogelijk dezelfde voorwaarden van toepassing zijn als de in deze Overeenkomst vervatte voorwaarden.

30.6. Onder "*Intentieovereenkomst*" wordt in dit artikel bedoeld: de Intentieovereenkomst als bedoeld in de considerans sub E, en diens allonges zoals deze van toepassing waren ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK IV: OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

31. Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor

31.1. De GEM zal voor eigen rekening en risico de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor ontwikkelen en realiseren, een en ander met inachtneming van de fasering die is vervat in het Gebiedsgericht Programma en de Planning en de demarcatietekening die is bedoeld in de definitie van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor. Daarbij zal de aanvang van de daarmee gemoeide werkzaamheden door de GEM worden bepaald, zulks mede in het licht van de (door de GEM verwachte) voortgang van de realisatie van het Bouwprogramma.

31.2. Op de ontwikkeling van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor is het bepaalde in artikel 24 (inzake "*Opstellen, toetsen en goedkeuren van VO en DO IP*") van overeenkomstige toepassing. De GEM zal in dat verband:

a. het VO en het DO van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor conform het bepaalde in artikel 24 ter toetsing voorleggen aan de Gemeente; en

b. de bestekken voor uitvoering van het werk (c.q. de realisering van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor) conform het bepaalde in artikel 25 aan de Gemeente ter toetsing voorleggen.

31.3. Op de uitvoering c.q. de realisatie van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor is het bepaalde in artikel 27 (inzake: "*uitvoering van het Woonrijp Maken; oplevering van het Openbaar Gebied*") van overeenkomstige toepassing. De GEM zal in dat verband de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor aan de Gemeente opleveren.

31.4. Voor wat betreft de aanbesteding van werkzaamheden in verband met de in dit artikel bedoelde ontwikkeling en realisering van de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor geldt dat het bepaalde in artikel 29 (inzake: "*Aanbesteding van werkzaamheden*") van overeenkomstige toepassing is.

32. Gebiedsontsluiting NKT-Noord; afstemming

32.1. De Gemeente zal met de GEM, alsmede met de ontwikkelaar van het Project Lisserbroek-Noord (zijnde BPD Ontwikkeling BV, Partijen genoegzaam bekend), nadere afspraken maken omtrent de onderlinge afstemming van het ontwerp, de engineering en de uitvoering van de Gebiedsontsluiting NKT-Noord en de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor en de Gebiedsontsluiting Noord, zoals de aanleg en het verleggen van de in het verkeersonderzoek bedoelde "tijdelijke knip" bij de IJweg en de verbindingsweg naar de N207, dat een voorwaarde vormt voor de realisatie van het Bouwprogramma, een en ander Partijen genoegzaam bekend. Indien BPD Ontwikkeling B.V. verzuimt om deze "tijdelijke knip" op de IJweg conform de Planning aan te leggen, dan zal de Gemeente deze werken zelf

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

realiseren in plaats van BPD Ontwikkeling BV. Daarbij luidt de afspraak dat de eerste "tijdelijke knip" niet mag worden verwijderd voordat de "definitieve knip" is gerealiseerd, een en ander zoals volgt uit het Gebiedsgericht Programma.

33. Afspraken met nutsbedrijven; GSM masten

33.1. De GEM draagt zorg voor het aanvragen en het zo mogelijk tijdig – dat wil zeggen: conform de toepasselijke Deelgebiedplanning – realiseren van kabel- en leidingnetten voor nuts- en telecomvoorzieningen (tot aan de grens van de Bouwkavels, waarbij de aanleg op de Bouwkavels geschiedt door de Realisatoren), zoals water, brandkranen, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie en het (ver)plaatsen van trafo- en regelstations. Hieronder wordt (mede) verstaan het verleggen van bestaande netten en voorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied.

33.2. De Gemeente zal op verzoek van de GEM waar nodig en mogelijk haar invloed bij de nutsbedrijven aanwenden om een tijdige realisering van de in lid 1 van dit artikel bedoelde werkzaamheden te bevorderen.

33.3. De GEM zal in overleg treden met de ontwikkelaar van Project Lisserbroek-Noord en de Gemeente over de locaties voor GSM masten (voor mobiele data en telefonie) in het Plangebied, waarbij de voorkeur van Partijen is om deze op hoge gebouwen te plaatsen. De GEM zal in dat verband, zo nodig in overleg met het Antennebureau van de Rijksoverheid dan wel de Vereniging Monet, onderzoeken of een reservering voor de benodigde installaties mogelijk is op hoge gebouwen.

34. Bijzondere bepaling inzake volkstuin; school; kinderopvang; kosten van kruising ecologische zone en rotonde

34.1. Het uitgangspunt luidt dat de volkstuinen, die eigendom zijn van de Gemeente, op dezelfde plek blijven. Mochten die tuinen moeten worden verplaatst, dan treden de Gemeente en de GEM in overleg. Daarbij draagt de GEM voor haar rekening en risico zorg voor de verplaatsing van (een gedeelte van) de volkstuinen naar een nader te bepalen locatie binnen het Plangebied, een en ander conform de uitkomst van het voornoemde overleg.

34.2. Ten behoeve van – uitsluitend – de realisering van een school verleent de GEM aan de Gemeente hierbij een recht tot koop van een perceel grond binnen het Plangebied dat Bouwrijp is gemaakt overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, alsmede geschikt is voor het beoogd gebruik als "school". Het perceel grond heeft een afmeting van circa 3.150 m2 (exclusief parkeerplaatsen). De koopprijs van het voornoemde perceel wordt vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in het grondprijsbeleid van de Gemeente, Partijen genoegzaam bekend. De levering van het voornoemde perceel vindt plaats in overleg tussen Partijen, maar mag aan de oplevering van het Woonrijp Maken niet in de weg staan. De bouwmassa's en de situatietekening met betrekking tot de school dienen

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

gereed te zijn uiterlijk bij de start van de verkoop van de Woningen die zijn gelegen in de directe omgeving van de voornoemde school.

34.3. Voor wat betreft de realisering van een voorziening voor kinderopvang zullen Partijen op eerste verzoek van een Partij de mogelijkheid onderzoeken of die kinderopvang elders kan worden ondergebracht, waaronder mogelijkerwijs bij de "*Olmenhorst*", een en ander Partijen genoegzaam bekend. Indien de voorziening voor kinderopvang niet wordt gerealiseerd, dan blijft het maximumaantal Woningen, zoals is opgenomen in deze Overeenkomst, in stand. Het niet-realiseren van de voornoemde voorziening leidt derhalve niet tot méér Woningen.

34.4. De kosten in verband met de kruising van de ecologische zone met de rotonde Lisserweg zijn niet voor rekening van GEM.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK V: OPSTALEXPLOITATIE

35. Bouwprogramma

35.1. Het Bouwprogramma bestaat uit:

a. een door de GEM te bepalen aantal van ten hoogste 1.325 Woningen (met inachtneming van de bijzondere regeling die is vervat in artikel 40 van de Overeenkomst), waarvan:

(i) 30% kwalificeert als Sociale Huurwoning; en

(ii) 20% kwalificeert als Betaalbare Koopwoning en/of Middenhuurwoning; en

(iii) 50% kwalificeert als Marktwoning; alsmede

b. overige functies (met inachtneming van de bijzondere regeling die is vervat in artikel 34.2 en 40 van de Overeenkomst), waaronder:

(i) een kinderopvang van circa 2.520 m2 bvo, waarbij Partijen in onderling overleg functies kunnen toevoegen aan bestaande functies; en

(ii) maximaal 1.700m2 bvo aan commerciële voorzieningen voor “stepping stones”, gekoppeld aan de Groenblauwe Ruggengraat (niet detailhandel of horeca); en

(iii) horecafuncties in de bestaande kas (indien en voor zover publiekrechtelijk is toegestaan), Partijen genoegzaam bekend.

35.2. Het is de GEM bekend dat de Gemeente voor de regulering van de huursector de Huisvestingsverordening heeft vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

36. Rol van GEM

36.1. De Opstalexploitatie ten aanzien van de desbetreffende Bouwkavels wordt gevoerd door en voor rekening van iedere Realisator die met de GEM een ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het desbetreffende gedeelte van het Bouwprogramma op de desbetreffende Bouwkavels. De GEM zal ter uitvoering van deze Overeenkomst met ieder van de Realisatoren slechts ontwikkelings- en realiseringsovereenkomsten sluiten met inachtneming van het bepaalde in dit Hoofdstuk V (opstalexploitatie).

36.2. De akte van levering van de Bouwkavels, die wordt gepasseerd ter uitvoering van een tussen de GEM en een Realisator gesloten ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst (zoals is bedoeld in het vorige lid van dit artikel) dient de op **Bijlage 7** opgesomde kwalitatieve verplichtingen te bevatten. Indien de GEM in een akte het bepaalde in de

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

voornoemde bijlage niet of slechts ten dele doorlegt aan een Realisator, verbeurt de GEM alsdan aan de Gemeente voor iedere akte waarin de GEM zulks heeft nagelaten, een terstond opeisbare boete ter grootte van EUR 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro).

36.3. De GEM zal de in het vorige lid van dit artikel bedoelde Bouwkavels niet eerder in eigendom overdragen aan de Realisator, dan *nadat* het Bouwrijp Maken is voltooid en de Omgevingsvergunning voor de ter plaatse geprojecteerde bouwwerken is verleend en Onherroepelijk is geworden.

37. Opstellen en toetsen en goedkeuring van VO-Bouwplannen en DO-Bouwplannen

37.1. De GEM zal per Woonveld een VO Bouwplan en een DO Bouwplan door de desbetreffende Realisator laten opstellen, een en ander met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria.

38. Geen bouwplicht

38.1. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW) dat de GEM noch haar rechtsopvolger(s) noch de Realisator noch diens rechtsopvolgers een bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de Woningen en/of enig (ander) onderdeel uit het Bouwprogramma.

39. Sociale Huurwoningen

39.1. Minimaal de helft van de Sociale Huurwoningen heeft een huurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag. Voor Sociale Huurwoningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m2 GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag. Voor Sociale Huurwoningen met een oppervlakte gelijk aan of groter dan 30 m2 GBO maar kleiner dan 50 m2 GBO is de maximale huurprijs gelijk aan de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag. Gelijkvloerse woningen van 70 m^2 GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket. De GEM spant zich ervoor in om de eigendom van de Sociale Huurwoningen over te dragen aan een Toegelaten Instelling waarmee de Gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 44 lid 1 van de Woningwet. Indien de GEM de Sociale huurwoningen niet aan een Toegelaten Instelling overdraagt, zal de GEM – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan – een gemotiveerde verklaring van minimaal twee Toegelaten Instellingen overleggen waarin deze afzien van de Sociale huurwoningen. Indien de GEM heeft aangetoond dat deze inspanningen met Twee Toegelaten Instellingen gedegen waren, op basis van marktconforme prijzen voor bouw- en bijkomende kosten en opslagen en overige voorwaarden, waaronder de alsdan geldende gemeentelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen, en niet hebben geleid tot een financieel haalbaar resultaat in de vorm van een koop-/(turnkey)aannemingsovereenkomst, zal de GEM in overleg treden met de

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Gemeente over beheer en eigendom van de Sociale Huurwoningen door en voor rekening van een particuliere belegger.

39.2. Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Sociale Huurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Sociale Huurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Sociale Huurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen deze Sociale Huurwoning(en) gedurende genoemde periode derhalve uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 900,07 in 2025). Deze grenzen worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De aanvangshuurprijs van minimaal vijftig procent (50%) van de Sociale Huurwoningen ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 682,96 in 2025). Sociale Huurwoningen met een oppervlakte kleiner dan 30 m^2 GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 1 Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 477,20 in 2025). Sociale Huurwoningen met een oppervlakte van 30 m^2 tot 50 m^2 GBO hebben een aanvangshuurprijs die ligt onder de eerste aftoppingsgrens als bedoeld in artikel 20 lid 2 sub a Wet op de huurtoeslag (zoals deze geldt op de ingangsdatum van een huurovereenkomst) (€ 682,96 in 2025) Deze kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens worden van jaar tot jaar vastgesteld door de Rijksoverheid. De GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging volgens de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

39.3. Voor de regulering van de huursector heeft de gemeente Haarlemmermeer de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders voor wie deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

39.4. De GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van hetgeen is bepaald in lid 2 van dit artikel en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig heeft. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

39.5. De GEM verbindt zich jegens de Gemeente om lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel op te nemen in de ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst met iedere Realisator waarbij het Bouwprogramma ten aanzien van desbetreffende Bouwkavels (gedeeltelijk) bestaat uit Sociale Huurwoningen. Voorts verbindt de GEM zich jegens de Gemeente bij Sociale Huurwoningen lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel woordelijk op te nemen in de akte van vestiging van zakelijke rechten (zoals appartementsrechten maar met uitzondering van een akte tot vestiging van een recht van hypotheek), alsmede in de akte van levering op grond waarvan de betreffende Bouwkavels c.q. zakelijke rechten in juridische of economische eigendom worden geleverd aan de desbetreffende Realisator c.q. de desbetreffende particuliere belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigde(n).

39.6. De desbetreffende Realisator c.q. de desbetreffende particuliere belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van de te realiseren Sociale Huurwoningen is/zijn verplicht bij iedere overdracht van een of meer Sociale Huurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000,-- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per Woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen voor zover de schade hoger is dan de boete. Hierbij geldt dat de voornoemde Realisator c.q. de desbetreffende particuliere belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van een te realiseren Sociale Huurwoning finaal is gekweten jegens de Gemeente, indien door hem het desbetreffende kettingbeding volledig en juist is doorgelegd.

40. Bijzondere afspraak inzake Zorgwoningen

40.1. Het Bouwprogramma bestaat uit maximaal 1.325 Woningen, waarvan minimaal 53 (=4%) Zelfstandige zorggeschikte woningen. Aanvullend is het toegestaan om 26 (= 2%) 24-uurszorgwoningen te realiseren. Daarbij geldt dat deze 24-uurszorgwoningen niet “meetellen” bij de vaststelling van het maximumaantal Woningen (zijnde: 1.325 Woningen) uit het Bouwprogramma, maar kwalificeren als zogenoemde “maatschappelijke voorzieningen”.

40.2. Indien de voornoemde 24-uurszorgwoningen niet worden gerealiseerd, dan dient het aantal Zelfstandige zorggeschikte woningen geen 53, maar 79 te bedragen (= 6%) en bij minder dan 26 gerealiseerde 24-uurzorgwoningen, dient het aantal Zelfstandige zorggeschikte woningen naar rato bepaald te worden, waarbij het gezamenlijk aantal altijd 79 bedraagt.

40.3. In verband met dit artikel definiëren Partijen een “*24-uurszorgwoning*” als: een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door de bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

40.4. In verband met dit artikel definiëren Partijen een "*Zelfstandige zorggeschikte woning*" als: een zelfstandige woning in een geclusterde woonvorm die zo is ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden, bedoeld voor huishoudens waarvan minimaal een persoon die zorg behoeft, dan wel binnen afzienbare tijd die zorg behoeft.

40.5. De GEM kan het aantal 24-uurszorgwoningen uitbreiden (zijnde meer dan 26), indien dit mogelijk is binnen de kaders van deze Overeenkomst, het Gebiedsgerichte Programma en de Essentiekaart. Een eventuele uitbreiding van het aantal 24-uurszorgwoningen doet geen afbreuk aan het aantal minimaal te ontwikkelen Zelfstandige zorggeschikte woningen (= minimaal 53).

41. Betaalbare Koopwoningen

41.1. Minimaal de helft van de Betaalbare Koopwoningen heeft maximaal een vraagprijs van 85% van de vrij op naam koopprijs, als toegestaan voor de Nationale Hypotheek Garantie en de andere helft van de Betaalbare Koopwoningen zal een maximale vraagprijs hebben tot de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (zijnde in 2025 € 450.000,- waarbij er optioneel nog energiebesparende maatregelen kunnen worden toegepast). De Betaalbare Koopwoningen hebben minimaal een oppervlakte van 50 m2 GBO. Minimaal de helft van de Betaalbare koopwoningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 m2 GBO. Gelijkvloerse woningen van 70 m2 GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeurbasispakket. Deze grenzen zullen van jaar tot jaar wijzigen. Indien de grenzen voor de Nationale Hypotheek Garantie niet meer landelijk worden geïndexeerd, geldt vanaf dat moment een index conform CPI (alle huishoudens), tenzij dit alsdan in strijd is met de geldende regelgeving.

41.2. De GEM is gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van hetgeen is bepaald in lid 1 van dit artikel en zal daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de verkoopstukken en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

41.3. De GEM is verplicht bij de overdracht aan een Realisator van een Bouwkavel die is bestemd voor de realisering van een Betaalbare Koopwoning de onderstaande zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de leveringsakte op te nemen bij wege van kwalitatieve verplichting, bij niet nakoming waarvan de GEM, zonder dat enige

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 50.000-- (zegge: vijftigduizend euro) per woning per overtreding aan de Gemeente verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen.

a. koper zal gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Betaalbare Koopwoning (=datum gereed melding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Betaalbare Koopwoning uitsluitend gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna te noemen: bloedverwanten).

b. Indien de datum van voltooiing van de Betaalbare Koopwoning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meest recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in sub a.

c. Het is een koper gedurende de in sub a gestelde termijn niet toegestaan de Betaalbare Koopwoning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.

d. Het bepaalde in sub a en sub c is niet van toepassing in geval van:

   (i) overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwanten;

   (ii) verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;

   (iii) executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

e. Burgemeester en wethouders kunnen – onverminderd het bepaalde in sub d. – na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in sub a en sub c. Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:

   (i) verandering van werkkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Lissebroek Binnen Turfspoor verhuisd dient te worden;

   (ii) ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;

   (iii) verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

f. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit het bepaalde onder a. tot en met g. is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).

g. De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Betaalbare Koopwoning aan (een) derde(n) in juridische of economische eigendom wordt overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek) of persoonlijke of beperkt zakelijke rechten worden overgedragen. De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de Betaalbare Koopwoning of de vestiging of overdracht van persoonlijke of beperkt zakelijke rechten binnen de sub a bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in sub e bedoelde ontheffing is verleend en/of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in sub d van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, dan wel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in sub d, dient de notaris de in sub f bedoelde boete bij de koper in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

h. Koper van een Betaalbare Koopwoning is verplicht om, gedurende de in sub a bedoelde termijn, alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan persoonlijke of beperkt zakelijke rechten verleent (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek), middels een kettingbeding in de leveringsakte, of de akte van vestiging of overdracht van persoonlijke of beperkt zakelijke rechten, te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen zoals is bedoeld in sub a. tot en met h. van dit artikel. Hierbij geldt dat de voornoemde verkrijger van een Betaalbare Koopwoning finaal is gekweten jegens de Gemeente, indien door hem het desbetreffende kettingbeding is doorgelegd.

i. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit voorgaand lid is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid a bedoelde termijn, dient de in dit lid i bedoelde boete bij de koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.

41.4. Een opvolgende eigenaar is “koper” in de zin van dit artikel.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

42. Middenhuurwoningen

42.1. De Middenhuurwoningen hebben een oppervlakte van minimaal 50 m^2 GBO. Minimaal de helft van de Middenhuurwoningen heeft een oppervlakte van minimaal 60 m^2 GBO. Gelijkvloerse woningen van 70 m^2 GBO en groter zijn levensloopbestendig, bij voorkeur volgens de maatstaven van het Woonkeur basispakket.

42.2. Gedurende vijfentwintig (25) jaar na de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) in het Plangebied, is het niet toegestaan om deze Middenhuurwoning(en) anders dan als zodanig te (doen) verhuren. Partijen zullen de datum van oplevering van (een) Middenhuurwoning(en) schriftelijk vastleggen. De GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), zal/zullen de helft van deze Middenhuurwoning(en) gedurende genoemde termijn uitsluitend verhuren met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst is gesloten, ligt op 85% van de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De andere helft van de Middenhuurwoningen wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs van 100% van de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze grenzen zullen van jaar tot jaar wijzigen.

42.3. De jaarlijkse huurverhoging zal niet meer bedragen dan het door de Rijksoverheid gestelde maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Bij gebreke van een door de Rijksoverheid gesteld maximum aan jaarlijkse huurverhoging is de GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), ten aanzien van lopende huurovereenkomsten steeds gerechtigd tot jaarlijkse huurverhoging op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, + 1%. De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, doch in dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de huurprijs voor het laatst is gewijzigd. Er zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

42.4. Voor de regulering van de huursector heeft de Gemeente de Huisvestingsverordening vastgesteld. Huurders van woningen waarop deze verordening van toepassing is, dienen een huisvestingsvergunning aan te vragen voordat hun huurovereenkomst in kan gaan. De aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de op het moment van aanvraag geldende huisvestingsverordening.

42.5. De GEM, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in artikelleden 2 en 3 bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

42.6. De GEM verbindt zich jegens de Gemeente om in de ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst met iedere Realisator waarbij het Bouwprogramma ten aanzien van desbetreffende Bouwkavels (gedeeltelijk) bestaat uit Middenhuurwoningen, de in lid 1 tot en met lid 5 van dit artikel vermelde bepalingen op te nemen ten behoeve van de exploitatie van Middenhuurwoningen. Voorts verbindt de GEM zich jegens de Gemeente bij Middenhuurwoningen lid 2 tot en met lid 5 van dit artikel woordelijk op te nemen in een akte tot vestiging van zakelijke rechten, waaronder appartementsrechten, alsmede in de akte van levering op grond waarvan de betreffende Bouwkavels c.q. zakelijke rechten in juridische of economische eigendom worden geleverd aan de desbetreffende Realisator c.q. de desbetreffende belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n).

42.7. De desbetreffende Realisator c.q. de desbetreffende belegger, dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n), is/zijn gehouden de Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van het in lid 2 tot en met lid 5 van dit artikel bepaalde en zal/zullen daartoe op eerste verzoek van de Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en voorts alle overige daartoe benodigde inlichtingen verschaffen, die de Gemeente redelijkerwijs daarvoor nodig acht. Het bepaalde in dit artikellid geldt uitsluitend indien en voor zover het verschaffen van inzage en inlichtingen is toegestaan op basis van de vigerende wet- en regelgeving (waaronder, doch niet beperkt tot, de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

42.8. De desbetreffende Realisator c.q. de desbetreffende belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van de te realiseren Middenhuurwoningen is/zijn verplicht bij iedere overdracht van één of meer Middenhuurwoning(en), middels een kettingbeding in de leveringsakte aan diens rechtsopvolger(s) de verplichtingen op te leggen als bedoeld in lid 2 tot en met lid 5 van dit artikel, alsmede dit artikellid, ten behoeve van de Gemeente, bij niet nakoming waarvan de tekortschietende partij ten

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

behoeve van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 250.000 -- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro) per woning per overtreding verbeurt. Deze bepaling doet niet af aan de rechten die de Gemeente aan de wet kan ontlenen ter zake van niet-nakoming, die tot volledige schadevergoeding daaronder begrepen voor zover de schade hoger is dan de boete. Hierbij geldt dat de voornoemde Realisator c.q. de belegger dan wel de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden van een Middenhuurwoning finaal is gekweten jegens de Gemeente, indien door hem het desbetreffende kettingbeding is doorgelegd.

43. Informatieverstrekking nabijheid Schiphol

43.1. De GEM is bekend met het feit dat het Plangebied zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. De Gemeente wenst dat iedere Realisator de verkrijgers van een woning en/of een andere opstal wijst op het feit dat de woning of andere opstal zich bevindt in de nabijheid van luchthaven Schiphol. Iedere Realisator wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, thans dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555.

43.2. De GEM is verplicht om bij elke vervreemding van binnen het Plangebied gelegen onroerende zaken, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, in de akte van levering of vestiging of levering van zakelijke rechten de opvolgende eigena(a)r(en) en/of en/of zakelijk gerechtigde(n) de volgende bepaling op te nemen: "*koper is bekend met het feit dat diens woning zich bevindt in de nabijheid van de luchthaven Schiphol en is bekend met (onder andere) de geluidsbelasting daarvan op de omgeving. Koper is in dat verband gewezen op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), informatiecentrum voor (aanstaande) omwonenden, www.bezoekbas.nl, thans dagelijks bereikbaar op nummer 020-6015555*".

43.3. Deze bepalingen moeten bij elke vervreemding van onroerende zaken, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, door de eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigden aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding).

43.4. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de verplichting uit lid 2 van dit artikel verbeurt de overtreder respectievelijk nalatige indien zij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na de in die ingebrekestelling vermelde termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige boete van € 25.000,-- (zegge vijfentwintigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of aanvullende schadevergoeding. Deze boete dient door de overtreder respectievelijk nalatige te worden voldaan binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning door of namens de Gemeente.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

HOOFDSTUK VI: SLOTBEPALINGEN



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

[redacted]

45. Overdracht van rechten en verplichtingen

45.1. De GEM is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

toestemming van de Gemeente, die diens toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren. De Gemeente is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden.

46. Wijziging van zeggenschap

46.1. Ingeval van een directe of indirecte wijziging van zeggenschap over de activiteiten van een rechtspersoon of vennootschap die direct of indirect participeert in de GEM of het voornemen tot een zodanige wijziging van zeggenschap, zal de GEM zo spoedig mogelijk nadat de GEM hiervan in kennis is gesteld, doch uiterlijk binnen 30 dagen nadien, de Gemeente schriftelijk gemotiveerd informeren over de desbetreffende wijziging van zeggenschap. De Gemeente zal deze kennisgeving voortvarend behandelen.

46.2. Na de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid treden de Gemeente, de GEM en desbetreffende rechtspersoon of vennootschap in overleg over de (voorgenomen) wijziging van zeggenschap. Tijdens dat overleg wordt onderzocht of:

a. desbetreffende rechtspersoon of vennootschap voldoet aan de door of onder de Wet bibob gestelde vereisten;

b. een directe of indirecte wijziging van zeggenschap aanleiding geeft om redelijkerwijs te twijfelen aan de naleving van de rechten en de verplichtingen van de GEM op grond van deze Overeenkomst.

46.3. Indien de Gemeente bezwaar heeft tegen de wijziging van zeggenschap, zal de Gemeente dat schriftelijk gemotiveerd kenbaar maken aan de GEM en aan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap die GEM die in kennis heeft gesteld van de wijziging van zeggenschap. Partijen zullen alsdan in overleg treden om te bezien of de bezwaren weggenomen kunnen worden. Indien de desbetreffende bezwaren niet (in overwegende mate) weggenomen kunnen worden, zal de GEM trachten om door middel van de afspraken d-e zijn gemaakt tussen de partijen die participeren in GEM – zijnde: hun onderlinge samenwerkingsovereenkomst – de desbetreffende partij uit te stoten uit de GEM (c.q. te komen tot de overdracht van de participatie in GEM en de aandelen in de beherend vennoot van GEM).

46.4. Partijen stellen hierbij vast dat een directe of indirecte wijziging van zeggenschap geen aanleiding geeft om redelijkerwijs te twijfelen aan de naleving van de rechten en de verplichtingen van de GEM op grond van deze Overeenkomst, indien:

a. een rechtspersoon of vennootschap die direct of indirect participeert in GEM zijn aandelen of belang overdraagt aan een rechtspersoon of vennootschap die bij het aangaan van deze overeenkomst direct of indirect participeert in GEM; of

b. een rechtspersoon of vennootschap die direct of indirect participeert in GEM thans onderdeel is van een beursgenoteerde onderneming en de wijziging van zeggenschap betrekking heeft op de verkrijging van aandelen in deze beursgenoteerde onderneming; of

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

c. zeggenschap wordt verkregen door een (andere) rechtspersoon of vennootschap die onderdeel uitmaakt van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW waarvan de desbetreffende rechtspersoon of vennootschap deel uitmaakt.

46.5. Een wijziging van zeggenschap heeft geen gevolgen voor het bepaalde in artikel 44 en de zekerheden die op grond van dat artikel zijn verstrekt, tenzij de Gemeente voor de vervanging van zekerheden toestemming heeft verleend.

46.6. De Gemeente is in kennis gesteld van de voorgenomen transactie waarbij Amvest haar aandelen in GEM Lisserbroek Beheer B.V. en haar commanditaire deelneming in de GEM per 1 januari 2026 overdraagt aan ASR Real Estate Development B.V. c.q. dochtervennootschappen van ASR Real Estate Development B.V. De Gemeente verklaart dat ASR Real Estate Development B.V. voldoet aan de door of onder de Wet bibob gestelde vereisten en geen aanleiding bestaat om redelijkerwijs te twijfelen aan de naleving van de rechten en de verplichtingen van de GEM op grond van deze Overeenkomst.

47. Overleg naar aanleiding van bijzondere ontwikkelingen

47.1. Partijen onderkennen dat gedurende de duur van de Overeenkomst, en gedurende de uitvoering van het daaruit voortvloeiende Project Lisserbroek Binnen Turfspoor, ontwikkelingen ertoe kunnen leiden dat Partijen in overleg moeten treden.

47.2. Omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, kunnen zijn:

a. het niet in werking treden, de schorsing en de vernietiging van (een deel van) (de wijziging van) het Omgevingsplan;

b. het niet in werking treden, de schorsing en de vernietiging van een voor de realisatie van (een gedeelte van) het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor benodigde vergunning op grond waarvan in redelijkheid niet meer kan worden verlangd dat de ontwikkeling en de realisatie van het desbetreffende gedeelte van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor plaatsvindt of kan plaatsvinden;

c. overige publiekrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van (een gedeelte) van deze Overeenkomst;

d. de wijziging van wet- en regelgeving en/of beleid van Gemeente (of hogere overheden) na de totstandkoming van deze Overeenkomst die aan de uitvoering van (een gedeelte van) deze Overeenkomst in de weg staat.

e. een situatie zoals is bedoeld in artikel 46.3 (gemeente heeft bezwaar tegen wijziging van zeggenschap).

47.3. Partijen zullen in overleg treden over de gevolgen van de lid 1 en lid 2 bedoelde ontwikkelingen, voor deze Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende Planning. Uitgangspunt bij dit overleg is dat de Overeenkomst zoveel als redelijkerwijs mogelijk ongewijzigd wordt voortgezet. Indien Partijen gezamenlijk vaststellen, op basis van een Stuurgroep-besluit,

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

dat een ongewijzigde voortzetting van de Overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verwacht mag worden, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een mogelijk onderzoek naar een maatregel die zoveel mogelijk recht doet aan de oorspronkelijke bedoelingen en tekst van de Overeenkomst, zoals aanpassing van de Planning. Dit betekent onder meer dat Partijen alleen die maatregelen zullen onderzoeken en (na overeenstemming) nemen, die het minst ingrijpen in de Overeenkomst en de daaraan verbonden gevolgen. Een eventuele wijziging van deze Overeenkomst laat het recht van de Gemeente op volledig kostenverhaal onverlet.

47.4. Partijen zullen zo spoedig mogelijk ieder één of meer vertegenwoordigers aanwijzen voor het overleg en binnen twee maanden na het Stuurgroep-besluit als bedoeld in lid 3 pogen overeenstemming te bereiken conform het bepaalde in het vorige lid. Indien Partijen binnen twee maanden, of een voorafgaand aan het verstrijken van deze termijn door deze vertegenwoordigers overeengekomen verlengde termijn, geen overeenstemming bereiken, zullen zij gezamenlijk de kwestie schriftelijk voorleggen aan de Stuurgroep zoals bedoeld in het Werkplan.

47.5. In het geval Partijen niet binnen twee maanden of een voorafgaand aan het verstrijken van deze termijn door de Stuurgroep vastgestelde termijn nadat de kwestie schriftelijk aan de Stuurgroep is voorgelegd tot overeenstemming komen, dan kan de Partij die zich op de betreffende ontwikkelingen beroept, de kwestie voorleggen aan de bevoegde rechter. Gedurende die procedure zal de Partij die zich op de betreffende ontwikkeling beroept zo veel als redelijkerwijs mogelijk uitvoering geven aan het bepaalde in de Overeenkomst.

47.6. Indien Partijen overeenstemming bereiken over een aanpassing van de Overeenkomst, dan wordt dat vastgelegd in een allonge bij de Overeenkomst. Het overleg over een eventuele aanpassing van de Overeenkomst wordt gevoerd onder voorbehoud van goedkeuring van het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente en GEM.

47.7. Het bepaalde in dit artikel 47 van de Overeenkomst laat de in artikel 2:258 BW vervatte dwingendrechtelijke regeling inzake onvoorziene omstandigheden onverlet.

48. Fiscaliteit

48.1. In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van deze Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering. Indien dit door een Partij noodzakelijk geacht wordt vanwege haar fiscale positie, zal afstemming met de fiscale autoriteiten plaatsvinden. Partijen overleggen voorafgaand aan deze afstemming.

49. Onverbindende bepalingen

49.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, bijvoorbeeld wegens strijd met (Europese) wet- en regelgeving op het gebied van ongeoorloofde staatssteun en/of aanbestedingsrecht,

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen – in plaats van de desbetreffende niet-verbindende of nietige bepalingen – hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende of nietige bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

50. Volledigheid

50.1. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project Lisserbroek Binnen Turfspoor weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

51. Vertrouwelijkheid, Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging

51.1. Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet.

51.2. Partijen zullen zich onthouden van mededelingen aan derden met betrekking tot de totstandkoming en inhoud van de artikelen die in deze Overeenkomst zijn aangeduid met “geheim”. Voorts zullen Partijen de informatie die zij over en weer van elkaar ontvangen geheimhouden, tenzij op grond van wetgeving, waaronder de Wet open overheid en de Omgevingswet, tot openbaarmaking van enige informatie moet worden overgegaan of de Partij van wie de betreffende informatie afkomstig is schriftelijk instemt met een dergelijke openbaarmaking. Aan dergelijke instemming kan die laatstgenoemde Partij voorwaarden verbinden.

52. Tussentijdse ontbinding

52.1. Indien een Partij, ondanks een behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, waarin een redelijke termijn tot nakoming wordt gesteld, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief tegenover de desbetreffende Partij te ontbinden.

52.2. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst:

a. de GEM besluit tot haar ontbinding, de GEM haar bedrijfsuitoefening staakt;

b. de GEM in staat van faillissement geraakt;

c. surseance van betaling door of voor de GEM wordt aangevraagd; dan wel

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

d. beslag wordt gelegd op een zodanig deel van de goederen van de GEM en dit beslag niet binnen 60 dagen is opgeheven en de GEM daardoor niet langer in staat is de verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen;

is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de GEM, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

52.3. Het bepaalde in lid 1 omtrent een ontbinding op grond van een toerekenbaar tekortschieten van een Partij is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Partijen stellen hierbij vast dat de overschrijding van een betalingstermijn voor de betaling van een factuur gezien de geringe betekenis de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

52.4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor door de GEM geleden of te lijden schade c.q. gemaakte of te maken kosten als gevolg van de ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 52.1 wegens toerekenbaar tekortschieten van de GEM of als gevolg van de ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 52.2.

53. Geschillenregeling

53.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

53.2. Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter te Haarlem.

54. Participatie en communicatie

54.1. Partijen zullen nadere afspraken maken omtrent de wijze waarop de participatie van en communicatie met belanghebbenden en "stakeholders" wordt georganiseerd en uitgevoerd.

55. Varia

55.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

55.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

55.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

55.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

55.5. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

56. Bijlagen

56.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1	Essentiekaart met kenmerk 154773 d.d. 11 november 2024
Bijlage 2	Gebiedsenvelop Lisserbroek d.d. 19 december 2024 met raadsvoorstelnummer 11547773
Bijlage 3	Ontwerp Gebiedsgericht Programma d.d. 25 maart 2025 (collegebesluit 11949835)
Bijlage 4	Gebiedsontsluiting gebiedsontwikkeling Lisserbroek
Bijlage 5	Overzicht Grondeigenaren d.d. 10 juli 2025
Bijlage 6	Overzicht Gronden Derden (te verwerven) d.d. 22 juli 2025 (**GEHEIM**)
Bijlage 7	Lijst kwalitatieve verplichtingen
Bijlage 8	Monitoringsplan d.d. 4 juni 2025
Bijlage 9	het Toets- en overdrachtsprotocol, versie mei 2017
Bijlage 10	Plangebied d.d. 22 juli 2025
Bijlage 11	De Planning d.d. 8 augustus 2025
Bijlage 12	Het Werkplan d.d. 19 juni 2025
Bijlage 13	Berekening Financiële Bijdrage
Bijlage 14	Het concept ontwerp van de Stedenbouwkundige Proefverkaveling 24 april 2025 (**GEHEIM**)
Bijlage 15	Overeenkomst Grondeigenaren Gem (**GEHEIM)**
Bijlage 16	Overzicht te verstrekken bankgaranties als bedoeld 44.1 laatste twee volzin (**GEHEIM**)

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

56.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;

b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;

c. Regel a. gaat voor de regel b.

[Handtekeningenpagina(s) volgt(en)]

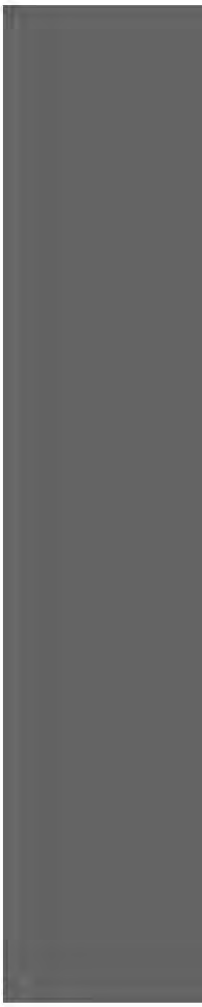
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op _____ augustus 2025

[redacted]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 1 bij AOK Binnen Turfspoor

ESSENTIEKAART
BINNEN TURFSPOOR



LOOS VAN VLIET

Indicatief beeld 2040

Faro

Docusign Envelope ID: 5484B604-BD64-445A-AF2C-6DC2D22A2011

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding & historische context 4

2 Essentiekaart & context 6

2.1 Waterstructuur 8
2.2 Groenstructuur & GBR 10
2.3 Infrastructuur 12
2.4 Bebouwingsstructuur & voorzieningen 14

3 Binnen Turfspoor als duurzame ontwikkeling 16

4 Profielen 18

5.0 Beeldkwaliteit 32
5.0 Kernwaarden beeldkwaliteit 35
5.1 Divers 36
5.1a Drie dorpse woonsferen 37
5.1b Centrum dorps 38
5.1c Dorps Landelijk 40
5.1d Landelijk 42
5.2 Natuurlijk verbonden 44
5.3 Puur 47
5.4 Onbezorgd leven 49
5.5 Opgroeien 51
5.6 Uitnodigend 53
5.7 Saamhorig 55
5.8 Markante twist 57

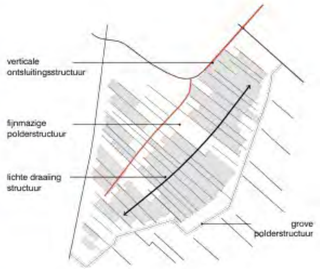
11 november 2024

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

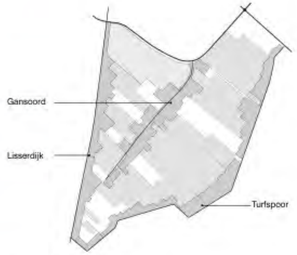


1 Historische & huidige context

1.0 Binnen Turfspoor in context



fijnmazige waterstructuur



drie eerstelijns strengen

1.1 Inleiding
Dit essentiedocument geeft richting aan de uitwerking van de gebiedsenvelop en gebiedskaart. Daar waar Essentiekaart geen richting geeft en de gebiedsenvelop wel, zijn deze aanvullend op de essentiekaart. In Lisserbroek komen twee grote nieuwe woonwijken. De wijk Lisserbroek Noord, tussen de Ringvaart en de IJweg, en de wijk Binnen Turfspoor (BTS), tussen de Lisserdijk en Turfspoor. Lisserbroek verdubbelt hierdoor in grootte de komende 20 jaar. In dit document wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkelingen en transformaties van BTS door de belangrijkste structuurlagen groen, water, infrastructuur en bebouwing vorm te geven. In het proces van het positioneren van het dorpshart worden bestaande voorzieningen en infrastructuur meegenomen.

1.2 Een fijnmazig cultuurlandschap in open polder
BTS wordt begrensd door de Ringvaart en het Turfspoor. Het gebied is een oud cultuurlandschap in een nieuwe droogmakerij. Het is kleinschalig van karakter en vormt daardoor binnen de rationele opzet van de Haarlemmermeerpolder een bijzonder gebied met een sterke eigen identiteit.
De kwaliteiten van BTS komen voort uit de gelaagde geschiedenis van het cultuurlandschap, die op te delen is in vier ontwikkelperioden. Elke periode heeft zijn sporen in het gebied achtergelaten en biedt aanknopingspunten voor de planvorming.

In de periode voor de drooglegging van de Haarlemmermeer bestond het plangebied uit een vooruitgeschoven oeverland in de Haarlemmermeer. BTS maakte deel uit van de Lisserbroeker Polder die in 1646 is bedijkt. De polder heeft een verkaveling waarin smalle weilanden worden afgewisseld met brede rietzomen.
De smalle weilanden zijn op de dorpskern van het naastgelegen Lisse georiënteerd. Dit verklaart ook de lichte verdraaiing

Bij de droogmakerij van de Haarlemmermeer (1849-1852) werd de Ringvaart dwars door de Lisserbroeker Polder gegraven. De polder werd hierdoor in tweeën gesplitst en het oostelijke deel van de Lisserbroeker Polder kwam in de droogmakerij te liggen.
Na de drooglegging van de Haarlemmermeer werd het veen van het oude land afgegraven. Aan de Ringvaart en het Turfspoor kwam bebouwing tot stand. Landschappelijk is er een groot contrast tussen de planmatige opzet van de droogmakerij en het organisch gegroeide landschap van BTS. In het begin van de twintigste eeuw is BTS een gevarieerd en kleurrijk geheel in de uniforme Haarlemmermeerpolder. Na het afgraven van het veen bood de zandige ondergrond een goede basis voor de bollenteelt. BTS groeide uit tot een bollenteeltgebied.

Vanaf 1960 ontwikkelt BTS zich tot een gemengd woon- en werklandschap. Het oorspronkelijke dorp aan de Ringvaart (Lisserbroek) wordt met een groot aantal woningen uitgebreid. Hierdoor ontstaat ook het dubbeldorp Lisse-Lisserbroek. Grenzend aan het nieuwe uitleggebied worden een randweg (de Lisserbroekerweg) en Gansoord als centrale ontsluitingswegen aangelegd. Langs de randweg vestigen zich bedrijven en langs Gansoord en Turfspoor glastuinbouwbedrijven.

Landschapsstructuur
In BTS ligt een fijnmazige waaier van watergangen. Deze kenmerkende structuur wijkt af van de waterstructuur buiten de BTS. De Haarlemmermeer heeft een veel grootschaligere en meer lineaire structuur van watergangen. De watergangen in BTS liggen in NW-ZO richting en wegen liggen haaks op de waterstructuur.

Eerstelijns bebouwing
Het plangebied wordt begrensd door drie strengen met eerstelijns bebouwing. Deze bebouwing, en dan met name de bebouwing die zich aan de buitenranden van het gebied situeert, geeft BTS zijn karakter. Aan de Lisserdijk bevinden zich merendeels dijkwoningen die na het aanleggen van de Ringvaart zijn gebouwd. Aan het Turfspoor ligt een wat lossere bebouwingskorrel met agrarisch karakter. Tussen deze buitenranden van het gebied ligt het later aangelegde Gansoord. De opzet van Gansoord is wat moderner en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden voor bedrijvigheid.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





2 Essentiekaart & context gehele ontwikkeling



GBR als verbindend element

voor exacte loop GBR in Lisserbroek Noord, zie Essentiekaart Noord

2.0 Essentiekaart

Lisserbroek Noord en BTS zijn uitbreidingen van het bestaande Lisserbroek. De drie delen worden fysiek verbonden door een groenblauw lint met een pad voor langzaam verkeer. Het groen blauwe lint vormt de ruggengraat van het dorp, daarom zullen we in de rest van dit document spreken over de groenblauwe ruggengraat (GBR). Aan de GBR komen als 'stepping stones' voorzieningen te liggen. Zo worden de drie delen van het dorp ook door voorzieningen met elkaar verbonden. In BTS komt een basisschool aan de noordzijde, en aanvullende commerciële voorzieningen en een multifunctionele bestaande kas in het middengebied. De voorzieningen zijn optimaal bereikbaar over het vrijwel kruisingsvrije fietspad in de GBR.

De GBR met fiets/voetpad ligt evenals Gansoord haaks op de fijnmazige waterstructuur. Vanuit de GBR zijn er (parallel aan de watergangen) verbindingen naar het noordwesten en naar het zuidoosten. De hoofdverbindingen bestaan uit vrijliggende paden voor fietsers en voetgangers. Ze zijn voor de herkenbaarheid extra aangezet met een formele uniforme inrichting met bomen.

De fijnmazige waterstructuur verdeelt het land in ongelijkvormige stroken. Zo ontstaat een rijke variatie aan bouwvelden. De unieke landschappelijke structuur is dus bepalend voor de bebouwingsstructuur. Naast deze variatie is er ook een verloop in woondichtheid. BTS sluit in het noordoosten nabij het dorpshart met een centrum-dorps milieu. In het middengedeelte van BTS neemt de dichtheid af tot een landelijk/dorps milieu. In het meest zuidwestelijke deel gaat het landelijk/dorpse karakter over in een landelijk woonmilieu met een lage woondichtheid.

Verkeer van en naar BTS wordt zoveel mogelijk in zuidoostelijke richting afgewikkeld. Hiervoor is een inprikker voorzien naar een nieuwe ontsluitingsweg langs de Nieuwekerkertocht. Vanaf deze inprikker verdeelt het verkeer zich over een ontsluitingsweg haaks op de waterstructuur. Omdat de waterstructuur licht verdraait, buigt de ontsluitingsweg mee. Hierdoor ontstaat een aangename subtiele curve in de weg. Ook de ligging van de hoofdontsluiting is dus een afgeleide van de bestaande waterstructuur. De weg ontsluit het merendeel van het te realiseren programma in BTS. Een ondergeschikt aandeel van het programma noordwestelijk van Gansoord is aangewezen op een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluitingsweg zal in de eerste fase aansluiten op Gansoord en zal later worden doorgekoppeld naar de oostelijke wijkontsluiting. Hierbij zal de GBR eenmalig worden gekruist. Nog niet heel BTS is beschikbaar voor ontwikkeling. Daarom is er voor het noordoostelijk deel ook een aansluiting nodig op de Lisserbroekerweg.

De essentiekaart is leidend voor de uitvoering. Tegelijkertijd blijven de spelregels uit de gebiedsenvelop het uitgangspunt voor de gehele gebiedsontwikkeling Lisserbroek en zijn deze aanvullend waar de Essentiekaart hierin geen richting geeft en de gebiedsenvelop wel.

De essentiekaart en achterliggende documenten voldoen aan de normen die gesteld zijn vanuit de gemeente Haarlemmermeer.

- LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte)
- Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018
- Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR 2018)
- ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom)
- Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie
- Speelruimte in de gemeente Haarlemmermeer
- Gebiedsenvelop (verwijzing gebiedsenvelop document) d.d. 14 november 2024

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



2.1 Waterstructuur

De waterstructuur is een belangrijke drager voor de ontwikkeling van BTS omdat het in relatie staat tot de rijke en bijzondere geschiedenis van dit stuk Haarlemmermeer. Met name de verfijnde waterstructuur draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van het gebied. Haaks hierop zal de GBR de verschillende voorzieningen en woonmilieus met elkaar verbinden.

Waterstructuur

De verfijnde waterstructuur is te herkennen aan de afwisselende en smalle watergangen in oostwestelijke richting met een lichte draaiing in oriëntatie.

In overeenstemming met het hoogheemraadschap van Rijnland worden de watergangen 4,10 m en 7,10 m breed. Op enkele plekken worden verbindingswatergangen toegepast om de watergangen met elkaar te verbinden. De breedtematen van 4,10 m en 7,10 m bieden mogelijkheid om enkele watergangen samen te voegen. Op deze manier wordt er voldoende ruimte gecreëerd voor woningbouw en ontsluiting. Een belangrijk uitgangspunt voor de waterstructuur is dat deze herkenbaar blijft en dat de watercompensatie inpasbaar is. Deze betreft 15% van al het verharde oppervlak en 7,5% van tuinen. Binnen de essentiekaart is ruimte gemaakt voor 51.091 m2.

Bruggen en duikers

De woonvelden en groene ruimtes worden aan elkaar gekoppeld door middel van bruggen en duikers. Voor de bruggen in het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen bruggen voor gemotoriseerd verkeer en bruggen voor langzaam verkeer. De bruggen voor gemotoriseerd verkeer zullen op prominente en beeldbepalende plekken worden gerealiseerd. In de GBR zullen de bruggen die de groene zones met elkaar verbinden over het water houten bruggen zijn

Andere aansluitingen tussen woonvelden en groene ruimtes zullen worden gevormd door duikers en vaarduikers. Met name de drie peilniveaus binnen BTS en de lengte van de watergang bepalen of er een duiker of vaarduiker gebruikt wordt.

Op een aantal plekken wordt gebruik gemaakt van vaarduikers. Deze vaarduikers zorgen voor voldoende lengte van de watergangen voor bijvoorbeeld onderhoud.





Peilvlakken

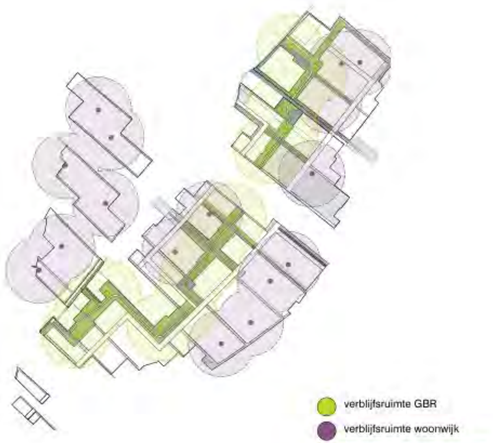
Er zijn nu zeven peilvakken. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil dit aantal terug brengen naar drie. De peilvakken vormen drie trappen van de Ringvaart (hoog) naar de Haarlemmermeer (laag). Het reduceren van het aantal peilvakken maakt een beter klimaatadaptief waterbeheer mogelijk. Binnen BTS bevinden zich 2 peilvlakken die worden gescheiden door Gansoord.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



watergangen
groene verblijfsruimte

Groen Blauwe Ruggengraat



verblijfsruimte GBR
verblijfsruimte woonwijk

verblijfsruimtes & spelen

2.2 Groenstructuur
De groenstructuur binnen BTS vormt een verbindend element tussen de woonvelden. Met name de GBR die in noordzuidelijke richting door het plangebied loopt zal hierin een hoofdrol spelen. Vanuit deze landschappelijke zone wordt spelen en verblijven gekoppeld.

GBR
De GBR is een beeldbepalende landschappelijke zone die de verschillende woonmilieus en voorzieningen binnen Lisserbroek verbindt door middel van een autoluwe langzaamverkeersverbinding. Hierdoor ontstaat een doorlopende kindvriendelijke route, waaraan verschillende maatschappelijke functies zijn gepositioneerd zoals sportfaciliteiten, winkels en een basisschool.

De GBR heeft ten minste een breedte van 20 meter, maar is overwegend breder tot maximaal 50m. De oppervlakte van de GBR bedraagt 74.450 m2. waarbij een differentiatie kan worden gemaakt tussen verblijfsgroen met een oppervlakte van 51.222 m2 en water met een oppervlakte van 14.529 m2. De rest bestaat uit verharding.

De langzaamverkeersroute heeft een minimale breedte van 4m waarbij fietsers en voetgangers de ruimte samen delen, ook wel het 'shared space'-principe genoemd. De route ligt in de landschappelijke zone, welke duidelijk herkenbaar is door inrichting en materiaalgebruik.

Verblijfsruimtes & spelen
Binnen BTS kan onderscheid gemaakt worden tussen verblijfsplekken in of aan de GBR en de verblijfs- en speelplekken in de woonvelden.

In de GBR zal een aaneenschakeling van verblijfsplekken in de vorm van sport, spel (trapveldjes en speeltoestellen), groen en water worden gerealiseerd. De speelvoorzieningen binnen de GBR zijn gericht op de leeftijdscategorie 0-14 jaar. Met name voor de doelgroep 6-14 jaar vormt de centrale landschappelijke zone een veilige plek.

Voor de doelgroep 0-6 jaar wordt binnen een zone van 100 m gezocht naar geschikte en



formele bomenstructuur
informele bomenstructuur
wijkontsluiting

bomen stérken groenstructuur



voor exacte loop GBR in lisserbroek Noord, zie Essentiekaart Noord

besloten speelplekken. Hierdoor zullen naast de GBR ook speelplekken in de wijk moeten worden gerealiseerd. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat ze centraal in een woonveld liggen, en dat die niet te dicht bij de hoofdontsluitingen liggen. Hierdoor worden ook voor de jongste doelgroep een kindvriendelijke zones gecreëerd.

Versterken landschapsstructuur
De landschapsstructuur wordt extra benadrukt door het strategisch plaatsen van hoger groen zoals heesters en bomen. De structuur van het landschap wordt zo beter leesbaar.

De toegangen voor gemotoriseerd verkeer naar BTS zijn herkenbaar aan de bomen, bermen, en vrijliggende fietspaden. Deze met bomen begeleidde inprikkers vallen samen met de lineaire structuur van het landschap. Dwars op deze inprikkers ligt de centrale ontsluitingsweg die het verkeer over de BTS verdeelt. Deze ontsluitingsweg is herkenbaar aan een bomenrij aan één zijde.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



2.3 Infrastructuur
De hoofdontsluitingen zullen haaks op de landschappelijke oriëntatie worden aangelegd, dat wil zeggen noord- zuidelijke richting. De GBR vervult een centrale rol met de kindvriendelijke langzaamverkeersroute die aantakt op belangrijke entrees. De bouwvelden aan weerszijden van de GBR worden ontsloten door infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, waarbij de oostelijk gelegen ontsluiting een prominente en verbindende rol vervult binnen de ontwikkeling.

Langzaam verkeer
In de GBR ligt de kindvriendelijke langzaamverkeersroute die de verschillende voorzieningen in Turfspoor, bestaand Lisserbroek en Lisserbroek-Noord met elkaar verbindt. De route is autoluw aangelegd. De route wordt tweemaal gelijkvloers gekruist door gemotoriseerd verkeer, waarbij de kruising met de Lisserbroekerweg in nader overleg met de betrokken partijen en dorpsconsultatie uitgewerkt zal worden.
Vanuit de GBR zullen er verbindingen worden gemaakt met de entreezones aan de randen.
De bestaande fietsverbinding tussen de Lisserbroekerweg en Turfspoor blijft gehandhaafd binnen de ontwikkeling. Naast de centrale noordzuidverbinding worden de oostelijke wijkontsluiting en Gansoord voorzien van fietssuggestiestroken.

Gemotoriseerd verkeer
De hoofdstructuur voor gemotoriseerd verkeer binnen de ontwikkeling is te verdelen in drie ontsluitingen. De oostelijke (paarse) wijkontsluiting is de hoofdontsluiting voor Turfspoor. Deze ontsluiting vormt de verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke bouwvelden, en sluit aan op de NKT ten oosten van het plangebied. De hoofd wijkontsluiting heeft een breder profiel met aan weerszijden van de weg een bomenrij
In het midden van het ontwikkelingsgebied bevindt zich een tweede nieuw aan te leggen ontsluiting. Deze zal de bouwvelden ten westen van de GBR ontsluiten. In eerste instantie ontsluit deze op Gansoord. Deze verbinding zal later komen te vervallen waardoor gemotoriseerd verkeer volledig intern wordt afgewikkeld op de oostelijke wijkontsluitingsweg. Het huidige Gansoord wordt opgewaardeerd. Hierbij krijgen voetgangers hun eigen plek en fietsers een fietssuggestiestrook.

De bouwvelden zuidwestelijk van Gansoord zijn wat betreft ontsluiting aangewezen op Gansoord.



Er geldt een maximum van 490 extra woningen. Turfspoor blijft via de aansluiting op de NKT bereikbaar. Voor Turfspoor wordt in overleg met de bewoners en bedrijven gekeken naar maatregelen ter voorkoming van sluipverkeer. In de stedenbouwkundige opzet zal er verkeerskundige aandacht zijn voor de bereikbaarheid van de school. In de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt de ontsluiting en locatie definitief bepaald.

Bestaande bedrijven, hindercirkels & gasleiding
In het ontwikkelingsgebied bevinden zich twee gasleidingen. Het gaat om twee hoge druk gasleidingen van Leander. Rondom de gasleidingen moet er vanaf de as van de buis 5m vrijgehouden worden. In totaal betreft het een zone van 10m breed waarin geen woningen, wegen of belasting van de grond mogelijk is. De noordelijk gelegen gasleiding zal worden verlegd en hierdoor een meer gunstige en veilige positie krijgen binnen BTS.

Enkele bestaande bedrijven en kassen hebben een hindercirkel over de te ontwikkelen velden. Bij ontwikkeling dient voldoende afstand te worden gehouden van deze cirkels.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





2.4 Functies & voorzieningen
BTS wordt een gevarieerde ontwikkeling met verschillende milieus en voorzieningen. Van noordoost naar zuidwest verandert de woningdichtheid. Het woonmilieu verandert van dorps naar landelijk. In Binnen Turfspoor valt 50% van alle woningen in de categorie betaalbaar, die bestaat uit sociale huurwoningen (grondgebonden woningen en appartementen) en betaalbare huur- en koopwoningen (grondgeboden woningen en appartementen). De andere 50% van de woningen valt in de categorie vrije sector. De woningen zijn bedoeld voor mensen uit de meest uiteenlopende leeftijdscategorieën, van alleenstaanden tot gezinnen. In het programma zijn ook zelfstandige en onzelfstandige zorgwoningen opgenomen. Verder is er nadrukkelijk aandacht voor starters en senioren.

Centrum-dorps
37,5-42,5% sociaal , 0-10% middensegment, 37,5-52,5% vrije sector.
Het noordelijk gedeelte bestaat uit een centrum-dorps milieu met een dichtheid van 25-35 wo/ha. Het sluit aan op bestaand Lisserbroek en Lisserbroek-Noord.

Dorps landelijk
27,5-32,5% sociaal, 17,5-27,5% middensegment, 40-55% vrije sector.
In het middengebied wordt dorps landelijk woonmilieu nagestreefd met een dichtheid van 15-25 wo/ha.

Landelijk
100% vrije sector.
Zuidelijker wordt het woonmilieu meer landelijk. Hier ligt de bebouwingsdichtheid laag, zo rond de 5-15 wo/ha, en zal de bebouwing hoofdzakelijk bestaan uit losse korrel.

Voorzieningen
Een deel van de voorzieningen dat aan de GBR wordt geplaatst ligt in Turfspoor. De kralenketting van voorzieningen wordt binnen Turfspoor verder doorgezet met een uitbreiding van de basisscholen. Deze uitbreiding dient binnen 750 m van de bestaande basisscholen gepositioneerd te worden. De basisscholen liggen op een prominente plek aan de GBR zodat deze vanuit bestaand Lisserbroek, Lisserbroek-Noord en vanuit Turfspoor gemakkelijk te bereiken zijn. Dit geldt voor langzaam en gemotoriseerd verkeer.
In het midden van BTS ligt een gebied waar aanvullende maatschappelijke en commerciële voorzieningen een plek kunnen krijgen. Deze locatie ligt op een strategische plek waardoor het vanaf de entrees vanuit de wijkontsluiting en Gansoord goed te bereiken is voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer. Gedacht kan worden aan kinderdagopvang, kleine kantoorruimten in de zakelijke dienstverlening, manicure, osteopaat etc. In het zuiden kan de bestaande kas een maatschappelijke of lichte horecafunctie krijgen. De kas ligt centraal in de GBR en is goed te bereiken vanaf de Gansoord. Ook wordt gedacht aan pakketwanden bij entrees van de wijk om verkeer van pakketbezorgers te verminderen. Rondom de GBR is een zone aangeduid. waarin appartementen gerealiseerd kunnen worden. De locaties worden zorgvuldig gekozen, en versterken de ruimtelijke werking van de GBR.



Parkeernormeringen
Het overgrote deel van BTS heeft een maximum parkeernormering. Hierbij wordt uitgegaan restbebouwing zonder centrumvoorzieningen, HOV haltes of stations. In Lisserbroek-Noord zullen in de toekomst HOV haltes worden gerealiseerd. Het noordelijk deel van BTS valt binnen de straal van 700 m. Hier zal een lichtere parkeernorm hanteerbaar zijn.



2.4 Functies & voorzieningen

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-6DC2D22A2C81



3 Binnenturfspoor als duurzame ontwikkeling

Binnen de ontwikkeling van BTS wordt gestreefd naar een duurzaam woonmilieu. Naast de eisen (BENG, BREAAM) die gesteld worden aan de gebouwde omgeving, spelen duurzaamheid, natuur inclusiviteit en klimaat een grote rol bij het inrichten van de openbare ruimte.

De wisselwerking tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte zorgt voor een inpassing van de onderwerpen hittestress, droogte en water(overlast). Deze onderdelen vullen elkaar aan.

Op grote schaal zijn de onderwerpen te verdelen over:
1. (bestaand) landschap
2. bebouwing & voorzieningen
3. infrastructuur & energie

Binnen deze onderwerpen is een aantal thema's onder te brengen die van toepassing zijn op verschillende schaalniveaus.

1. Landschap
Het bestaande landschap is van grote waarde binnen de ontwikkeling. Met name de bestaande waterstructuur en groenstructuur zullen zorgen voor een duurzame inpassing van de ontwikkeling.

- De overgang naar twee waterpeilen binnen het plangebied biedt een goede basis voor een duurzame oplossing voor BTS en omgeving
- Een robuuste waterstructuur bevordert biodiversiteit en voorkomt bodemdaling
- Het strategisch knijpen van watergangen voorziet in voldoende waterbergend vermogen bij veel regenval
- Optionele droge waterbergingen zorgen voor directe infiltratie bij kleinere regenbuien
- Lokale verwerking/hergebruik van regenwater
- Aanleg van waterbeplanting voor zuiverende werking van het oppervlaktewater en regenwater
- Voorzien van groen-blauwe daken bevorderen biodiversiteit
- Geen gebruik van verhardingsmaterialen die beschadigend zijn voor de bodemlaag.
- Het verplicht stellen van infiltratie in de bodem
- Bestaand landschap wordt aangevuld met bomenrijen in de landschapsstructuur
- Bomen als onderdeel van het infiltratiesysteem in de openbare ruimte
- De GBR en bermen worden aangelegd met grasmixen om de biodiversiteiten te bevorderen
- Het behoud van bestaande volkstuinen bevordert de biodiversiteit
- In de centraal gelegen GBR wordt spelen, sporten enbewegen bevorderd door middel van voorzieningen en een langzaam verkeersroute
- Kinderspeelplekken en de hun directe omgeving fungeren als koelte-eilanden binnen de ontwikkeling. Deze plekken hebben een gelijke afstand en zijn voorzien van zitplekken
- Grote oppervlaktes verharding worden strategisch onderbroken door bomen. Schaduwvorming vormt hierbij een belangrijk onderdeel tegen hittestress
- Groen / blauwe daken verminderen hittestress vanuit het dakvlak
- Vastleggen van m2's verharding op kavels

2. Bebouwing & voorzieningen
De nieuwe ontwikkeling vormt zich naar het bestaande landschap en zijn gebiedseigen kenmerken. Het programma en voorzieningen dienen een aanvulling te zijn op het landschap.

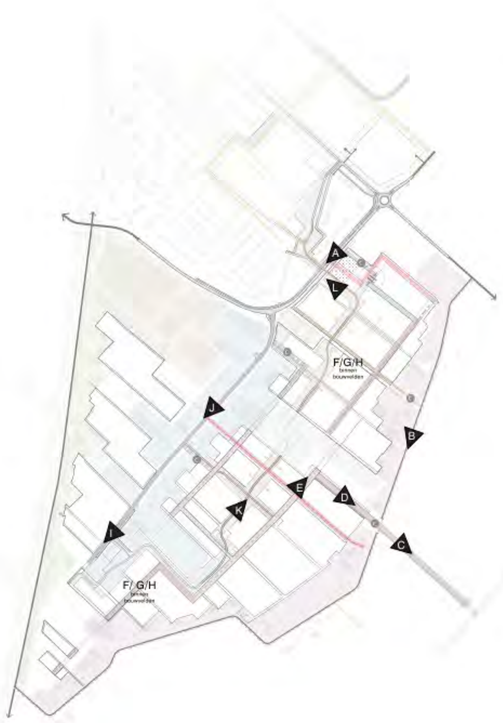
De GBR voorziet BTS van een duurzame landschappelijke zone waarin veel aspecten samen komen als er wordt gekeken op wijkniveau.

- De nieuwe woonwijk krijgt een gevarieerd woonaanbod
- Grenzend aan de openbare ruimte bevinden zich alleen voor- en/ of zijgevels van gebouwen met ramen
- Biobased materialisatie bebouwing: aanleg van een deel van de gevels, van interieur en de constructie van utiliteits-en laagbouw uit biobased materiaal en producten
- Natuurinclusief bouwen zorgt voor een bevordering van de biodiversiteit
- Voorzieningen zijn strategisch geplaatst aan de GBR zodat d Deze voor zowel langzaam- als voor gemotoriseerd verkeer goed te bereiken zijn
- Speel- verblijfsplekken worden op strategische punten gepositioneerd zodat zij bijdragen aan de sociale aspecten
- De openbare buitenruimte is toegankelijk voor ouderen en inwoners met een beperking
- Woningen voldoen minimaal aan de BENG-norm en doorontwikkeling naar NOM wordt mogelijk gemaakt
- Woningen maken gebruik van bodemenergie
- Natuurinclusief ontwerpen in bebouwing en openbare ruimte
- De buitenruimte rondom voorzieningen wordt klimaatbestendig en naar doelgroep ingericht.

3. infrastructuur en energie
Binnen BTS wordt ingezet op een toekomstbestendige infrastructuur zowel boven- als ondergronds. Hierbij valt te denken aan verbinding, opslag en materialen.

- Prioritering langzaam verkeer: dicht netwerk langzaam verkeer met fietspaden en wandelpaden
- Langzaam verkeersnetwerk binnen GBR wordt voorzien van halfverharding/gebonden verharding
- Aanleg collectieve parkeerplaatsen bij woningen
- Op strategische plaatsen voorzien in mobiliteitshubs
- Er wordt gestreefd naar een goed gefaciliteerde laadinfrastructuur die aansluit op de (veranderende) behoefte aan elektrisch laden van de bewoners en gebruikers
- Deelautos kunnen een plek krijgen op buurtniveau
- Marktpartijen onderzoeken op welke wijze de nieuwbouwwoningen energieleverend kunnen zijn
- We gebruiken niet de groenste energie. De focus ligt op het beperken van energiegebruik
- Tijdens de bouw wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame, hernieuwbare brandstoffen en energie
- All-electric smart grid: Voorbereiding tot aanleg elektrisch smart-grid door netwerkbeheerder met mogelijkheid tot onderlinge uitwisseling en voor optionele opslag
- Holle straatprofielen, ter bevordering van afvoercapaciteit

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Profielen
In de volgende profielen zijn de principes in ontsluiting vastgelegd. In het stedenbouwkundig plan zullen de profielen gedetailleerder ingaan op peilniveaus, nok- en goothoogtes.

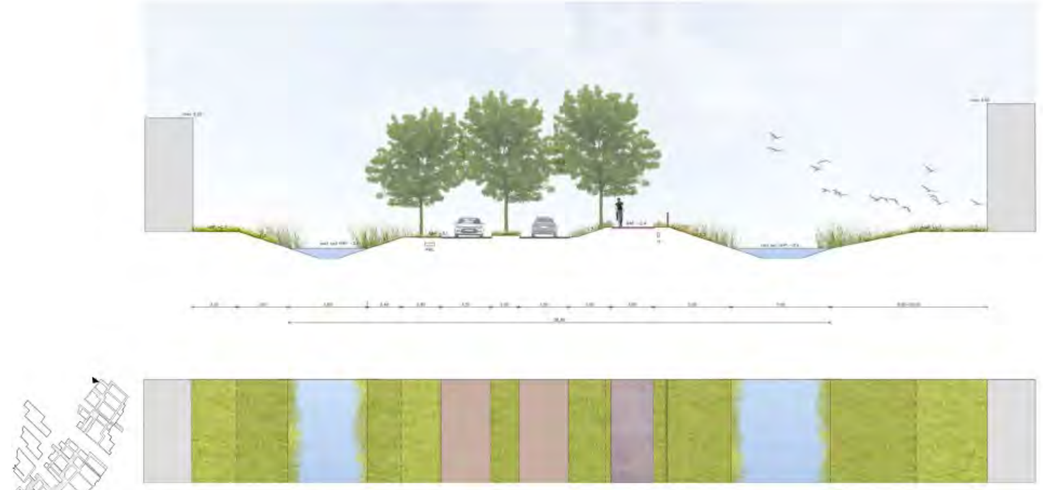
De profielen zijn onder te verdelen in 4 categorieën: +
gebiedsontsluitingen
- NKT
- Lisserbroekerweg
- Turfspoor
- Inprikker

wijkontsluiting
- Gebiedsentree
- Hoofdontsluiting

buurtontsluiting
- Woonstraten
- Wonen aan watergang

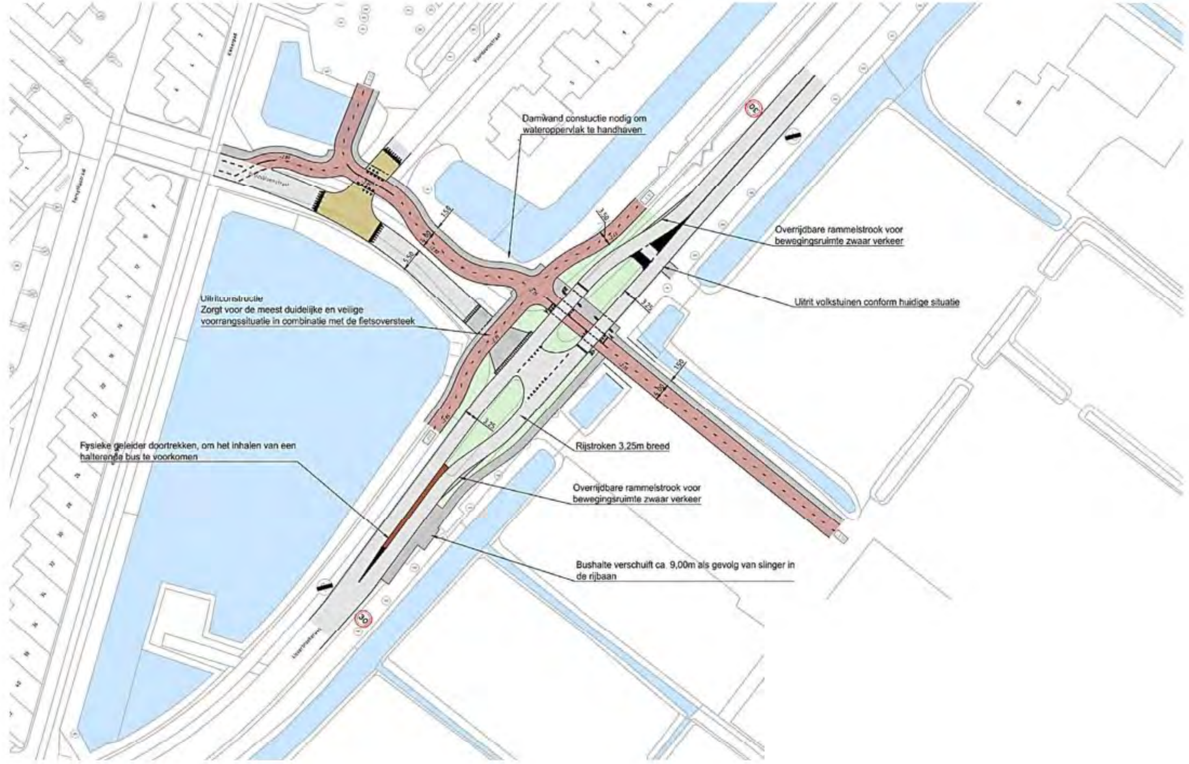
GBR

Lisserbroekerweg & gelijkvloerse kruising GBR.
Het profiel voor de Lisserbroekerweg kent een principe uitwerking met meer groen en plaats voor een middenberm. In de opwaardering van de Lisserbroekerweg kan de uitwerking van de gelijkvloerse kruising tussen de GBR en de Lisserbroekerweg een belangrijke rol spelen. Verdere uitwerking hiervan volgt door betrokken partijen, gemeente en doormiddel van dorpsconsultatie.



A. NIEUWE SITUATIE LISSERBROEKERWEG

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





B. TURFSPOOR

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





C. INPRIKKER TUSSEN NKT EN BTS





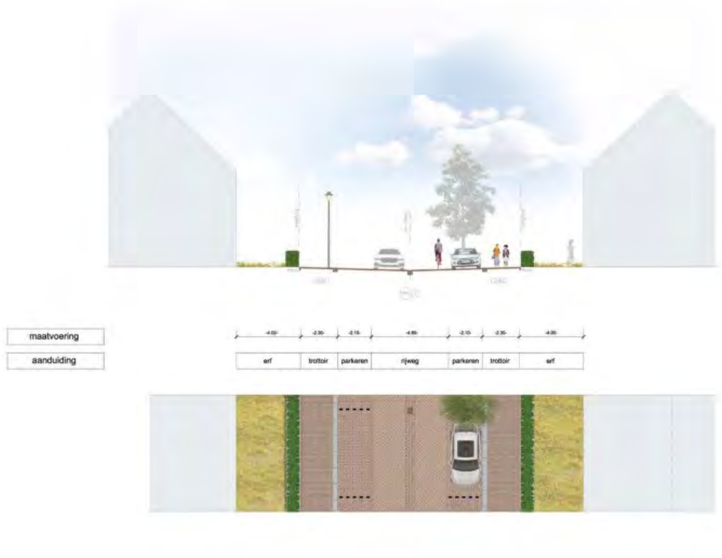
Gronden Imansen. Bij verwerving, heeft een aansluiting met voorzijde de voorkeur.

D. GEBIEDSENTREE

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



E. HOOFDONTSLUITING

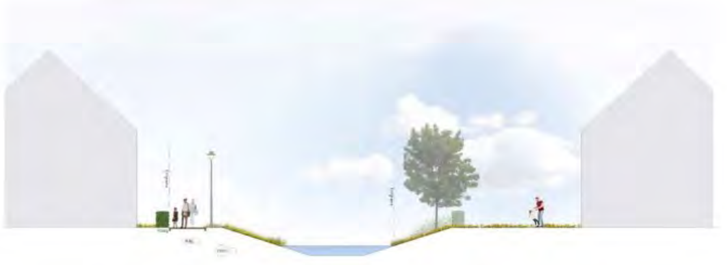


F. WOONSTRAAT DUBBELZIJDIG PARKEREN

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



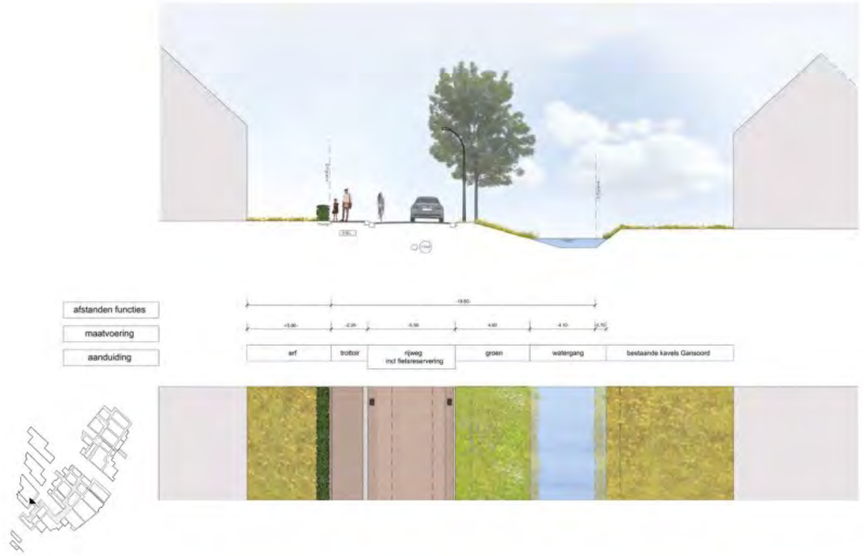
G. WOONSTRAAT ENKEL PARKEREN



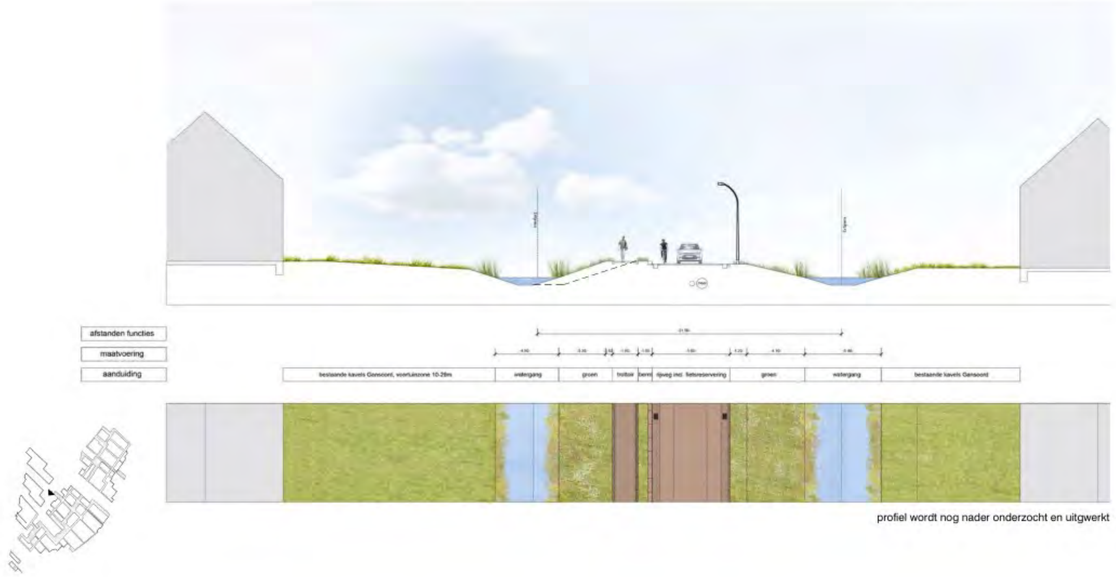
geen opstallen of hoge erfafscheidingen in de taludzone

H. WONINGEN AAN WATERGANG

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



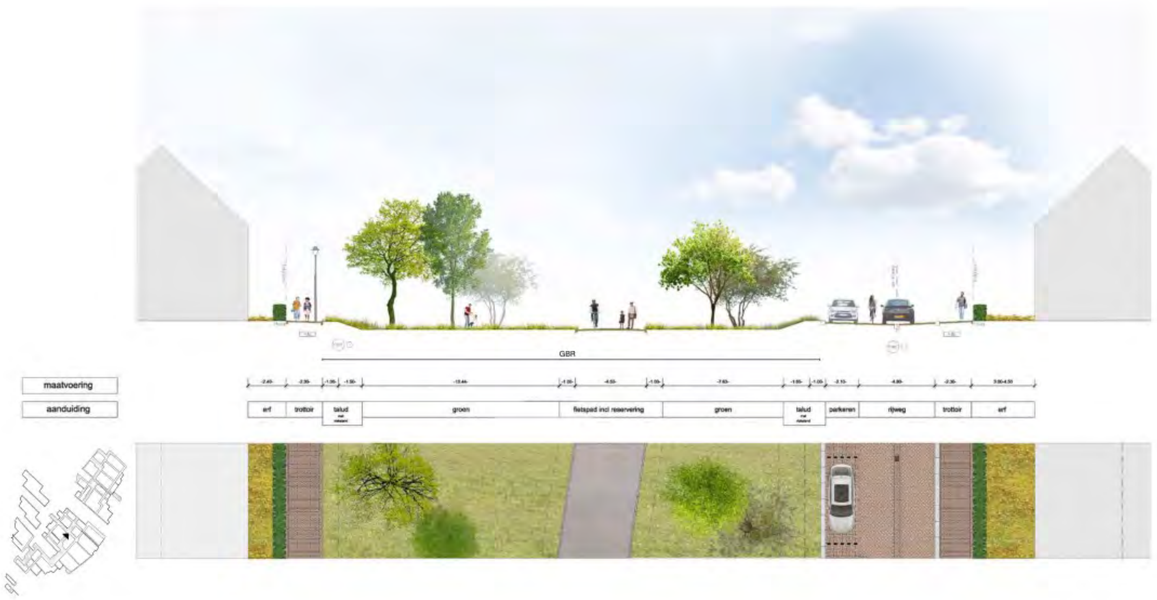
I. GANSOORD ZUIDZIJDE



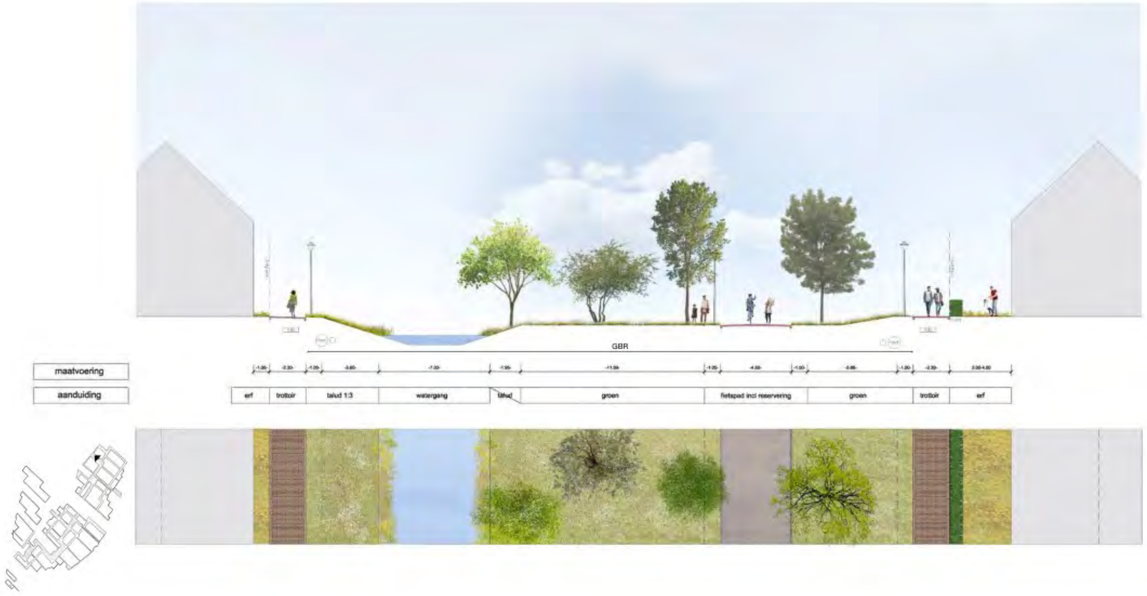
profiel wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt

J. GANSOORD NOORD & MIDDEN

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



K. GBR 1



L. GBR 2

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Indicatief beeld 2040

beeldkwaliteit in relatie tot duurzame stedenbouw

Een echt duurzaam plan moet vanuit een integrale visie ontworpen worden en vanuit alle schaalniveau's, waarbij de eerste stap gezet wordt bij de verkaveling en eindigt bij de beeldkwaliteit. Een duurzame verkaveling begint met respect voor de (cultuur-) historie en de ondergrond. Welke aspecten zijn kenmerkend voor deze specifieke locatie en kunnen als inspiratie dienen voor het plan?

Allereerst is dat het uitwaaierende en fijnmazige slotenpatroon. Het letterlijk overnemen van deze fijnmazigheid is niet mogelijk, echter het principe van het uitwaaieren en het gebruiken van de richtingen die hieruit voortkomen zeker wel. Het klimaatadaptief maken van het plan is ook af te leiden uit dit principe. Alles wat aan extra waterberging noodzakelijk is volgt de logica van het uitwaaierende patroon. Ook het deels niet ophogen van de ondergrond (t.p.v. de GBR) past in deze filosofie om de ondergrond zo puur mogelijk te gebruiken.

Een volgende stap in een klimaatadaptieve planvorming is gezet met de ambitie om voldoende groen toe te voegen en de hoeveelheid verharding zo minimaal mogelijk te maken, dit om de hittestress in de gebouwde omgeving zo minimaal mogelijk te houden.

Een ander belangrijk onderdeel in het plan is om het langzaamverkeer te stimuleren en zo laagdrempelig mogelijk te maken. De GBR speelt hier een belangrijke rol in, maar ook de goede verbinding met fietsroutes buiten het plangebied.

Het maken van duurzame woningen start met de oriëntatie van de woningen (de daken) op de zon. In dit geval volgt vanuit de ondergrond al een voorsortering; de logica van de bebouwingsrichting volgt het uitwaaierende patroon; dat blijkt geen slechte richting te zijn! De meeste woningen hebben een gevel en/of een dakvlak op het zuidwesten of het zuidoosten. Dat zijn goede oriëntaties voor het oogsten van passieve zonne-energie en een goede oriëntatie van PV- en PVT-panelen.

In de verdere uitwerking van de gebouwen zal tenminste de steeds strenger wordende eisen van het Bouwbesluit op het gebied van energie en circulariteit gevolgd worden en waar mogelijk met een nog hogere ambitie gerealiseerd.

Ook aan het stimuleren van de biodiversiteit worden op alle schaalniveaus maatregelen ingepast; in de openbare ruimte wat betreft plantensoorten en verder worden allerlei nestelgelegenheden in de bebouwing opgenomen.

Naast al deze aspecten moet ook de sociale duurzaamheid niet vergeten worden. In dit plan is veel aandacht voor sociale controle en mogelijkheden voor ontmoeting. En wat iedereen eigenlijk wel weet; maak een mooie identiteitsvolle buurt, daar zorgen mensen veel beter voor dan voor een anonieme woonomgeving! Dat aspect staat in dit deel beschreven.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

8. MARKANTE TWIST
de welkome relativering

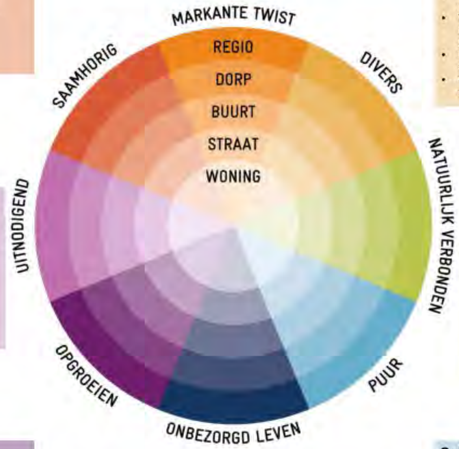
- Ingrepen die de kwaliteit van 'de uitzondering bevestigt de regel' in het plan aanbrengen. Een markante twist kan op ieder schaalniveau gemaakt worden.

7. SAAMHORIG
ontmoetingsplekken op meerdere schaalniveaus

Plekken maken en aanleidingen aanbieden om samen te komen.
- Straat met shared space karakter.
- Collectieve buitenruimte (moestuin, boomgaard).
- Buurtgroen (tafels en zitplekken).
- Groen Blauwe Ruggengraat (GBR).

1. DIVERS
eenheid in verscheidenheid

- Eenheid door een groen en blauw landschappelijk raamwerk (waterstelsel en de GBR).
- Verscheidenheid in de (woon)buurten. Door variatie in waterlopen, beplanting, ligging en architectuur van de woonstraten verschilt het karakter per buurt.
- Dorps woonmilieu met drie woonsferen door verschillen in o.a. dichtheid, voorgevellijnbijn en de ruimte tussen de bouwvolumes.
- Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.



6. UITNODIGEND
overgangen vormgeven als aanleidingen voor ontmoeting

Op alle schaalniveaus uitnodigende overgangen maken.
- Overgang van huis naar straat (veranda, gevelbankjes, steigers, openbare oever, Delftse stoep, voordeur, entreelaan)
- Overgang naar het landschap, het oude bebouwingslint van Turfspoor en overgang naar de Ringvaart.
- Overgang van de wijken naar de Groen Blauwe Ruggengraat.

2. NATUURLIJK VERBONDEN
wonen profiteert er van

- De GBR legt de verbinding met het bestaande dorp.
- Het water in Binnenturfspoor is onderdeel van het bestaande stelsel.
- Het netwerk van wandel- en fietspaden is verbonden met het landschap en de voorzieningen in het (dubbel)dorp en omgeving.
- Historisch verbonden met de ondergrond door (bewust) niet integraal op te hogen en de vruchtbare grond te gebruiken in tuinen en openbaar groen.
- In de architectuur is de verbinding met de elementen zichtbaar en meeontworpen.

5. OPGROEIEN
ruimte bieden aan mens, plant en dier

- Mens: aan alle leeftijden ruimte bieden.
- Groen bloeit en groeit in verschillende seizoenen en overlappende periodes.
- Dier: allerlei nestelgelegenheden aanbieden.
- Place-making.
- Ruimte voor woninguitbreidingen.

4. ONBEZORGD LEVEN
veilig, gebruiksvriendelijk, onderhoudsvriendelijk, waardevast

- Veiligheid; duidelijke grenzen openbaar-privé, ogen op de buitenruimte, overzichtelijk, geen wateroverlast bij piekbuien.
- Gebruiksvriendelijk, goede oplossingen voor parkeren en afval.
- Onderhoudsvriendelijke opstallen en buitenruimtes.
- Waardevast; mooie woning in mooie wijk is veilige investering.

3. PUUR
kracht van eenvoud, circulariteit, lokaal

- Op alle schaalniveaus een heldere vormentaal.
- Echte, (innovatieve) circulaire materialen die mooi oud worden.
- Beplanting passend bij groei-omstandigheden en ondergrond.

5.0 Kernwaarden beeldkwaliteit

In Binnenturfspoor wordt een centrum dorps woonmilieu in drie dorpse sferen gerealiseerd. Deze drie woonmilieus worden in fases gerealiseerd in een gemengd gebied met wonen en werken. Qua beeldkwaliteit wordt gestuurd op zowel de samenhang als de diversiteit tussen deze verschillende milieus.

Er worden een aantal regels gesteld om de samenhang, sfeer en kwaliteit van Binnenturfspoor te borgen. De regels bouwen voort op zowel de kernwaarden uit het ambitiedocument van Lisserbroek (Natuurlijk verbonden, Markante twist, Uitnodigend en Onbezorgd leven) als de kernwaarden van Binnenturfspoor (Puur, Eenheid in verscheidenheid, Saamhorig en Opgroeien). Sturing wordt gegeven op alle schaalniveau's: van wijk, buurt, straat en woning. Binnen de regels is vrijheid om de woonbuurten een eigen karakter te geven.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-6DC2D22A2C81



eenheid in verscheidenheid

- Eenheid door een groen en blauw landschappelijk raamwerk (waterstelsel en GBR).
- Verscheidenheid in de (woon)buurten. Door variatie in waterlopen, beplanting, ligging en architectuur van de woonstraten verschilt het karakter per buurt.
- Dorps woonmilieu met drie woonsferen door verschillen in o.a. dichtheid, voorgevelrooilijn en de ruimte tussen de bouwvolumes.
- Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.







5.1 Divers

Binnenturfspoor is een eenheid door het samenhangend raamwerk van groen en blauw. Tot het raamwerk van Binnenturfspoor behoren het waterstelsel met begeleidende beplanting en de Groen Blauwe Ruggengraat (GBR) die het gebied met Lisserbroek verbindt. Het raamwerk heeft een landschappelijk karakter met inheemse beplanting zoals wilgen, elzen en rietkragen.

Rondom de GBR liggen herkenbare en van elkaar te onderscheiden (woon)buurten. De openbare ruimtes van de buurten krijgen een gevarieerde invulling. Door variatie in de breedte en de vormgeving van de waterlopen en woonstraten verschilt het karakter per buurt.

De beplanting kleurt mee met de seizoenen; rijkbloeiende soorten in het voorjaar, vele herfst-kleuren in het najaar. Bijzondere accenten zijn boomgaarden in de collectieve buitenruimtes en velden met krokussen en narcissen (verwijzend naar de vroegere bollenteelt). In de bestaande linten zijn de grote tuinen met (treur) bomen beeldbepalend.

Voor de bebouwing gelden er verbindende ontwerpregels met oog voor het behoud van voldoende variatie en diversiteit.

5.1a Drie dorpse woonsferen

	centrum dorps	dorps landelijk	landelijk
stedenbouwkundige eenheid parkeeroplossing	straat in samenhang ontworpen zoveel mogelijk in achterhoven parkeren in straten	buurt in samenhang ontworpen zoveel mogelijk in parkeerkoffers minder parkeren in straten	vloeiende overgang tussen wijk en omgeving zo veel mogelijk concentreren zo min mogelijk in straten
overgang prive/openbaar	geveltuin delftse stoep bankje/gevelbank/ bloembak voortuin mogelijk door sprong rooilijn	voortuin haag hek met haag incidenteel delftse stoepen	tuinen erf haag/houten hekjes
straatbeeld	zo veel mogelijk gesloten gevelwand zo veel mogelijk bebouwde hoeken doorlopende rooilijn gevelwand bestaat uit "kleine" korrels	openingen in gevelwand tuinen op de hoek versprongen rooilijn kappenlandschap	bebouwing vrij in de tuin/landschap vrijliggende bebouwing alzijdig
architectuur	herkenbaar individueel pand/rijtje in het aanzicht meer gevel dan dak wisselende goothoogte variatie in gevelbeëindiging platte daken als uitzondering mogelijk	korrel als achitectonische eenheid in het aanzicht dak dominanter dan gevel afwisseling hoge en lage goot korte rijtjes platte daken als uitzondering mogelijk	schuur/boerderij als basis eenduidige hoofdvorm lage goot dak dominanter dan gevel
materialisatie	baksteen decoratie in gevel/ ornament vertikale raamindeling verbijzondering voordeuren	baksteen of hout raamindeling ondersteunt de massavorm detaillering ondersteunt de massavorm pannen als gevel zijn mogelijk	baksteen of hout, pannen of riet eenvoudige of abstracte detaillering glazen gevels/open puien kleine raamopeningen

In bovenstaande matrix worden voor de grondgebonden woningen de verschillen tussen de woonsferen aangegeven.

Het dorpse karakter van Binnenturfspoor wordt onder andere verkregen doordat een mix van woningtypes het straatbeeld bepalen.

Binnenturfspoor kent drie verschillende woonsferen met verschillen in dichtheid, rooilijnafstand, ruimte tussen de woningen en verschil in dominantie van de gevels of kappen. De drie woonsferen zijn: centrum dorps, dorps landelijk en landelijk.

In het noordelijke gebied is de architectonische korrel bescheiden van grootte. De korrel is herkenbaar binnen een vrij dichte aaneengesloten straatwand.

In het middengebied is de korrelgrootte een bouwvolume: vrijstaande woning, twee woningen onder een kap of een rij. Elk bouwvolume is één duidelijk geheel. Tussen deze bouwvolumes is vrij veel (groene) ruimte. De objecten staan los van elkaar en zijn georiënteerd op de straat.

Het zuidelijke deel is nog ruimer van opzet. Hier wordt het idee van straten op sommige plekken losgelaten. De bouwvolumes liggen soms verspreid in het (collectieve) groen of wordt rond erven georganiseerd. Het parkeren wordt zo veel mogelijk geconcentreerd opgelost.

Binnen de drie verschillende woonsferen is er op straatniveau (centrum dorps) en op buurtniveau (dorps landelijk en landelijk) weer ruimte om onderscheid te maken.

De voorgestelde typerende elementen moeten herkenbaar terugkomen per uitwerkingsgebied.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Centrum dorps sfeerbeelden







Voorbeelden van aaneengesloten gevelwanden. Het duidelijke onderscheid per korrel wordt zichtbaar door een verschil in vorm, kaprichting, goothoogte, gevelindeling en kleur. Af en toe een lage goot versterkt het dorpse karakter.





Voorbeelden van bebouwde hoeken met een overhoekse oriëntatie. Het appartementencomplex (boven) vormt een onderdeel van de gesloten gevelwand.

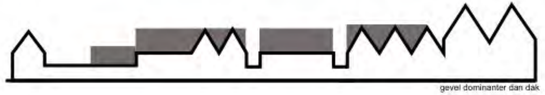




Voorbeelden van de overgang tussen de woning en het openbaar gebied. De overgangen kunnen gemaakt worden door een privésstoep, geveltuin of een tuin door een sprong in de gevel.

5.1b Centrum dorps kenmerken









In dit woonmilieu zijn de straten en pleinen in samenhang ontworpen

Parkeren
Naast het parkeren in de straten worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd in de binnenhoven.

Typologie
De vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen, rijwoning- en en appartementen vormen gezamenlijk zo veel mogelijk een aaneengesloten gevelwand. De meeste woningen hebben een kap.

Straatbeeld
Er is sprake van een zo veel mogelijk aaneengesloten gevelwand, waarbij verspringingen in de rooilijn bijdragen aan het dorpse karakter. De gevels zijn beeldbepalender dan de daken. Verschillen tussen individuele korrels zijn in de gevelwand duidelijk herkenbaar. Verschillen in vorm, kaprichting en goothoogte worden hierbij als middel ingezet. Een architectonische korrel kan bestaan uit meerdere woningen. De straathoeken worden zo veel mogelijk bebouwd. Op de hoek hebben de woningen een tweezijdige oriëntatie.

Overgangen van privé naar openbaar
De woningen hebben een kleine private buitenruimte als overgang naar het openbaar gebied. Deze overgang wordt vormgegeven als geveltuin of als privé stoep met ruimte voor een zitje en/of plantenbakken. Door sprongen in de gevel kunnen er incidenteel diepere voortuinen gerealiseerd worden. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte kunnen worden uitgewerkt als muurtjes en hekwerken vormgegeven met daarachter eventueel een haag.

Gevelindeling en detaillering
Het individuele karakter van de verschillende korrels wordt door de raamindeling en de ornamentiek van de gevel versterkt. Door metselverbanden, dakkapellen, beëindigingen van topgevel of gootlijsten wordt het individuele karakter versterkt. Door de verbijzondering van de voordeuren wordt de overgang tussen privé naar openbaar gemarkeerd. Bij dit woonmilieu past vooral een verticale raamindeling.

Kleur en materiaalgebruik
Per korrel wordt gekozen voor een kleur baksteen. De verschillende gevels worden opgebouwd uit bakstenen in meerdere kleur variaties (van rood/paars tot oranje/rood). Incidenteel kan als een accent een gevel wit worden gekeimd. De daken worden uitgevoerd in een terracotta of een grijze/zwarte pan. Belangrijk is dat in het dakvlak de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Dorps landelijk sfeerbeelden









De buurt heeft een groen karakter door voortuinen met hagen en ook zijtuinen met hagen op de hoeken. Aan de achterzijde worden de overgangen naar het water zo groen mogelijk ingericht.





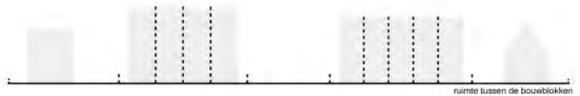
Elke korrel vormt een architectonische eenheid. De wisselende rooilijn draagt bij aan het informele karakter. Aan de straatzijde bevinden zich voortuinen met lage hekken en hagen of “Delftse stoepen”.





Pannen kunnen als gevelbekleding gebruikt worden waardoor de goot visueel verlaagd wordt.

5.1c Dorps landelijk kenmerken









In het dorps landelijke woonmilieu worden de woonbuurten in samenhang ontworpen

Parkeren
Naast het beperkt parkeren in de straten worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerkoffers.

Typologie
Langs de straten liggen vrijstaande woningen, twee onder een kap woningen en rijwoningen. De (geclusterde) woningen worden vormgegeven als een architectonische eenheid. De meeste woningen hebben een kap. Het dorpse karakter van de rijwoningen kan worden versterkt door sprongen in de rooilijn of goothoogte. Appartementen vormen een onderdeel van de staat of liggen aan de GBR.

Straatbeeld
Het straatbeeld is dorps door de verspringing van de goothoogte en de rooilijn. Er is ruimte (zo mogelijk met doorzichten) tussen de bouwblokken. De bouwblokken worden vormgegeven als een architectonische eenheid waarbij de kappen beeldbepalend zijn. Elke bouwblok heeft meer kap dan gevel. De parkeerkoffers worden met hagen afgeschermd.

Overgangen van prive naar openbaar
De straten ogen groen door de voortuinen met hagen en tuinen op de hoek. Incidenteel worden de voortuinen afgewisseld door een delftse stoep. Aan de achterzijde worden bij de woningen aan het water de overgangen meeontworpen en zo groen mogelijk ingericht. Het is hier niet toegestaan om schuttingen te plaatsen.
Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte kunnen worden vormgegeven met hekwerken met haag.

Gevelindeling en detaillering
De basisvorm van de bouwblokken is eenvoudig en helder, er is sprake van een herkenbare architectonische eenheid onder een enkelvoudig dakvlak. Dit wordt ondersteund door de raamindeling. Ook de detaillering van de bouwblokken ondersteund de basisvorm.

Kleur en materiaalgebruik
Per korrel wordt zo veel mogelijk gekozen voor één materiaal. De gevels worden opgebouwd uit bakstenen in verschillende kleur variaties (van rood/bruin tot oranje/rood) of hout in een naturel tint of zwart. Af en toe kan een gevel als accent wit worden gekeimd.
De daken worden uitgevoerd in een terracotta of zwart/grijze pan. Om de beeldbepalendheid van het dakvlak te versterken kunnen ook pannen als gevelbekleding ingezet worden. Belangrijk is dat in het dakvlak de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Landelijk sfeerbeelden







eenduidige hoofdvorm







meerdere woningen in één volume



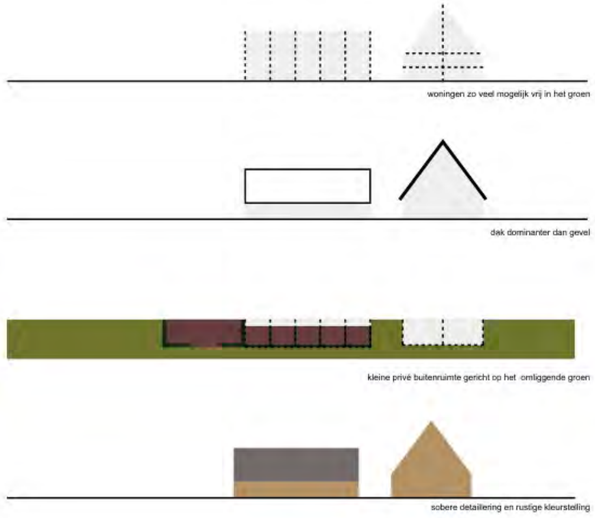






eenduidige volumes blijven herkenbaar

5.1d Landelijk kenmerken



In het landelijke woonmilieu is er sprake van een vloeiende overgang tussen de nieuwbouw en het bestaande landelijk gebied.

Parkeren
Het parkeren wordt in dit deelgebied zoveel mogelijk geconcentreerd. Parkeren op eigen terrein is mogelijk. In het deelgebied worden zo min mogelijk straten met parkeervakken aangelegd.

Typologie
De bebouwing ligt verspreid en zo veel mogelijk vrij in het landschap. Woningen kunnen worden geclusterd rond een erf. In de volumes kunnen ook rijwoningen en/of appartementen worden ondergebracht. Tevens kunnen kleine volumes (Tiny houses) in moestuinen worden opgericht. De meeste woningen hebben een kap.

Sfeerbeeld
Bij een vrijliggende positie van de woningen is sprake van een alzijdige oriëntatie. Agrarische bebouwing zoals schuren of boerderijen vormen de beeldreferenties voor de gebouwen.
Er is sprake van rechthoekige grondvlakken met eenduidige hoofdvormen. De volumes hebben zo veel mogelijk een lage goot met een fors dakvlak.

Overgangen van privé naar openbaar
In dit woonmilieu is het wonen in de straat ruimer opgezet. De meeste woningen hebben een voor- en achtertuin. Sommige woningen liggen vrij in de (collectieve) ruimte. Hierbij zijn de privé-buitenruimte (terrassen) klein en gericht op de openbare of collectieve ruimte. Ook kan de ontsluiting van de woningen vormgegeven worden als een erf. Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte kunnen worden vormgegeven met hagen en houten hekjes.

Detaillering
Elk bouwvolume vormt een herkenbare architectonische eenheid. De detaillering van de bouwvolumes is sober. Gevelopeningen ondersteunen het landelijk karakter. Een groot contrast tussen de grootte van opening in de gevel is een middel. Naast kleine raamopeningen kunnen grote glazen puien toegepast worden.

Kleur en materiaalgebruik
Per bouwvolume wordt zo veel mogelijk gekozen voor één materiaal. De gevels worden opgebouwd uit een paars rode baksteen of hout in een naturel tint of zwart. Naast terracotta- en zwart/grijze pannen kunnen ook rieten of zinken daken worden toegepast. Belangrijk daarbij is dat de zonnepanelen zorgvuldig worden meeontworpen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



natuurlijk verbonden

- De GBR legt de verbinding met het bestaande dorp.
- Het water in Binnenturfspoor is onderdeel van het bestaande stelsel.
- Het netwerk van wandel- en fietspaden is verbonden met het landschap en de voorzieningen in het (dubbel)dorp en omgeving.
- Historisch verbonden met de ondergrond door (bewust) niet integraal op te hogen en de vruchtbare grond te gebruiken in tuinen en openbaar groen.
- In de architectuur is de verbinding met de elementen zichtbaar en meeontworpen.





De Groen Blauwe Ruggengraat legt de verbinding met het bestaande dorp.





De overgangen en scheidingen tussen privé en openbaar worden zorgvuldig vormgegeven. De landschappelijke kwaliteit van het plan wordt hierbij zoveel mogelijk geborgd.









Luchtwarmtepompen worden zorgvuldig ingepast, afgeschermd of meeontworpen. Zonnepanelen worden meeontworpen in het dakvlak.









De warmtelast wordt door luiken, overstekken en veranda's beperkt. De afvoer van het hemelwater wordt zorgvuldig meeontworpen.







5.2 Natuurlijk verbonden

Binnenturfspoor is op een natuurlijke manier verbonden met het landschap, de bodem, de historie en het watersysteem. Het netwerk van wandel- en fietspaden verbindt de woonwijk met de omgeving. Hierdoor is het omliggend landschap en de voorzieningen in het dorp goed bereikbaar. De GBR (Groen Blauwe Ruggengraat) van Binnenturfspoor vormt hierin een belangrijk element. Het water in de wijk vormt een onderdeel van het bestaande waterstelsel. Door de partiële ophoging van de bouwvelden wordt het oude maaiveldniveau in delen van de wijk behouden. Binnenturfspoor kenmerkt zich door een bodem van goede teelaarde. Deze aarde wordt zoveel mogelijk hergebruikt als bovenlaag bij het ophogen van het bouwvlak.

In de architectuur wordt op een duurzame manier omgegaan met de elementen: zon, water, aarde en lucht.

In het kader van klimaatadaptatie worden de hemelwaterafvoeren losgekoppeld van het riool. Dit gebeurt zo veel mogelijk zichtbaar als onderdeel van de ontwerpopgave. Dit kan bijvoorbeeld door het meeontwerpen van de hemelwaterafvoeren en het gebruik van regentonnen.

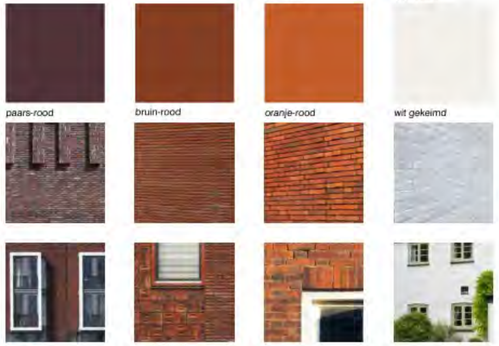
Zonnepanelen worden meeontworpen in het dak- of geveloppervlak. De vlakken met PV panelen zijn heldere rechthoekige vormen. De kleur van de panelen is afgestemd op de kleur van het omliggende bouwmateriaal. Het terugdringen van de warmtelast wordt onderdeel van de ontwerpopgave door het gebruik van luiken, overstekken en veranda's. Luchtwarmtepompen worden zorgvuldig in de architectuur ingepast.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

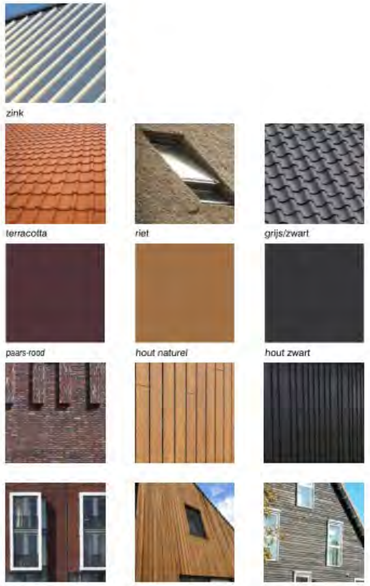


kracht van eenvoud, circulariteit, lokaal

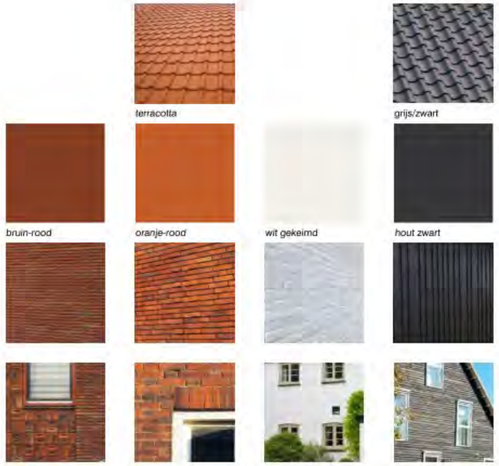
- Op alle schaalniveaus een herkenbaar kleurenpallet en heldere vormentaal.
- Échte, (innovatieve) circulaire materialen die mooi oud worden.
- Beplanting passend bij groei-omstandigheden en ondergrond.



kleurenpallet centrum dorps



kleurenpallet landelijk



kleurenpallet dorps landelijk









5.3 Puur

'What you see is what you get'. Binnenturfspoor heeft de kracht van de eenvoud. In de architectuur is puur terug te vinden in vorm, detail en materiaalgebruik.

'Puur' werkt door in de materiaalkeuze van de openbare ruimte en in de beplantingskeuze. Er worden natuurlijke materialen gebruikt of duurzame innovatieve alternatieven. De materialen verouderen mooi. Het meubilair voor de openbare ruimte heeft een stoere uitstraling, zonder opsmuk en zeker niet te 'gedesigned'.

'Puur' vertaalt zich in de architectuur naar een heldere vormentaal: een duidelijke dakvorm en een heldere massavorm. Expressieve afwijkingen op de hoofdvorm worden vermeden. De architectonische hoofdvorm is terughoudend en eenvoudig. De materialisering en details zijn van goede kwaliteit en goed doordacht.

Voor de bouw wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die mooi oud worden (baksteen/keramische pan/hout). Het basiskleurenpallet bestaat uit aardse tinten. Een Hollands dorps woonmilieu wordt in grote mate bepaald door goede baksteenarchitectuur. Dit materiaal is daarom in Binnenturfspoor het voornaamste toegepaste gevelmateriaal. Het accent ligt op mooie, gebakken (handvorm)stenen: puur en eerlijk. Een mooie steen komt het beste naar voren in een verdiepte donkere voeg. Om eenheid in het dorp te verkrijgen, is gekozen voor een beperkt kleurenpallet: Tussen paars-bruin, rood-bruin en oranje-rood. Witte gekeimde gevels kunnen incidenteel worden toegepast. Ook voor gekeimde gevels wordt een mooi gevormde steen gebruikt.

Voor schuurvolumes of bijzondere accenten kan gekozen worden voor gevelplanken. Het kleur- en materialenpakket is beperkt tot naturel kleurig hout en zwart. Op de daken liggen vooral keramische pannen. Dit eerlijke materiaal wordt mooi oud en gaat lang mee. De pannen zijn terracotta of donkergrijs en er worden geen geglazuurde pannen gebruikt. In het meest zuidelijke deel van de 'landelijke' bouwvelden, kan ook riet of zink toegepast worden.

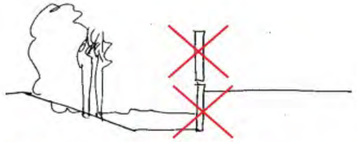
Voor de kozijnen kan gekozen worden voor pure materialen die weinig onderhoud vragen, lang mee gaan en mooi oud worden: hout of metaal. Daarbij zijn de kozijnen slank uitgevoerd en de aansluitingen altijd haaks. Kozijnen zijn terughoudend van kleur: blank hout, witte, grijze, of zwarte tinten.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



veilig, gebruiksvriendelijk, onderhoudsvriendelijk, waardevast

- Veiligheid; duidelijke grenzen openbaar-privé, ogen op de buitenruimte, overzichtelijk, geen wateroverlast bij piekbuien.
- Gebruiksvriendelijk, goede oplossingen voor parkeren en afval.
- Onderhoudsvriendelijke opstallen en buitenuimtes.
- Waardevast; mooie woning in mooie wijk is veilige investering.







Een deel van de woningen is verbonden met het water. Een verrommeling van de oevers is onwenselijk. De natuurlijke overgang naar het water wordt zo veel mogelijk meeontworpen. Hiermee wordt het afschermen van de tuinen met schuttingen zo veel mogelijk vermeden.







Bij een ruime opzet kunnen de kleine terrassen en vlonders ingebed worden in een groen beplante oever.





Met een doorlopende steiger aan het water kan een zorgvuldige overgang naar het water gemaakt worden.





Door meeontworpen veranda's en terrassen aan het water krijgt de oever hoogwaardige kwaliteit.





Door de oever openbaar toegankelijk te maken blijft ook het groene karakter geborgd.

5.4 Onbezorgd leven

De maat en schaal van Binnen Turfspoor zorgen voor geborgenheid en overzichtelijkheid. De woonstraten zijn niet te lang en de breedte van de straten geeft intimiteit. Duidelijke grenzen tussen openbaar en privé dragen bij aan de veiligheid. De oriëntatie van de huizen is zodanig dat diverse 'ogen' op de buitenruimte gericht zijn.

De woningen en woonvelden zijn overzichtelijk, zorgvuldig en netjes ontworpen. Bergingen en garages worden mee-ontworpen (bijvoorbeeld met de woning, met een kap of als onderdeel van de erfafscheiding). Bergingen en garages bevinden zich naast of achter de woning. Dakkapellen worden mee-ontworpen als onderdeel van de kap of de gevel.

Mensen kunnen onbezorgd leven in een kwalitatief goede woning, die tijdloos is en weinig onderhoud vraagt. De individuele woning is, binnen elke typologie, herkenbaar.

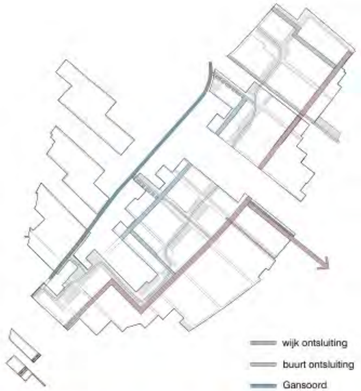
De overgang van het privédomein naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vormgegeven. Aan de voorzijde kan dit bijvoorbeeld door heggen en hekjes in combinatie met groen. Aan de achter- of zijkant van een woning kan dit bijvoorbeeld door een hoogteverschil met het maaiveld. Een veranda of balkon kan hier de privé buitenruimte vormen. Een aantal woningen zijn aan de achterzijde aan het water gelegen. Ook hier wordt de overgang naar het water meeontworpen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



ruimte bieden aan mens, plant en dier

- Mens: aan alle leeftijden ruimte bieden.
- Groen bloeit en groeit in verschillende seizoenen en overlappende periodes.
- Dier: allerlei nestelgelegenheden aanbieden.
- Place-making.
- Ruimte voor woninguitbreidingen.



Op verschillende schaalniveaus is er in Binnenturfspoor ruimte om samen te komen. De Groen Blauwe Ruggengraat zal ingericht worden als een plek voor ontmoetingen. Centraal in de plandelen liggen speelplekken voor de basisschoolleugd (6 t/m 12 jaar). Deze speelplekken liggen verspreid over het gebied op maximaal 400m van de woning. Op buurtniveau zijn er kleinschalige ontmoetingsplekken. Op deze plekken zullen voor peuters en kleuters (0 t/m 5 jaar) speelplekken worden ingericht (deze liggen op maximaal 100m van de woning).

De Groen Blauwe Ruggengraat vormt een groenstructuur voor de hele wijk. Deze wordt op buurtniveau gekoppeld aan het groen langs de watergangen. De buurten hebben een groen karakter door de nabijheid van de Groen Blauwe Ruggengraat, de groene beplante oevers, de hagen en bomen bij de parkeerkoffers en op de binnenterreinen.





In Binnen Turfspoor wordt ook bij de bouw rekening gehouden met onder andere de nestplaatsen voor vogels.



In Binnen Turfspoor worden op verschillende plekken natuurlijk ingerichte speelplekken aangelegd.









Zowel in de Groen Blauwe Ruggengraat als in de woonbuurten worden speelplekken aangelegd.







In de Groen Blauwe Ruggengraat worden naast de speelplaatsen plekken ingericht waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten.

5.5 Opgroeien

Binnen Turfspoor geeft ruimte aan de verschillende levensfases van de bewoners. De speelplaatsen in de wijk zijn afgestemd op verschillende leeftijdsklassen. Daarnaast is de buitenruimte ook voor ouderen en mindervaliden goed toegankelijk. De inrichting heeft de nodige flexibiliteit om te voldoen aan veranderende wensen in de loop van de tijd.

De beplanting krijgt tijd en ruimte om te groeien. Dat vraagt om de juiste standplaats met een goede ondergrond. Er wordt gekozen voor een mix van soorten zodat deze beter bestand is tegen ziekten. De beplanting is afgestemd op de venige ondergrond en hoge waterstanden. Er wordt gezorgd voor een afwisseling in bloeiperiode, zodat het groen het hele jaar aantrekkelijk is.

De gronden van Binnent Turfspoor zullen gefaseerd worden ontwikkeld. De bestaande bebouwingslinten en een aantal bedrijven blijven gehandhaafd. Braakliggende terreinen en/of leegstaande kassen krijgen tijdelijke functies, zoals een moestuin, of een avontuurlijke speelplaats. Het tijdelijke gebruik geeft ruimte voor experiment en creatieve ideeën, brengt energie in de wijk en maakt de locatie bekend bij een groter publiek ('place-making). De tijdelijke ontwikkelingen mogen een 'definitieve' ontwikkeling planologisch, maar ook ruimtelijk niet in de weg staan.

Woningen hebben de mogelijkheid om mee te groeien met hun bewoners. Dit kan met erkers, dakkapellen of woninguitbreidingen. Woninguitbreidingen krijgen hetzelfde idioom als de woning, of juist sterk contrasterend in vorm en materiaal.

In Binnen Turfspoor is ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals starterswoningen en kangoeroewoningen. Binnen de buurtjes worden verschillende woningtypes gemaakt, waardoor doorgroeien binnen de wijk ook mogelijk is.

In Binnen Turfspoor krijgen ook dieren de kans om op te groeien. In de architectuur wordt naar technische oplossingen gezocht die bijdragen aan de biodiversiteit (natuurinclusief bouwen).

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



overgangen vormgeven als aanleidingen voor ontmoeting

Op alle schaalniveaus uitnodigende overgangen maken.

- Overgang van huis naar straat (veranda, gevelbankjes, steigers, openbare oever, Delftse stoep, voordeur)
- Overgang naar het landschap, het oude bebouwingslint van Turfspoor en overgang naar Ringvaart.
- Overgang van de buurten naar de Groen Blauwe Ruggengraat.





Uitnodigende voordeuren en een lage borstwering verbinden de woningen met de openbare ruimte in het centrum dorpse woonmilieu.







In het dorps landelijke deel worden de tuinen zo veel mogelijk afgeschermd door groene hagen. Ook de hoeken van de woonvelden worden zo veel mogelijk groen ingericht.









Er liggen geen parkeerplaatsen direct voor de woning. Containers krijgen een goede afgeschermde plek en worden niet in het zicht geplaatst. In Binnenturfspoor wordt zo veel mogelijk gestreefd naar uitnodigende toegangen en zorgvuldige hoekoplossingen.



o.a. geveltuinen en gevelbanken vormen de overgang tussen privé en openbaar.



Afvalcontainers worden zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken.

5.6 Uitnodigend

De overgangen, tussen buitenwijks en binnenwijks, en tussen openbare ruimte en privé worden helder en zorgvuldig vormgegeven. Juist deze overgangen dragen bij aan de uitnodigende sfeer van de wijk.

Binnen Turfspoor is een uniek stukje oud land in de Haarlemmermeer. Er is een groot contrast tussen de kleinschalige binnenwereld van Binnenturfspoor en de grootschalige droogmakerij daar omheen. Bij de entree aan de oostzijde van de wijk gaat de stevige laan over in een meer intieme woonstraat met meer gevarieerde beplanting.

Langs de Groen Blauwe Ruggengraat liggen hoofdzakelijk voorkanten van woningen. Waar woningen met de zij- of achterkant naar de Groen Blauwe Ruggengraat zijn georiënteerd, worden zij opgenomen in een collectieve buitenruimte of krijgen zij een uniforme groene rand.

De woonvelden hebben een alzijdige kwaliteit. Aan alle zijden liggen voordeuren. Hoekwoningen krijgen een alzijdige kwaliteit.

De overgangszone tussen prive en openbaar wordt op aantal manieren vormgegeven. Zoals door een Delftste Stoep; dit gaat om situaties met een overgangszone van 1-1,5 meter tussen voorgevel en de straat. Een voortuin van 2-4 meter is ondiep genoeg zodat mensen er geen auto in kunnen parkeren en doo een haag, haag/hek of muurtje ter plaatse van de overgang tussen straat en tuin. Een zeer diepe voortuin is een uitzondering.

Op straatniveau zijn de inrichtingselementen van de overgang van de woning naar de straat belangrijk voor het uitnodigende karakter van Binnen Turfspoor.

Daarom hebben bijvoorbeeld de woningen in het centrum dorpse woonmilieu uitnodigende deuropeningen en zijn de raamopeningen groot, met een lage borstwering.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



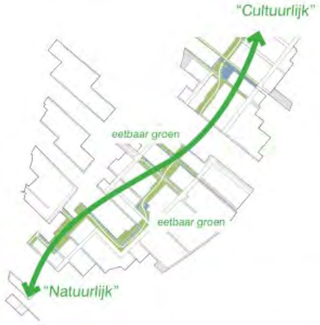






Sfeerbeelden van de Groen Blauwe Ruggengraat. De GBR verkleurt van "natuurlijk" naar "cultuurlijk".





De Groen Blauwe Ruggengraat nodigt uit tot ontmoeting. De GBR vormt een doorgaande structuur die opgebouwd is uit verschillende plekken. Vanaf het zuiden naar het noorden wordt de inrichting meer "cultuurlijk". Verschilende plekken worden ingevuld met "eetbaar" groen.







In de openbare ruimte worden plekken gemaakt waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

5.7 Saamhorig

Ontmoeting wordt in Binnen Turfspoor gefaciliteerd in zowel de openbare ruimte als in de private ruimte. Saamhorigheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol: in de straat, in de gemeenschappelijke tuin, bij het buurtgroen en bij het wijkgroen.

Op het niveau van de straat gaat het om de ruimte die wordt gegeven om elkaar te ontmoeten: in de vorm van een veranda, Delftse stoep, geveltuinen of een voortuin met een bankje.

In Binnen Turfspoor is er ruimte voor zeer diverse woonmilieus. Een aantal daarvan heeft gemeenschappelijke buitenruimtes zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijk erf of een hof. De buitenruimtes rondom de woningen kunnen verschillende vormen aannemen. Er kan sprake van een gezamenlijke tuin, een gemeenschappelijke moestuin of een tuin met een landschappelijk karakter.

Het buurtgroen en de centraal gelegen GBR nodigen uit tot ontmoeting. Het zijn plekken om te spelen, voor een buurtfeest of een picknick. In de inrichting wordt hier ruimte voor gemaakt.

Saamhorigheid vertaalt zich naar het stimuleren en faciliteren van ontmoeting tussen mensen. De zone tussen de voordeur en de openbare straat speelt hierin een belangrijke rol. Aan deze overgangszone wordt in het ontwerp aandacht besteed. Het doel is dat mensen zich hier thuis voelen, dat het onderdeel is van de woning, maar dat het ze tegelijkertijd ook onderdeel zijn van de openbare straat. De erfafscheiding is laag om burencontact niet in de weg te staan.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



de welkome relativering

- Ingrepen die de kwaliteit van 'de uitzondering bevestigt de regel' in het plan aanbrengen. Een markante twist kan op ieder schaalniveau gemaakt worden. De school moet hierbij wel passen in het karakter van de wijk.









De school in het centrum dorpse deelgebied krijgt een opvallende expressieve vorm. De school krijgt een bakstenen gevel met een expressief dak. Zowel kleine gevelopeningen als grote raampartijen zijn mogelijk. Afbeeldingen betreffen referentiebeelden van school



Langs de Groen Blauwe Ruggengraat liggen een aantal grotere markante gebouwen met een maatschappelijke functie. Deze gebouwen krijgen een afwijkende vorm ten opzichte van de omliggende woningen.









Bollenschuren vormen de inspiratiebron voor de grotere volumes met appartementen in het dorps landelijke woonmilieu.









In het zuidelijke landelijke deel kunnen woningen worden vormgegeven als kassen. Tevens zal de bestaande kas een nieuwe (publieksaantrekkende) functie krijgen.

8. MARKANTE TWIST

De drager van het plangebied Binnen Turfspoor is het oorspronkelijke landschap, het historische slotenpatroon en de langgerekte kavel. Binnen Turfspoor wordt in harmonie met deze historie ontwikkeld. Hierbij is ruimte voor een eigenzinnige draai: de markante twist. De markante twist zet de geschiedenis van Binnen Turfspoor extra kracht bij.

Objecten die je openbare ruimte terug vindt hebben een link met de locatie. Hergebruikte vliegtuigonderdelen kunnen dienst doen als speeltoestellen en oude schuren en kassen kunnen een nieuwe functie vervullen. Zit- en speelobjecten worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het maaiveld: een walletje dat ook een glijbaan is, een aanlanding van de brug die ook een zitplek is.

De typologie van de woningbouw is over het algemeen dorps te noemen en als zodanig herkenbaar (vrijstaande woning, twee-onder-één-kap-woning of rijtjeswoning). Voor specifieke doelgroepen geven bijzondere typologieën de mogelijkheid voor verrassende alternatieven (hofjes, rug-aan-rug-woningen, schuurwoningen, tiny houses).

Binnen het traditionele woningbouwprogramma is op bepaalde plekken, bijvoorbeeld in het verlengde van een zichtas, ruimte voor een contrasterende woning. Ook hierbij kan bijvoorbeeld door een kaswoning verwezen worden naar de historie van het gebied.

Naast het traditionele woningbouwprogramma komen ook enkele grotere (woon-)gebouwen voor. Deze gebouwen zijn te herkennen als bollenschuur of kas die de historie van het gebied kenmerkten. De school zal uitgevoerd worden in baksteen en een expressieve vorm krijgen.

De overgangen van de uitgegeven terreinen naar het openbaar gebied zullen zorgvuldig vormgegeven worden.



Binnen het centrum dorpse woonmilieu kan een "kaswoning"worden toegevoegd die verwijst naar het agrarische verleden van het gebied

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-6DC2D22A2CB1

COLOFON

Dit essentiedocument geeft richting aan de uitwerking van de gebiedsenvelop en gebiedskaart. De essentie is vastgelegd in schema's en afbeeldingen welke beschouwd dienen te worden als voorbeelden en of sfeerbeelden.

De Essentiekaart en bijbehorend document zijn tot stand gekomen op basis van bijdrage door volgende partijen en personen.

Sven de Ruijter	projectdirecteur, Samenwerkende grondeigenaren Binnen Turfspoor
Freek Loos	stedenbouw en landschap, Loos van Vliet
Ruud van der Maas	stedenbouw en landschap, Loos van Vliet
Jurgen Ploeg	stedenbouw en architectuur, Faro
Reina Bos	stedenbouw en architectuur, Faro
Andries Makkinga	civieltechnisch advies, Sweco
Jan Scholten	development economics, Sweco

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 2 bij AOK Binnen Turfspoor



Gebiedsenvelop Lisserbroek

Kader voor de gebiedsontwikkeling Lisserbroek

november 2024

gemeente Haarlemmermeer

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

GEBIEDSONTWIKKELING LISSERBROEK

GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

Met ‘Parels aan de Ringvaart’ (2014) is het startsein gegeven om Lisserbroek 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 Lisserbroek. 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 verwoord de identiteit van Lisserbroek in 2040: “*Lisserbroek 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. Lisserbroek 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 Lisserbroek bent. Lisserbroek 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 Lisserbroek. 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 Lisserbroek worden zeker bewaard, maar met een eigenzinnige draai. Ook markante gebouwen vinden een plek waardoor Lisserbroek 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

Lisserbroek, 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. Lisserbroek is warm, geborgen en een veilige harmonieuze plek om op te groeien. Lisserbroekers 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 buurtniveau blijven andere vastgestelde gemeentelijke kaders van kracht. Er dient voldaan te worden aan vigerend beleid.

ESSENTIEKAARTEN

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

VERVOLGSTAPPEN

De gebiedsenvelop en essentiekaarten 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



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 dorpse 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 dorpse woonmilieu.

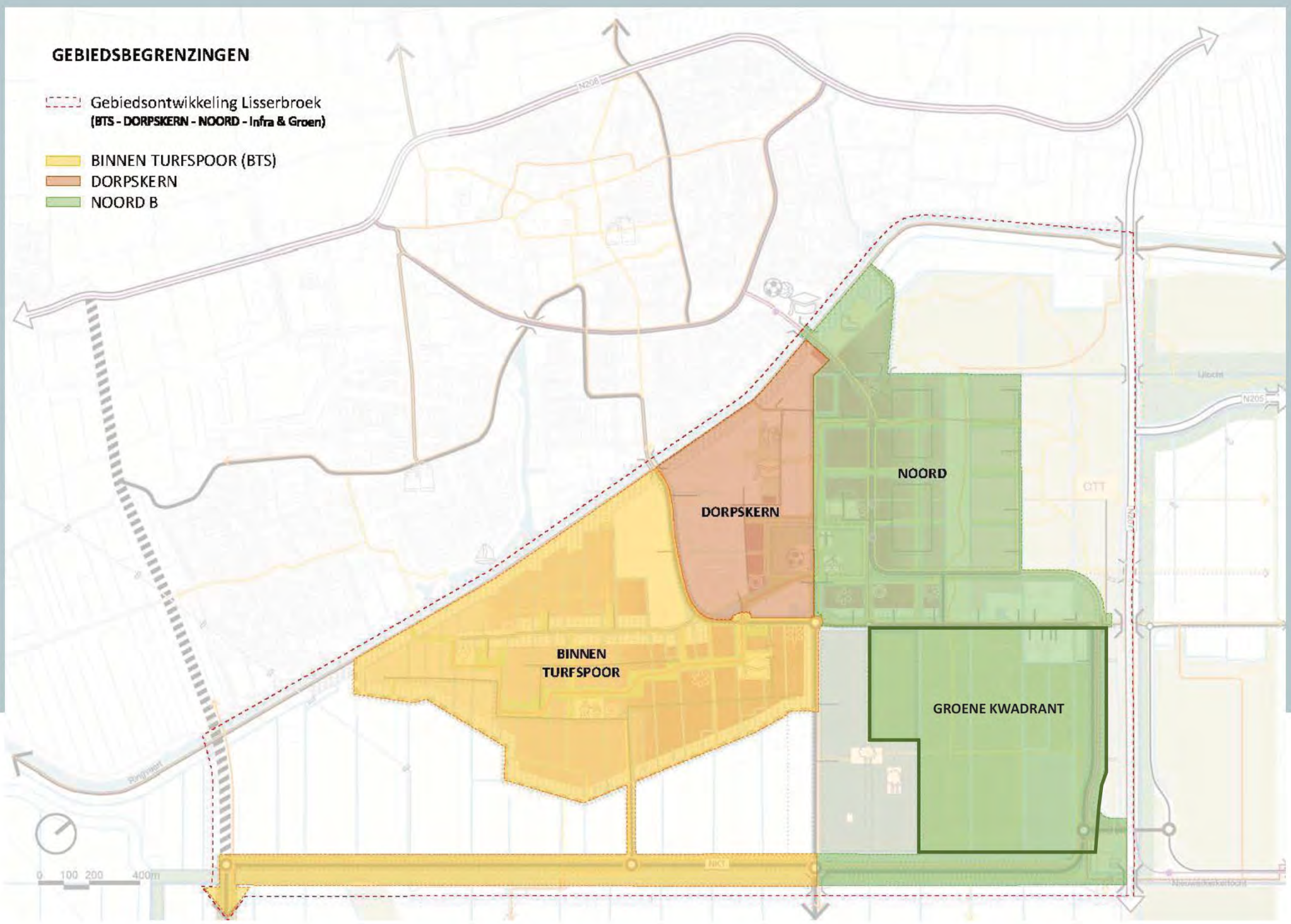


Co-creatie in de driehoek



Referentiebeeld: centrum dorps woonmilieu St. Pancras

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



^ GEBIEDSGRENZEN

Lisserbroek-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 Lisserbroek 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 Lisserweg. 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 Lisserbroek.

De dorpskern betreft het bestaande dorp Lisserbroek en enkele locaties daarbuiten. Het gebied wordt begrensd door Lisserbroek-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.


Referentiebeeld: speelplek in een woonwijk


Referentiebeeld: openbare ruimte in Ypenburg

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

LISSERBROEK IN 2040

In 2040 is gebiedsontwikkeling Lisserbroek bijna helemaal gerealiseerd. Er is dan aan de hand van de spelregels uit deze gebiedsenvelop een duurzame ontwikkeling van het dorp geweest. Hierbij is oog geweest voor verschillende gebruikers, zowel ‘oude’ als ‘nieuwe’ Lisserbroekers.

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 Lisserbroek. 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 Lisserbroek 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 Lisserbroeker 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek. Met de aansluiting tussen de N208 en de A44 wordt een groot deel van Lisserbroek ontlast van forenzen en verkeer uit omliggende woningbouwlocaties. Daarnaast kan Lisserbroek met een aansluiting op de A44 uiteindelijk tot 4.000 woningen doorgroeien.

Tijdens de ontwikkeling van Lisserbroek 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

‘LISSERBROEK 2040...’

‘...NODIGT UIT TOT DUURZAME GEMEENSCHAPSVORMING.’

In Lisserbroek 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek.

‘...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 Lisserbroek 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 Lisserbroek verbonden.

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

De voorzieningen in de nieuwe wijken van Lisserbroek 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 van het dorp naar de andere en bestaat uit een kindvriendelijk lint ingepakt in een groene verblijfzone. 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 Lisserweg, Turfspoor en de Ringdijk bereikbaar.

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

Er is grote verkeersdrukte op de Lisserbroekerweg en de Lisserbrug. 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 Lisserbroek 2040 is voor de auto een ringstructuur om Lisserbroek 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 Lisserbroek 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 Lisserbroekerweg met haar kruisingen is er daar een van. De herinrichting bij groot onderhoud moet de Lisserbroekerweg veiliger maken en forenzen ontmoedigen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

VERBEELDING GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

14 november 2024

- Groenblauwe Ruggengraat *(GBR)*
- Kindvriendelijk lint in GBR
- Doorfietsroute
- Hoofdfietsroute
- 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 - meerijden 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*
- Architectonisch accent
- Ruimtelijk 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 CO_2 ondergronds
- Bomenrij

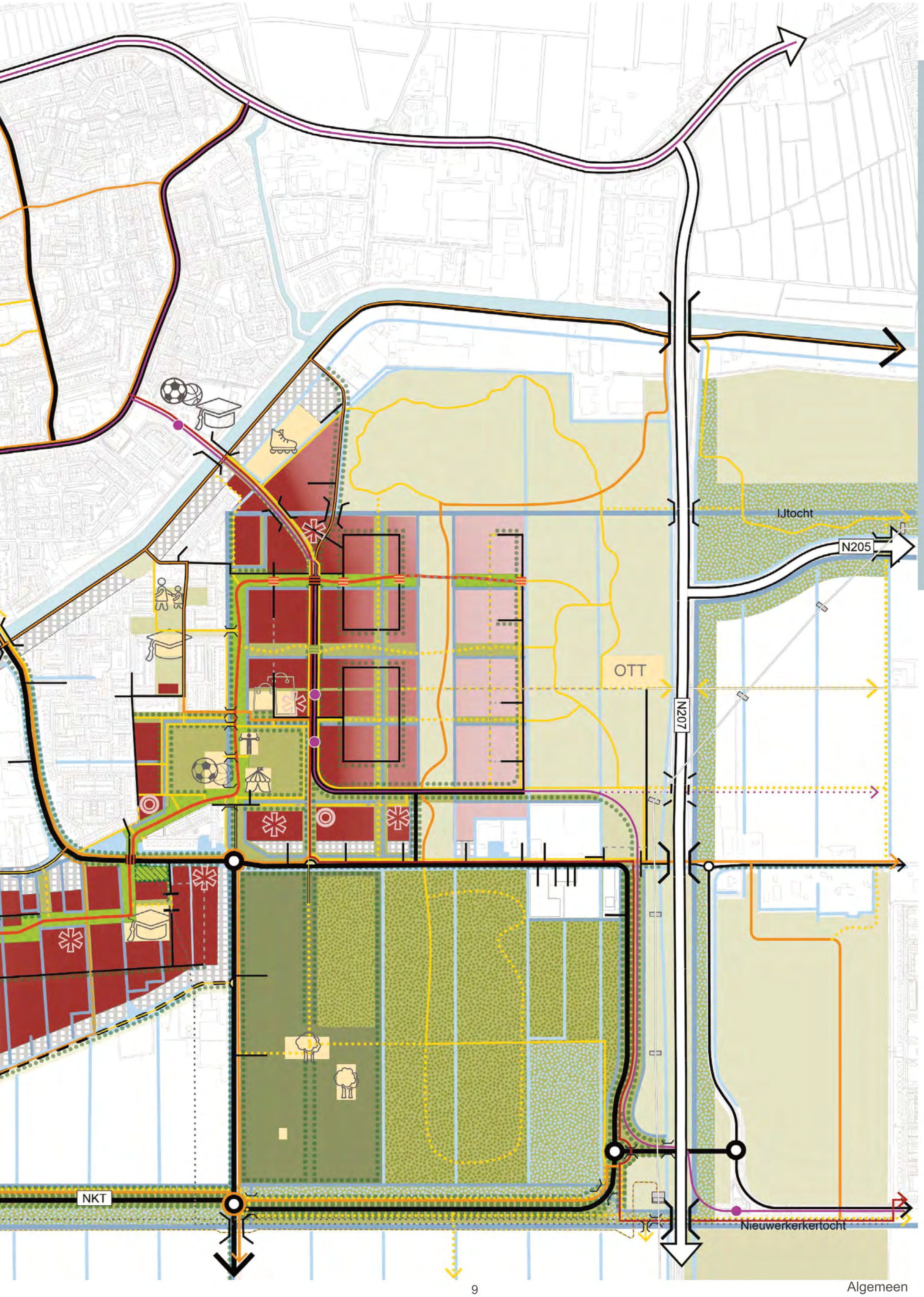
Gemiddelde bruto dichtheid van de totale gebiedsontwikkeling: 22 w/ ha met daarbij 10% afwijking

0 100 200 400m

N208

Ringvaart

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.

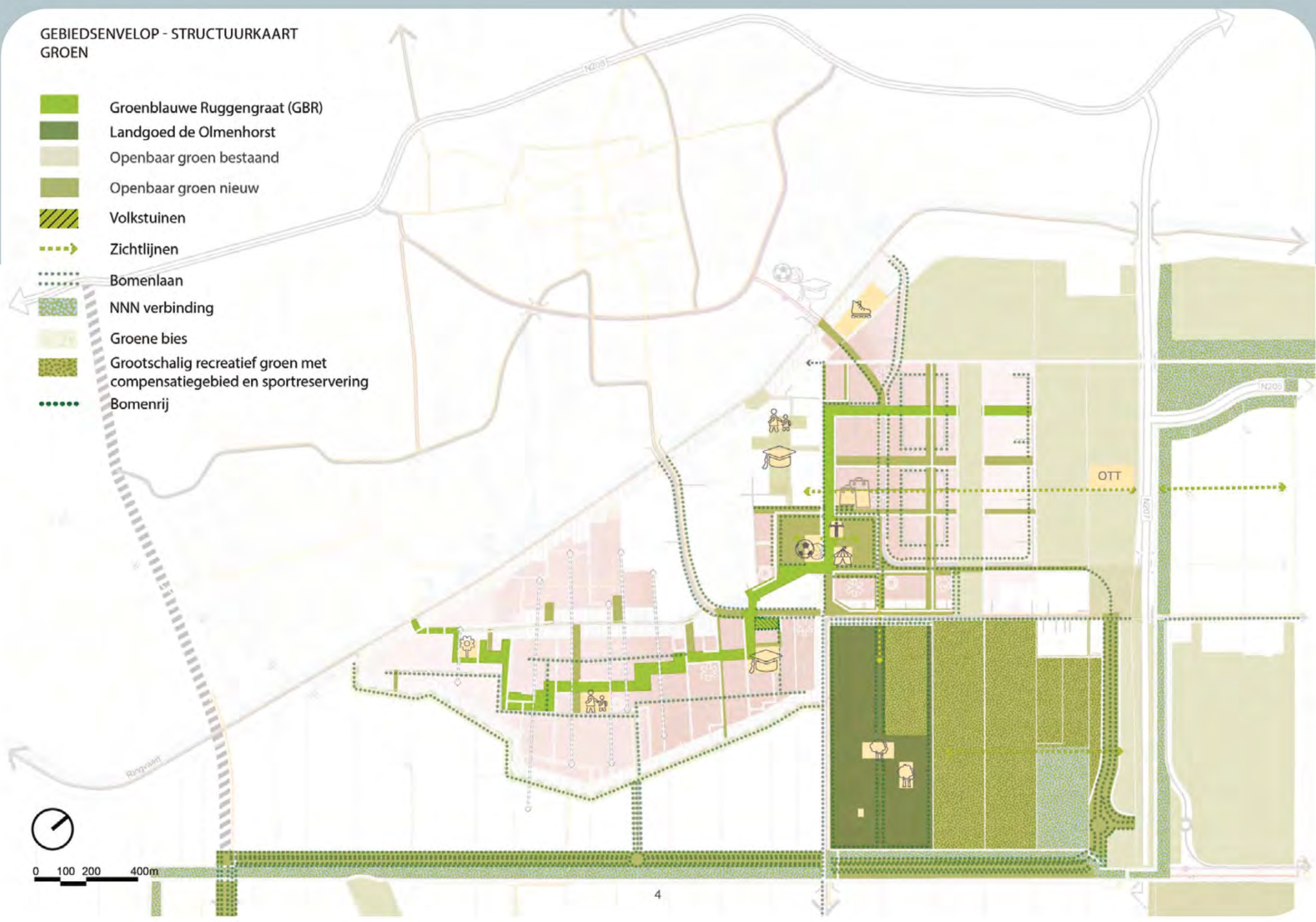




Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

- 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 Lisserbroek, 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 Lisserweg, 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.

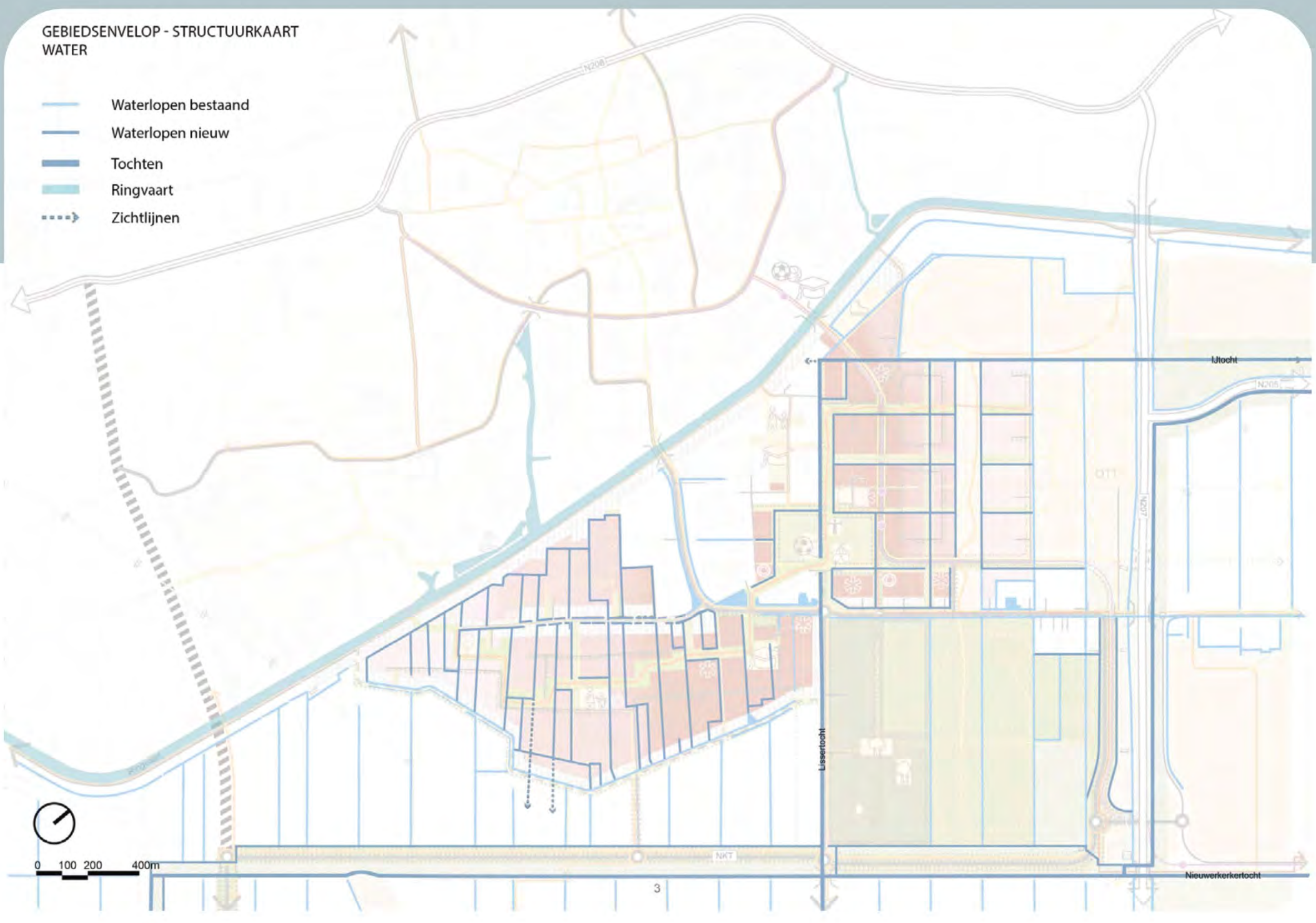
GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART GROEN



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

LANDELIJK GEBIED EN NIEUWEKERKERTOCHT

- 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

INFRASTRUCTUUR

RUIT LISSE-LISSERBROEK

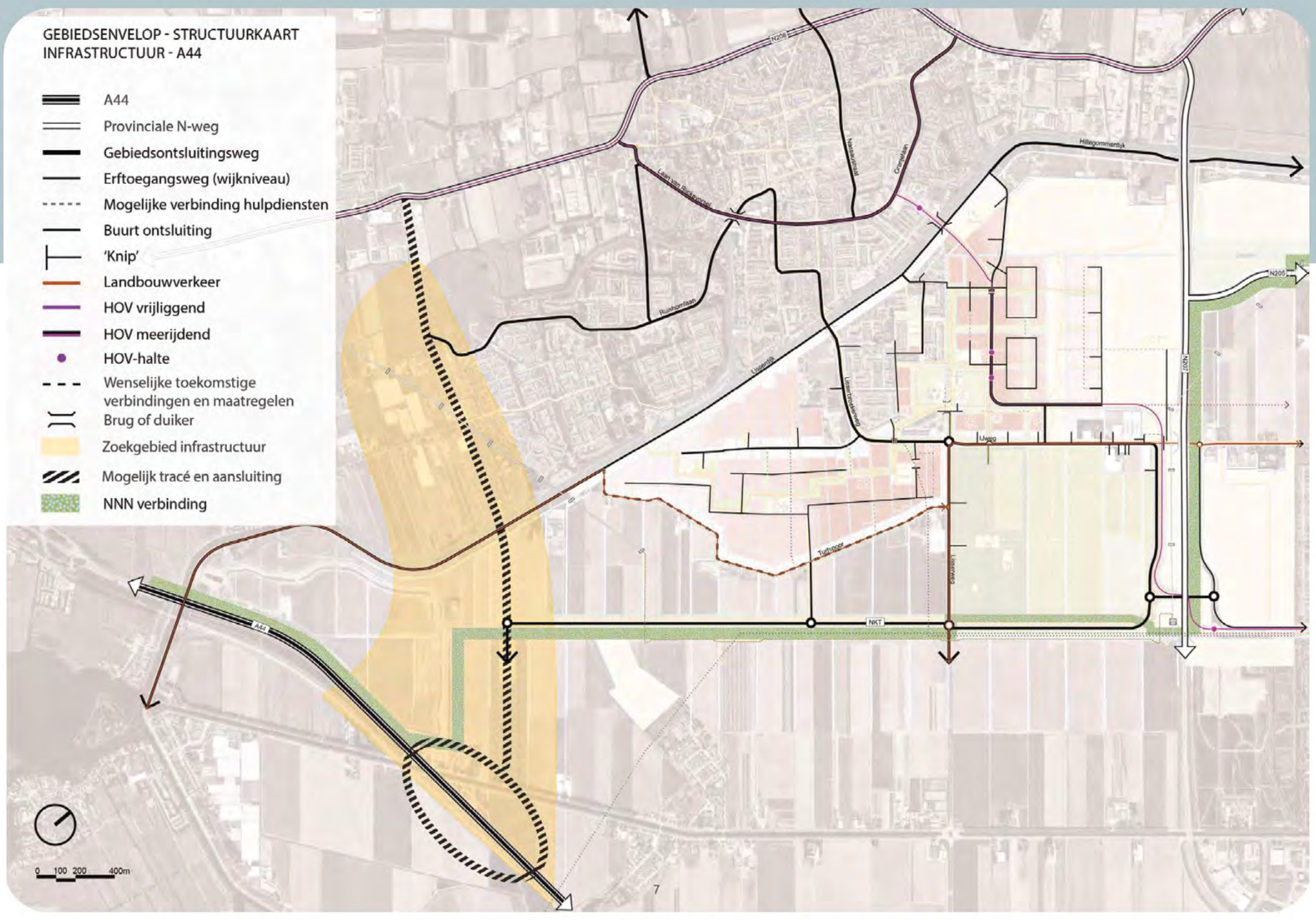
De driehoek, en met name gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met andere overheden, spant zich tot het uiterste in om de ruit rond Lisserbroek en Lisse te sluiten. De ruit bestaat uit: de N208, de N207, de nieuwe weg langs de Nieuwerkerkertocht en de zuidelijke aansluiting tussen de N208 en de A44 (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 Lisserbroek. 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 voorkomingen 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 Lisserbroek 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 Lisserbroek-Noord, het bestaande dorp en de nieuwe buurten van Binnen Turfspoor.
- Voor straten in de woonwijk is tweerichtingsverkeer het uitgangspunt, op buurtniveau is eenrichting incidenteel mogelijk. Ontwerpuitgangspunt hierbij is dat oneigenlijk gebruik van eenrichting zoveel mogelijk wordt voorkomen.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

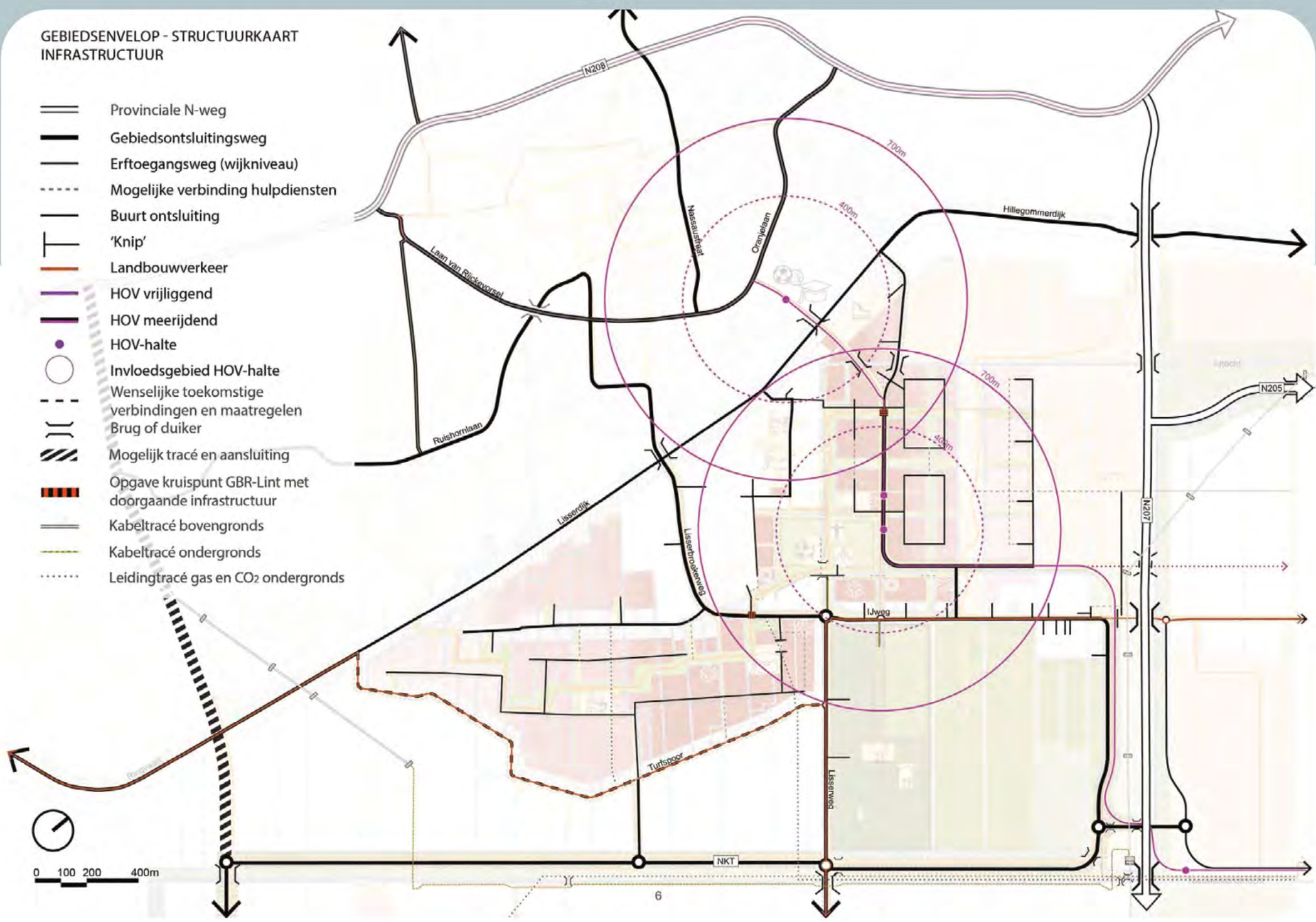
BINNEN TURFSPOOR

- 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 scharnier tussen het bestaande dorp en de gebiedsontwikkelingen. Een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk die deze verbinding faciliteert is daarmee belangrijk.

GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART
INFRASTRUCTUUR

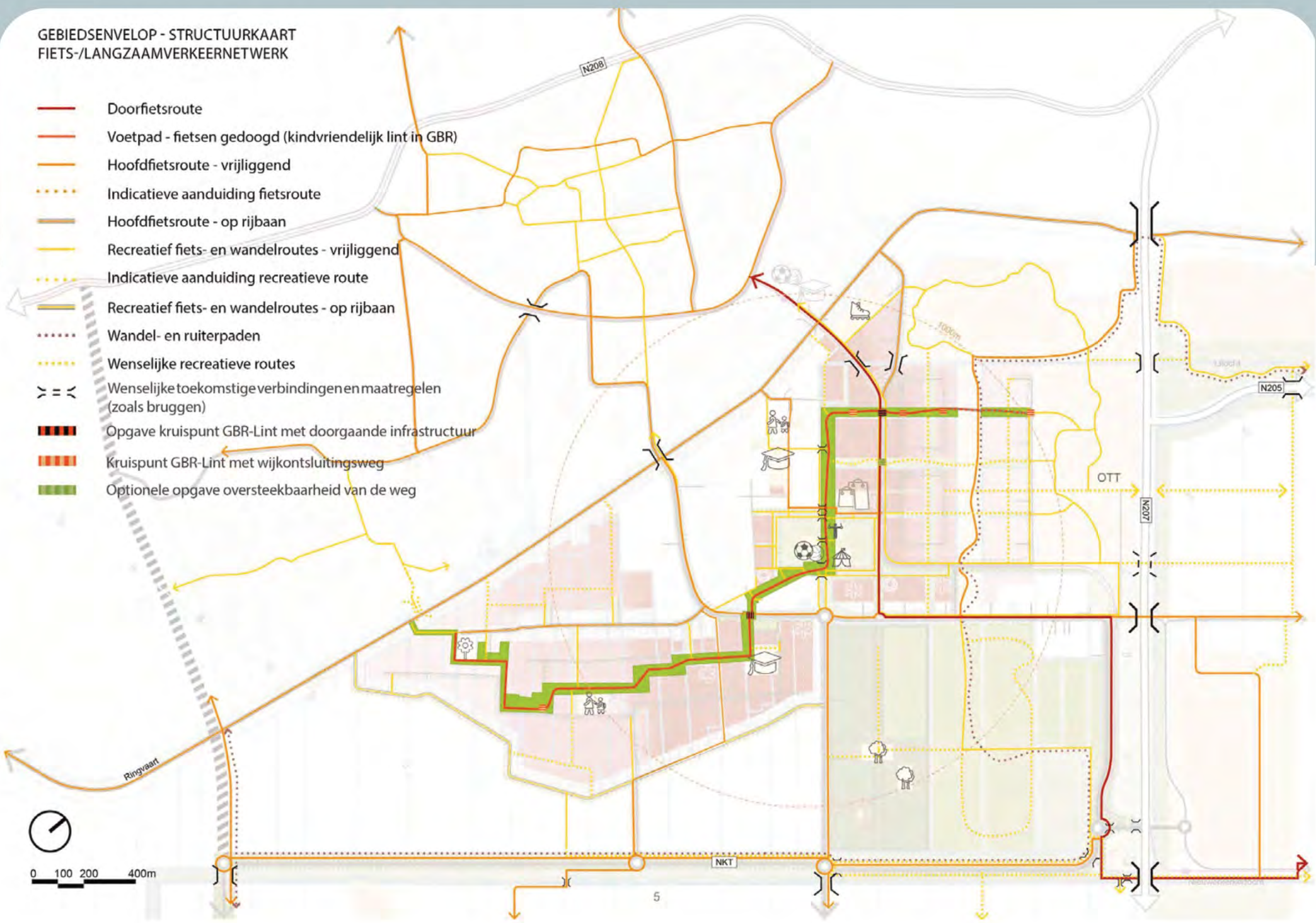


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 Turfspoor 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.

- Vanwege de goede bereikbaarheid van het voorzieningencentrum vanuit alle delen van Lisserbroek-Noord en het toekomstige Aziyadé is een ongelijkvloerse kruising met de HOV gewenst. Het lijkt ruimtelijk en financieel niet mogelijk om een tunnel of een voor iedereen toegankelijke brug te realiseren. In de buurt van de brug zijn er twee gelijkvloerse oversteekpunten die voor minder valide mensen wel toegankelijk zijn. In het geval een tunnel ook in de definitiefase financieel niet tot de mogelijkheden behoort en de gemeenteraad geen toestemming geeft voor een niet-inclusieve brug dan zal de verbinding hier vervallen.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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”







Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 aaneengeschakelde 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) gebiedeigen 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 begroeiide erafscheidingen 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."

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 zijkanten;
  - 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 tweedelijnsbebouwing 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 hulpdensten.
- 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 volkstuinen blijven in principe op de huidige plek. De volkstuinen grenzen aan de GBR, maar maken geen onderdeel uit van de minimale breedte van 20 meter. De totale oppervlakte van de volkstuinen en de gebruiksmogelijkheden blijven minimaal gelijk aan de huidige situatie.



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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 parkeerruimte 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

GEMEENSCHAPSVORMING

Gemeenschapsvorming gaat over de kwaliteit van leven in Lisserbroek; 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 Lisserbroek.
- 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 dorpshuis.
- 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 dorpshuis 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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, zon en biodiesel B100 uit afgewerkte oliën. Voor elektriciteit wordt bij voorkeur gebruikgemaakt 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 waterwheel.

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.









Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 hondenlosloopgebieden.
- 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

FASERING

FASERING

Het dorp moet op een natuurlijke manier groeien. Op de kaarten hieronder staat indicatief 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 essentiekaarten 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

PROFIELEN LISSERBROEK

PRINCIPE PROFIELEN

A - Vernieuwde Lisserbroekerweg

B - Turfspoor

C - Uitprikker

D - Uitprikker gebiedsentree

E - Hoofdontsluiting

F/G/H - Binnen de woonvelden

I - Gansoord 1

J - Gansoord 2

K- GBR 1

L - GBR 2

M - Lisserweg / GBR

N - Lisserweg / GBR sportgebied

O - Lisserweg naar sporthal

P - Lisserweg parkeerterrein sportgebied

Q - Omloop Sportgebied

R - Sportgebied en voorzieningencentrum

S - Omloop sportgebied

T - Doorfietsroute

U - IJweg

V - Wijkontsluiting

W - Verlegde Lisserweg

X - Droge berging

Y - Droge berging

Z - Verlegde Lisserweg

1 - GBR

2 - Wijkontsluiting naar dijk

3 - Wijkontsluiting naar dijk II

4 - Groenzone en wijk

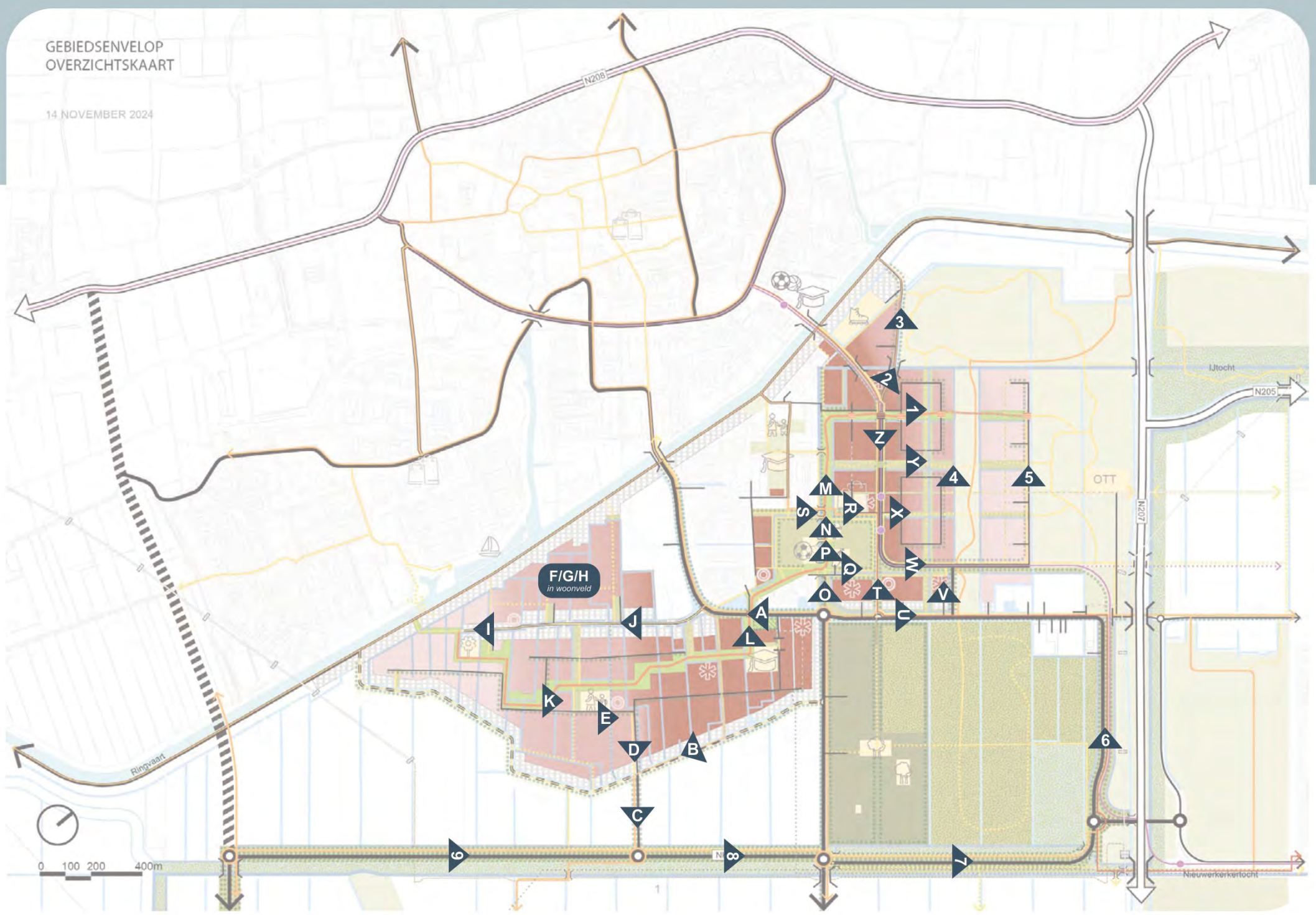
5 - Ontsluitingsweg naast NNN-gebied

6 - Ontsluitingsweg naast HOV

7 - Nieuwerkerkertocht Noord

8 - Nieuwerkerkertocht Midden

9 - Nieuwerkerkertocht Zuid



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

A - VERNIEUWDE LISSERBROEKERWEG



B - TURFSPOOR



C - UITPRIKKER



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

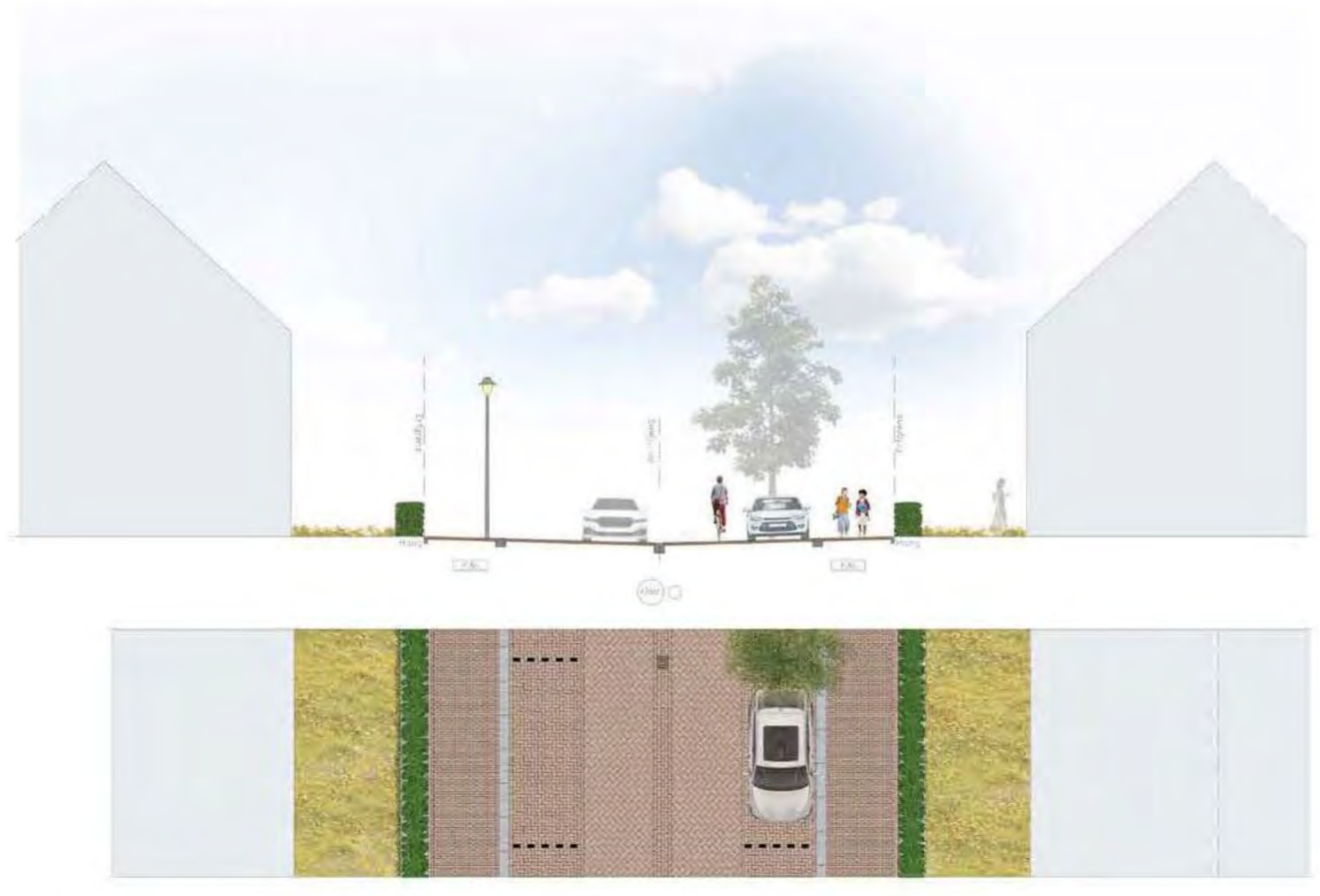
D - UITPRIKKER GEBIEDSENTREE



E - HOOFDONTSLUITING



F - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

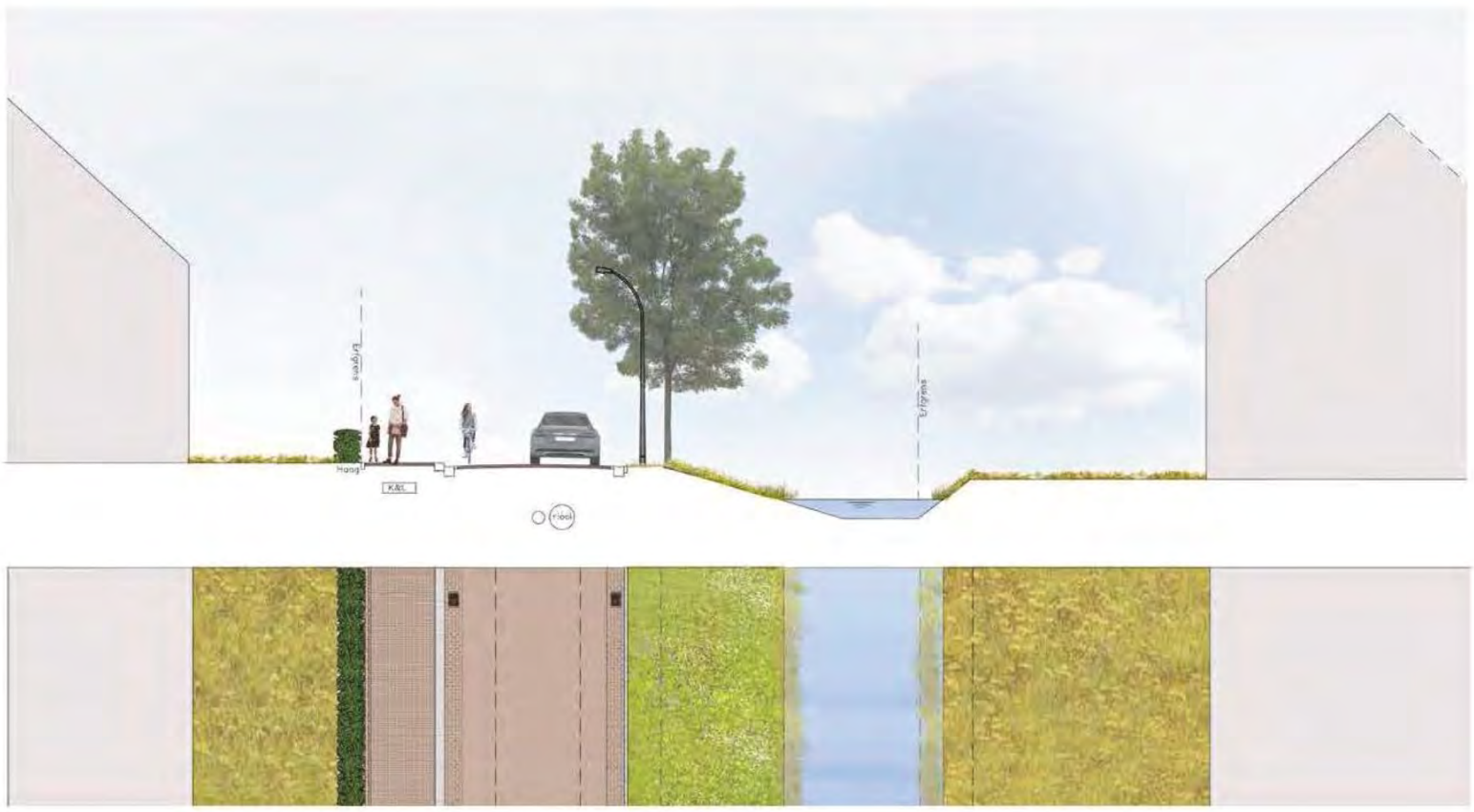
G - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



H - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



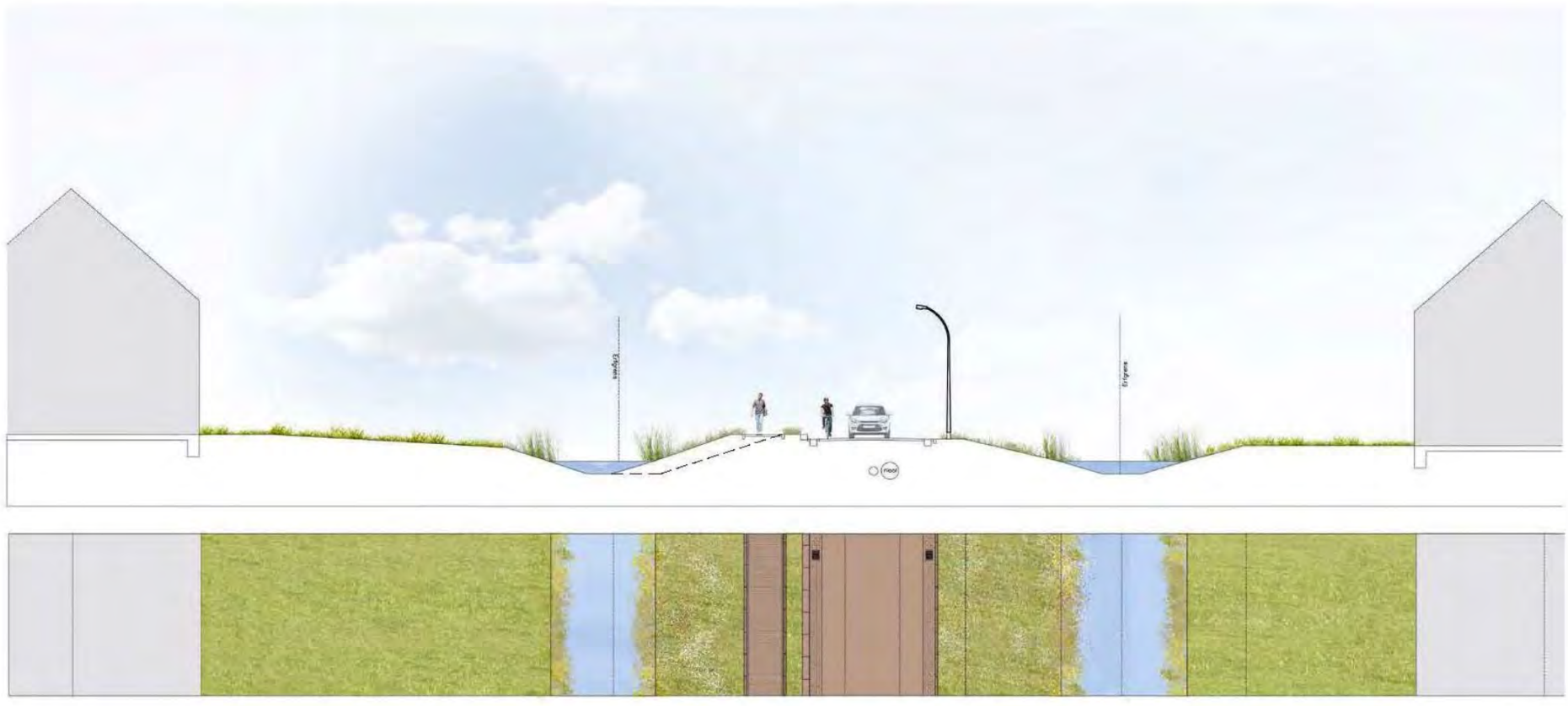
I - GANSOORD 1 nader te bestuderen ivm tijdelijk gebruik en fasering watersysteem



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

J - GANSOORD 2

nader te bestuderen ivm tijdelijk gebruik en fasering watersysteem



K - GBR 1

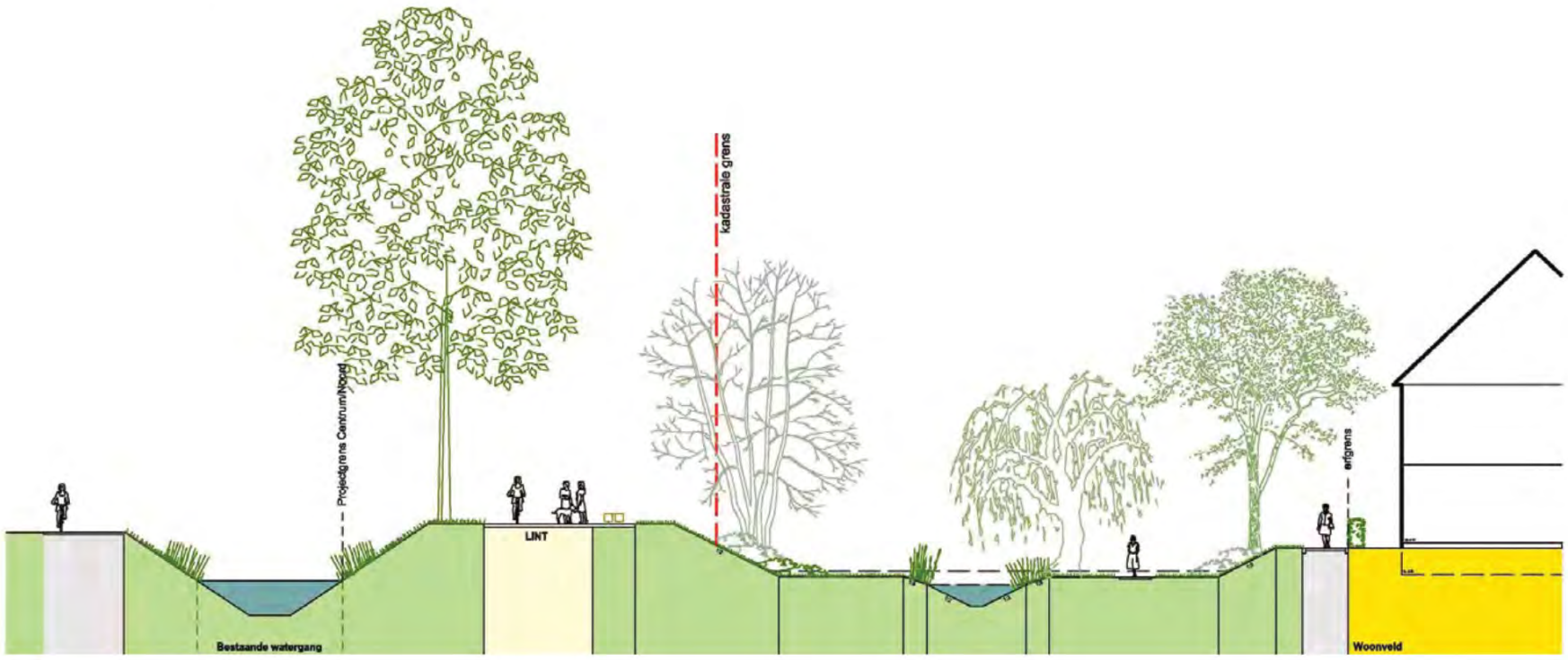


L - GBR 2



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

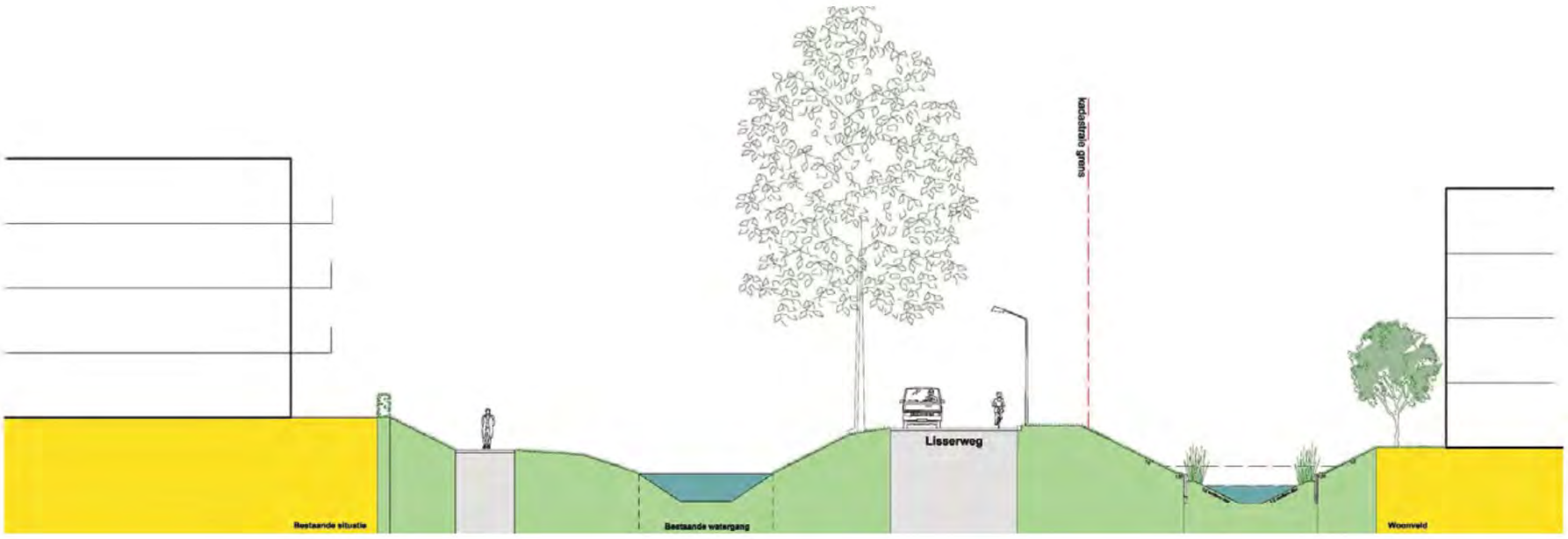
M - LISSERWEG / GBR



N - LISSERWEG SPORTGEBIED



O - LISSERWEG NAAR SPORTHAL

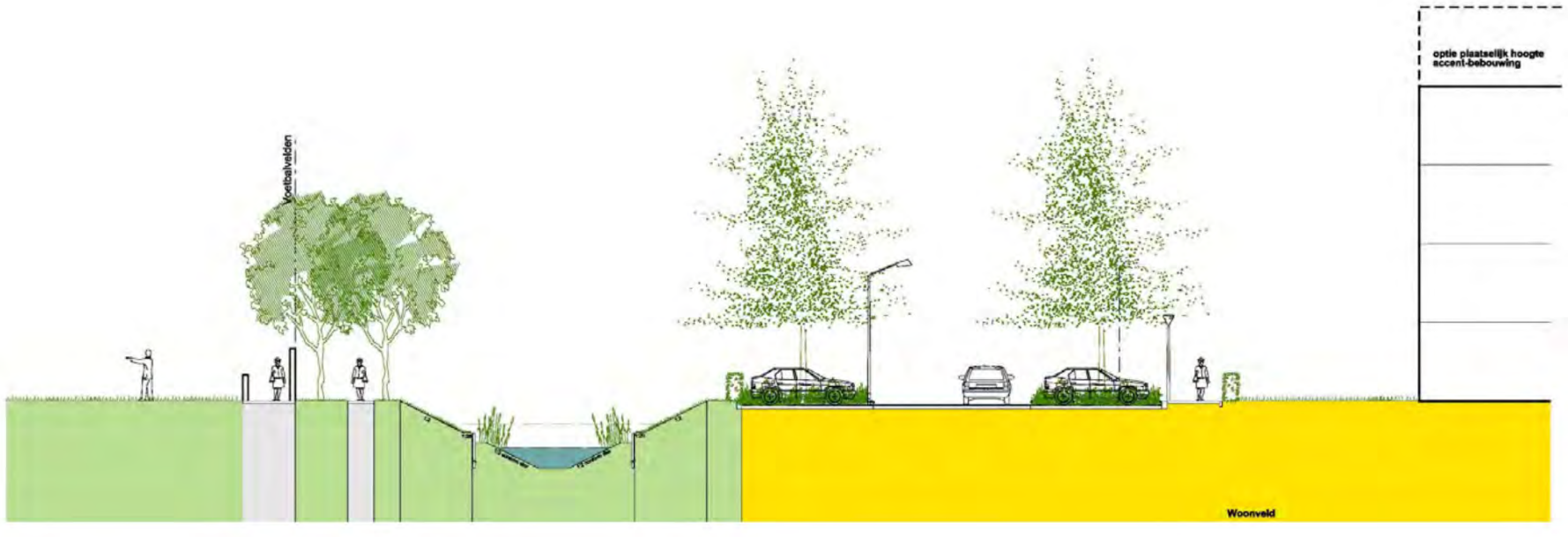


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

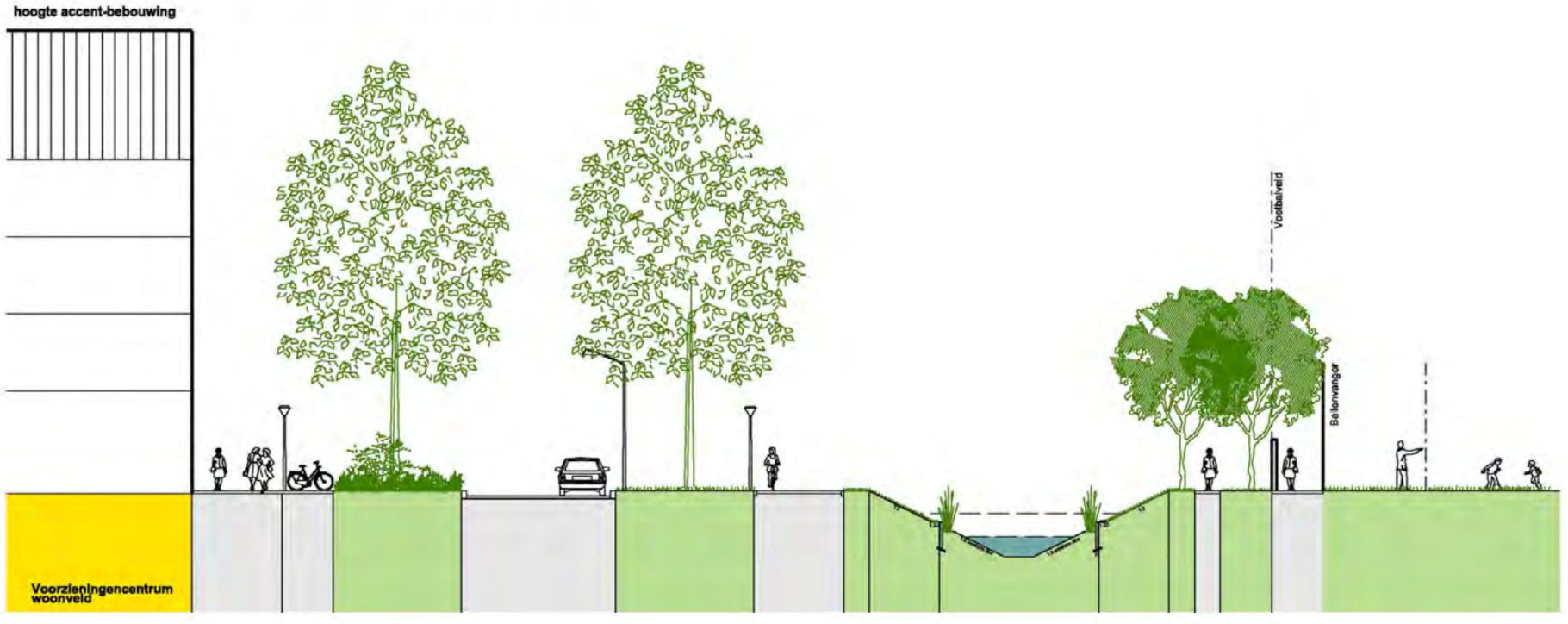
P - LISSERWEG PARKEERTERREIN SPORTGEBIED



Q - OMLOOP SPORTGEBIED

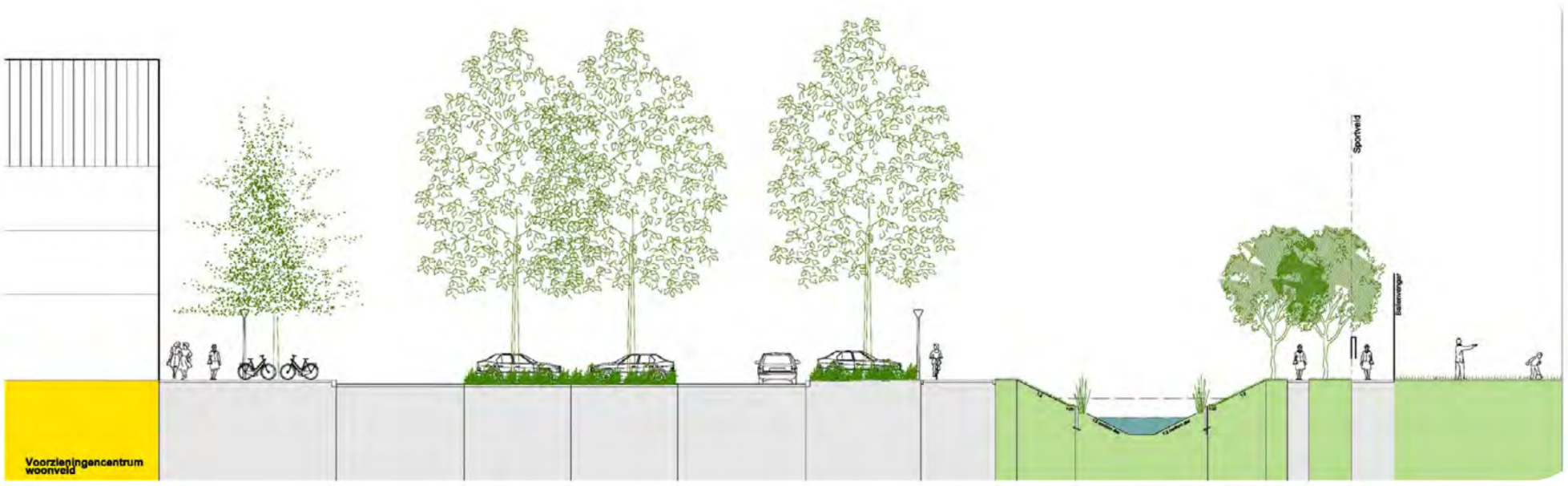


R - SPORTGEBIED EN VOORZIENINGENCENTRUM

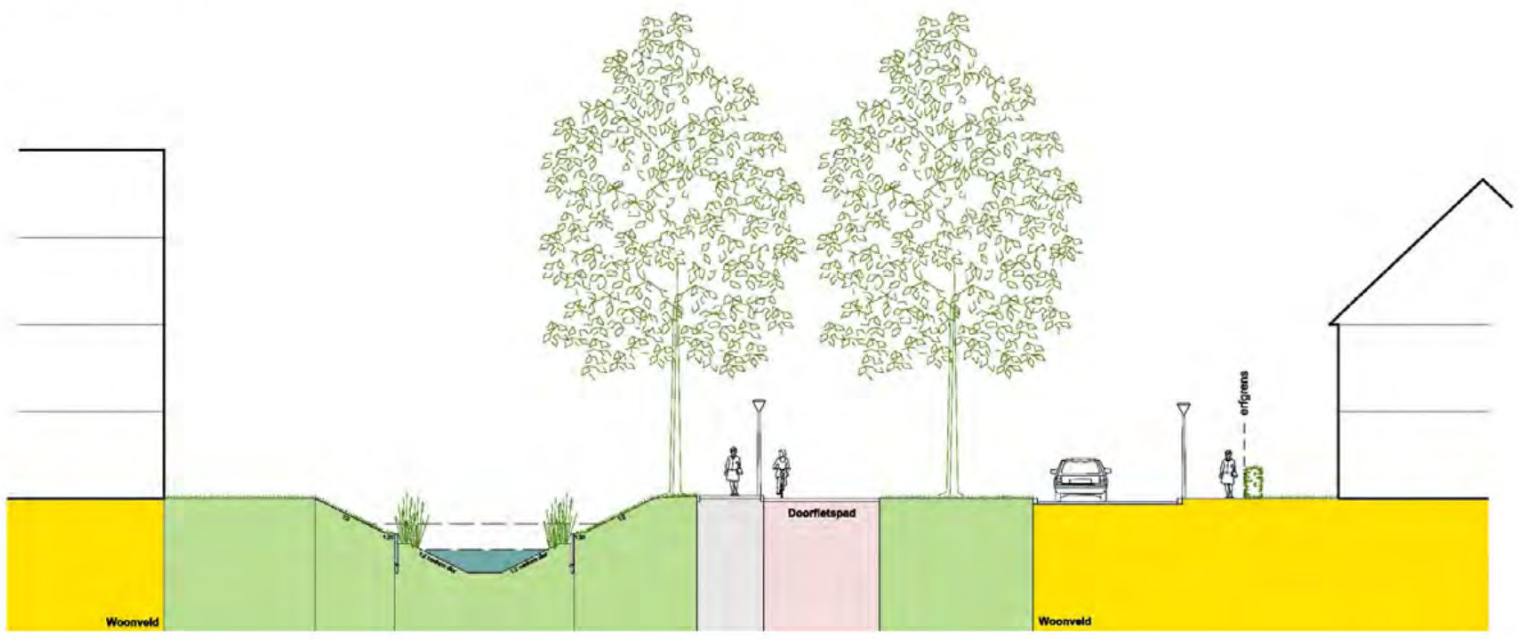


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

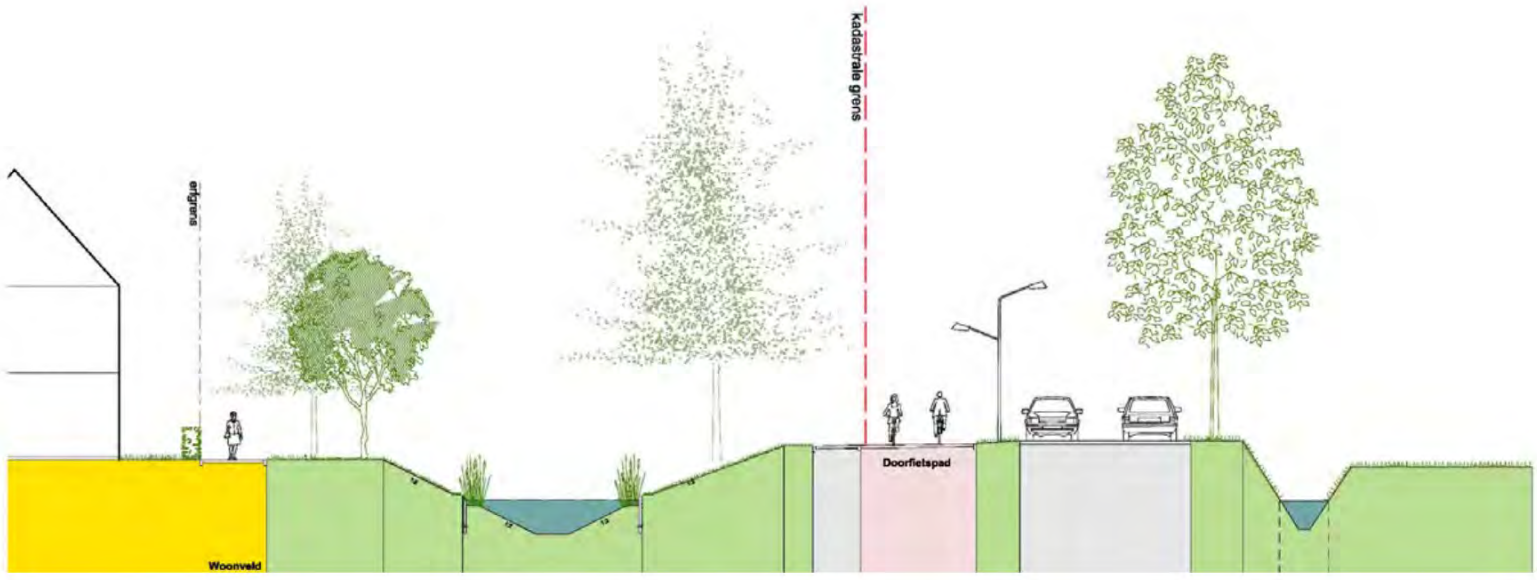
S - OMLOOP SPORTGEBIED



T - DOORFIETSROUTE

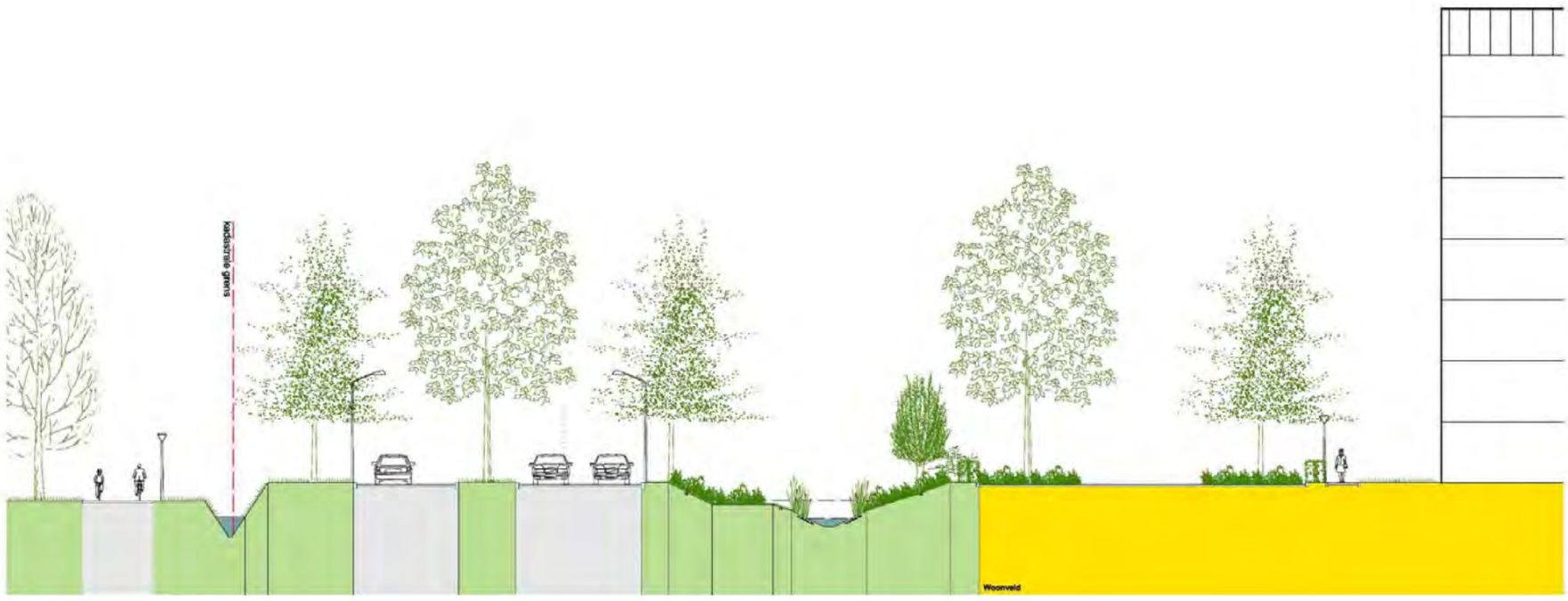


U - IJWEG

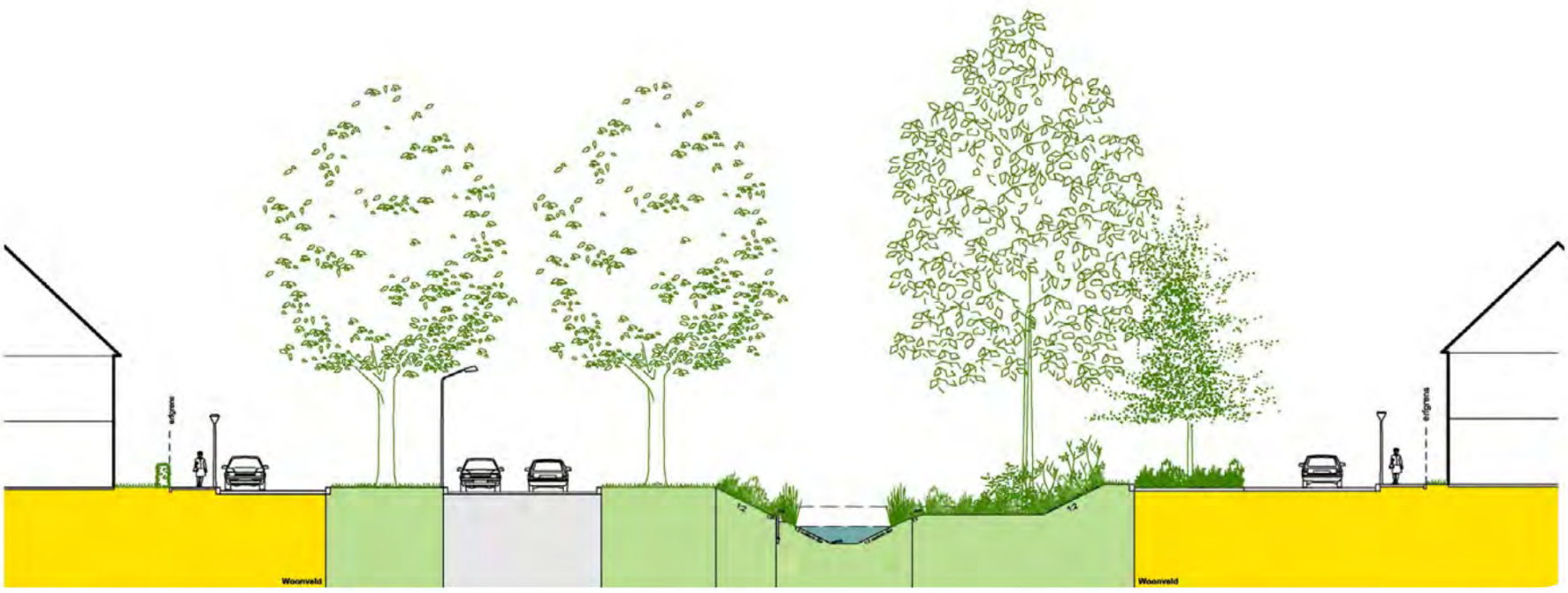


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

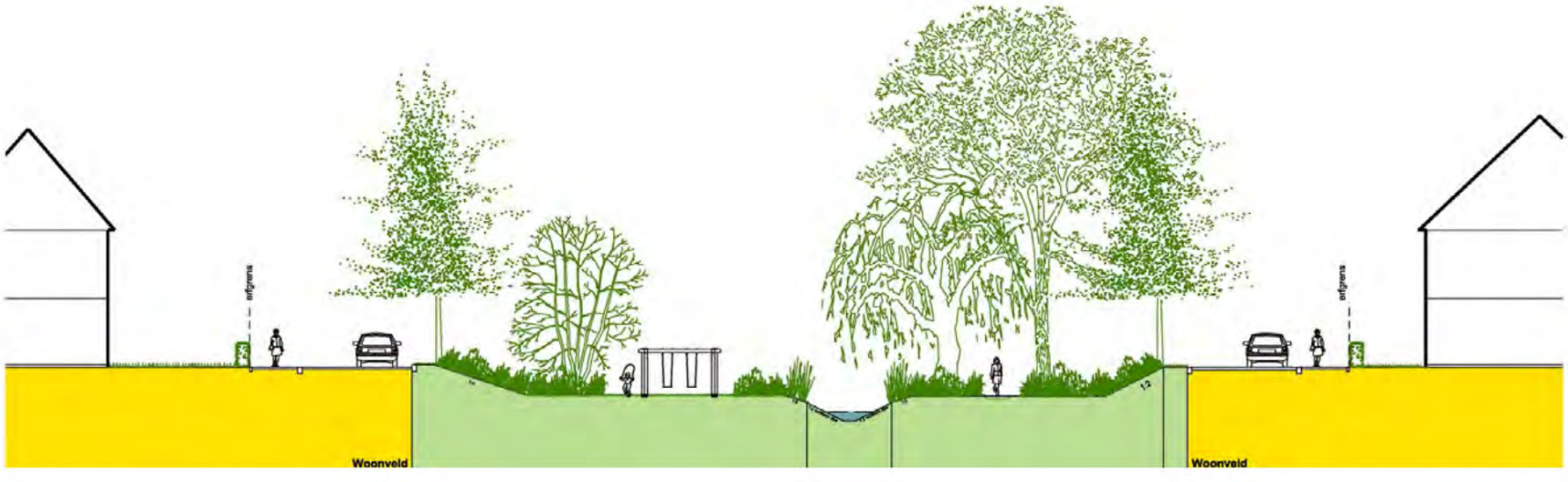
V - WIJKONTSLUITING



W - VERLEGDE LISSERWEG

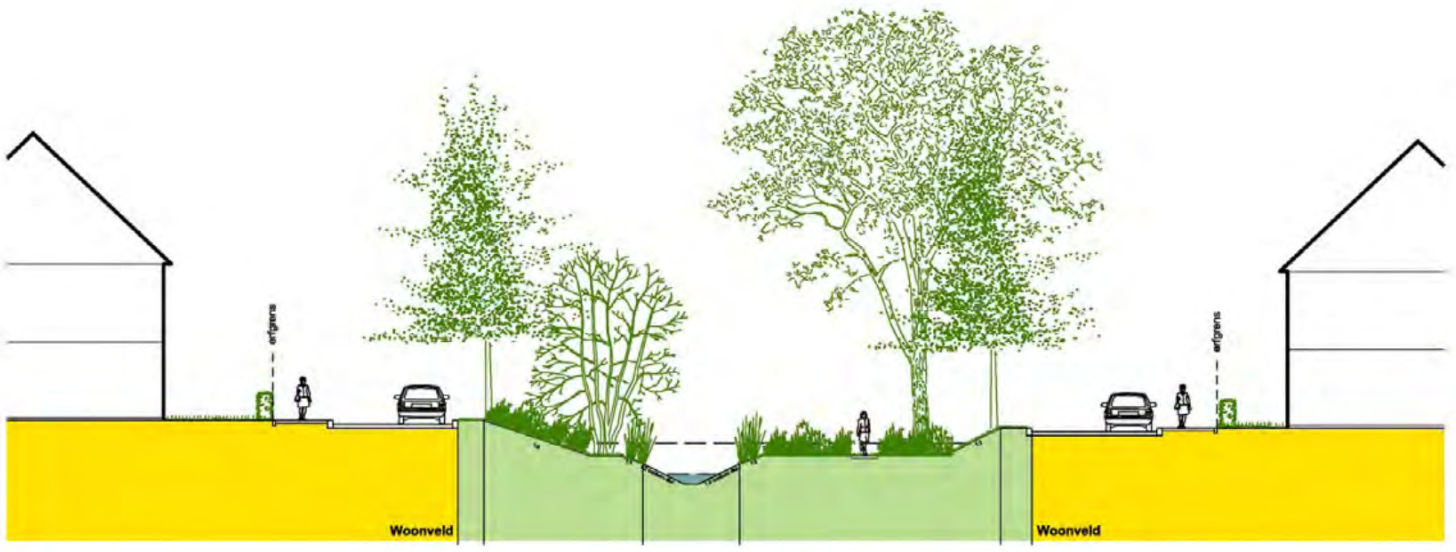


X - DROGE BERGING



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

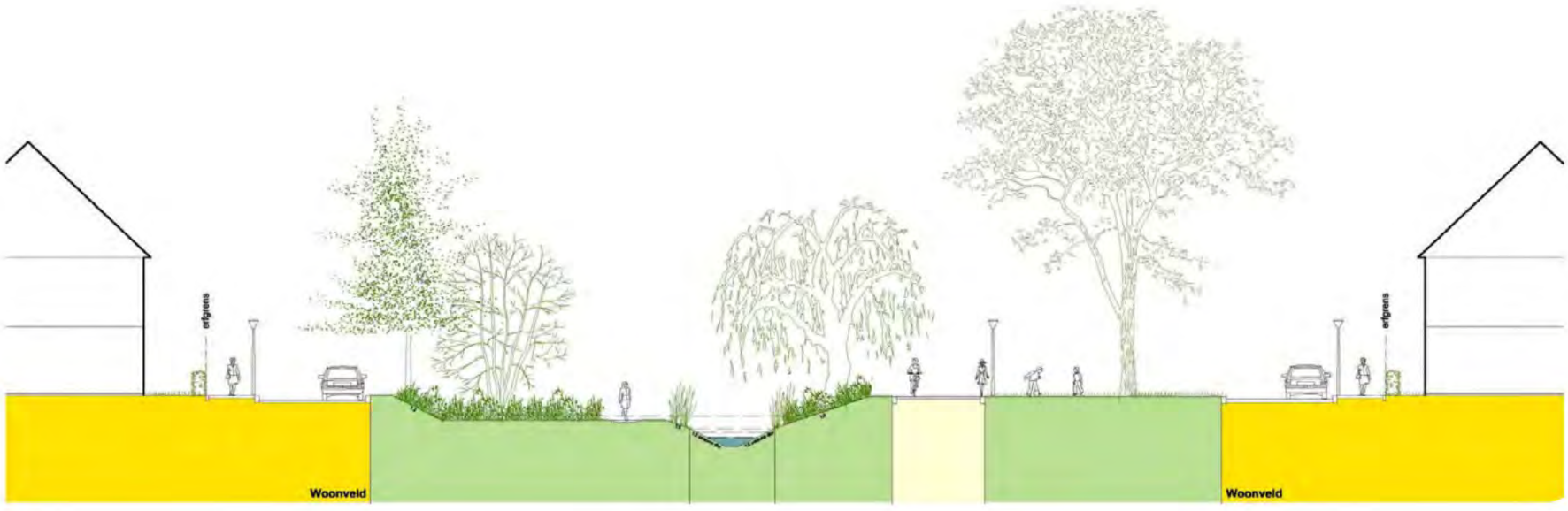
Y - DROGE BERGING



Z - VERLEGDE LISSERWEG

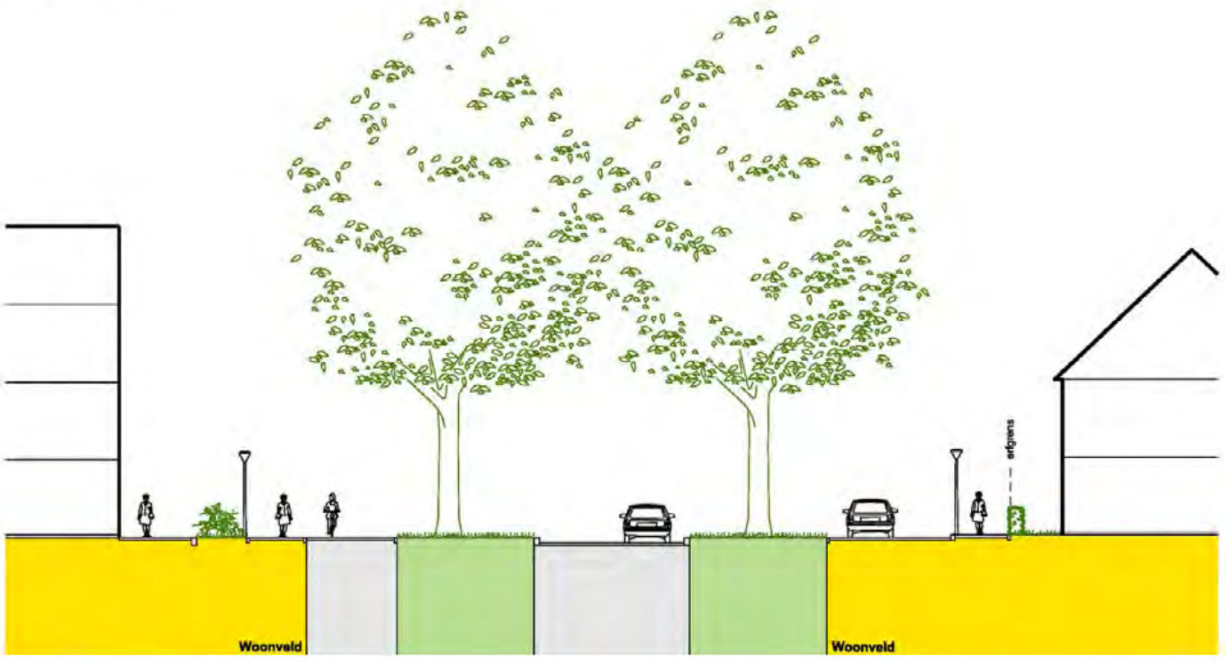


1 - GBR

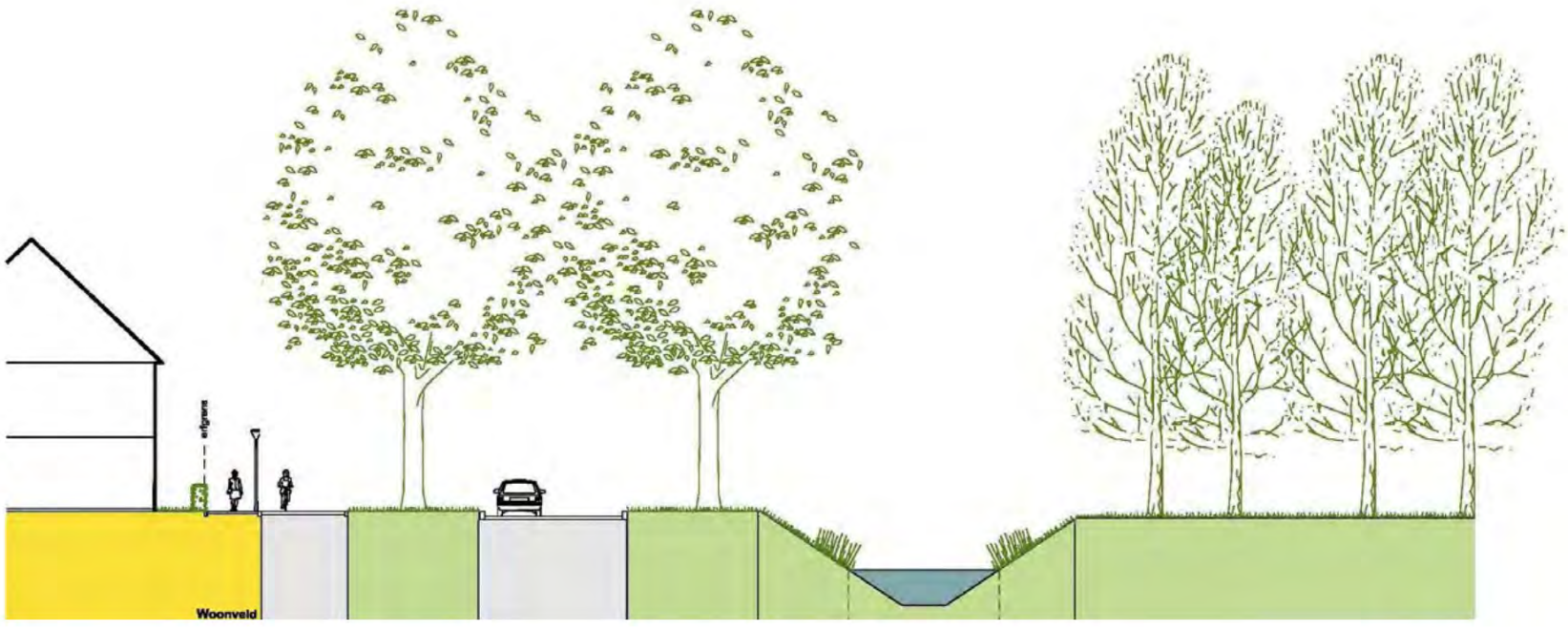


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

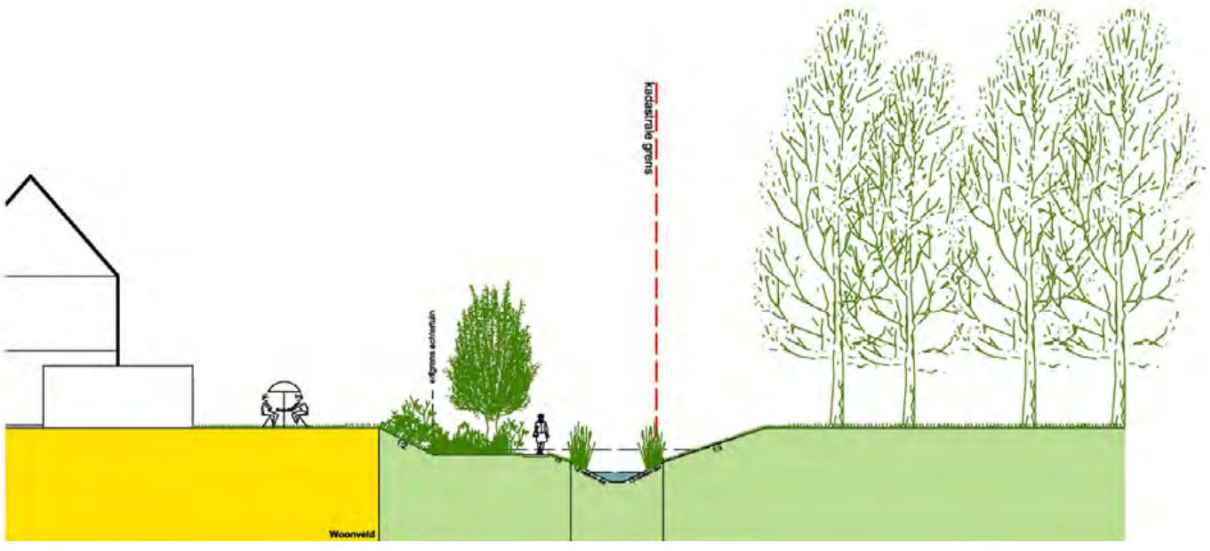
2 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK



3 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK II



4 - GROENZONE EN WIJK

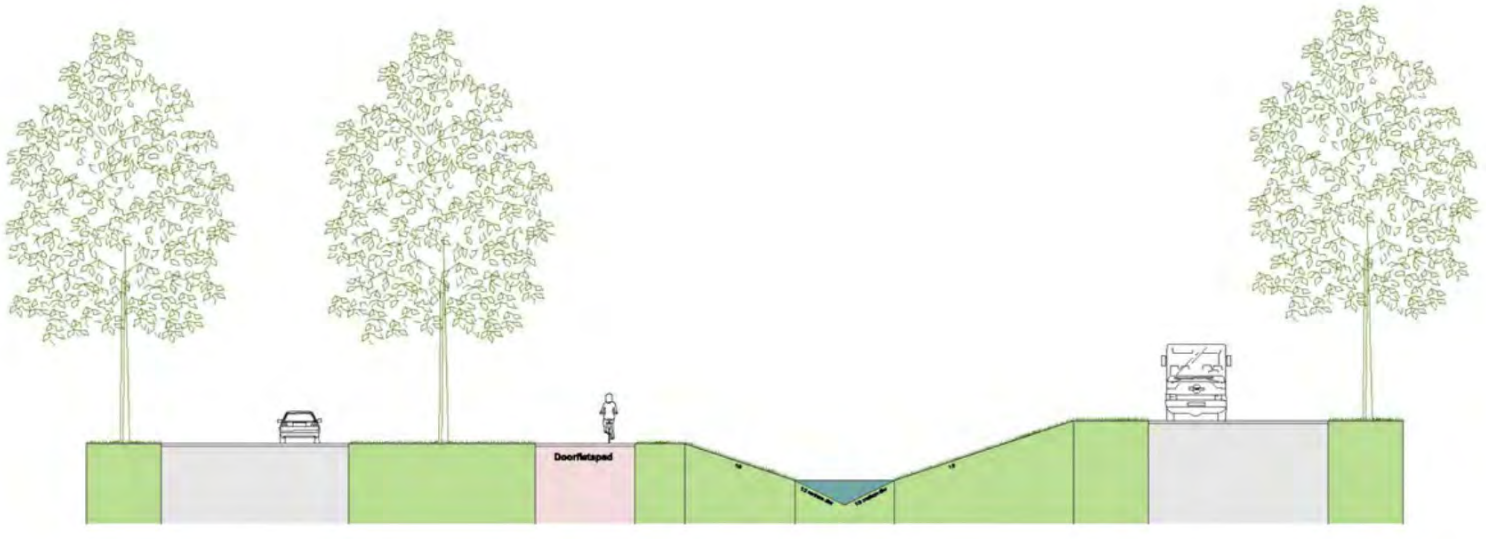


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

5 - ONTSLUITINGSWEG NAAST NNN-GEBIED

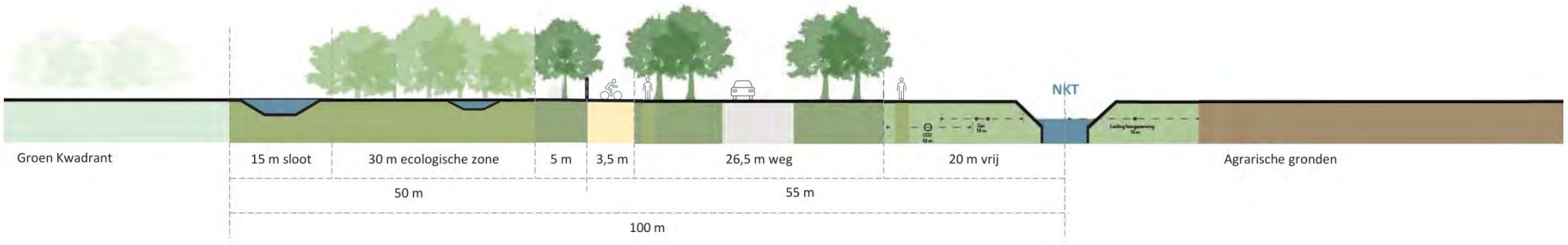


6 - ONTSLUITINGSWEG NAAST HOV

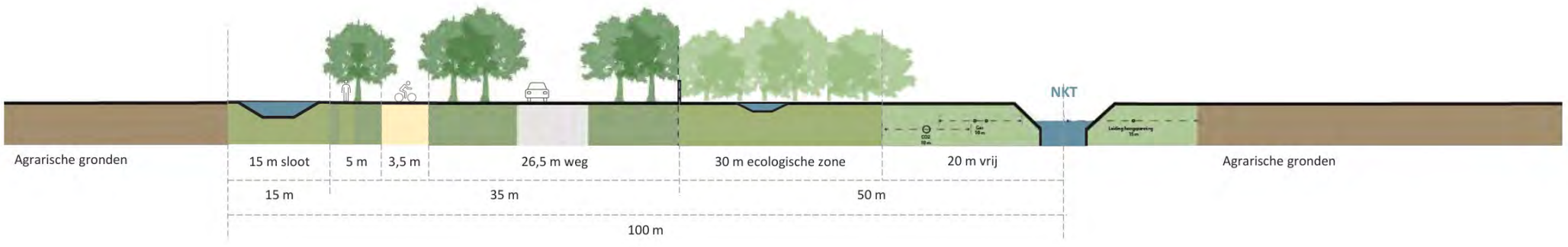


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

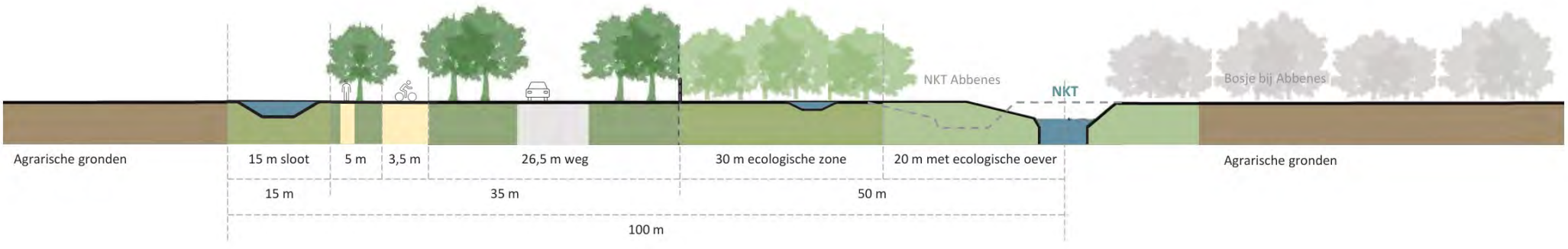
7 - NIEUWEKERKERTOCHT NOORD



8 - NIEUWEKERKERTOCHT MIDDEN



9 - NIEUWEKERKERTOCHT ZUID



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 Lisserbroek, maar de volgende beleidsstukken zijn daarnaast ook van belang (de lijst is niet uitputtend):

- Actualisatie programma Energietransitie 2022-2026 (2022.0000602)
- Ambitiedocument Lisserbroek (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 Lisserbroek 2040 (2018.0031947)
- Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040)
- 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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.

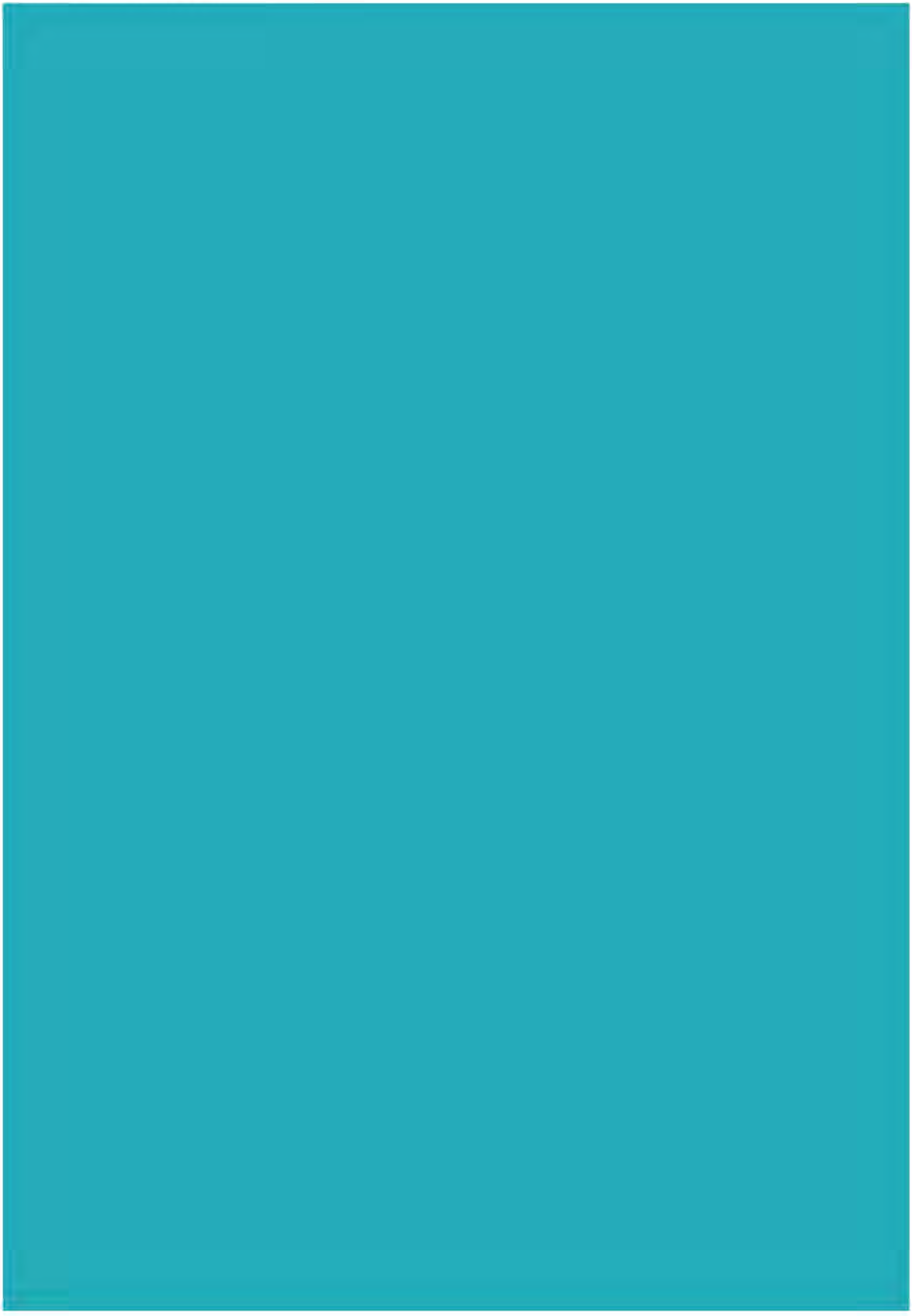
Behoud
Voor de agrarische bedrijvigheid ten oosten van Turfspoor en ten westen van het gebied Noord is behoud van deze economische functie het uitgangspunt. Het zijn de bedrijven die hier de openheid van het landschap garanderen.
Het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Kruisbaak is eveneens behoud, 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 voorzieningenhart 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 zwaarder 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 3 bij AOK Binnen Turfspoor



Gebiedsgericht programma gebiedsontwikkeling Lisserbroek

maart 2025

gemeente Haarlemmermeer

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

GEBIEDSONTWIKKELING LISSERBROEK

GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

Met ‘Parels aan de Ringvaart’ (2014) is het startsein gegeven om Lisserbroek 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 Lisserbroek. 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 verwoord de identiteit van Lisserbroek in 2040: “*Lisserbroek 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. Lisserbroek 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 Lisserbroek bent. Lisserbroek 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 Lisserbroek. 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 Lisserbroek worden zeker bewaard, maar met een eigenzinnige draai. Ook markante gebouwen vinden een plek waardoor Lisserbroek 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

Lisserbroek, 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. Lisserbroek is warm, geborgen en een veilige harmonieuze plek om op te groeien. Lisserbroekers 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 buurtniveau blijven andere vastgestelde gemeentelijke kaders van kracht. Er dient voldaan te worden aan vigerend beleid.

ESSENTIEKAARTEN

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

VERVOLGSTAPPEN

De gebiedsenvelop en essentiekaarten 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



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 dorpse 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 dorpse woonmilieu.

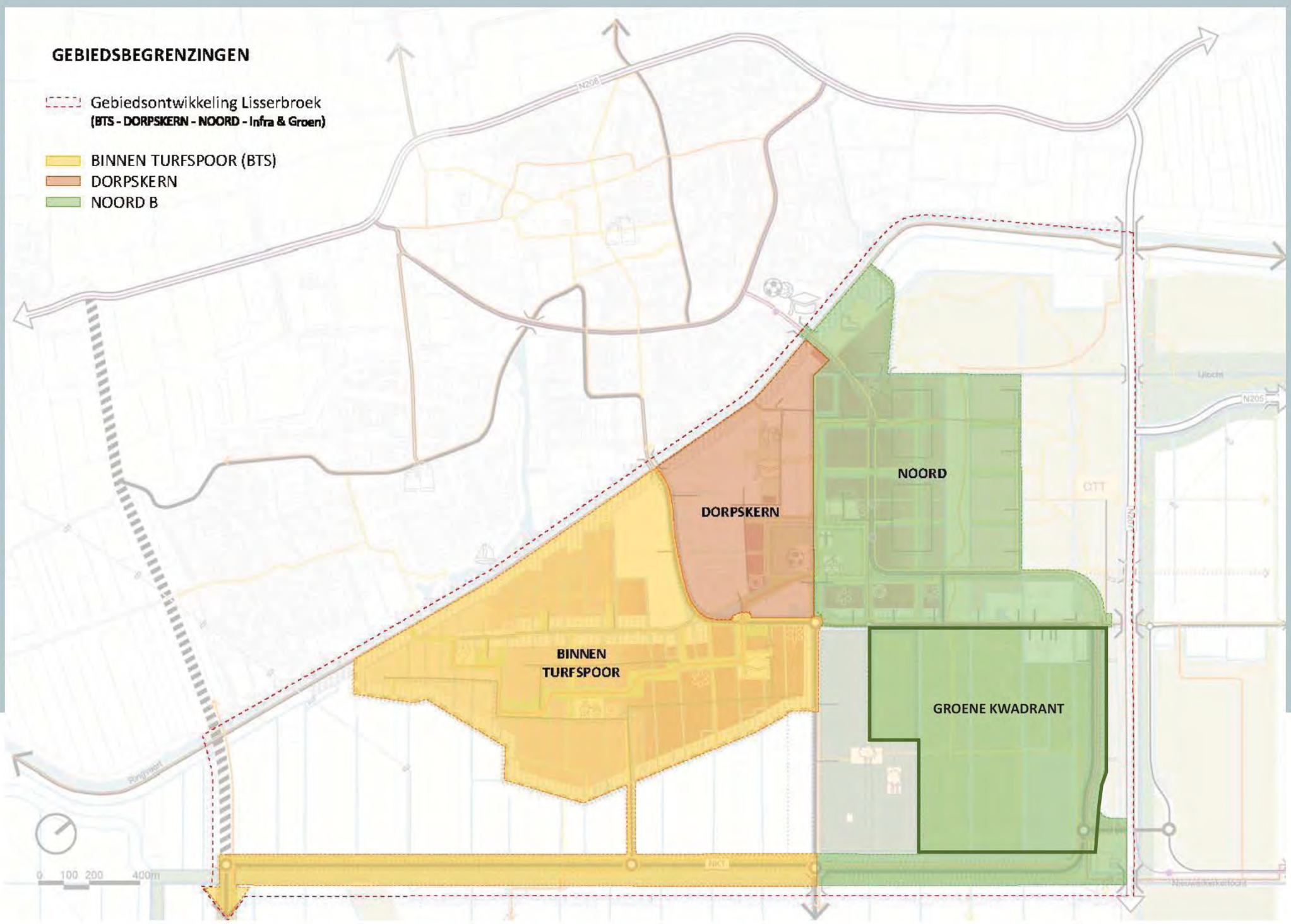


Co-creatie in de driehoek



Referentiebeeld: centrum dorps woonmilieu St. Pancras

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



^ GEBIEDSGRENZEN

Lisserbroek-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 Lisserbroek 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 Lisserweg. 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 Lisserbroek.

De dorpskern betreft het bestaande dorp Lisserbroek en enkele locaties daarbuiten. Het gebied wordt begrensd door Lisserbroek-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.


Referentiebeeld: speelplek in een woonwijk


Referentiebeeld: openbare ruimte in Ypenburg

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

LISSERBROEK IN 2040

In 2040 is gebiedsontwikkeling Lisserbroek bijna helemaal gerealiseerd. Er is dan aan de hand van de spelregels uit deze gebiedsenvelop een duurzame ontwikkeling van het dorp geweest. Hierbij is oog geweest voor verschillende gebruikers, zowel ‘oude’ als ‘nieuwe’ Lisserbroekers.

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 Lisserbroek. 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 Lisserbroek 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 Lisserbroeker 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek. Met de aansluiting tussen de N208 en de A44 wordt een groot deel van Lisserbroek ontlast van forenzen en verkeer uit omliggende woningbouwlocaties. Daarnaast kan Lisserbroek met een aansluiting op de A44 uiteindelijk tot 4.000 woningen doorgroeien.

Tijdens de ontwikkeling van Lisserbroek 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

‘LISSERBROEK 2040...’

‘...NODIGT UIT TOT DUURZAME GEMEENSCHAPSVORMING.’

In Lisserbroek 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.

Lisserbroek 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 Lisserbroek.

‘...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 Lisserbroek 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 Lisserbroek verbonden.

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

De voorzieningen in de nieuwe wijken van Lisserbroek 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 van het dorp naar de andere en bestaat uit een kindvriendelijk lint ingepakt in een groene verblijfzone. 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 Lisserweg, Turfspoor en de Ringdijk bereikbaar.

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

Er is grote verkeersdrukte op de Lisserbroekerweg en de Lisserbrug. 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 Lisserbroek 2040 is voor de auto een ringstructuur om Lisserbroek 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 Lisserbroek 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 Lisserbroekerweg met haar kruisingen is er daar een van. De herinrichting bij groot onderhoud moet de Lisserbroekerweg veiliger maken en forenzen ontmoedigen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

VERBEELDING GEBIEDSENVELOP LISSERBROEK

14 november 2024

- Groenblauwe Ruggengraat *(GBR)*
- Kindvriendelijk lint in GBR
- Doorfietsroute
- Hoofdfietsroute
- 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 - meerijden 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 CO_2 ondergronds
- Bomenrij

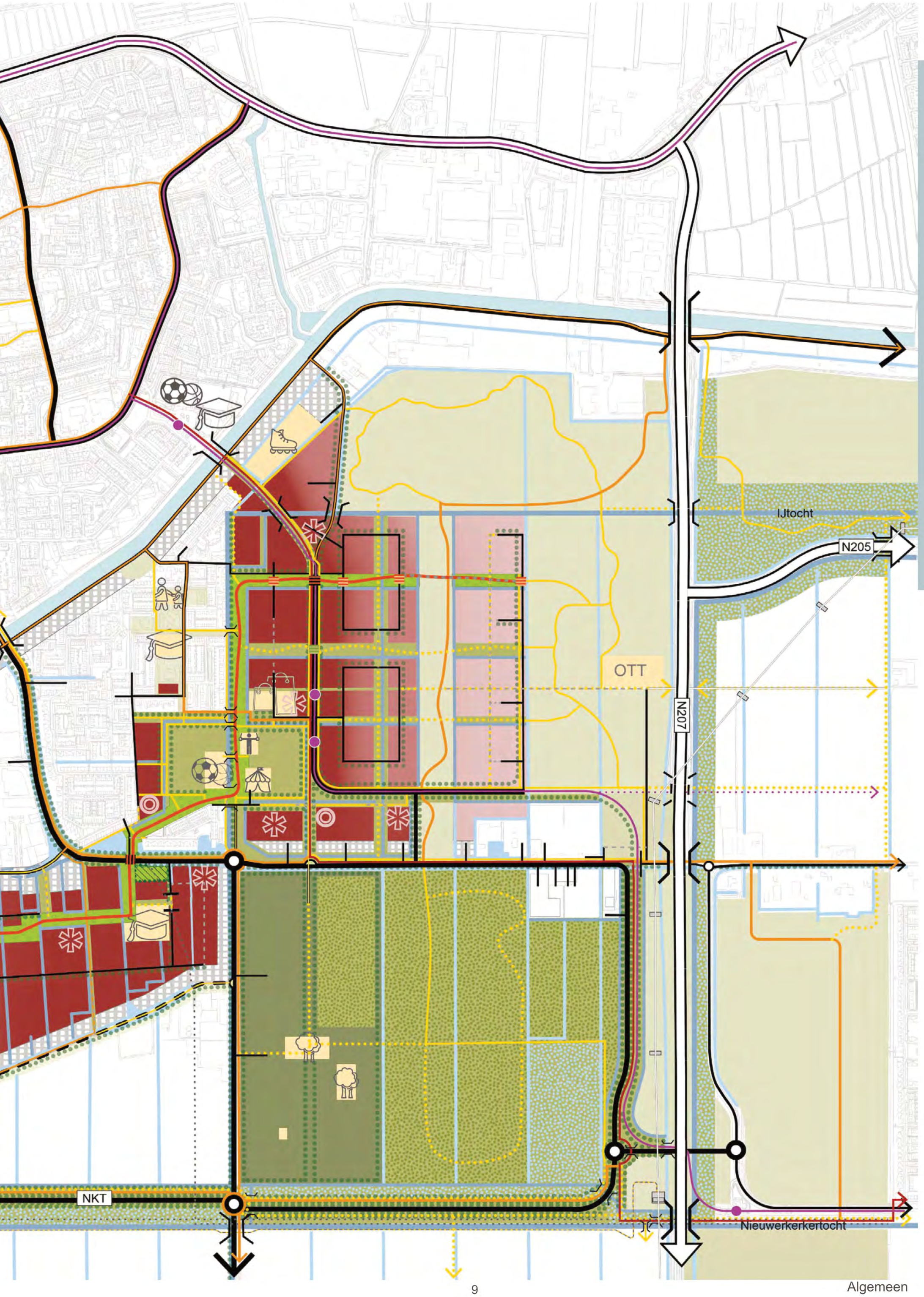
Gemiddelde bruto dichtheid van de totale gebiedsontwikkeling: 22 w/ ha met daarbij 10% afwijking

0 100 200 400m

N208

Ringvaart

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

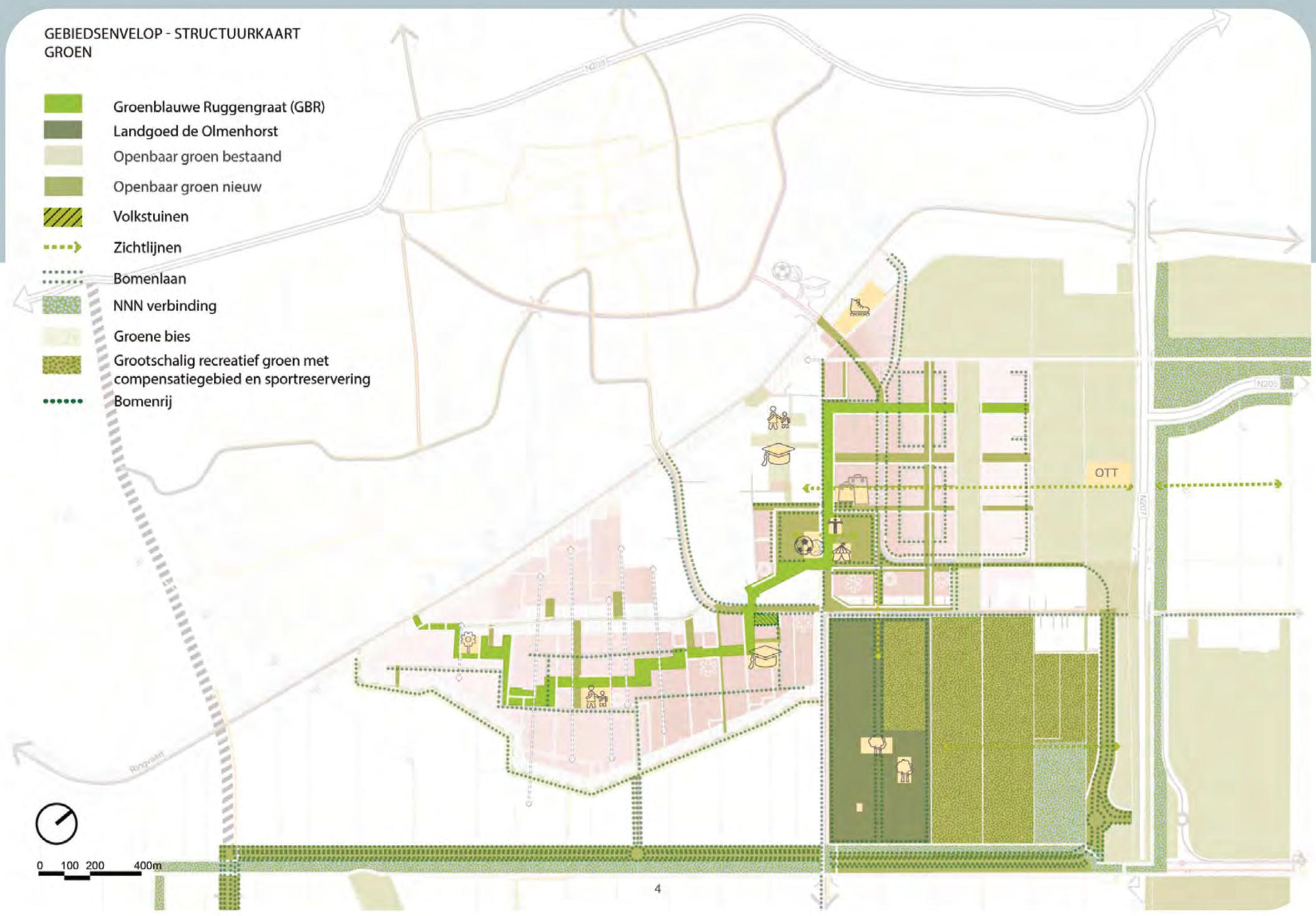
- Dit gebied is divers en uitnodigend met een eigen karakter.
- Er wordt zoveel mogelijk aaneengesloten recreatief groen gerealiseerd.
- Het groengebied is een gevarieerd en multifunctioneel landschap dat ruimte biedt aan verschillende kwaliteiten, functies en gebruik.
- Toekomstige gebruikers, waaronder 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.





Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

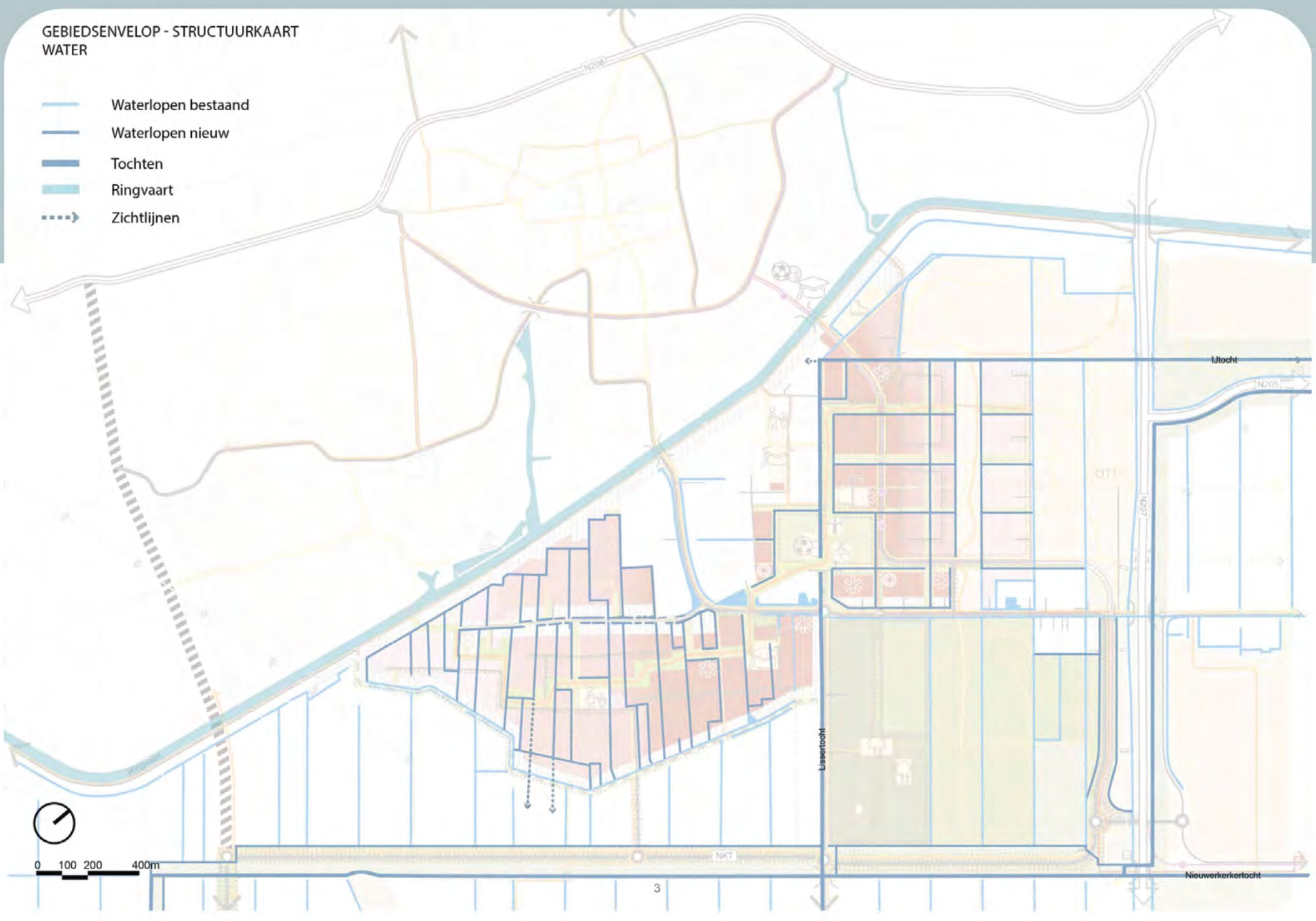
- De ontwikkeling van het groene kwadrant loopt gelijk op met de ontwikkeling van de woningbouw.
- De compensatie die nodig is voor NNN-gebied, wat haar status verliest door de komst van de HOV en woningbouw in Lisserbroek, kan tot maximaal 26,5 hectare in het groene kwadrant worden gecompenseerd. De 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 Lisserweg, 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

LANDELIJK GEBIED EN NIEUWEKERKERTOCHT

- 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

INFRASTRUCTUUR

RUIT LISSE-LISSERBROEK

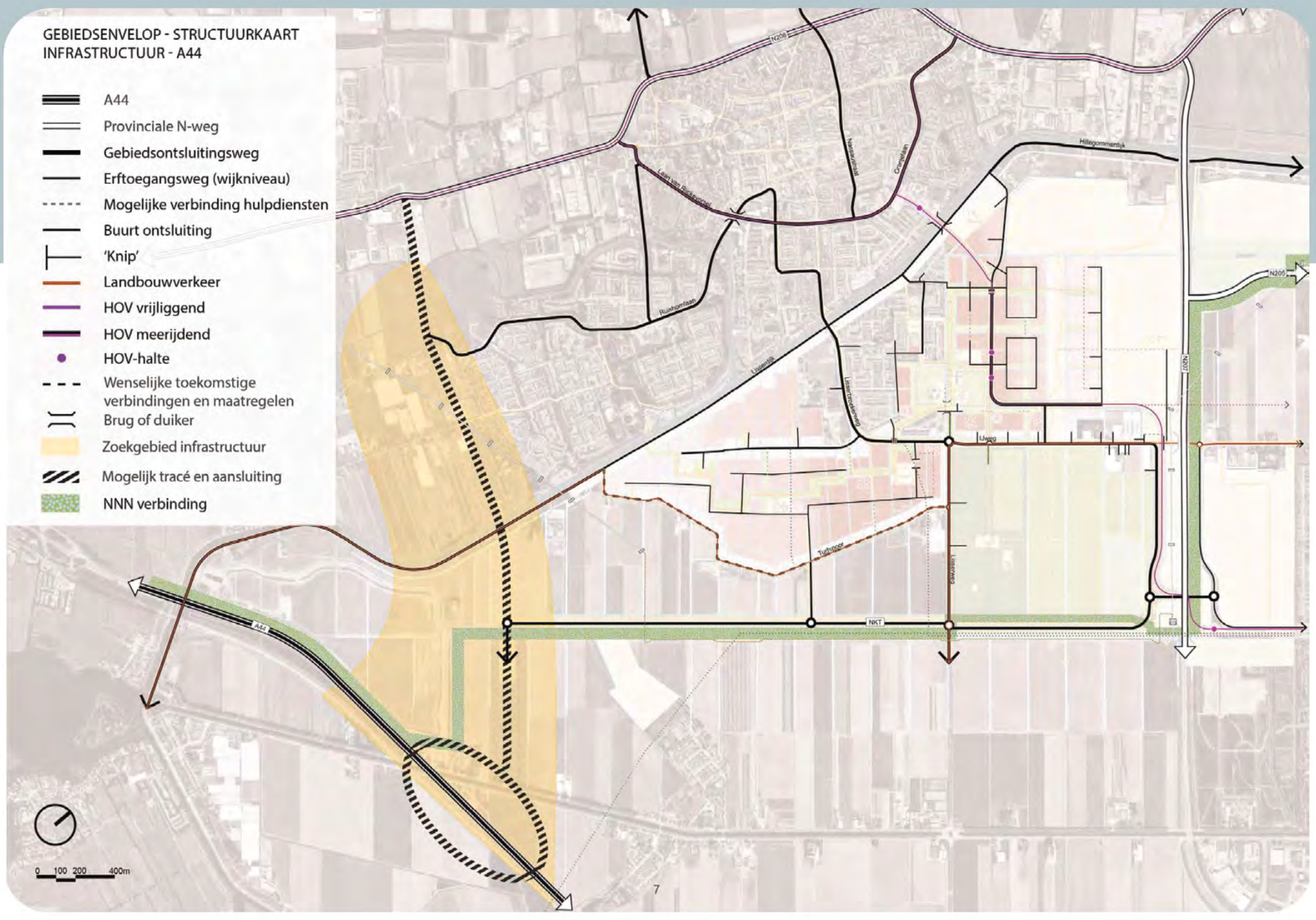
De driehoek, en met name gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met andere overheden, spant zich tot het uiterste in om de ruit rond Lisserbroek en Lisse te sluiten. De ruit bestaat uit: de N208, de N207, de nieuwe weg langs de Nieuwerkerkertocht en de zuidelijke aansluiting tussen de N208 en de A44 (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 Lisserbroek. 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 voorkomingen 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 Lisserbroek 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 Lisserbroek-Noord, het bestaande dorp en de nieuwe buurten van Binnen Turfspoor.
- Voor straten in de woonwijk is tweerichtingsverkeer het uitgangspunt, op buurtniveau is eenrichting incidenteel mogelijk. Ontwerpuitgangspunt hierbij is dat oneigenlijk gebruik van eenrichting zoveel mogelijk wordt voorkomen.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

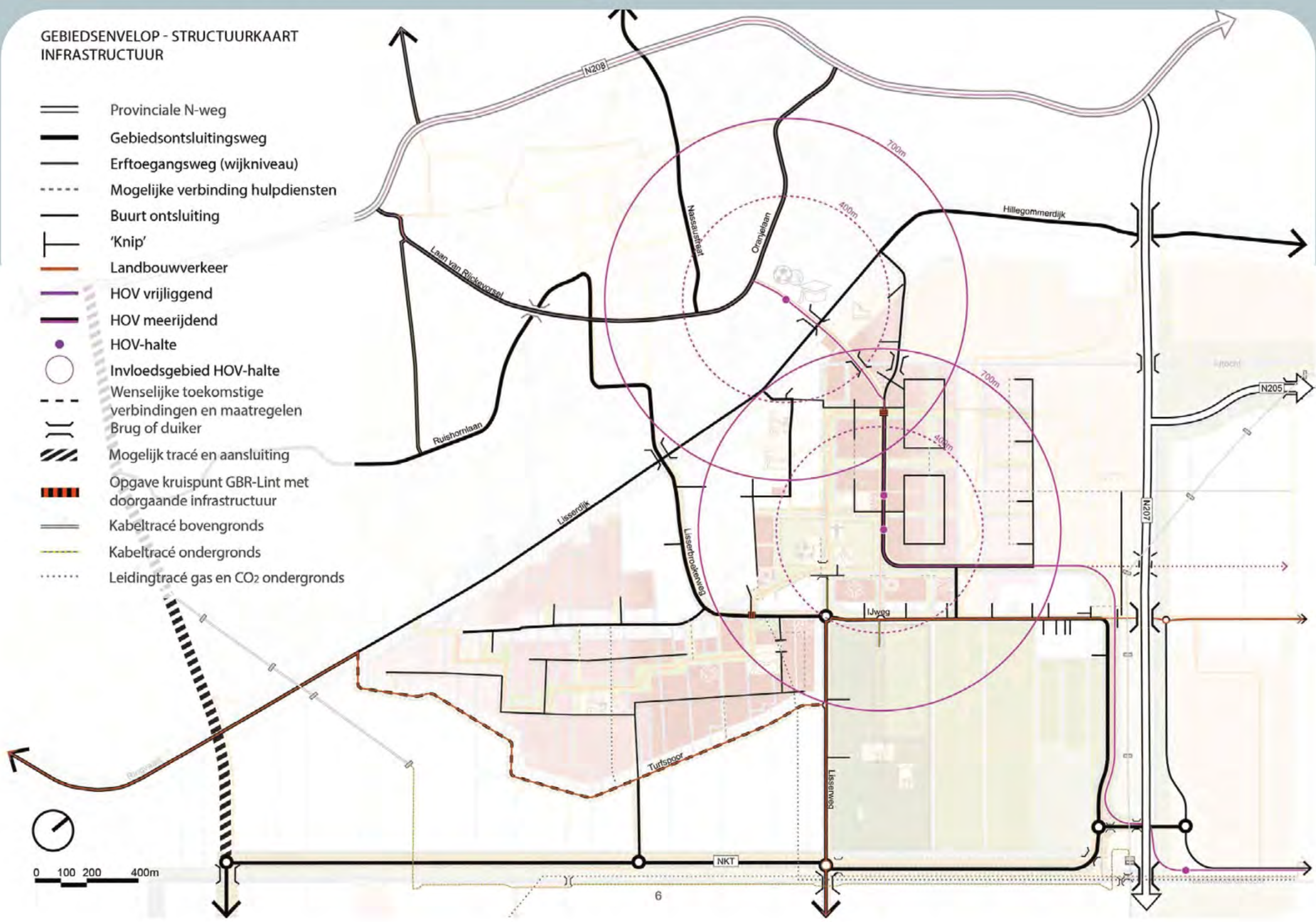
BINNEN TURFSPOOR

- 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 scharnier tussen het bestaande dorp en de gebiedsontwikkelingen. Een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk die deze verbinding faciliteert is daarmee belangrijk.

GEBIEDSENVELOP - STRUCTUURKAART
INFRASTRUCTUUR

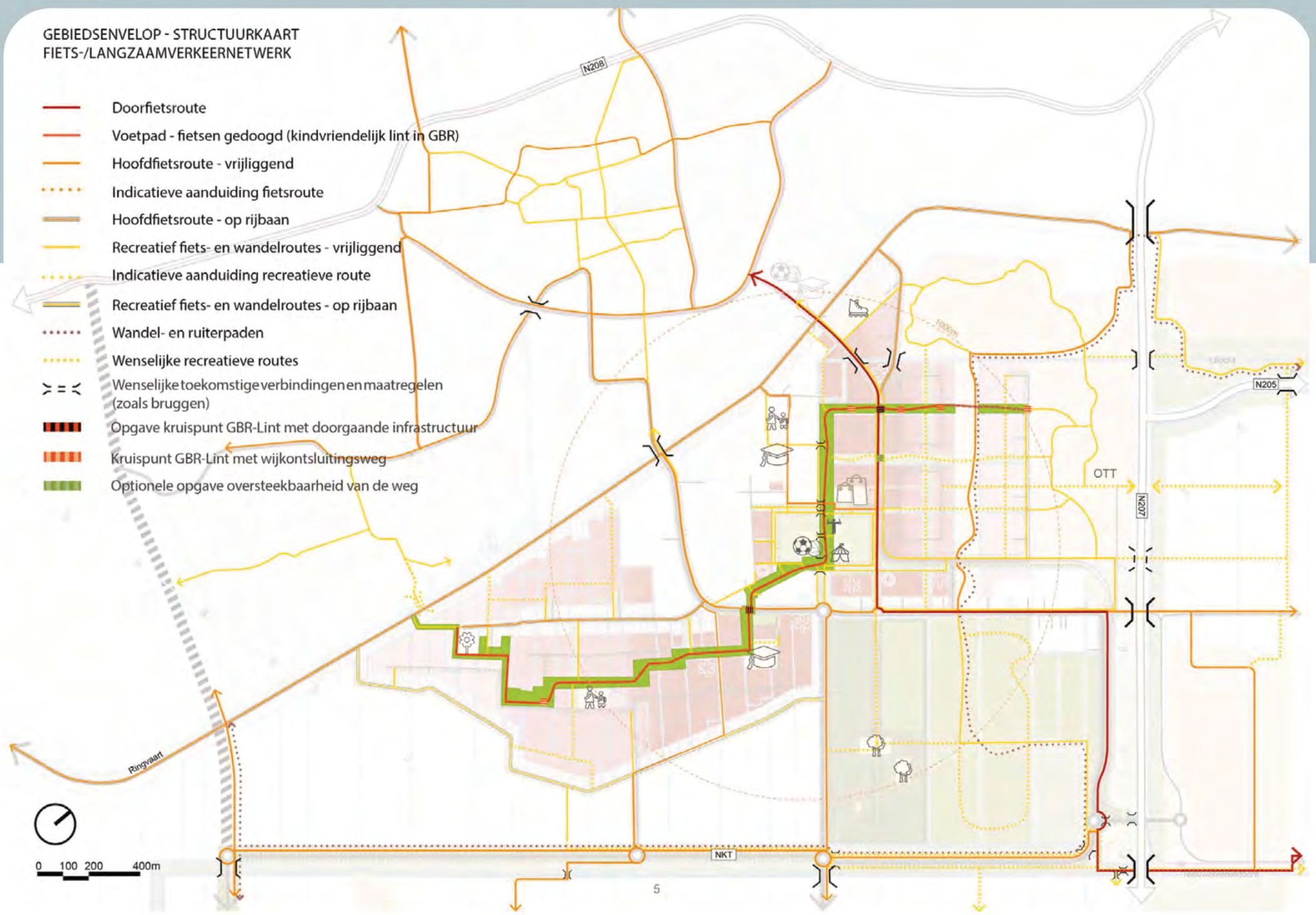


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 Turfspoor 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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”







Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 aaneengeschakelde 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) gebiedeigen 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 begroeiide erafscheidingen 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."

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 zijkanten;
  - 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 tweedelijnsbebouwing 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 hulpdensten.
- 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 volkstuinen blijven in principe op de huidige plek. De volkstuinen grenzen aan de GBR, maar maken geen onderdeel uit van de minimale breedte van 20 meter. De totale oppervlakte van de volkstuinen en de gebruiksmogelijkheden blijven minimaal gelijk aan de huidige situatie.



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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 parkeerruimte 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

GEMEENSCHAPSVORMING

Gemeenschapsvorming gaat over de kwaliteit van leven in Lisserbroek; 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 Lisserbroek.
- 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 dorpshuis.
- 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 dorpshuis 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.



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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, zon en biodiesel B100 uit afgewerkte oliën. Voor elektriciteit wordt bij voorkeur gebruikgemaakt 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 waterwheel.

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.









Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 hondenlosloopgebieden.
- 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.”

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

FASERING

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 essentiekaarten 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.

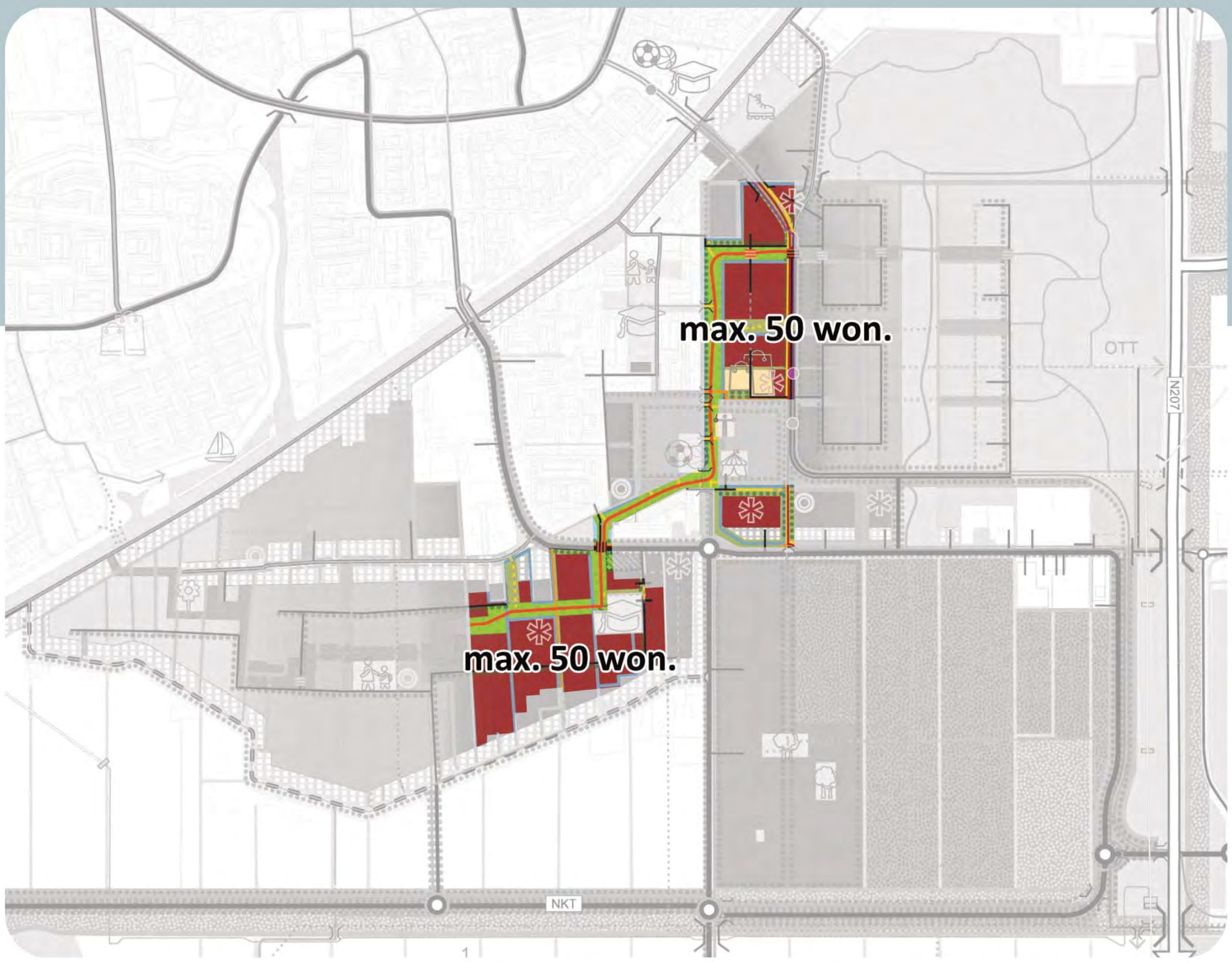
Voor andere initiatiefnemers geldt dat afhankelijk van de volgorde, de positie binnen de gebiedsontwikkeling en de algemene uitgangspunten, wordt gekeken op welk moment en in welke fase ontwikkeld kan worden. Hierbij spelen de volgende zaken een rol:

- 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

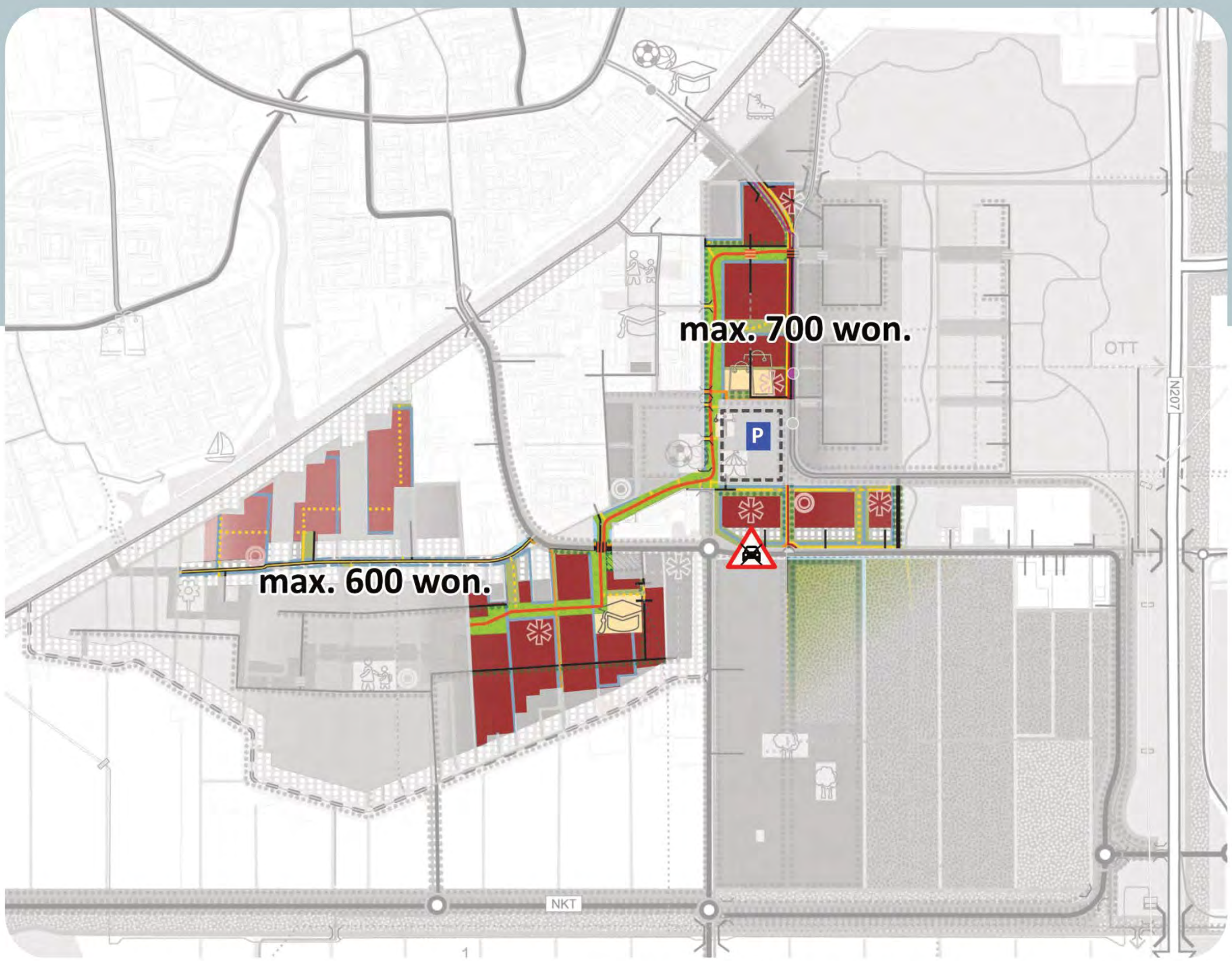
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

Door een tijdelijke knip in de IJweg te realiseren nabij de Lisserweg neemt de verkeersbelasting op de Lisserbrug af. Voor Lisserbroek-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 Turfspoor is de Lisserbrug 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 Lisserbroek-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 Lisserweg 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.



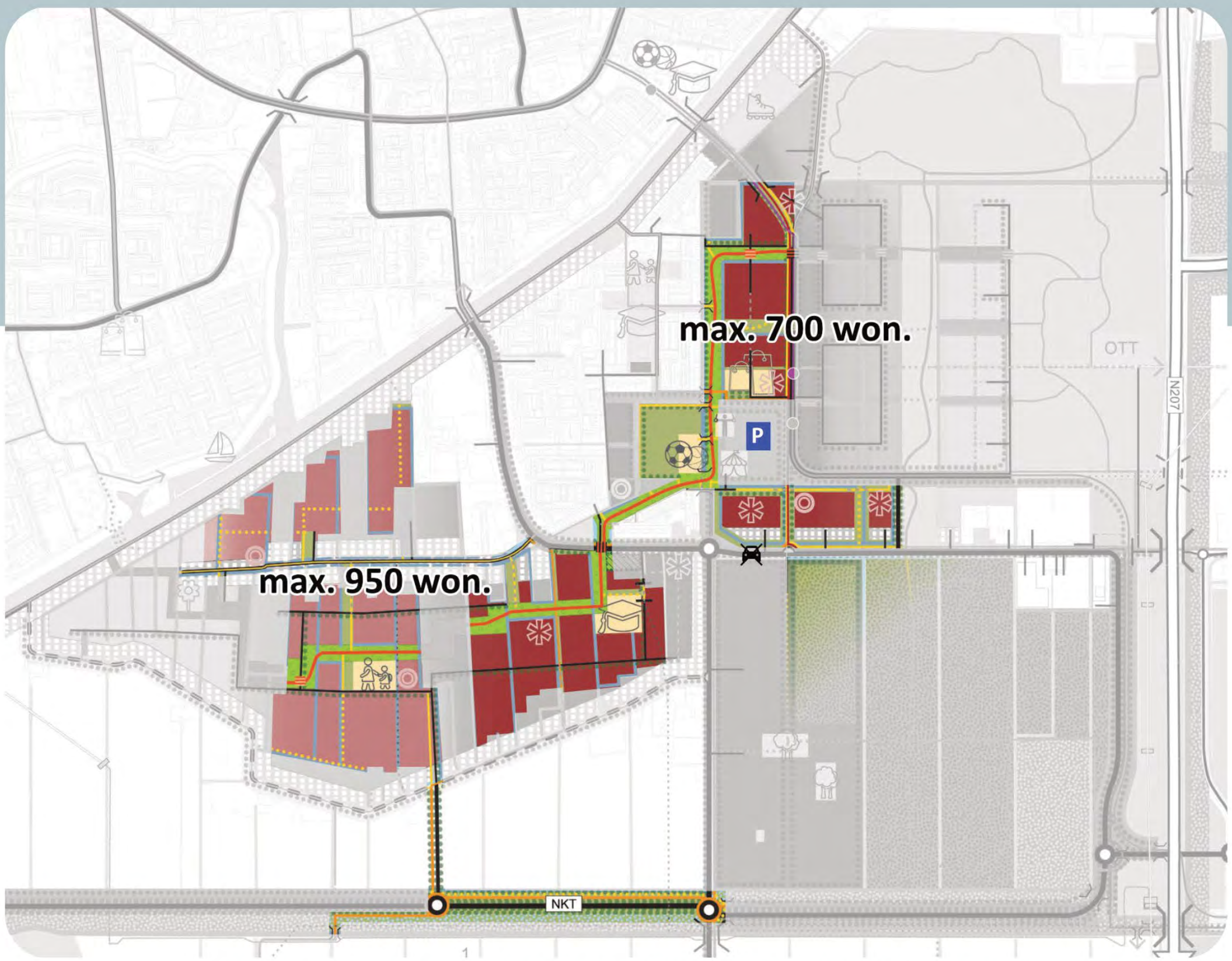
Afbeelding Stap 1: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 knip IJweg

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.



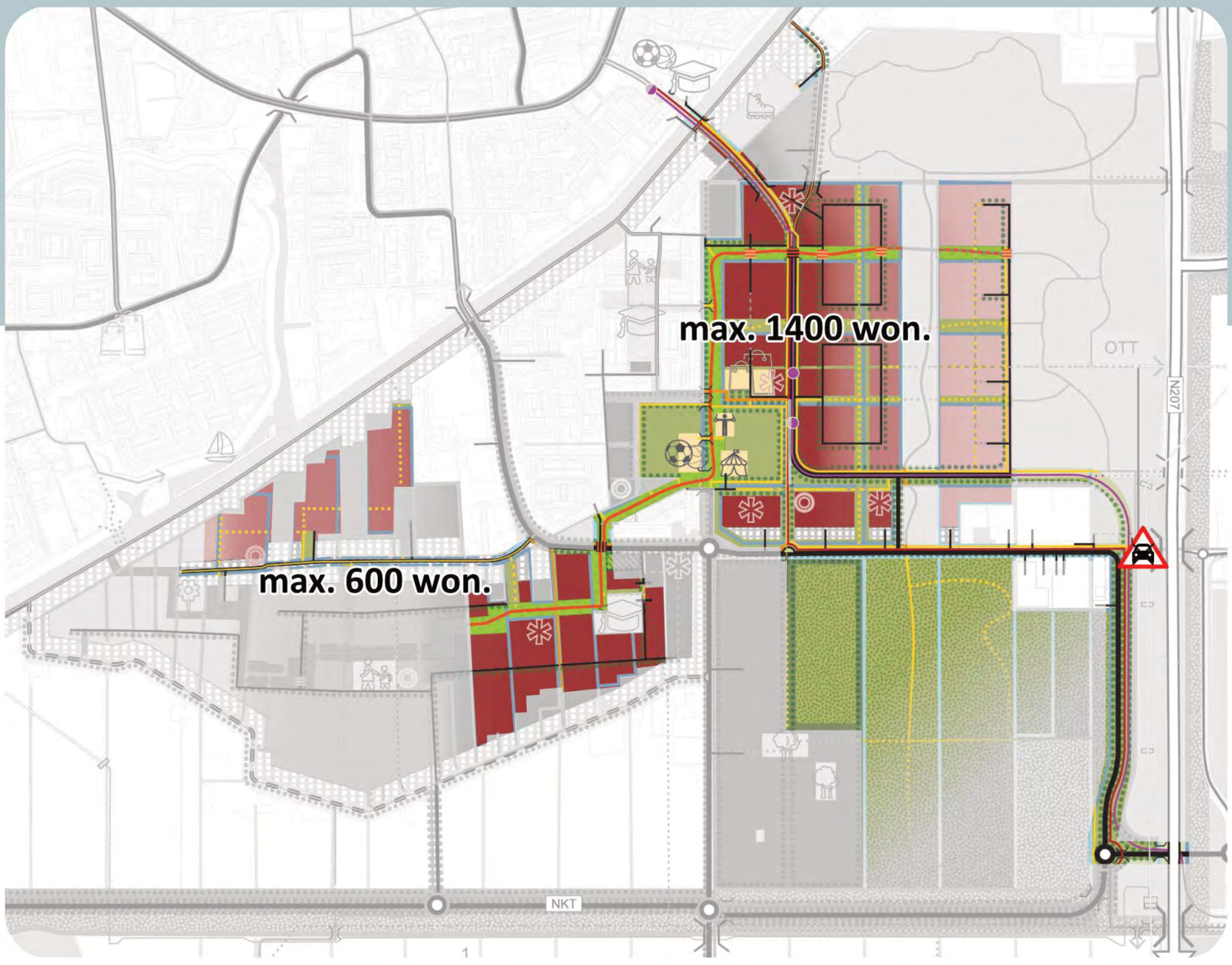
Afbeelding Stap 2 optie A: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 knip IJweg, NKT-Midden en aansluiting Binnen Turfspoor

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

In stap 2 kan de aansluiting vanuit Lisserbroek-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.

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



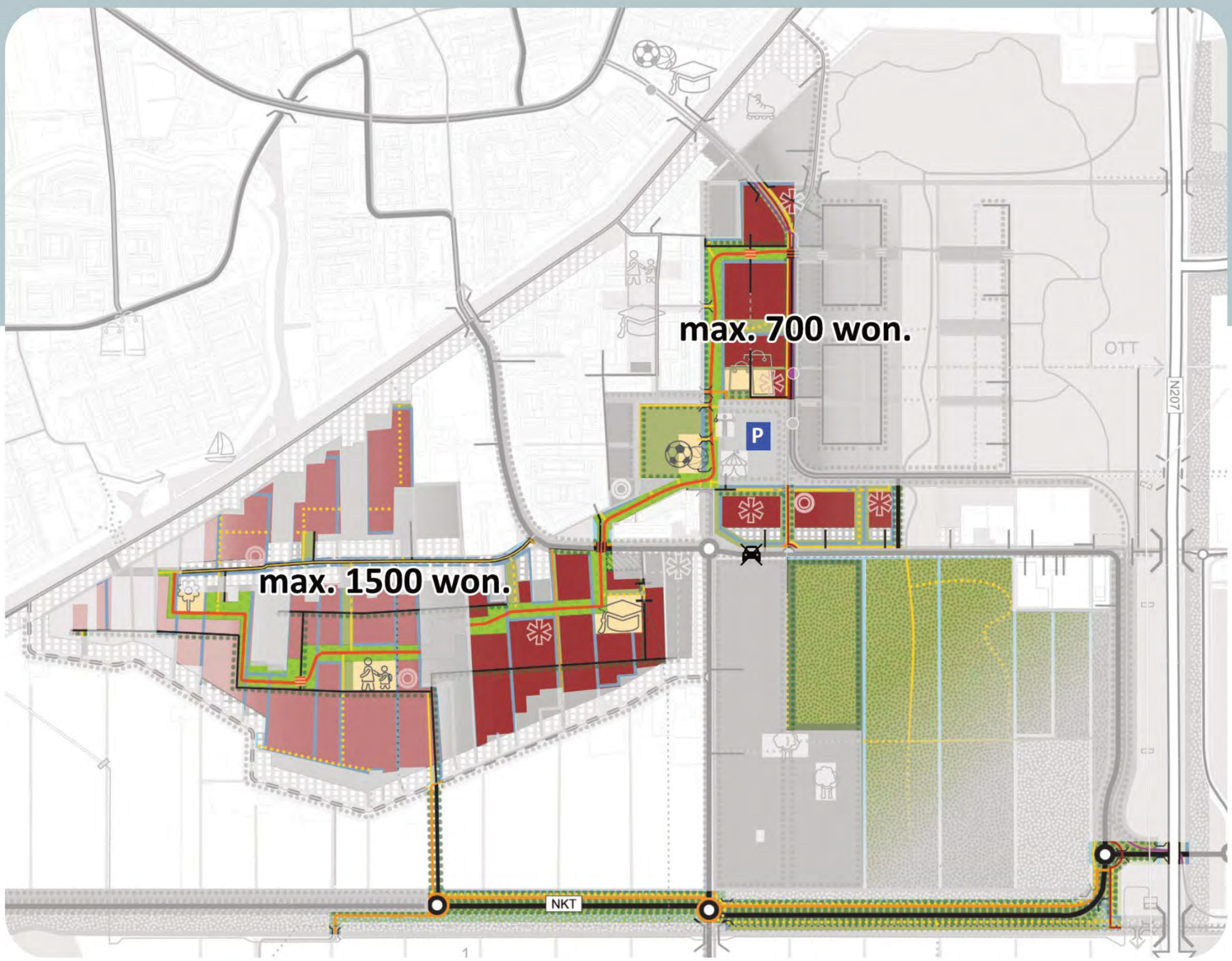
Afbeelding Stap 2 optie B: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 Verbindingsweg en aansluiting op de N207

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 Lisserbroek-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 Lisserbroek kunnen indien gewenst velden verplaatsen en uitbreiden. Het Groene Kwadrant breidt uit richting de verbindingsweg.



Afbeelding Stap 2 optie C: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1 NKT-Midden, aansluiting Binnen Turfspoor en NKT-Noord met aansluiting op de N207aansluiting op de N207

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 N207en aanleg NKT-Noord

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

KOSTENVERHAAL GEBIEDSONTSLUITING

KOSTENVERHAAL HOOFDSTRUCTUUR

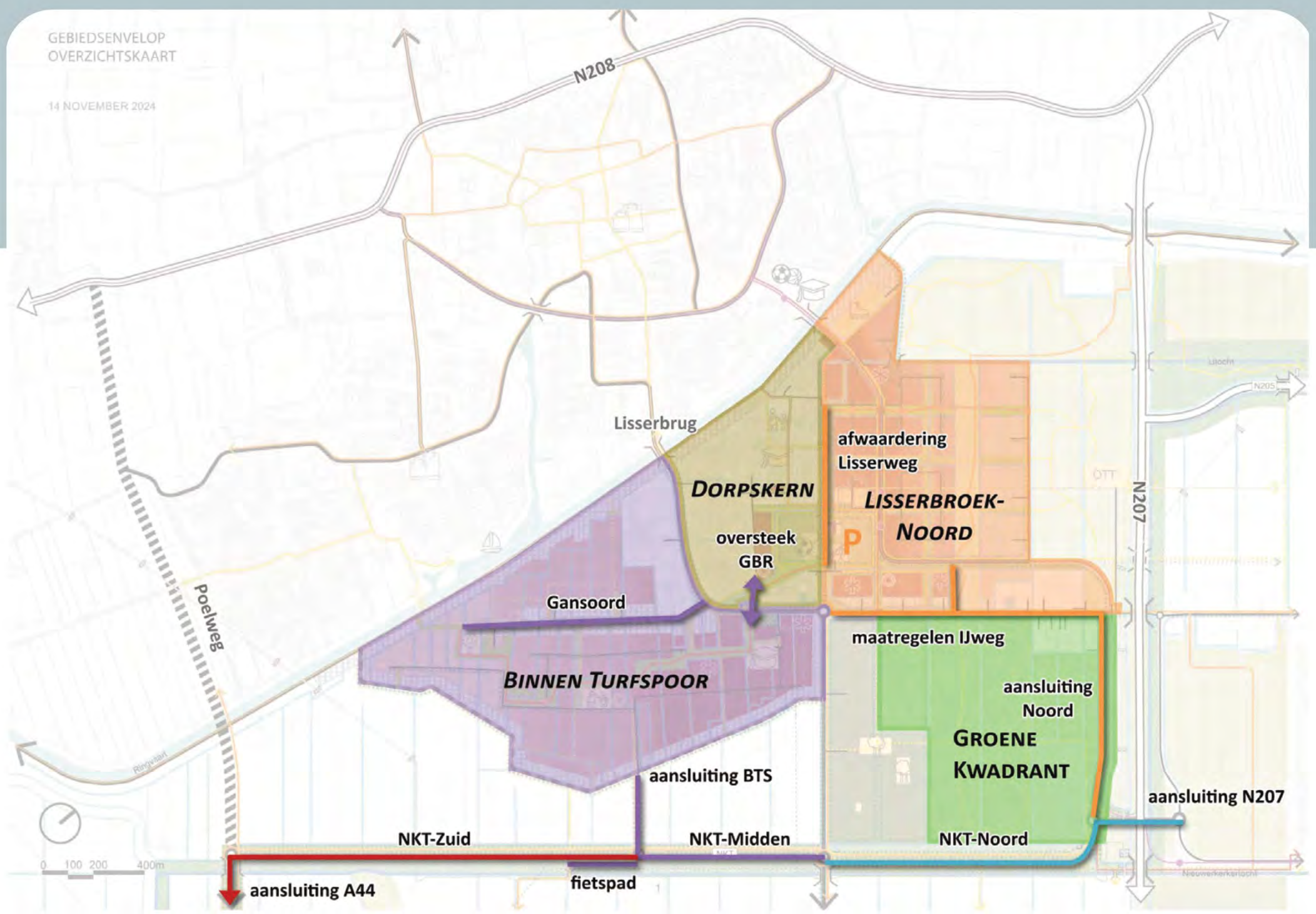
De hoofdstructuur bestaat uit de gebiedsontsluiting voor het autoverkeer, een HOV-verbinding en fietsroutes.

De HOV-verbinding valt in Lisserbroek-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 Lisserbroekerweg;
- herprofilering Gansoord;
- het fietspad vanaf NKT-Midden tot fietspad naar Abbenes;
- de aansluiting vanuit Lisserbroek-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 Lisserbroek-Noord op de IJweg en de oversteek naar de Olmenhorst);
- de tijdelijke ontsluiting en parkeren voor het nieuwe winkelcentrum;
- afwaardering van de Lisserweg en inrichten met sportvoorzieningen.



Afbeelding: Gebiedsontsluiting gebiedsontwikkeling Lisserbroek

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bij de gebiedsontwikkeling Lisserbroek is sprake van verschillende grondeigenaren. Om het kostenverhaal van de gebiedsontwikkeling Lisserbroek 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 Lisserweg, de aansluiting op Binnen Turfspoor, de gelijkvloerse oversteek van de Groenblauwe Ruggengraat, herprofilering Gansoord, de aansluiting op Lisserbroek-Noord inclusief maatregelen IJweg, de tijdelijke ontsluiting en parkeren winkelcentrum en afwaarderen Lisserweg. 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	direct-verbonden bovenwijkse voorzieningen	
		toerekenbaar	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, Lisserweg	€ 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 Lisserbroek

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

PROFIELEN LISSERBROEK

PRINCIPE PROFIELEN

A - Vernieuwde Lisserbroekerweg

B - Turfspoor

C - Uitprikker

D - Uitprikker gebiedsentree

E - Hoofdontsluiting

F/G/H - Binnen de woonvelden

I - Gansoord 1

J - Gansoord 2

K- GBR 1

L - GBR 2

M - Lisserweg / GBR

N - Lisserweg / GBR sportgebied

O - Lisserweg naar sporthal

P - Lisserweg parkeerterrein sportgebied

Q - Omloop Sportgebied

R - Sportgebied en voorzieningencentrum

S - Omloop sportgebied

T - Doorfietsroute

U - IJweg

V - Wijkontsluiting

W - Verlegde Lisserweg

X - Droge berging

Y - Droge berging

Z - Verlegde Lisserweg

1 - GBR

2 - Wijkontsluiting naar dijk

3 - Wijkontsluiting naar dijk II

4 - Groenzone en wijk

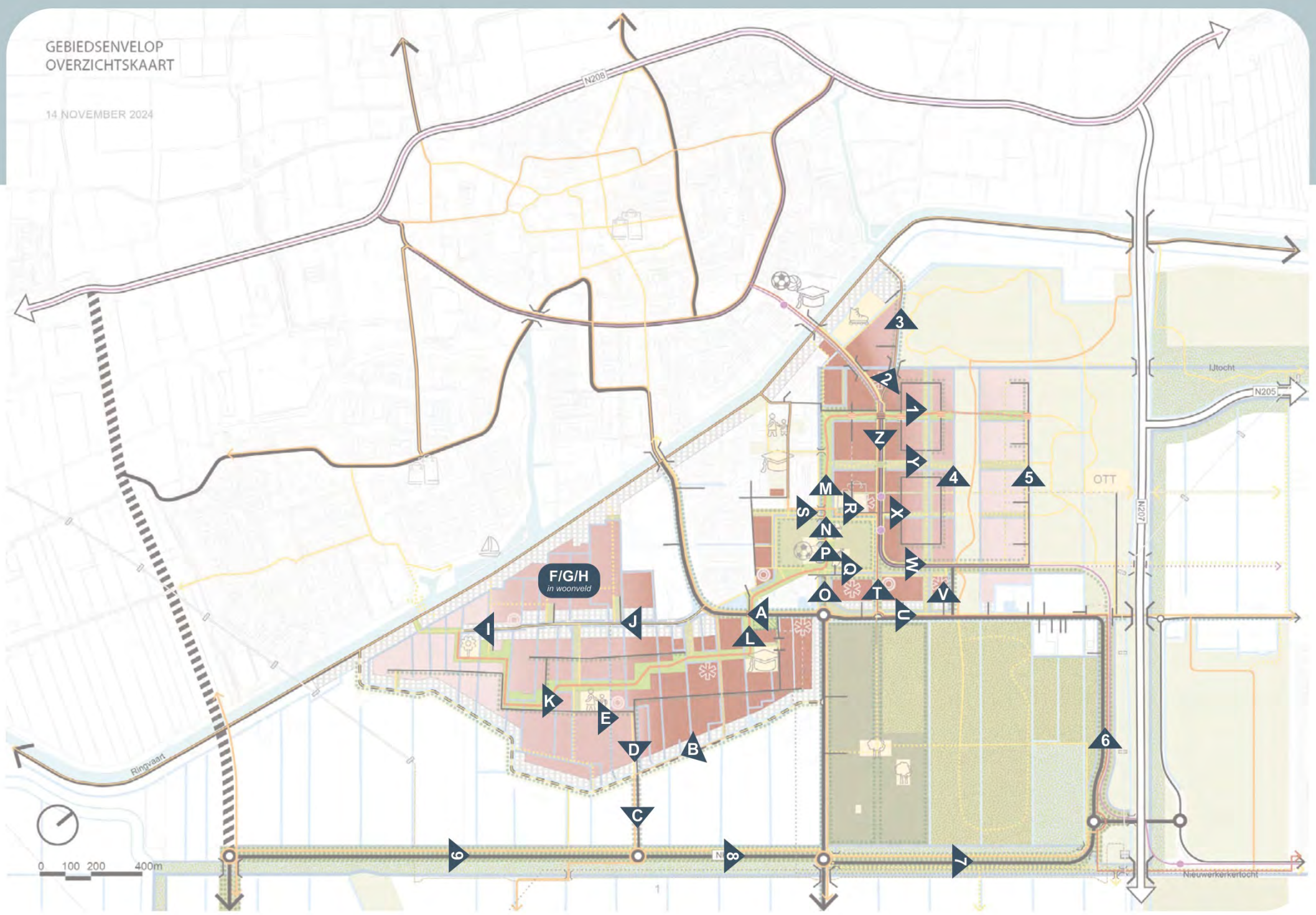
5 - Ontsluitingsweg naast NNN-gebied

6 - Ontsluitingsweg naast HOV

7 - Nieuwerkerkertocht Noord

8 - Nieuwerkerkertocht Midden

9 - Nieuwerkerkertocht Zuid



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

A - VERNIEUWDE LISSERBROEKERWEG



B - TURFSPOOR



C - UITPRIKKER



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

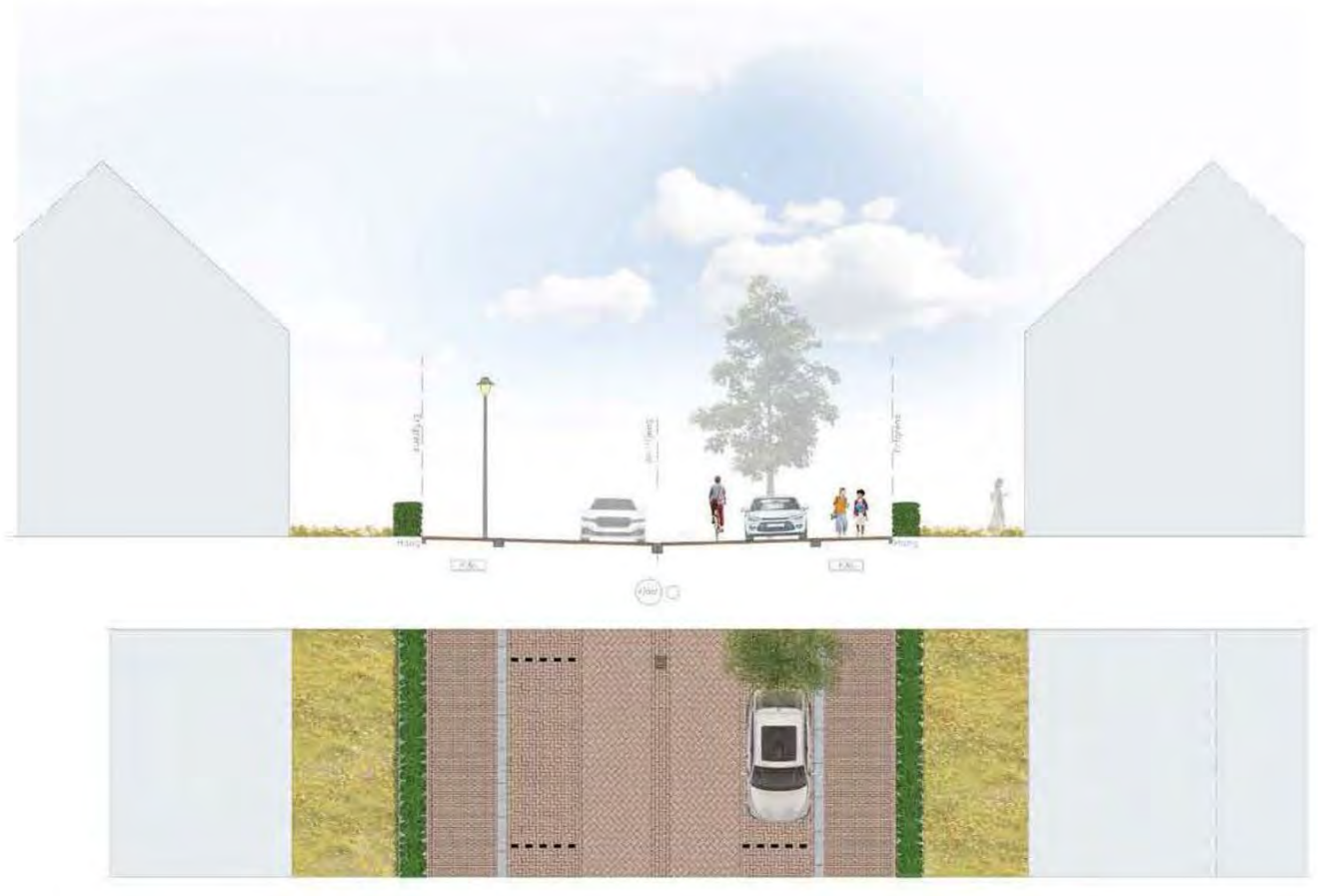
D - UITPRIKKER GEBIEDSENTREE



E - HOOFDONTSLUITING



F - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

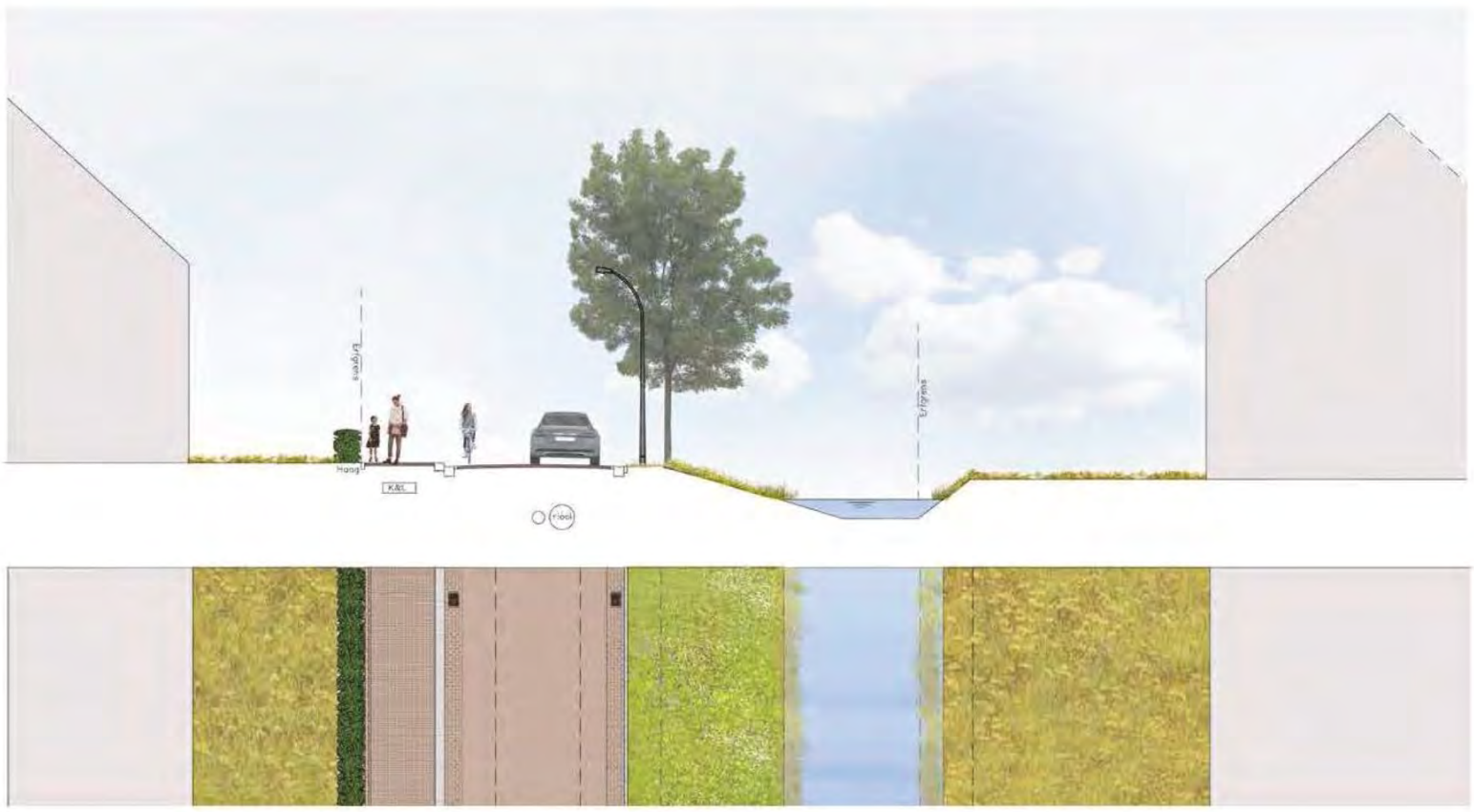
G - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



H - PROFIEL BINNEN HET WOONVELD



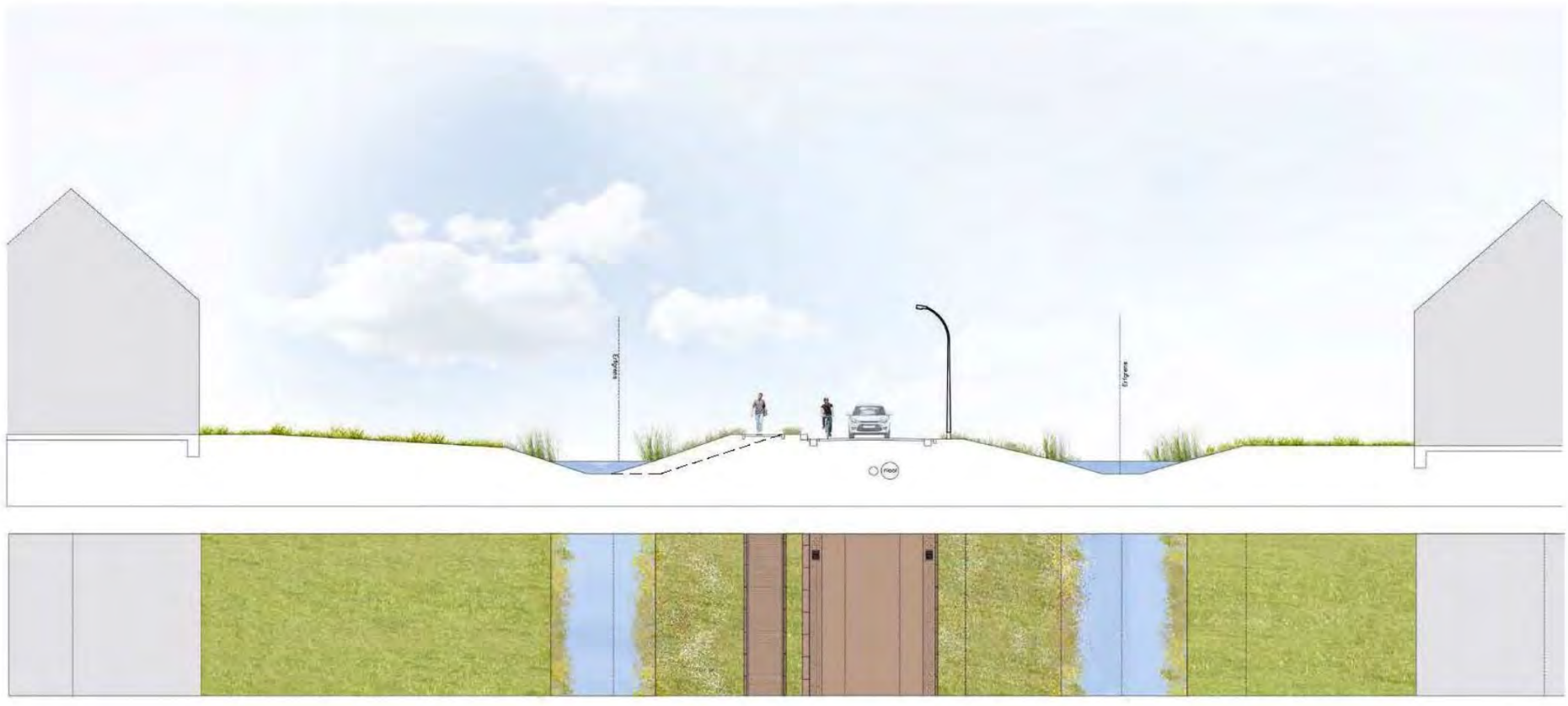
I - GANSOORD 1 nader te bestuderen ivm tijdelijk gebruik en fasering watersysteem



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

J - GANSOORD 2

nader te bestuderen ivm tijdelijk gebruik en fasering watersysteem



K - GBR 1

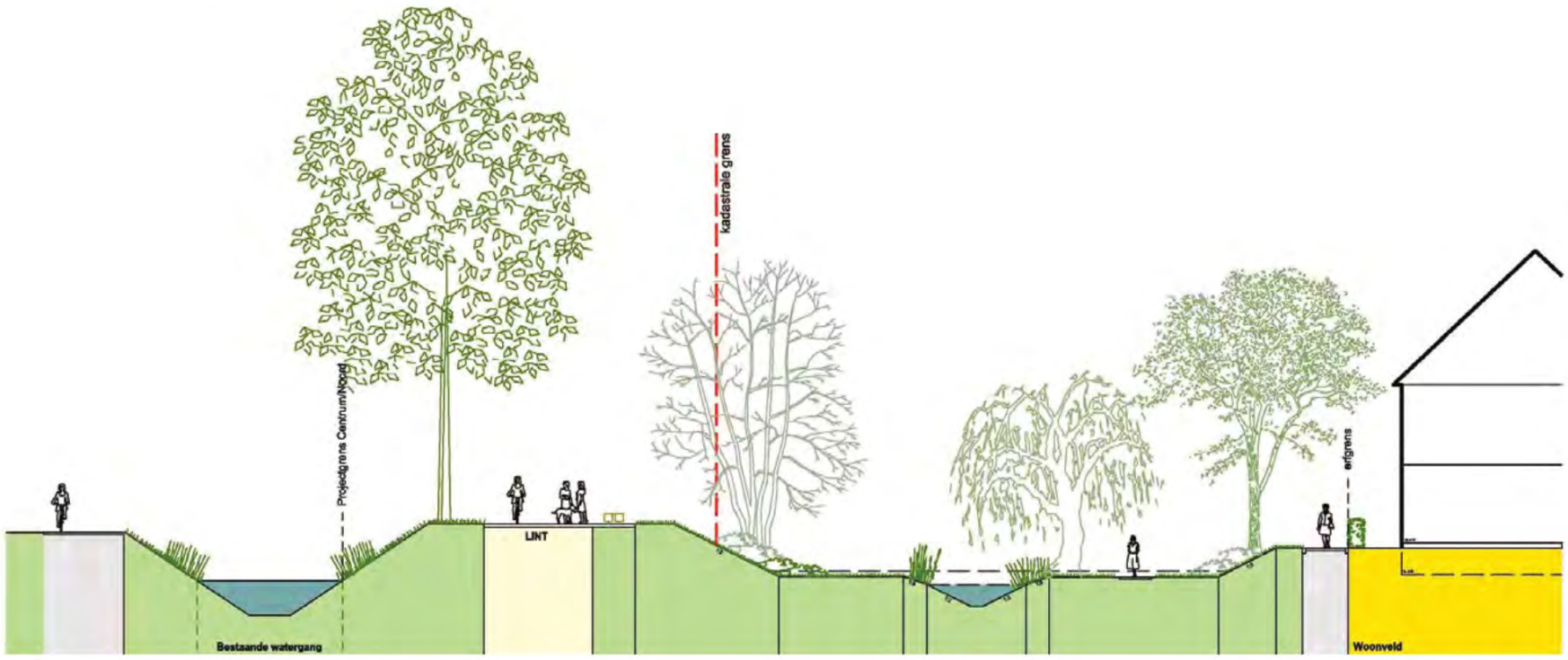


L - GBR 2



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

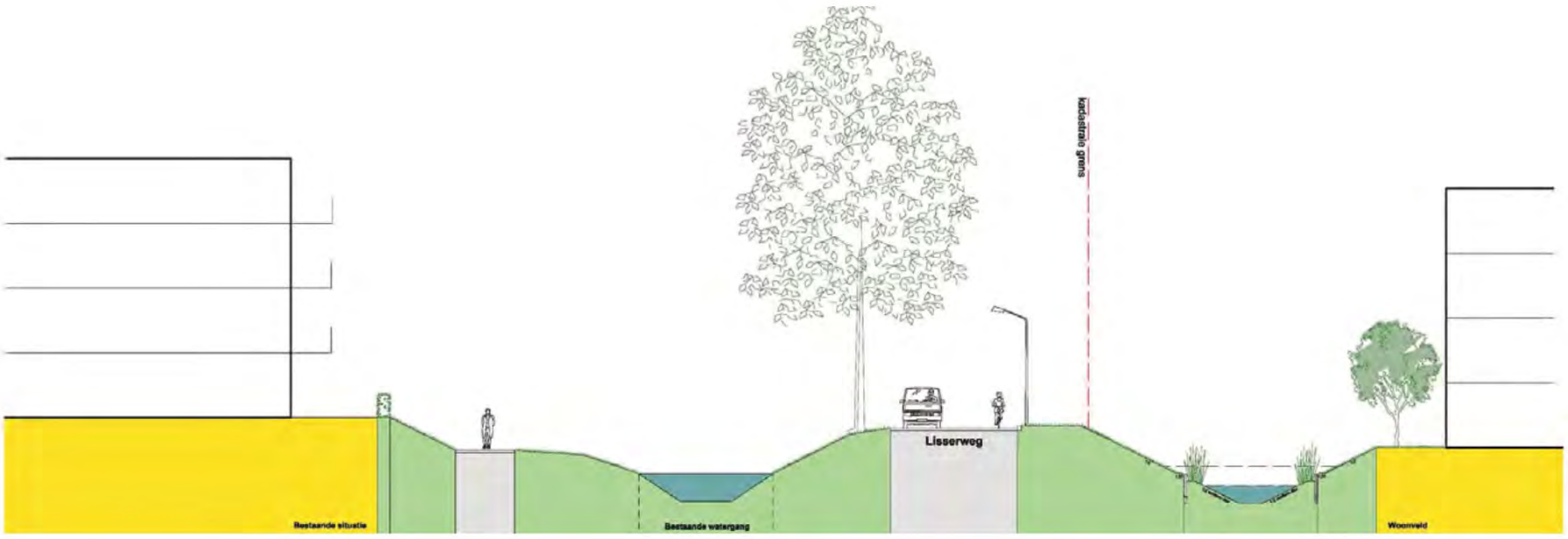
M - LISSERWEG / GBR



N - LISSERWEG SPORTGEBIED



O - LISSERWEG NAAR SPORTHAL

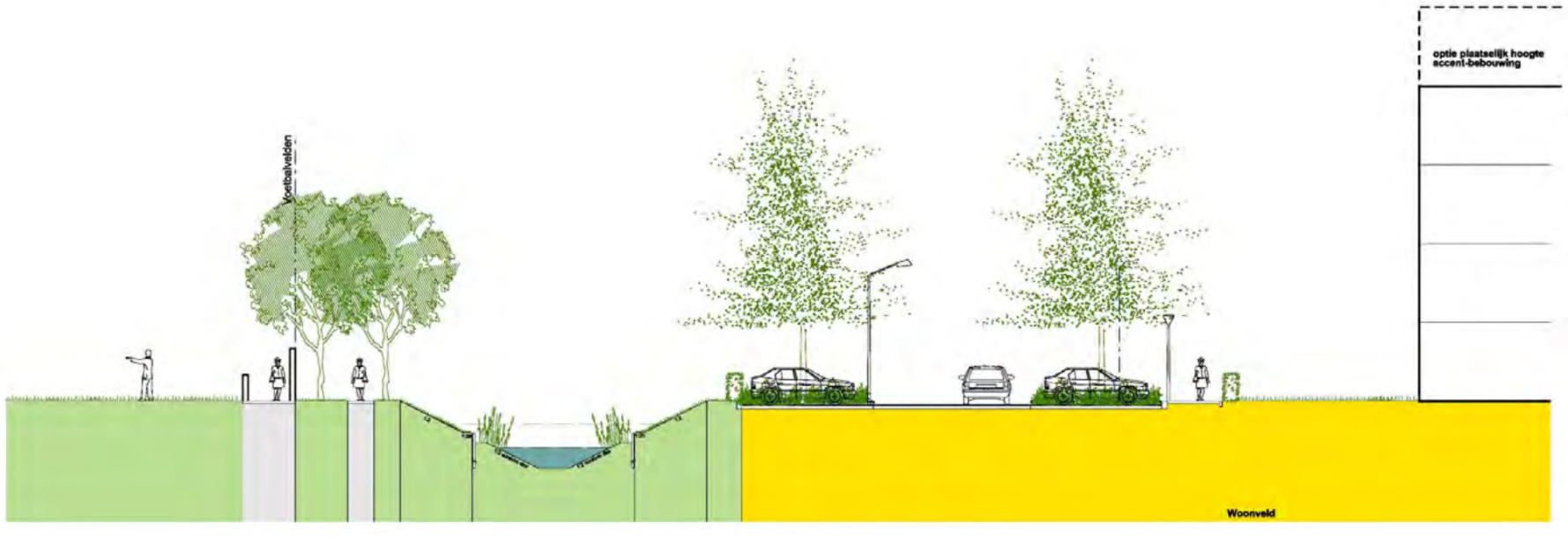


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

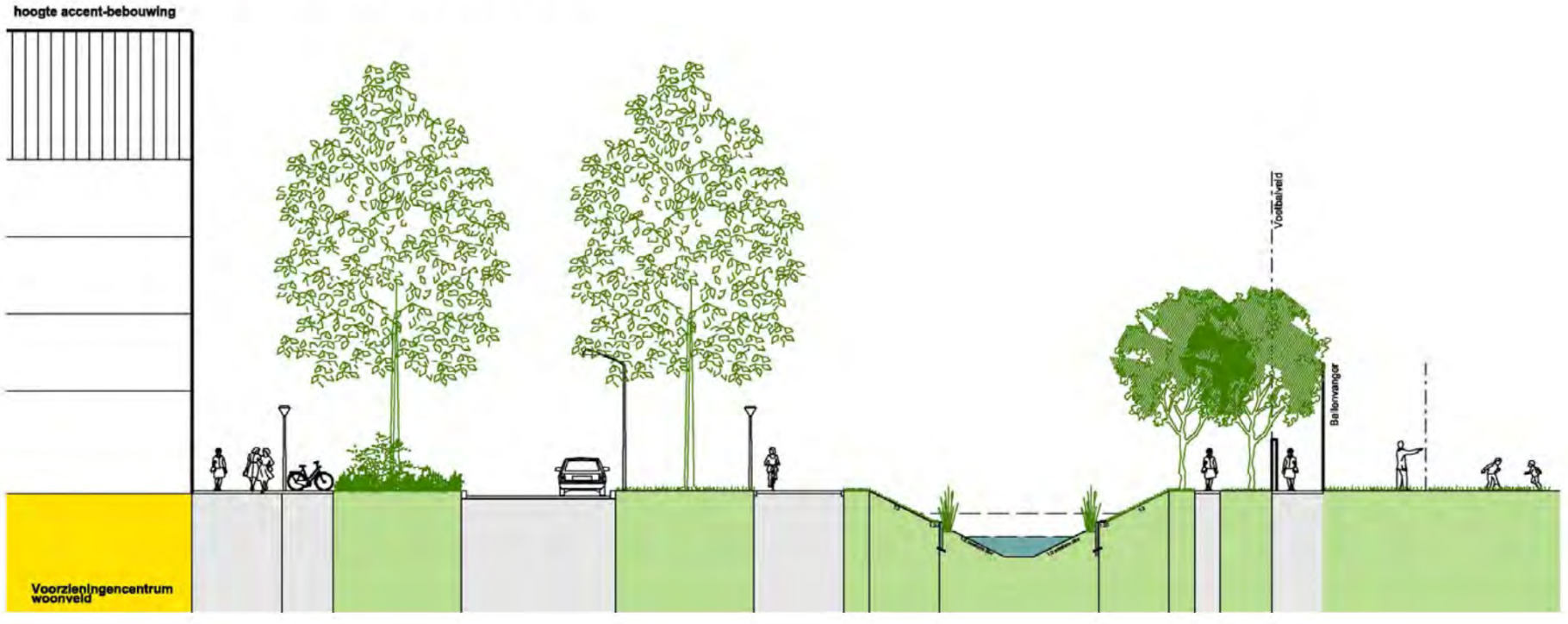
P - LISSERWEG PARKEERTERREIN SPORTGEBIED



Q - OMLOOP SPORTGEBIED

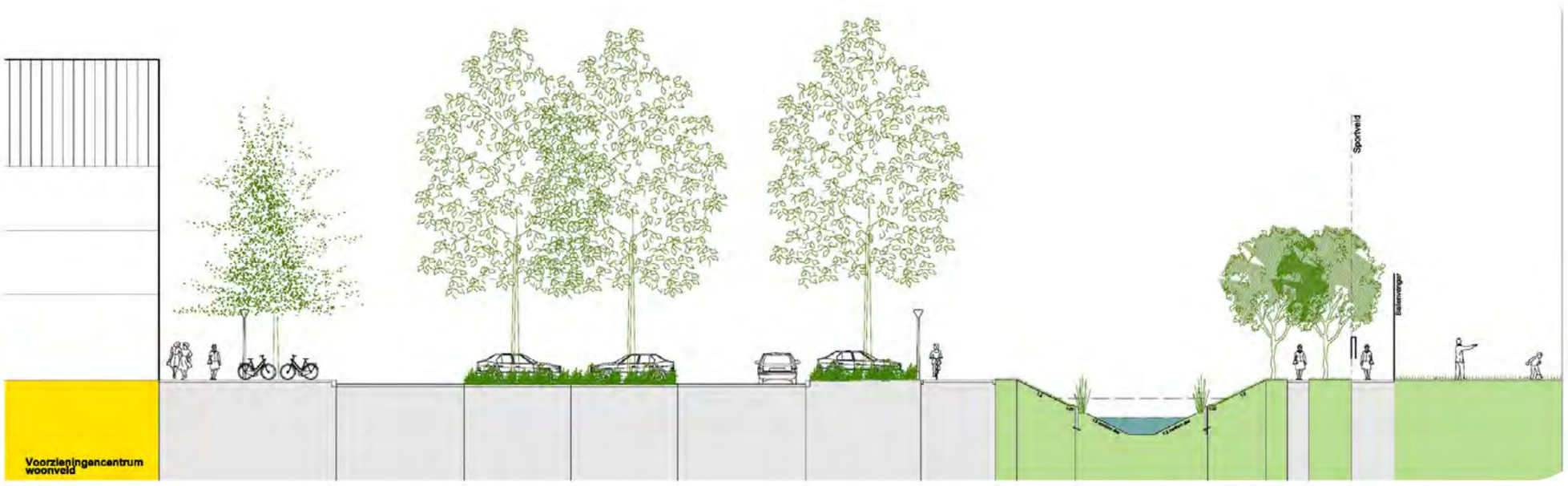


R - SPORTGEBIED EN VOORZIENINGENCENTRUM

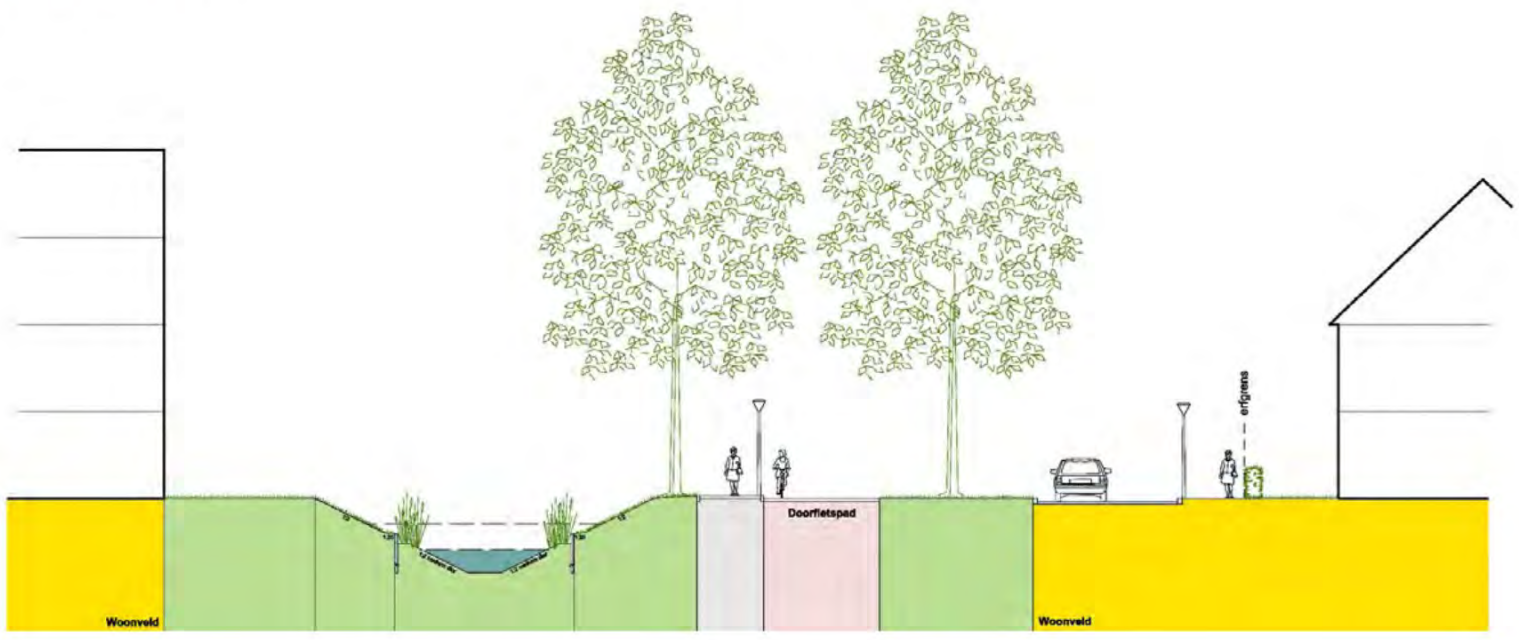


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

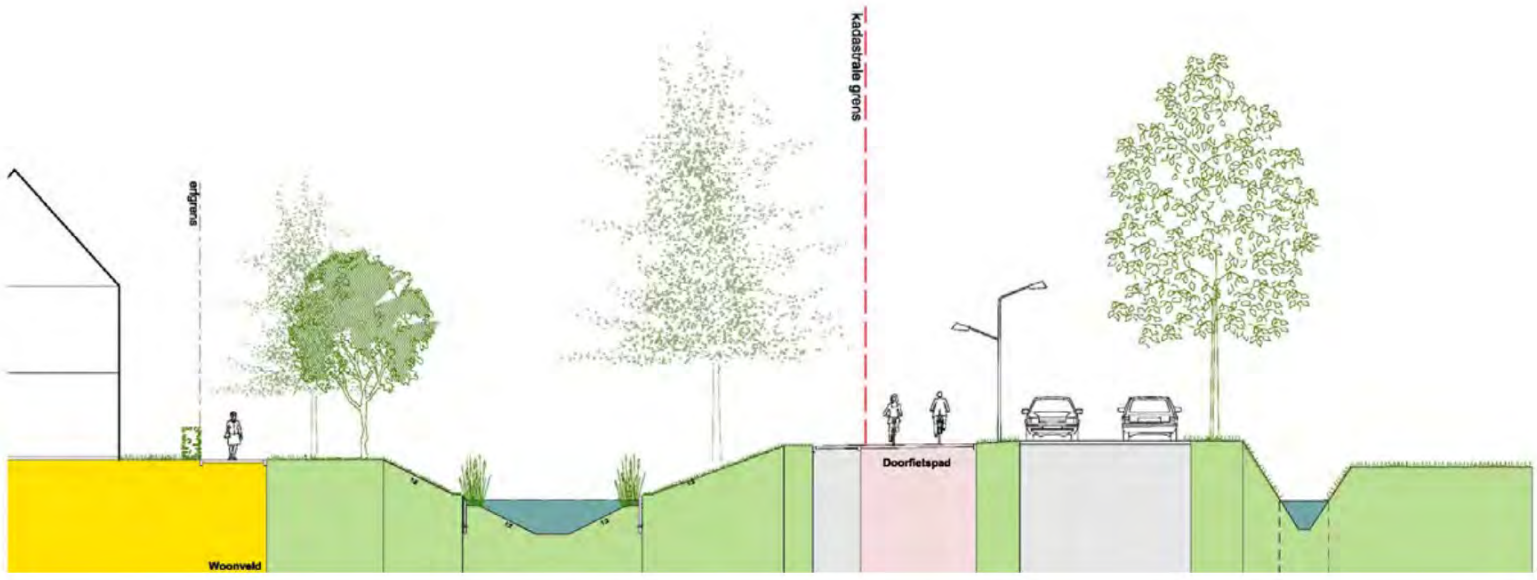
S - OMLOOP SPORTGEBIED



T - DOORFIETSROUTE

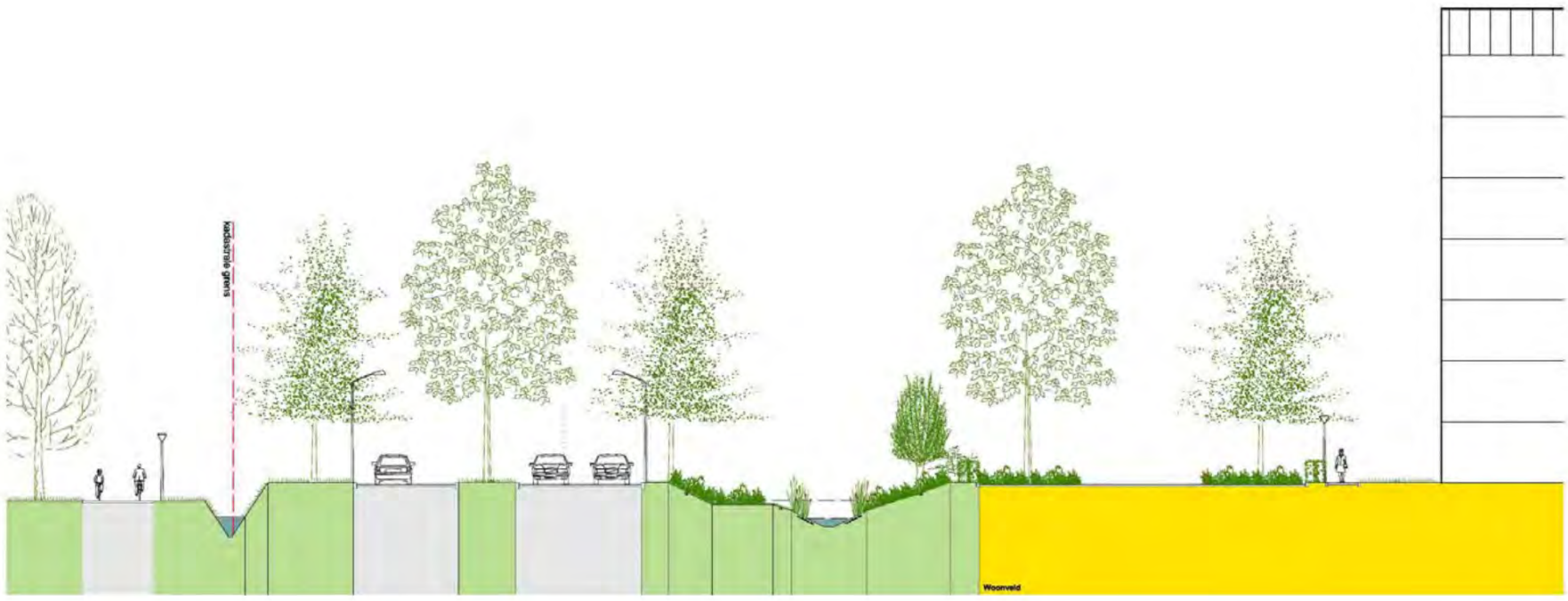


U - IJWEG

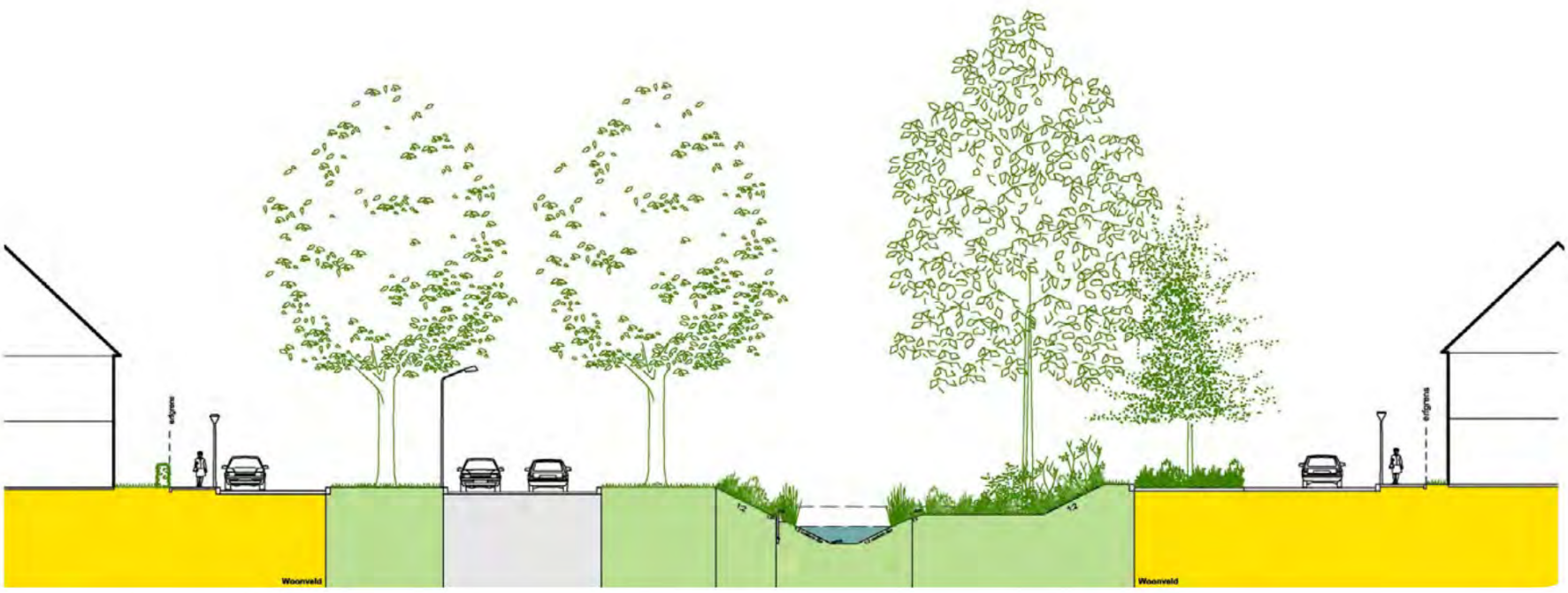


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

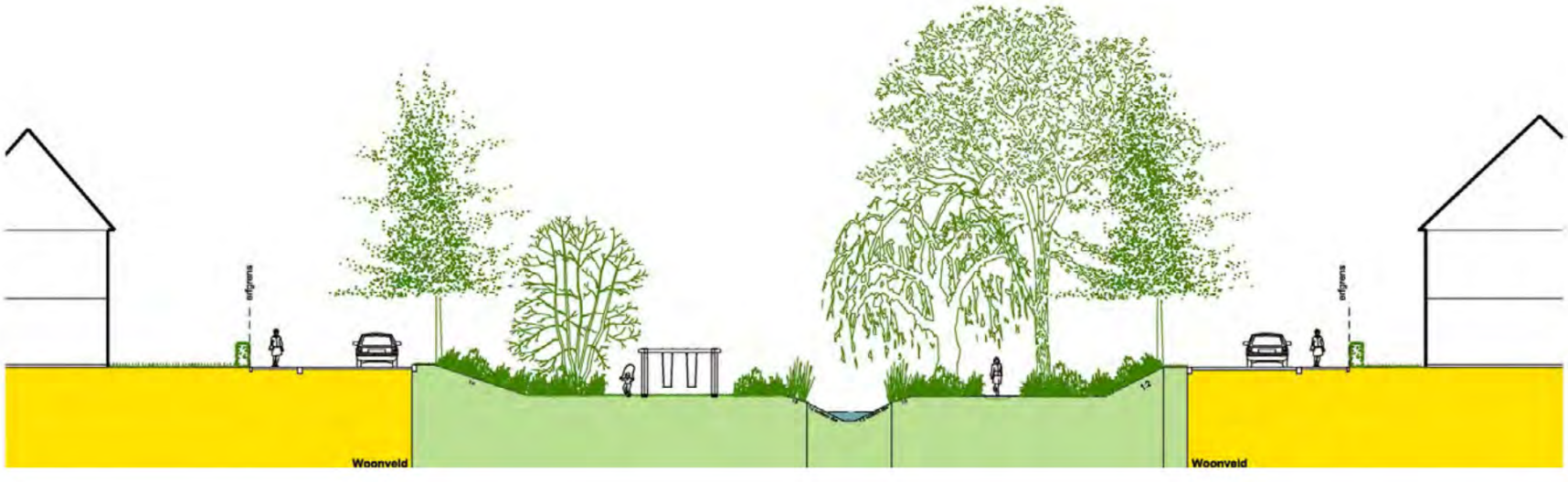
V - WIJKONTSLUITING



W - VERLEGDE LISSERWEG

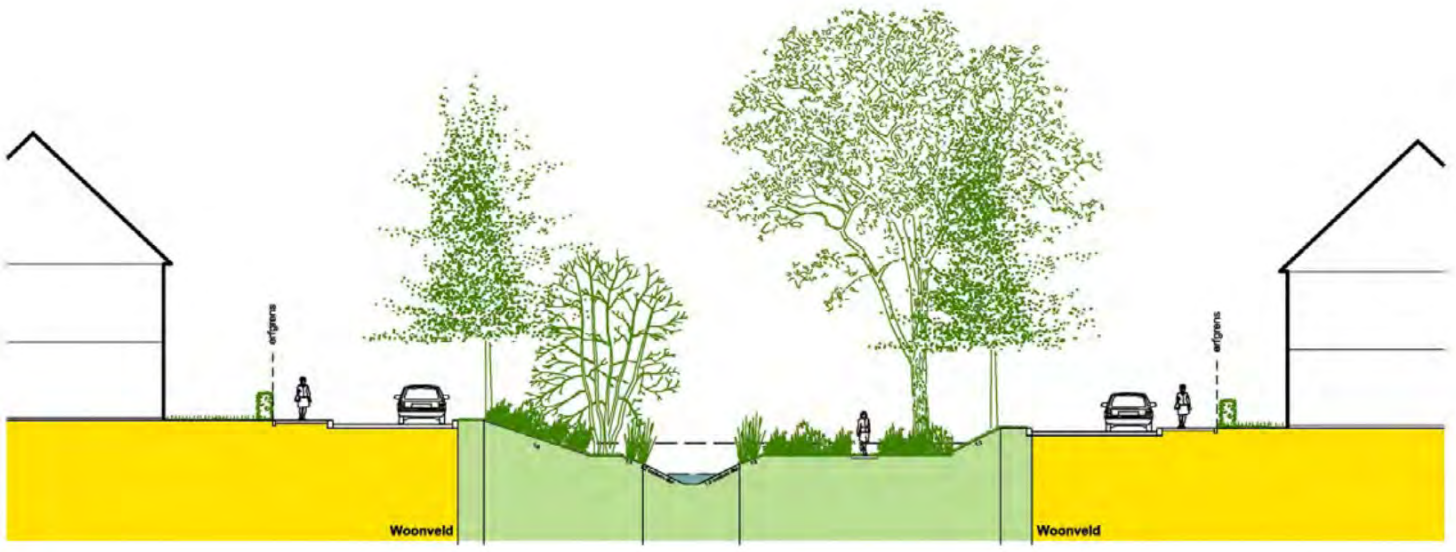


X - DROGE BERGING



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

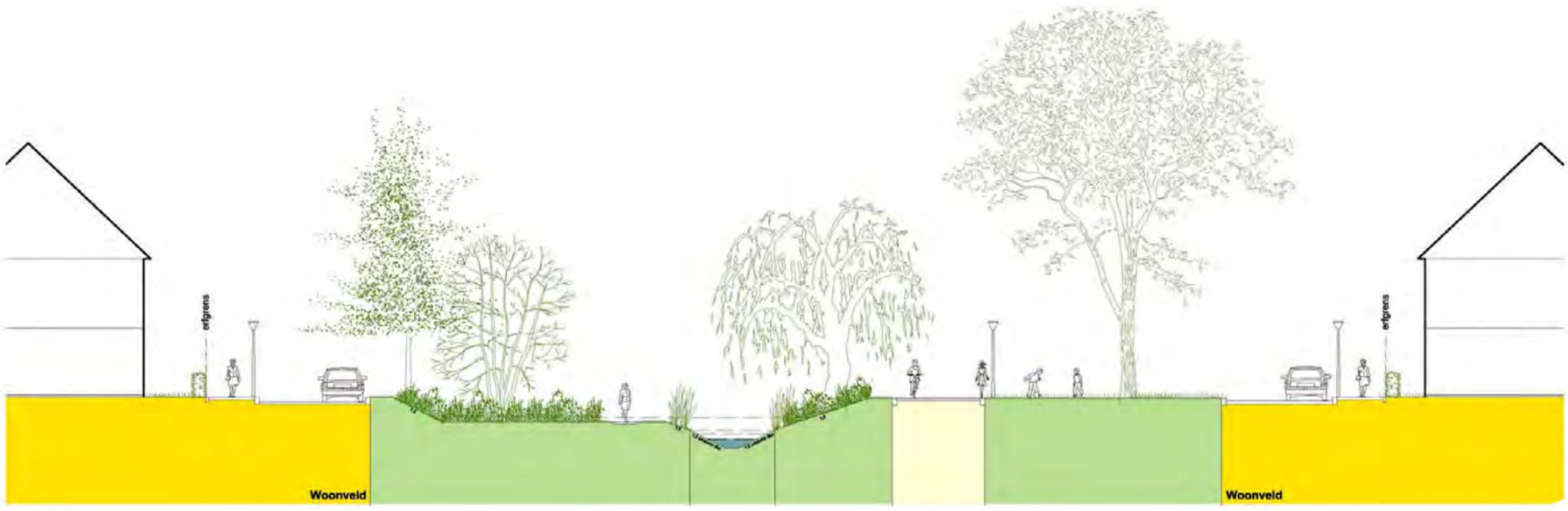
Y - DROGE BERGING



Z - VERLEGDE LISSERWEG

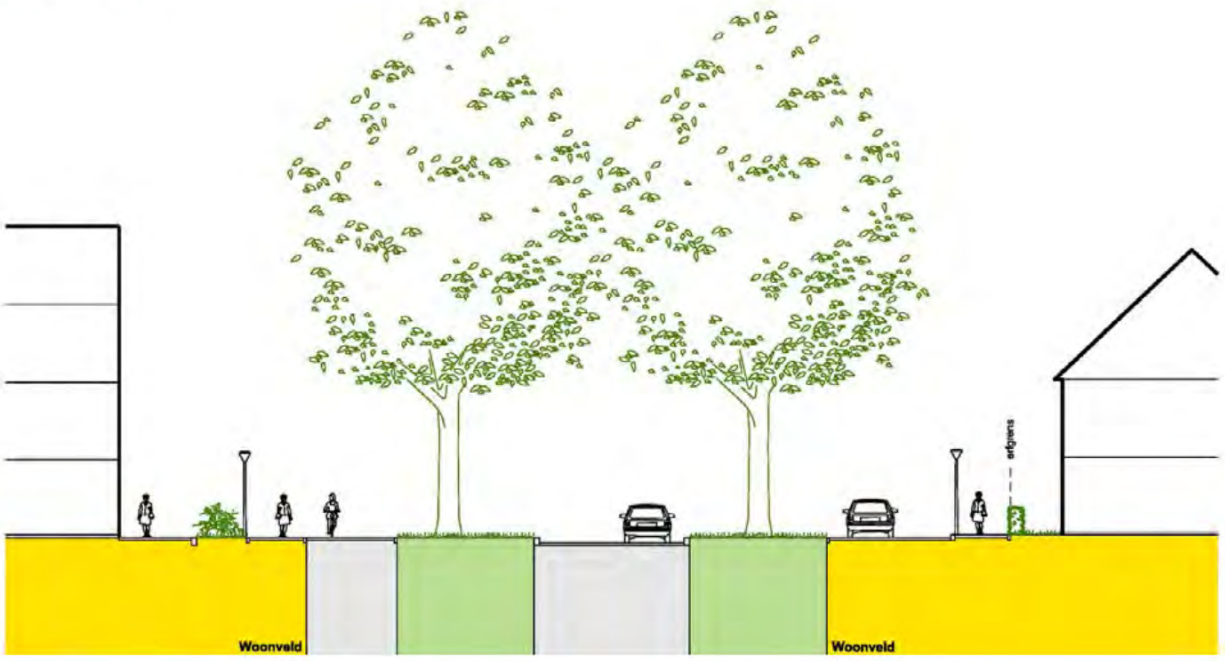


1 - GBR

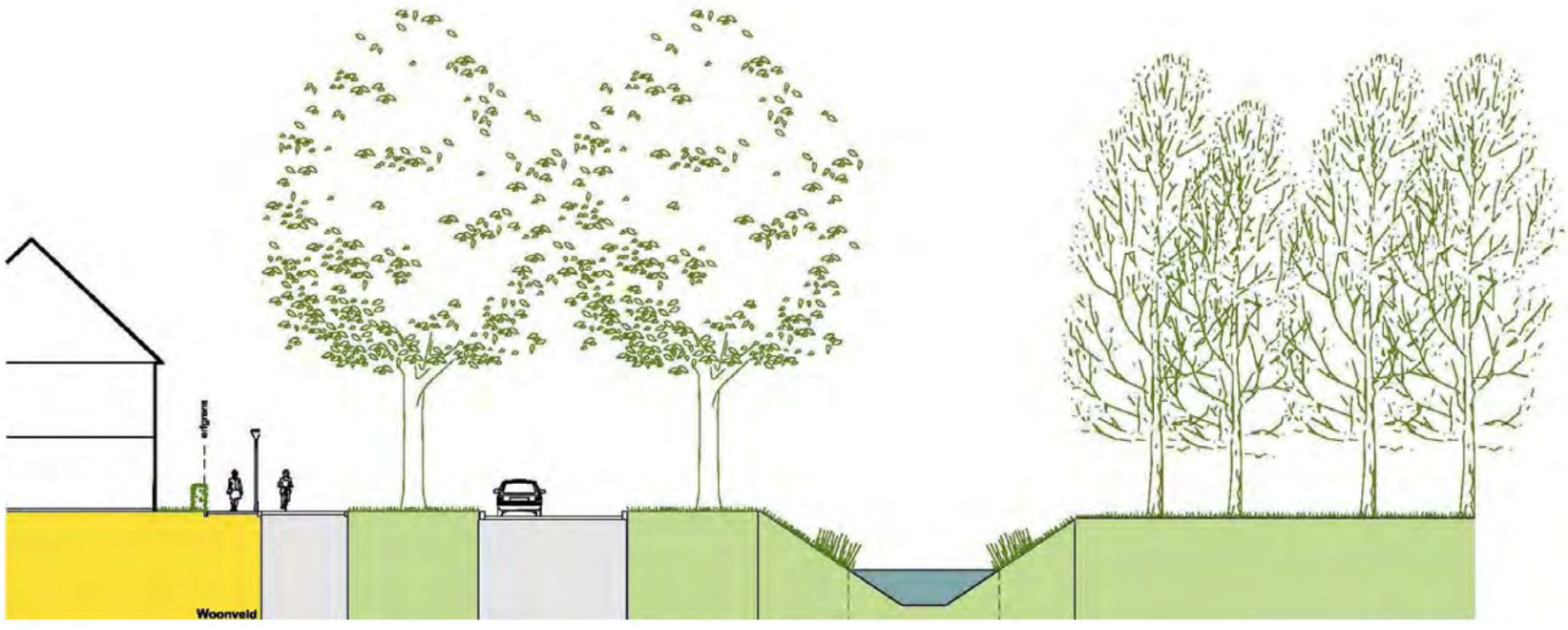


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

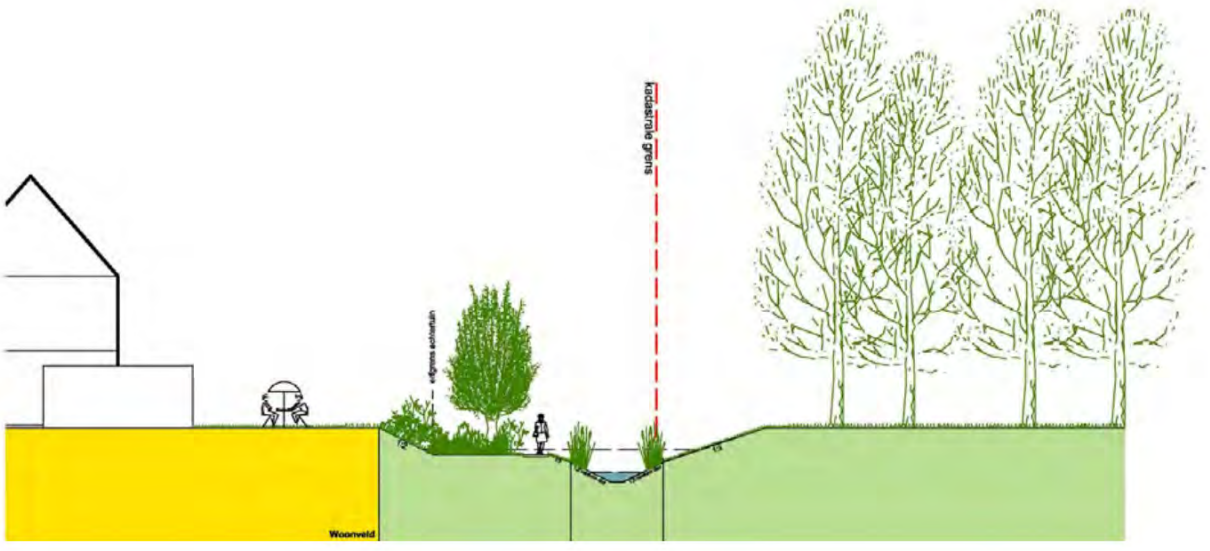
2 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK



3 - WIJKONTSLUITING NAAR DE DIJK II



4 - GROENZONE EN WIJK

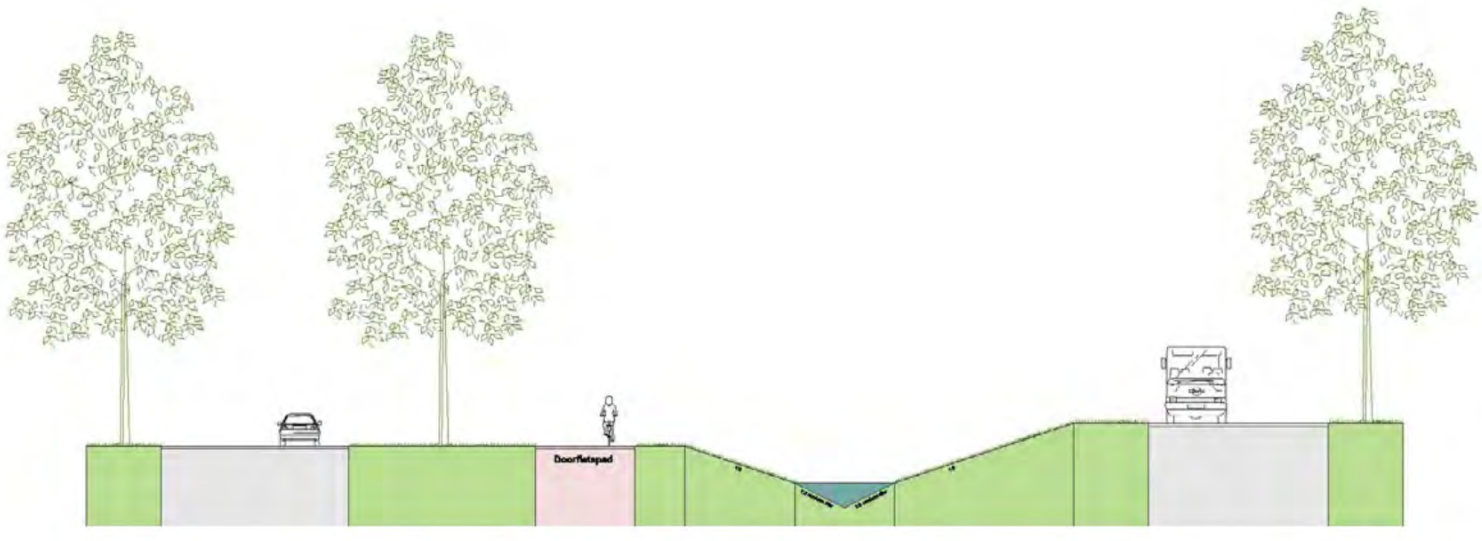


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

5 - ONTSLUITINGSWEG NAAST NNN-GEBIED

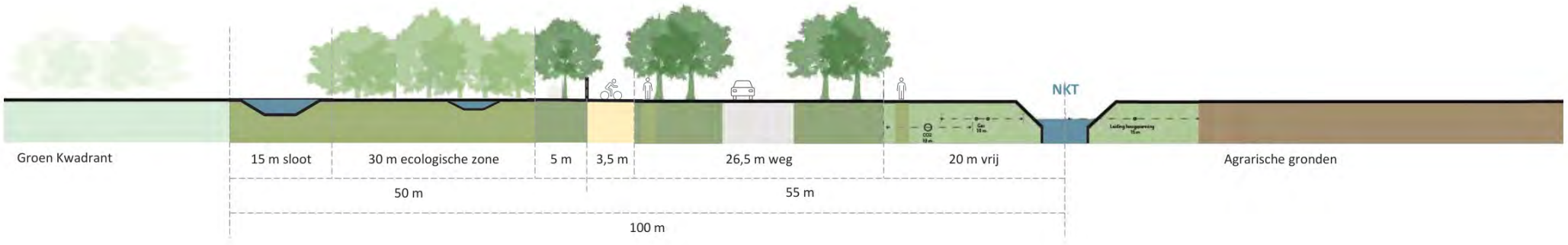


6 - ONTSLUITINGSWEG NAAST HOV

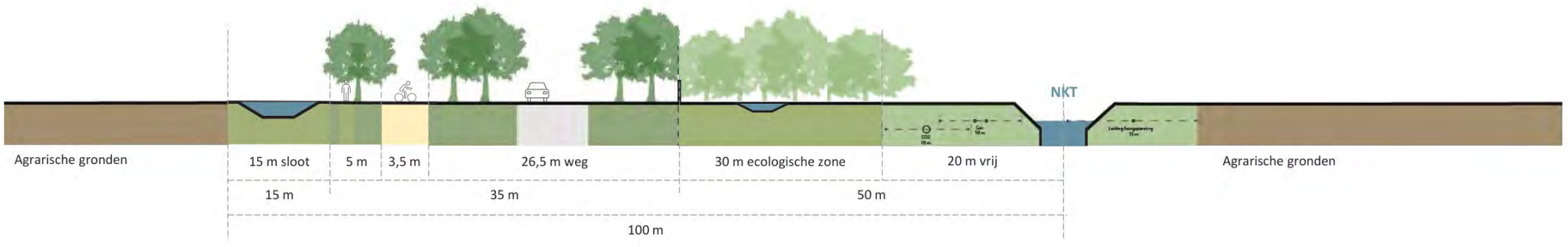


Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

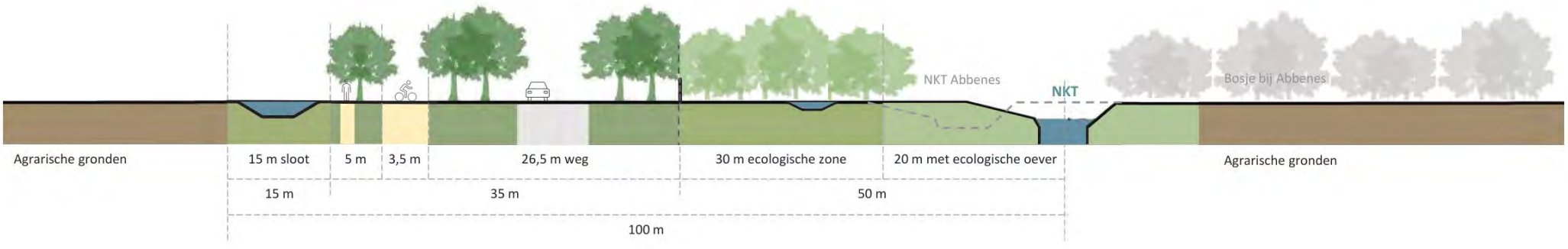
7 - NIEUWEKERKERTOCHT NOORD



8 - NIEUWEKERKERTOCHT MIDDEN



9 - NIEUWEKERKERTOCHT ZUID



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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 Lisserbroek, maar de volgende beleidsstukken zijn daarnaast ook van belang (de lijst is niet uitputtend):

- Actualisatie programma Energietransitie 2022-2026 (2022.0000602)
- Ambitiedocument Lisserbroek (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 Lisserbroek 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

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

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.

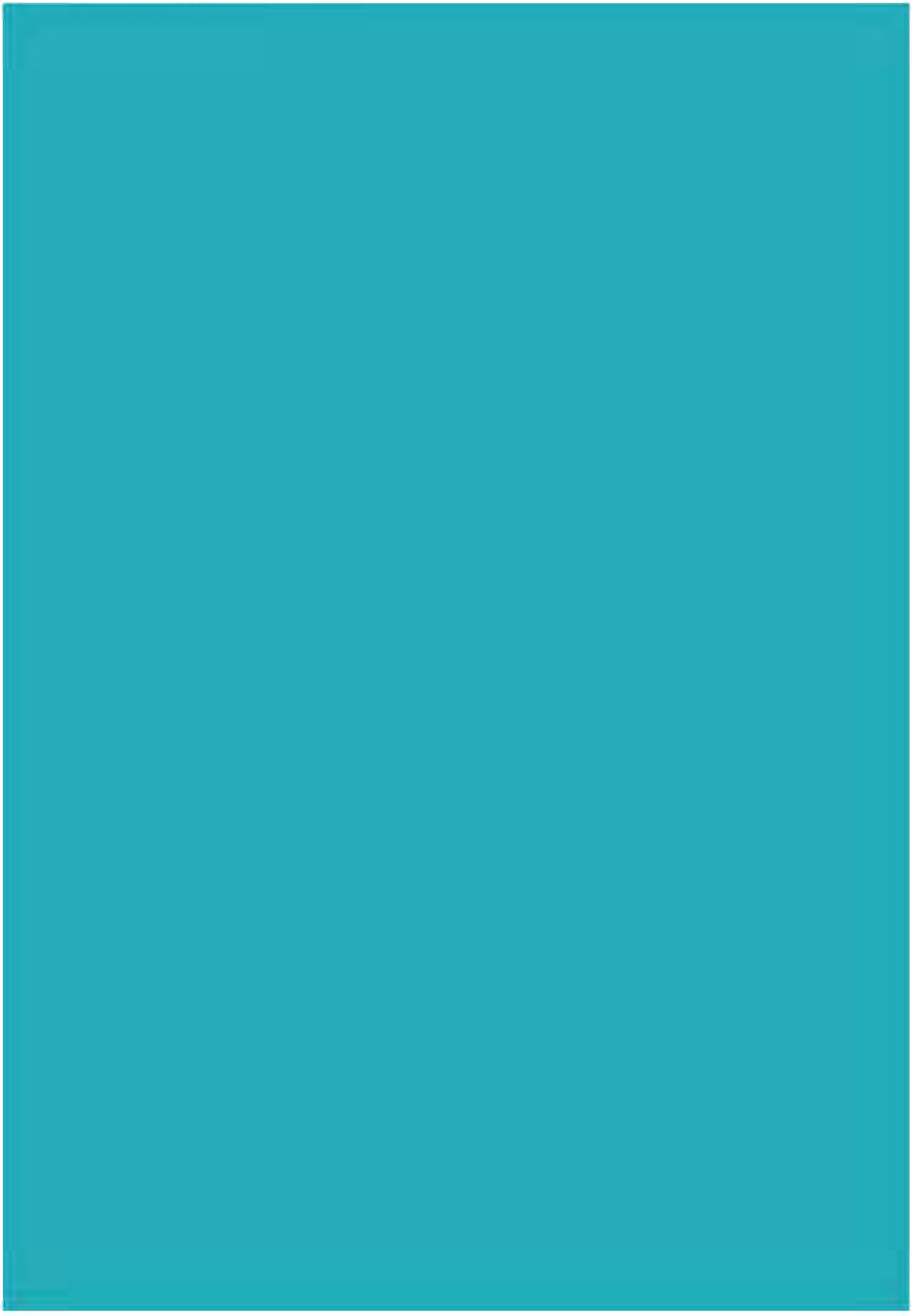
Behoud
Voor de agrarische bedrijvigheid ten oosten van Turfspoor en ten westen van het gebied Noord is behoud van deze economische functie het uitgangspunt. Het zijn de bedrijven die hier de openheid van het landschap garanderen.
Het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Kruisbaak is eveneens behoud, 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 voorzieningenhart 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 zwaarder 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.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



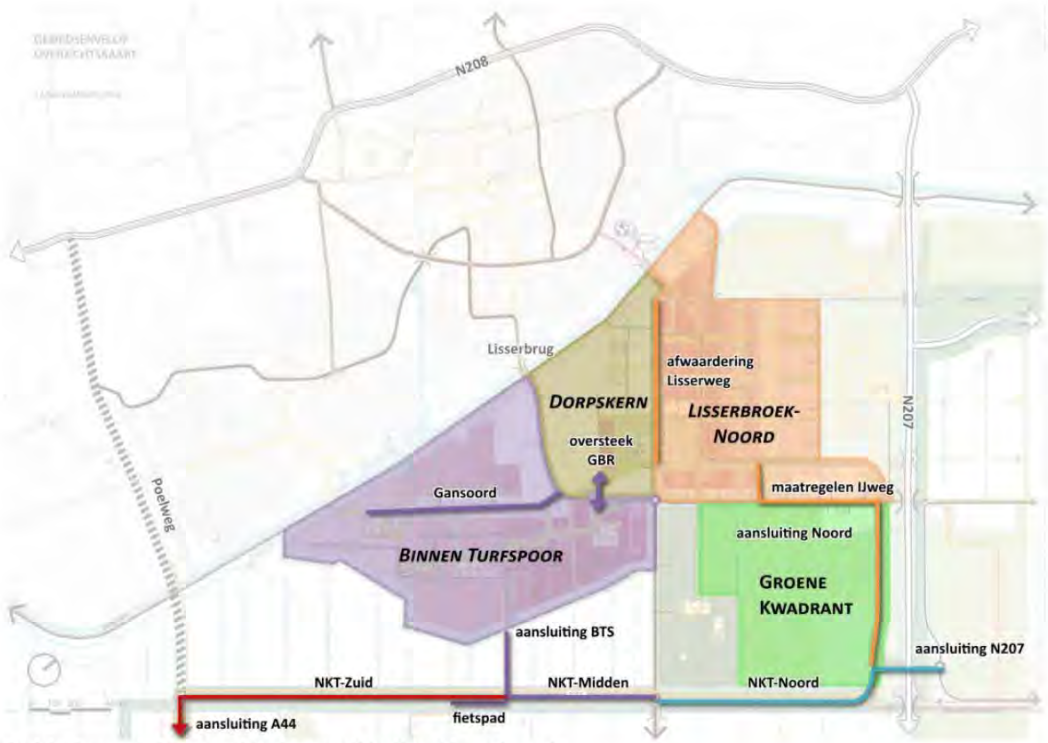
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

gemeente Haarlemmermeer

Bijlage Gebiedsontsluiting gebiedsontwikkeling Lisserbroek 23 juli 2025

De gebiedsontsluiting 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 (GBR) over de Lisserbroekerweg;
- herprofilering Gansoord;
- het fietspad vanaf NKT-Midden tot fietspad naar Abbenes;
- de aansluiting vanuit Lisserbroek-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 Lisserbroek-Noord op de IJweg en de oversteek naar de Olmenhorst);
- de tijdelijke ontsluiting en parkeren voor het nieuwe winkelcentrum;
- afwaardering van de Lisserweg en inrichten met sportvoorzieningen.



Gebiedsontsluiting gebiedsontwikkeling Lisserbroek

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor
Aanleg voor rekening en risico GEM Binnen Turfspoor. De gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor bestaat uit de volgende onderdelen:

- een deel van de weg langs de Nieuwerkerkertocht (NKT) de NKT-Midden met de helft van de rotonde Lisserweg;
- de aansluiting vanuit Binnen Turfspoor (BTS) op de NKT-Midden;
- de gelijkvloerse oversteek van de Groenblauwe Ruggengraat (GBR) over de Lisserbroekerweg;
- herprofilering Gansoord voor de delen die direct aansluiten op het grondeigendom van de grondeigenaren GEM Binnen Turfspoor;
- het fietspad vanaf NKT-Midden tot fietspad naar Abbenes.

Gebiedsontsluiting Lisserbroek-Noord
Aanleg voor rekening en risico BPD. De gebiedsontsluiting Lisserbroek-Noord bestaat uit de volgende onderdelen:

- de aansluiting vanuit Lisserbroek-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 Lisserbroek-Noord op de IJweg en de oversteek naar de Olmenhorst);
- de tijdelijke ontsluiting en parkeren voor het nieuwe winkelcentrum;
- afwaardering van de Lisserweg en inrichten met sportvoorzieningen.

Gebiedsontsluiting NKT-Noord
Aanleg voor rekening en risico gemeente Haarlemmermeer. De gebiedsontsluiting NKT-Noord bestaat uit de volgende onderdelen:

- een deel van de weg langs de Nieuwerkerkertocht (NKT) de NKT-Noord met de helft van de rotonde Lisserweg;
- de aansluiting op de N207.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Fase 1
Als de Gebiedsontsluiting Binnen Turfspoor, de gebiedsontsluiting Lisserbroek-Noord en NKT-Noord zijn gerealiseerd kunnen er maximaal 2.900 woningen in Lisserbroek-Noord en Binnen Turfspoor worden gerealiseerd binnen de aangegeven roodgekleurde woonvlekken op de afbeelding Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1. Naast de aangegeven woningbouwgebieden van drie ontwikkelende partijen op de kaart is er nog ruimte voor een beperkt aantal initiatieven in fase 1.



Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 1

Fase 2
Vanaf 2.900 woningen is de NKT-Zuid met een aansluiting op de A44 nodig. Lisserbroek kan verder groeien naar circa 3600 woningen (verkeerskundig maximaal 4000 woningen).



Gebiedsontwikkeling Lisserbroek fase 2

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 5 bij AOK Binnen Turfspoor

EIGENDOMMEN LEGENDA

- A Turfspoor Beheer BV (Blauwhoed en Vorm)
- B Verwelius Projectontwikkeling B.V.
- C Gem Lisserbroek Beheer B.V. (Amvest AM Ymere)
- D Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
- E Adriaan van Erk Onroerend Goed BV
- F OC ter Aar
- G BV Timpaan Zuid
- I Rotij Grondvast B.V.
- J Hoorne Vastgoed

15 mei 2025

Dem

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

BIJLAGE 7 BIJ AOK BINNEN TURFSPOOR:

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN IN LEVERINGSAKTE GEM – REALISATOR

De notariële akte, waarbij de GEM ter uitvoering van een tussen de GEM en een Realisator gesloten ontwikkelings- en realiseringsovereenkomst Bouwkavels worden geleverd door GEM aan de desbetreffende Realisator, dienen de volgende kwalitatieve verplichtingen te bevatten, die zullen overgaan op de opvolgende verkrijgers.

a. De Realisator c.q. de verkrijger van een Bouwkavel zal geen bouwwerken (doen) oprichten in afwijking van het ter plaatse van de Bouwkavels geprojecteerde gedeelte van het Bouwprogramma.

b. De verkrijger van een Bouwkavel zal geen bouwwerken (doen) ontwikkelen en geen bouwwerken (doen) realiseren – en de verkrijger van een Bouwkavel zal evenmin een Omgevingsvergunning voor dergelijke bouwwerken aanvragen – die afwijken van het VO Bouwplan en het DO Bouwplan die conform het bepaalde in deze Overeenkomst door de Gemeente zijn goedgekeurd, in welk verband:

    i. de GEM het door de verkrijger van een Bouwkavel vervaardigde VO Bouwplan en het DO Bouwplan ter toetsing en goedkeuring zal voorleggen aan het Supervisieteam en de Gemeente, een en ander met inachtneming van de in het Werkplan opgenomen toetsingsprocedure en -criteria; en

    ii. indien het ontwerp niet of slechts gedeeltelijk wordt goedgekeurd, de GEM - eventueel samen met de verkrijger van een Bouwkavel – in overleg zal treden met de Gemeente om te bezien of het desbetreffende ontwerp op basis van de door de Gemeente voorgestane wijzigingen voor rekening van de verkrijger van een Bouwkavel kan worden aangepast, waarna na het ontwerp opnieuw ter toetsing c.q. goedkeuring wordt aangeboden aan de Gemeente.

c. De verkrijger van een Bouwkavel zal geen aanvraag voor de verlening van een Omgevingsvergunning indienen, tenzij die aanvraag is gebaseerd op een conform sub b door de Gemeente goedgekeurd DO Bouwplan en de Realisator tevens heeft zorggedragen voor de technische uitwerking van die aanvraag.

d. De verkrijger van een Bouwkavel zal geen bouwactiviteiten met betrekking tot Woningen (doen) uitvoeren, tenzij met inachtneming van de verplichtingen uit het toepasselijke BLVC-Plan.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

e. De verkrijger van een Bouwkavel zal geen Bouwkavels overdragen, waarop Woningen (deels) zijn geprojecteerd of gerealiseerd, die kwalificeren als (c.q. zijn bestemd als) Sociale Huurwoningen, Betaalbare Koopwoning of Middenhuurwoning, tenzij die overdracht geschiedt overeenkomstig het bepaalde in respectievelijk artikel 39, 41 en 42 van de Overeenkomst.

f. De verkrijger van een Bouwkavel zal geen Bouwkavel overdragen zonder aan de verkrijger de schriftelijke mededeling te doen, die staat weergegeven in artikel 43.2 van de Overeenkomst.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

gemeente Haarlemmermeer

Monitoringsplan Lisserbroek

Betreft: gebiedsontsluiting tot 2.900 woningen

Datum 4 juni 2025
Bijlage(n) Samenvatting verkeersplan Lisserbroek d.d. 16 april 2024

Achtergrond

De gemeenteraad heeft eind 2024 de gebiedsenvelop Lisserbroek vastgesteld, waarin de gebiedsontsluiting en infrastructuur een belangrijk onderdeel vormen. Dit is gebaseerd op het verkeersonderzoek van Sweco en Goudappel van april 2024. Het onderzoek is definitief gemaakt ten behoeve van de ontwerp MER dd. 25-02-2025.

In januari 2024 heeft de gemeente haar reactie op het verkeersplan gegeven, waarbij een aantal aandachtspunten zijn benoemd en opgenomen zijn in het raadsbesluit van 19 december 2024.

Zoals al in de gebiedskaart 2018 is aangekondigd, en in december 2024 bevestigd bij de vaststelling van de gebiedsenvelop door de gemeenteraad, is een **monitoringsplan** noodzakelijk. Het door Sweco en Goudappel opgestelde memo en samenvatting van het verkeersplan, inclusief een voorstel voor monitoring en mogelijke maatregelen bij ongewenste verkeersontwikkelingen, dient daarvoor als basis.

Het monitoringsplan legt de uitgangspunten voor de monitoring vast, inclusief afspraken over de verantwoordelijkheden en kostenverdeling. Het monitoringsplan komt als bijlage bij de **Anterieure Overeenkomst** met grondeigenaren in Lisserbroek.

Monitoringsplan Lisserbroek

Met dit monitoringsplan wordt proactief ingespeeld op mogelijke verkeersontwikkelingen en wordt de verkeersveiligheid in en rondom Lisserbroek zorgvuldig gemonitord. Door duidelijke afspraken te maken over de verantwoordelijkheden en kostenverdeling, zorgen we voor een ***toekomstbestendige en veilige verkeerssituatie*** *in het gebied.*

Tellingen

- Minimaal 1 jaar voor start van de bouw starten de eerste verkeerstellingen
- Tellocaties:
  - Lisserbrug
  - Kruising GBR - Lisserbroekerweg zodra deze is aangelegd (verkeerslichten monitoren verkeersdrukte 24/7).
  - Lisserdijk
  - Rotonde van de IJweg met de Lisserweg,
  - Lisserbroekerweg
  - Hoofdweg in Abbenes

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

  - Rotonde Tamboerijn
  - Getsewoudseweg zolang de eerste knip op IJweg er is
  - Hillegommerdijk en
  - Aansluiting van de Hillegommerdijk met de Lisserweg
  - Turfspoor
  - Tellingen vinden **drie keer per jaar** plaats, met een afweging of dit in of buiten het Keukenhof-seizoen gebeurt.

Evaluatie

- Jaarlijkse evaluatie door de marktpartijen in overleg met de gemeente Haarlemmermeer. Aanvulling met extra databronnen indien nodig. Indicatoren voor beoordeling:
  - Verkeersintensiteit.
  - Wachttijden en filevorming
  - Geregistreerde snelheden
  - Ongevallen en incidenten
  - Meldingen van bewoners en bedrijven over verkeersoverlast en -veiligheid.
- Indien nodig worden in de evaluatie door de marktpartijen in overleg met de gemeente **voorstellen voor maatregelen** opgenomen. De evaluatie wordt ter informatie aan de gemeenteraad gezonden. **Bij acute verkeersveiligheidsproblemen** wordt direct actie ondernomen, zonder te wachten op het evaluatiemoment.
- Bij de evaluatie wordt de impact van de werkzaamheden aan de A44[1], Keukenhof en ontwikkelingen met verkeersimpact die nu nog niet bekend zijn, inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze analyse kan bekeken worden of de toedeling van kosten voor maatregelen aangepast moet worden.
- Indien blijkt dat er substantieel minder verkeer is dan uit verkeersonderzoek is aangetoond, wordt gekeken of dit ruimte biedt voor méér woningen in een bepaalde fase van het gebiedsgericht programma dan waar nu volgens het onderliggende verkeersonderzoek rekening mee is gehouden .

Mogelijke maatregelen

- **Verkeerscirculatie** aanpassen (bijvoorbeeld tijdelijk instellen van eenrichtingsverkeer of afsluiting van wegen.
- **Doseren** van autoverkeer op toelijkende wegen, om doorgaand verkeer te ontmoedigen.
- **Snelheidsbeperkende maatregelen** op risicolocaties.
- **(Tijdelijke) verkeerslichten** bij drukke kruispunten, bijvoorbeeld tijdens de bouw.
- **Alternatieve routes voor bouwverkeer**, zoals tijdelijke bouwwegen of vervoer via de Ringvaart.

Verdeling van de kosten en verantwoordelijkheden

[1] Zoals op de Hoofdweg Abbenes.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

- **Tellingen en evaluaties**: Kosten zijn tot de oplevering van de laatste woning voor rekening van BPD en Gem (io) BTS en naar rato voor andere ontwikkelingen in het gebied.
- **Maatregelen**: Kosten worden op basis van een **50/50-regeling** verdeeld*:
    - 50% gemeente Haarlemmermeer;
    - 50% Marktpartijen naar rato van het aantal gerealiseerde woningen in Fase 1.

** Dit betreft géén maatregelen die noodzakelijk zijn om knelpunten die veroorzaakt worden door de Keukenhof of werkzaamheden aan kunstwerken op de A44 op te lossen.*

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

gemeente
Haarlemmermeer

Memo

VASTGESTELD
door Clustermanager B&O Rob van Daal
op 10 mei 2017

Bijlage 9 bij AOK Binnen Turfspoor

[redacted]

Dit memo bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.

Aan CMT P&P, IB en B&O
Van [redacted]
Datum 4 mei 2017
Onderwerp Uitgangspunten toetsen, overdrachten en aanleveren revisiegegevens

Beheer en Onderhoud

INLEIDING

Haarlemmermeer beslaat een omvangrijk gebied van 18.529 hectare. Onze doelstelling voor de fysieke leefomgeving is een schone, duurzame, hele en veilige openbare ruimte. Het gebruik en het beheer en onderhoud van de fysieke omgeving dragen hier aan bij en bepalen gezamenlijk de kwaliteit. We streven ernaar de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op een duurzame wijze, meerjarig in stand te houden en deze waar nodig te verbeteren. Dit alles tegen zo laag mogelijk maatschappelijk acceptabele kosten en binnen de kaders van de wettelijke bepalingen. We zien het als een uitdaging om de ambities voor het na te streven waarderingscijfer voor de openbare ruimte in de toekomst te verhogen. Dit doen we door middel van het verhogen van de betrokkenheid van inwoners, door het toepassen van innovatie en integreren van duurzaamheid en door een integrale en vraag gestuurde benadering van beheren en onderhouden. De ambitie om onze waardevolle kapitaalgoederen in de openbare ruimte, van belang voor leefbaarheid, sociale cohesie, veiligheid, de gezondheid van inwoners en het milieu, doelgericht en zo kostenefficiënt mogelijk duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te verhogen geven we samen vorm en inhoud. Dit doen we door als Beheer en Onderhoud aan de voorkant betrokken te zijn bij de planvorming van nieuwe ontwikkelingen (Projecten) en bij de uitwerking (IB) steeds goed aangesloten te zijn. De DIOR is hierin onze leidraad. Voorliggend protocol beschrijft de werkwijze Toetsen en Overdrachten inclusief een stroomschema. Het is belangrijk te weten hoe processen lopen en wanneer welke stappen doorlopen gaan worden. Het meest belangrijke blijft echter altijd de menselijke component. Met elkaar het goede gesprek willen voeren, elkaar opzoeken geeft kleuring aan en meerwaarde op de inhoud.
Een duurzame, schone, hele en veilige openbare ruimte maken we SAMEN.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Het geldende overdrachtsprotocol dateert van januari 2009. In bijgevoegd memo worden de uitgangspunten voor nieuwe processen voor toetsen, overdrachten en aanleveren revisiegegevens beschreven. In bijlage 1 zijn de werkprocessen in een stroomschema uitgewerkt. In bijlage 2 wordt aangegeven welke documenten aangeleverd moeten worden. Bijlage 3 bevat alle formulieren t.b.v. toetsen en overdrachten. Het CTO coördineert de afhandeling van alle toetsen en overdrachten. Het Geoloket coördineert de verwerking van alle revisiegegevens.

De verschillende toetsprocedures:

- Pre-toetsen Schets Ontwerp (SO) en Voorlopig Ontwerp (VO)
- Definitief Ontwerp (DO)
- Overdrachten

PRE-TOETSEN SCHETS ONTWERP (SO) EN VOORLOPIG ONTWERP (VO)

Alleen de B&O toets op het DO is verplicht. Het is echter in veel gevallen wenselijk om via een zogenoemde pre-toets B&O te laten meedenken tijdens de ontwerpfase (dit kan de doorlooptijd in latere fases versnellen en komt de kwaliteit van het beheeraspect van het ontwerp ten goede). Voor een toetsvraag dient altijd contact opgenomen te worden met het CTO. De DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) is het uitgangspunt voor alle werken, echter in overleg met de betreffende vakdiscipline zijn afwijkingen hierop (zeker om innovaties en duurzaamheid te bevorderen) mogelijk.
Bij het aanbieden van de toets aan het CTO wordt duidelijk vermeld dat het om een pre-toets gaat. In deze SO/VO fase wordt de filosofie van het plan uitgelegd, innovatie en mogelijke afwijkingen op DIOR benoemd.
Aan de vakspecialisten wordt hierbij gevraagd mee te denken in kansen en mogelijkheden en de risico's aan te geven.
B&O toetst het SO/VO binnen 10 werkdagen. Gedurende het toetsproces zoeken beide partijen direct contact met elkaar bij onduidelijkheden en/of onvolledigheden. Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met het ontwerp om vertraging in het verdere proces te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten).
Na de 1e ronde gaat het ingevulde SO/VO toetsformulier retour richting de indiener. De SO/VO toetsprocedure kan hier eindigen, maar indien gewenst kan de indiener een reactie geven op alle gemaakte opmerkingen en een 2e toetsronde vragen voor een akkoord van de vakspecialisten B&O. B&O heeft dan voor deze optionele 2e ronde nogmaals 10 werkdagen de tijd om alsnog akkoord te gaan of aan te geven waarom men nog niet akkoord gaat.
Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist tijdens de 2e ronde is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met het ontwerp om vertraging in het verdere proces te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten).
De indiener neemt in ieder geval alle gemaakte opmerkingen mee in het verdere ontwerp. Een akkoord van een B&O vakspecialist is in deze fase alleen vereist als er sprake is van afwijkingen op de DIOR.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

DEFINITIEF ONTWERP (DO)

De vakspecialisten van B&O toetsen alle voor Beheer en Onderhoud relevante DO's. Ook voor DO's van ontwikkelingen die mogelijk nooit in beheer van de gemeente komen kan het relevant zijn om deze door de vakspecialisten te laten toetsen. Voor een toetsvraag dient altijd contact opgenomen te worden met het CTO. De DIOR (Duurzame Inrichting Openbare Ruimte) is het uitgangspunt voor alle werken, echter in overleg met de betreffende vakdiscipline zijn afwijkingen hierop (zeker om innovaties en duurzaamheid te bevorderen) mogelijk. Deze dienen wel vastgelegd en geaccordeerd te zijn door de vakspecialist.
B&O vakspecialisten toetsen in ieder geval de in het toetsrapport aangegeven afwijkingen op de DIOR, maar zijn daarnaast vrij om het ontwerp verder te toetsen. Het ontwerp is vooraf door (IB) vakspecialisten goed beoordeeld en afwijkingen op DIOR zijn tijdens de ontwerpfase samen met de B&O vakspecialisten besproken. Bij afwijkingen op de DIOR die tot extra beheerlasten leiden worden deze in een beheerlastenraming bij het DO inzichtelijk gemaakt (alle overige tijdens de DO fase relevante documenten zijn in bijlage 2 opgenomen). De DO toets wordt afgesloten met een ondertekend DO toetsrapport met daarbij een beheerlastenraming en overeengekomen afwijkingen op de DIOR. Als B&O en de indiener van de toets (medewerker IB, P&P of extern) er na twee toetsrondes niet uitkomen is escalatie naar de teammanager vakdisciplines aan de orde. De teammanager vakdisciplines tekent uiteindelijk het DO toetsrapport af voor akkoord.

De doorlooptijd van een toets bedraagt bij B&O 2x 10 werkdagen. De doorlooptijd van de gehele toets is ook afhankelijk van de tijd die de indiener nodig heeft (om een reactie te geven op de gemaakte opmerkingen) tussen beide toetsrondes. De indiener van de toets is verantwoordelijk voor het tijdig ter beschikking stellen van alle relevante toetsdocumenten (via Sites) voordat de toets wordt uitgezet door het CTO.
B&O toetst de 1e ronde binnen 10 werkdagen. Gedurende het toetsproces zoeken beide partijen direct contact met elkaar bij onduidelijkheden en/of onvolledigheden. Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met het ontwerp om vertraging in de uitvoering te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van niet eerder overeengekomen afwijkingen op de DIOR en bij langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten). Na de 1e ronde gaat het ingevulde DO toetsformulier retour richting de indiener. De indiener zorgt z.s.m. voor een reactie op alle door de B&O vakspecialisten gemaakte opmerkingen en maakt eventueel nieuwe/aangepaste documenten beschikbaar. Het toetsrapport wordt (voorzien van alle reacties) door de indiener retour gestuurd naar het CTO. B&O heeft dan voor de 2e ronde nogmaals 10 werkdagen de tijd om alsnog akkoord te gaan of aan te geven waarom men nog niet akkoord gaat. Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist tijdens de 2e ronde is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met het ontwerp om vertraging in de uitvoering te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van niet eerder overeengekomen afwijkingen op de DIOR en bij langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten). Overeengekomen opmerkingen worden middels een door alle partijen getekend DO meegenomen in de uitvoering. IB/P&P en B&O hebben regulier overleg over de te verwachten toetsen in de aankomende periode zodat tijdig afstemming over bezetting plaats kan vinden. De reguliere indieners van toetsen (P&P en IB) zorgen voor een site waarop een overzicht staat met de te verwachten (DO) toetsen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

OVERDRACHTEN

Bij werken waar B&O de opdrachtgever is, wordt volstaan met een gereedmelding. Hier vindt tevens een controle plaats op de aanwezigheid van revisiegegevens. De volledigheid en de tijdigheid van de aanlevering is de verantwoordelijkheid van de indiener (IB). Werken in opdracht van P&P of derden dienen overgedragen te worden middels een toetsprocedure.

Gereedmelding (B&O is opdrachtgever)

Bij een gereedmelding volgt geen volledige overdrachtsprocedure. Uitgangspunt hierbij is wel dat het project volgens bestek (goedgekeurd DO en volgens DIOR) wordt uitgevoerd en dat eventuele afwijkingen op DO en DIOR die optreden in de besteks- of uitvoeringsfase vooraf met de B&O vakspecialisten worden besproken en akkoord bevonden. Afwijkingen worden bij gereedmelding nogmaals gemeld. Eventuele knelpunten die tijdens de uitvoering optreden worden besproken met de B&O toezichthouder van het betreffende gebied (bij OV/VRI dient het te worden besproken met de vakspecialist).

Twee weken voor de oplevering van de aannemer plant de directievoerder of toezichthouder(s) IB een schouw samen met toezichthouder(s) B&O. Van deze schouw wordt een schouwrapport opgesteld door het IB. Bij de gereedmelding wordt aangegeven dat de schouwpunten verholpen zijn (dit heeft de IB toezichthouder dan ook gecontroleerd). Incidenteel kan het voorkomen dat een schouwpunt, bijvoorbeeld door weersomstandigheden of gewijzigde inzichten op een later tijdstip wordt uitgevoerd. Dan wordt dit als restpunt op gereedmelding meegenomen inclusief een planning wanneer het restpunt afgedaan wordt.

De melding wordt digitaal verstuurd naar het CTO. Deze monitort het tijdig oplossen van het restpunt en communiceert dit ook naar overige belanghebbenden. De revisiegegevens van een gereedmelding worden door de indiener naar het Geoloket (geoinfo@haarlemmermeer.nl) gestuurd. Na maximaal een maand kan de vakspecialist de gewijzigde situatie in de BGT zien. Vervolgens wordt het binnen twee maanden verwerkt in het beheersysteem. Het Geoloket zorgt voor periodiek inzicht voor de vakdisciplines in ingevoerde areaalwijzigingen. Het CTO verstuurt regulier een overzicht met afgeronde gereedmeldingen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Overdracht (P&P of derden zijn opdrachtgever)

Voor projecten waarbij P&P of een derde partij (ontwikkelaar of andere overheid) opdrachtgever is dient een formele overdracht plaats te vinden. Het werk wordt geschouwd door de toezichthouder van B&O (eventueel met een vakspecialist en IB directievoerder/toezichthouder).
Twee weken voor de oplevering door de aannemer plant de directievoerder of toezichthouder(s) IB een schouw samen met toezichthouder(s) B&O. Van deze schouw wordt een restpuntenlijst opgesteld door het IB. Bij het procesverbaal van overdracht wordt aangegeven dat de restpunten verholpen zijn (dit heeft de IB toezichthouder dan ook gecontroleerd). Incidenteel kan het voorkomen dat een restpunt, bijvoorbeeld door weersomstandigheden of gewijzigde inzichten op een later tijdstip wordt uitgevoerd. Dit staat op het PVO vermeld inclusief een planning wanneer het restpunt afgedaan wordt.
Het procesverbaal van overdracht wordt digitaal verstuurd naar het CTO. Deze monitort het tijdig oplossen van de restpunten en communiceert dit ook naar overige belanghebbenden.
Op basis van een goedgekeurd DO (inclusief eventueel afgestemde afwijkingen op de DIOR), schouwrapport en overige relevante documenten (zie bijlage 2) voert de vakspecialist van B&O de toets uit. Als B&O en de indiener van de overdracht (medewerker IB, P&P of extern) er na twee toetsrondes niet uitkomen is escalatie naar de teammanager vakdisciplines aan de orde. De overdracht wordt afgesloten met een door de teammanager vakdisciplines ondertekend toetsrapport en Proces Verbaal van Overdracht met eventueel afspraken over restpunten. Het tijdig wegwerken van de restpunten worden gemonitord door het CTO. Eventueel wordt een aangepaste beheerlastenraming (op basis van wat werkelijk is aangelegd) toegevoegd.

De doorlooptijd van een overdracht bedraagt bij B&O 2x 10 werkdagen. De doorlooptijd van de gehele overdracht is ook afhankelijk van de tijd die de indiener nodig heeft (om een reactie te geven op de gemaakte opmerkingen) tussen beide toetsrondes (dit is altijd zo snel mogelijk). De indiener van de toets is verantwoordelijk voor het tijdig ter beschikking stellen van alle relevante toetsdocumenten (via Sites) voordat de toets wordt uitgezet door het CTO. B&O toetst de 1e ronde van de overdracht binnen 10 werkdagen. Gedurende het toetsproces zoeken beide partijen direct contact met elkaar bij onduidelijkheden en onvolledigheden. Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met de overdracht om verdere vertraging te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van niet eerder overeengekomen afwijkingen op het goedgekeurde DO en bij langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten). Na de 1e ronde gaat het ingevulde overdracht toetsformulier retour richting de indiener. De indiener zorgt z.s.m. voor een reactie op alle door de B&O vakspecialisten gemaakte opmerkingen en maakt eventueel nieuwe/aangepaste documenten beschikbaar. Het overdracht toetsrapport wordt (voorzien van alle reacties) door de indiener retour gestuurd naar het CTO. B&O heeft dan voor de 2e ronde nogmaals 10 werkdagen de tijd om alsnog akkoord te gaan of aan te geven waarom men nog niet akkoord gaat.
Bij geen of een te late reactie van een B&O vakspecialist tijdens de 2e ronde is de betreffende B&O discipline automatisch akkoord met de overdracht om verdere vertraging te voorkomen (behoudens uitzonderingen als gevolg van niet eerder overeengekomen afwijkingen op het goedgekeurde DO en bij langdurige afwezigheid van een vakspecialist, dan wordt in overleg getreden met teammanager vakspecialisten).

Het CTO verstuurt regulier een overzicht met afgeronde DO toetsen, Gereedmeldingen en Overdrachten. De reguliere indieners van toetsen (P&P en IB) zorgen voor een site waarop een overzicht staat met de te verwachten (Overdracht) toetsen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Aanleveren revisie gegevens

Het aanleveren van de revisie gegevens staat los van het in beheer nemen van/overdracht van gereed gekomen werken. In het kader van de BGT-wet (maaiveld) en de WION (ondergronds) dienen de revisie gegevens wel zo snel mogelijk in het beheerssysteem (van B&O) verwerkt te zijn. De revisiegegevens worden, direct na het gereedkomen van het werk (binnen tien werkdagen) bij het Geoloket (geoinfo@haarlemmermeer.nl) aangeleverd. Het landmeten kan zowel door de aannemer als door de gemeentelijke landmeter worden gedaan. Overleg hierover dient met het geoloket plaats te vinden. Na maximaal een maand kan de vakspecialist de gewijzigde situatie in de BGT zien. Vervolgens wordt het binnen twee maanden verwerkt in het beheersysteem.

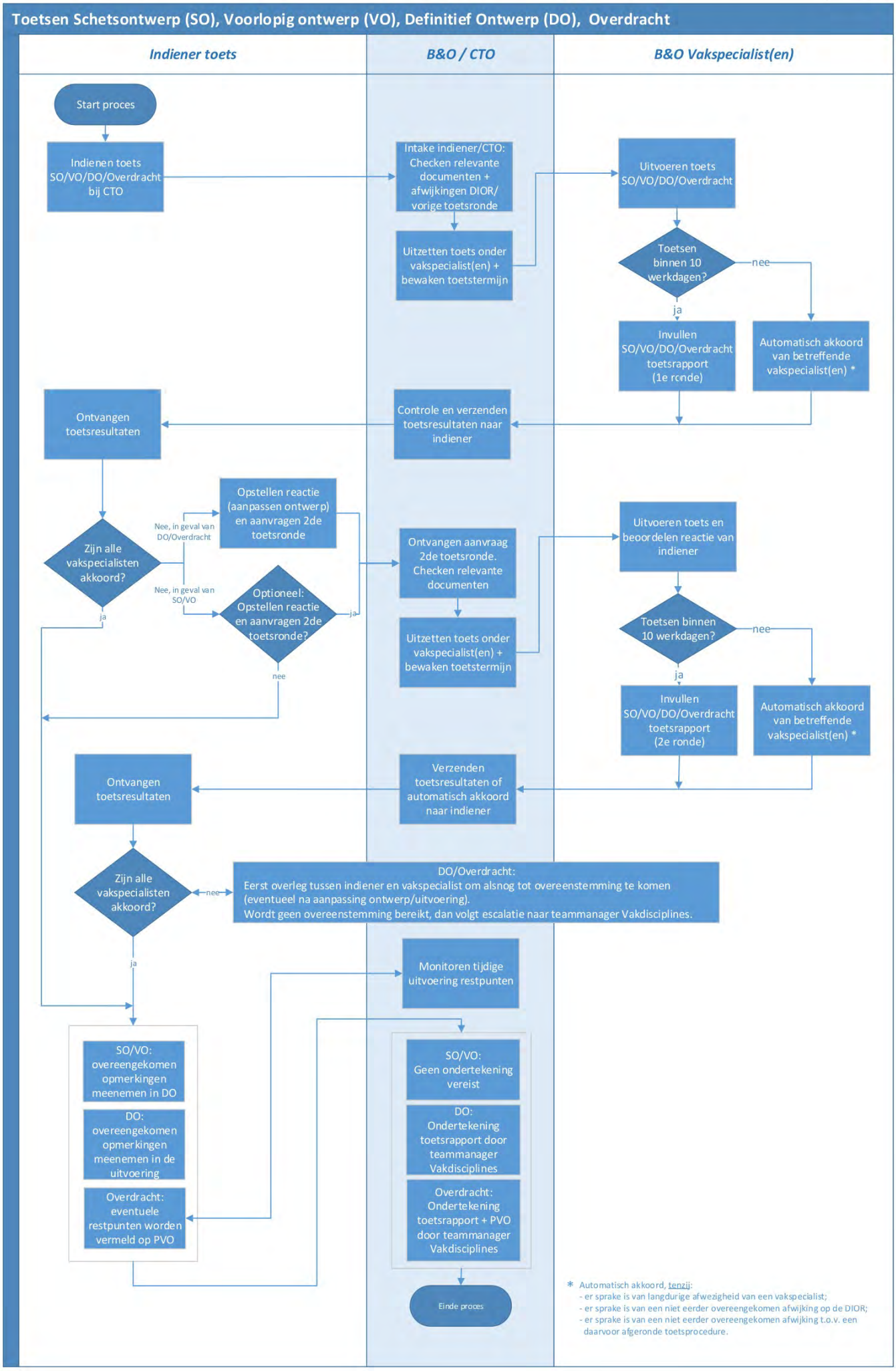
In principe zijn gegevens verwerkt voordat het proces van overdracht plaatsvindt. Bij het aanbieden van een overdracht geeft Geo-info aan op welke datum de revisie verwerkt is. Bij een complete overdracht geeft het CTO bij het Geoloket aan dat de beheerder in het systeem aangepast kan worden naar B&O.

Bij een gereedmelding worden de revisiegegevens tegelijk aangeboden aan het CTO en aan de vakdiscipline(s).

Het Geoloket zorgt voor periodiek inzicht voor de vakdisciplines in ingevoerde areaalwijzigingen. CTO en Geoloket hebben regulier overleg om eventuele inconsistenties op te sporen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 1



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Schetsontwerp

In deze fase is er nog geen plan dat de beheerder (cluster beheer en onderhoud) kan toetsen. Wel wordt in deze fase overleg gevoerd. Bij een eventuele projectpresentatie geeft de beheerder aandachtspunten mee voor de verdere uitwerking in de VO-fase.

Benodigde (voor)onderzoeken:
Alvorens te starten met het ontwerp, dienen een aantal vooronderzoeken te worden verricht [W]:
• Historisch bodemonderzoek conform NEN 5725
• Grondonderzoek (bodemopbouw, hydrologie)
• Bodemonderzoek bij nieuwe beplanting ook organisch stofgehalte, zuurstofgehalte, zuurgraad, biologische activiteit, zoutgehalte en nutriënten onderzoeken
• Ecologisch onderzoek (beschermde soorten) flora en fauna en groenonderzoek naar bestaand areaal. Houdt rekening met waardevolle- en monumentale bomen. Deze worden niet gerooid.
• Melding WION, onderzoek aanwezige kabels en leidingen
• Explosievenonderzoek
• Toetsing aan de Archeologische beleidskaart gemeente Haarlemmermeer en de archeologisch waardevolle gebieden op de kaart. Dit indien het plan voorziet in bodemingrepen.
• Bepalen gewenste verkeersafwikkeling (toetsing aan Wegcategoriseringsplan en Deltaplan Bereikbaarheid)
Documenten SO
• Schetsontwerp
• Integraal Ontwikkelingsplan
• Maaiveldcatalogus
• Beeldkwaliteitsplan
• Belemmeringenkaart
• (Definitief) Stedenbouwkundig Ontwerp, Stedenbouwkundig plan
• Beheerlastenraming

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Voorlopig ontwerp

De VO-fase vormt het ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen. Voor woningbouwplannen en werklocaties wordt de verkaveling vastgelegd. Tegelijk wordt gestart met het bouwkundig ontwerp.
Het eindproduct van de VO-fase is onder andere een maatvast verkavelingsplan. Hier wordt al een kostenraming en beheerlastenraming gemaakt van de aanleg en het beheer.
Het ontwerp wordt getoetst door de beheerder (cluster beheer en onderhoud). De toetsing vindt plaats als alle gegevens beschikbaar zijn. De opmerkingen worden vastgelegd in het toetsrapport beheer (het “twee-kolommenstuk”). Het toetsrapport beheer is input voor de DO-fase.

Globale inhoud Voorlopig ontwerp (VO)
• De noordpijl • Eigendomsgrenzen; grenzen tussen openbaar en privé (de voorlopige grenzen kunnen bij het Kadaster al vastgelegd worden) en tussen toekomstig beheer door gemeente en derden, • Plangrens • Bouwmassa en straatprofielen (indicatief type woningen, bloklengtes, garages, carports, entrees, aantal verdiepingen, dakvormen en een overzicht van de verschillende woningtypen) • Wegen (inclusief wegcategorieën, snelheidsregimes, globale verkeersmaatregelen) • Fiets- en voetpaden • Bruggen • Waterpartijen • Groen (bomen indicatief) • Verlichting (lichtmasten indicatief, materiaal, hoogte mast) • Speelplekken • Taluds • Straatprofielen met indicatieve indeling (Kabels & Leidingen, bomen, pp, lichtmasten) • Scheiding openbaar/privé en kavelgrenzen met achterpaden • Belangrijke gebouwde en/of groene erfafscheidingen • Parkeerplaatsen (inclusief parkeren op eigen terrein) • Parkeerbalans • Brengparkjes met indicatieve locatie • Zonering geluidshinder • Milieu belemmeringzones • Leidingen met belemmeringzones • Vloerpeil, straatpeil en waterpeil. (indicatief) • Ruimtebeslag nutsvoorzieningen • Trafo’s
Informatie en vorm VO
• Verkavelingplan 1:500 • Profielen 1:100 • Bodem- en geotechnische onderzoeken • Rioleringsplan • Waterhuishoudkundig plan en watertoets • Verlichtingsstippenplan

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Vaststellen in VO-fase:
• Eigendomsgrenzen en beheergrenzen, plangrens (ook een deel van de omgeving wordt meegenomen op tekening) • Bodemonderzoek afhankelijk van ontwikkeling: conform NEN 5740 en eventueel NEN 5720 (waterbodem) en NEN 5707 (asbest), gebaseerd op (aangevuld) historisch onderzoek NEN 5725 uit SO en/of ten behoeve van vaststellen veiligheidsklasse (CROW 132) en kwaliteit bodem ivm grondverzet (conform Besluit bodemkwaliteit). • Bouwmassa (type woningen, bloklengtes, garages, carports, entrees, aantal verdiepingen, dakvormen en een overzicht van de verschillende woningtypen) • Wegen, fiets- en voetpaden (inclusief rijcurves voor opstelstroken, scherpe bochten, krappe ruimte en obstakels) • Voornemen van het op te stellen verkeersbesluit • Waterpartijen, duikers, bruggen en taluds • Groenvoorziening (functie van het groen, bomen indicatief), hondenuitlaat- en losloopgebieden, speelplekken (inclusief locaties, ruimtebeslag en leeftijdscategorieën per speelplek) • Verlichting (lichtmasten indicatief) • Straatprofielen met indicatieve indeling (kabels en leidingen, reservering glasvezel, bomen, pp, lichtmasten) • Scheiding openbaar/privé en kavelgrenzen met achterpaden • Belangrijke gebouwde en/of groene erfafscheidingen • Parkeerplaatsen (inclusief parkeren op eigen terrein) en concept parkeerbalans (gesegmenteerd naar type parkeerplaats en bijbehorende correctiefactoren) en invalideparkeerplaatsen op kenteken. • Bushaltes, abri's, E-laadpalen, invalidenparkeerplaatsen en –opritten, blindengeleidestroken, stalling van fietsen • Wijze van afvalinzameling en hergebruik, brengparkjes met indicatieve locatie, plakzuilen. • Zonering geluidshinder, milieubelemmeringszones, leidingen met belemmeringzones • Vloerpeil, straatpeil en waterpeil (indicatief), • Ruimtebeslag nutsvoorzieningen, trafo's, tracés • Principe riolerings- en drainagestructuur, wijze van benutting en afvoer regenwater • Voorstel materialisering (op hoofdlijnen). • Basis onderdelen van het BLVC plan zoals omgevingsscan, omleidingsroutes en globale maatregelen om overlast tijdens de uitvoering te voorkomen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Documenten VO
Het Voorlopig ontwerp (VO) bestaat indien van toepassing uit de volgende documenten: • Verkavelingsplan • Plantoelichting (voorheen: ontwerp- en beheervisie) • Verlichting lichtmastenplan (stippenplan met voorlopige armatuur- en mastkeuze) met lichttechnische (profiel)berekeningen • Waterhuishoudingsplan en rioleringsplan (inclusief gevolgen voor het bestaande rioolstelsel, drainageplan en waterstructuurplan • Bodemonderzoek (tbv vergunning, grondverzet en veiligheid). • Bodem- en grondonderzoek (t.b.v. bomen / beplantingsplan) • Constructieberekeningen advies • Schetsontwerp van de kunstwerken • Kostenraming van het VO (aanleg en beheerlastenraming) • Toetsrapport beheer met afwijkingen DIOR • Planpresentatie • Beplantingsvoorstel • Parkeerbalans (inclusief goed herleidbare berekening en dus goed controleerbaar) • BLVC plan VO

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

1.1.1. Definitief Ontwerp

Het Definitief Ontwerp wordt vastgesteld door zowel de opdrachtgever als de toekomstige beheerder (de cluster Beheer en Onderhoud). De vaststelling vormt de basis van de overdracht naar de beheerder (nazorgfase). Tijdens de overdracht wordt gecontroleerd of het werk conform het Definitief Ontwerp is aangelegd. Indien dit niet het geval is, kan het werk niet worden overgedragen.
Het Definitief Ontwerp (DO) wordt tevens getoetst door het Hoogheemraadschap van Rijnland door middel van een aanvraag voor een watervergunning (conform Waterwet en WABO, ontheffing Keur). Is het Definitief Ontwerp eenmaal vastgesteld, dan vinden er geen aanpassingen in het ontwerp meer plaats, alleen nog verdere detailuitwerking in het technisch ontwerp/bestek, en is er geen mogelijkheid tot participatie meer. Het Definitief Ontwerp is een jaar geldig. Binnen die termijn moet het werk aangevangen zijn. Wordt een plan na aanvang niet binnen 2 jaar gerealiseerd of worden er wijzigingen aangebracht, dan dient het ontwerp opnieuw te worden getoetst en ondertekend.
In de DO-fase wordt de totale ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en voorzieningen driedimensionaal vastgelegd. Dit is inclusief constructie en materiaalgebruik. Het Definitief Ontwerp bestaat onder andere uit een gedetailleerd inrichtingsplan, een aanleg- en beheerlastenraming en een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Voor infrastructuurprojecten wordt in deze fase tevens het technisch ontwerp (DO Civiel) gemaakt; voor groen- en recreatieprojecten wordt het beplantingsplan vastgesteld.

Globale inhoud Definitief Ontwerp (DO)
• Wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, voet- en fietspaden (kleuren, materialen, inclusief materiaalnummers, maatvoering, funderingsopbouw), inclusief bebording en belijning • Groenvoorziening (locatie en naamgeving van gras, struiken, bomen) • Straatmeubilair (afzetpaaltjes, banken, papierbakken, leverancier, typeomschrijving enzovoort) • Speelvoorzieningen (indicatie van inrichting en materiaalgebruik) • Verlichting (locaties lichtmasten en definitieve armatuur- en mastkeuze) inclusief licht technische (profiel)berekeningen. • Bekabelingsplan ten behoeve van de openbare verlichting. • Situering en principe verschijningsvorm civieltechnische kunstwerken (bruggen, kademuren, gemalen, geluidsschermen enzovoort.) • Situering en vormgeving trafo's, gasregelinstallaties, CAI-kasten, pompgemaal riolering, telefoniekast enzovoorts • Begrenzing openbaar / privé terrein, inclusief woning-/gebouwontwerpen • Beheerzonering • Berekening parkeerbehoefte (norm) en te realiseren parkeervoorzieningen (parkeerbalans) • Opstelplaatsen huisafvalinzameling/brengparkjes • Mogelijk andere elementen die onderdeel zijn van de openbare ruimte (kunst, bushokjes, telefooncel, brievenbus) • Situering verkeersregelinstallatie, regelkast, straatmeubilair en belijning/opstelvakken • Maatvoering • Functieaanduiding • Onderscheid in materiaalgebruik (banden, masten, bomen, verharding enzovoorts) • Ondergronds ruimtegebruik (kabels en leidingen, groeiplaats bomen, riolering enzovoorts)

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Informatie en vorm

- Een tekening schaal 1:200 waarop in detail de te realiseren openbare buitenruimte staat aangeven
- Profielen en details 1:100-1:20

Vaststellen in DO-fase

- Begrenzing openbaar / privé terrein, inclusief woning-/gebouwontwerpen
- Zonering functionele gebieden (Beheerkwaliteitplan)
- Detaillering wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, voet- en fietspaden (funderingsopbouw, kleuren, materialen, leverancier, hoogtemaatvoering, maatvoering, bebording en markering niet alleen RVV-codes maar ook bordafbeelding)
- Concept verkeersbesluittekening en -toelichting
- Hoofdelementen van VRI-installaties (stopstrepen, masten, uitleggers, portalen en lantaarns)
- Detaillering groenvoorziening (zowel boven- als ondergronds, incl. locatie en naamgeving van gras, vaste planten, heesters, laanbomen, vormbomen, enz.)
- Detaillering straatmeubilair (afzetpaaltjes, banken, papierbakken, leverancier, typeomschrijving)
- Speelvoorzieningen inclusief inrichting (soort voorzieningen) en materiaalgebruik
- Detaillering verlichting (het lichttechnisch ontwerp, met onderliggende lichttechnische berekeningen, netontwerp, locatie meetverdeelkasten (doordeelkasten), armatuurmastkeuze en energielabel, conform de Handleiding Energielabelling Openbare Verlichting Agentschap NL, NSVV, 2009)
- Situering en principe verschijningsvorm civieltechnische kunstwerken (bruggen, duikers, kademuren, gemalen, geluidsschermen)
- Situering en vormgeving trafo's, gasregel installaties, CAI-kasten, "Trilink" kasten, pompgemaal riolering, telefoniekast
- Berekening parkeerbehoefte (norm) en te realiseren parkeervoorzieningen (definitieve parkeerbalansberekening per segment)
- Opstelplaatsen huisafvalinzameling/brengparkjes
- Mogelijk andere elementen die onderdeel zijn van de openbare ruimte (kunst, bushokjes, telefooncel, brievenbus)
- Situering verkeersregelinstallatie, regelkast, straatmeubilair en belijning/opstelvakken
- Waterafvoer (oppervlakte en ondergronds) in overeenstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Documenten Definitief Ontwerp

- DO inrichtingsplan (overzicht 1:500)
- Plantoelichting (voorheen: ontwerp- en beheervisie)
- Vergunning WABO activiteit bouw
- Verlichtingsplan inclusief bekabeling, inclusief (profiel)berekeningen.
- Rioleringsplan en waterhuishoudingsplan
- Relevant bodemonderzoek (tbv vergunning, grondverzet en veiligheid) en indien nodig door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding of sanerings/BUS-evaluatie.
- Voorlopig ontwerp (VO) van de kunstwerken
- DO (civiel)technisch ontwerp voor infrastructuurprojecten
- DO Beplantingsplan incl. voorlopige beplantingslijst, bomen op werkelijke grootte en contouren van ondergrondse groeiplaatsen voor bomen in verharding
- DO Doorsneden met (civiel)technisch ontwerp, ondergrondse groeiplaatsen en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

- Grond- en bodemonderzoeken t.b.v. beplantingsplan
- Grondstromen / grondbalans
- Toetsrapport beheer met afwijkingen DIOR
- BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)
- Definitieve parkeerbalans, goed controleerbaar, dus per segment van het gebied en verder voldoende gedetailleerd, dus met correctie factoren zoals die op eigen terrein en afstanden tot openbaar vervoer etc.
- DO kostenraming; kostenraming aanleg en beheerlastenraming.
- Vergunningen aanvragen voor opbreek, keur, bouw en verkeersbesluiten.
- Verkeersbesluiten (in concept, incl. bebordings- en markeringsplan, niet alleen RVV-codes maar ook bordafbeelding) en evt. VRI-configuraties
- Aanvragen subsidies
- Offreren nutswerkzaamheden
- Planpresentatie

Plantoelichting of beheerplan

Bij het Definitief Ontwerp wordt een plantoelichting opgesteld. De plantoelichting beschrijft de gemaakte keuzes in het ontwerp en welke consequenties het ontwerp heeft voor het uiteindelijke beheer. Wanneer de beheerder inzicht heeft in de ontwerpuitgangspunten of karakteristieken van de plek kan de beoogde (beeld)kwaliteit beter in stand te worden gehouden.

Uit oogpunt van duurzaamheid wordt een beheer- en onderhoudsplan geleverd. Dit gebeurt in samenspraak met de beheerder. In het beheer- en onderhoudsplan zijn de onderhoudsmaatregelen beschreven die vereist zijn voor de duurzame instandhouding van het werk. Met een beheer- en onderhoudsplan wordt aangetoond dat het gebied duurzaam en beheerbaar is binnen taakstellende budgetten. Ook worden de te nemen inspectiemaatregelen en een raming van de bij deze maatregelen behorende kosten voor een bepaalde periode weergegeven.
Het beheer- en onderhoudsplan dient ten minste de volgende onderdelen c.q. beschrijvingen te bevatten:

- Gebruikte materialen en de kwantitatieve gegevens daarvan;
- In acht te nemen inspectie-intervallen, met bijbehorende instructies (ten minste beschrijving inspectiepunten, methodes, inschatting aantal mensuren);
- In acht te nemen onderhoudsintervallen, met bijbehorende instructies (ten minste beschrijving onderhoudswerkzaamheden en beschrijving benodigde materialen en inschatting aantal mensuren);
- Relatie met andere werkzaamheden waarvoor bijvoorbeeld grondverzet gewenst is;
- Vermelding van de voor de diverse onderdelen overeengekomen garantietermijnen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Overdracht

Als de openbare ruimte in eigendom en/of beheer komt bij de gemeente dienen voorafgaand aan de overdracht de volgende documenten digitaal verstrekt te worden:

Documenten Overdracht
• Procesverbaal van oplevering; • Proces verbaal van overdracht; • Ondertekend DO; • Lijst met afwijkingen tov DO; • Schouwrapport • Overzicht restpunten (optioneel); • Beheerlastenraming (aangepast op de aangelegde situatie); • Eventueel instemming bevoegd gezag met uitgevoerde sanering/BUS-melding

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

DAARNAAST WORDEN DE VOLGENDE (REVISIE)GEGEVENS AAN DE GEMEENTE/HET CLUSTER BEHEER EN ONDERHOUD GELEVERD

Algemeen

- overzicht van alle vergunning plichtige bouwmaterialen met certificaten en hoeveelheden;
- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- lijst met oppervlakten c.q. aantallen en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming).

WION en BGT-gegevens

- De gegevens van het werk worden voorafgaand aan de overdracht verstrekt aan de gemeente in verband met de wettelijke registratieverplichting (WION). Voor de ondergrondse netwerken, zoals riolering, kabels en leidingen, geldt de eis, dat alle gegevens van de gewijzigde situatie binnen 30 dagen na uitvoering van deze werkzaamheden worden aangeleverd; Dit is onafhankelijk van het beheeroverdrachtmoment;
- Indien van toepassing worden BGT-gegevens uiterlijk twee weken na oplevering van het werk aan de gemeente geleverd. Dit is onafhankelijk van het beheeroverdrachtmoment.

Bodem:

- instemming bevoegd gezag met eventuele sanering (kan ook BUS-melding zijn);

Groen:

- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- lijst met oppervlakten c.q. aantallen en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming);
- beplantingsplannen, waarop het toegepaste sortiment staat aangegeven. Plus bij verplanten of planten grote maten vermelding van afwijkende plantleeftijd;
- bemonstering van de aangebrachte bomengrond;
- samenstelling en onderhoud halfverharding;
- garantietermijnen (op bomen);
- specifieke onderhoudsafspraken.

Kunstwerken Algemeen:

- bestek (in pdf) + aanlegtekeningen (digitaal in dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) en geaccordeerde wijzigingen.
- directieraming en inschrijfstaat van de aannemer.
- grondonderzoeks- en sonderingsresultaten.
- een digitale foto, type JPEG, van alle stop- en bijwoonmomenten, genoemd in het bestek.
- vanuit elke hoofdwindrichting een digitale foto, type JPEG, 4 foto’s in totaal dus.
- garantieverklaringen conform RAW bepalingen en bouwstoffenbesluit.
- constructietekeningen (digitaal in dgn-, dxf- of dwg-formaat), buigstaten en constructieberekeningen. Vermeld (indien er sprake is van een brug) tevens de verkeersklasse.
- toelichting t.b.v. onderhoud zowel voor constructie deel als elektrotechnisch deel.
- digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de leidingen, pompen, kabels en de situering van de regelkast.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Kunstwerken Duikers:

- bestek (in pdf) + aanlegtekeningen (digitaal in dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) en geaccordeerde wijzigingen.
- directieraming en inschrijfstaat van de aannemer.
- een digitale foto, type JPEG van elk uiteinde van de duiker-.
- fabricaat;
- garantieverklaringen conform RAW bepalingen en bouwstoffenbesluit.
- de binnen onderkant buis (tov NAP)

Kunstwerken Fonteinen:

- digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de leidingen, pompen, kabels en de situering van de regelkast;
- kopie van de installatieschemakaart;
- gegevens onderwatersteiger (ligging);
- werkingsprincipe;
- elektrisch schema van de kast.

Kunstwerken Stuwen:

De stuwen die onderdeel uitmaken van waterpartijen waarvan het beheer en onderhoud is of wordt overgedragen aan het Hoogheemraadschap van Rijnland gaan eveneens over in beheer en onderhoud naar deze instantie.

Voor de stuwen waarvan de beheers- en onderhoudstaak bij de gemeente ligt worden de volgende aspecten van belang geacht:

- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- type constructie;
- fabricaat;
- toegepaste materialen;
- gegevens van de conservering;
- alle andere aspecten die voor een juiste invulling van de beheers- en onderhoudstaak van belang zijn.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Openbare verlichting:

- digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) welke de volgende gegevens bevat:
    - de ligging van de hoofdkabels; (incl. lengteschema);
    - bij de hoofdkabels de vermelding van het type kabel, incl. het aantal aders; het jaar van aanleg; het nummer van de voedende meet- verdeelkast; het richting nummer van de voedende meet- en verdeelkast;
    - de ligging en doorsnede van mantelbuizen en gestuurde boringen;
    - bij gestuurde boringen: lengteprofiel waarop de diepteligging staat aangegeven;
    - de ligging van de aansluitkabel;
    - de plaats van kabelmoffen en de soort mof (verbindings- verbindingsaftak-, dubbele aftakaardings- en eindmoffen;
    - de plaats van de meet- en verdeelkasten;
    - bij de meet-verdeelkast de vermelding van het kastnummer; het kasttype;
    - de plaats van de lichtmast;
    - de plaats van aardingen, met lokatienummer;
    - de meetstaten per aarding verwijzend naar het lokatienummer;
    - indien van toepassing, de ligging van de niet verwijderde kabels, aangegeven met BB (Buiten Bedrijf);
    - Keuringsrapporten van de NEN1010 en NEN3140;
- een Excel-spreadsheet, met per lichtmast de volgende gegevens:
    - het nummer van de lichtmast;
    - het type/leverancier lichtmast;
    - het type/leverancier armatuur;
    - het type lamp (bij LED lumenstroom);
    - het type/leverancier kabelaansluitkastje;
    - de plaatsingsdatum van de lichtmast;
    - bij toepassing CityTouch OLC barcode en plaatsingslocatie;
    - de lengte en doorsnede van aansluitkabel;
    - het jaar van aanleg van de aansluitkabel;
    - per aarding, de locatie van de aarding; de lengte van de aardelektrode; de datum van aanleg; de gemeten ohmse waarde;
- de licht technische eindresultaten behorend bij het werk:
    - berekende waarden per profiel, met bijbehorende maximale lichtpuntafstand;
    - bij afwijkingen op het vastgestelde DO een aangepaste berekening (indien nodig, in overleg met beheer);
- bij het enkelvoudig vervangen van een mast of het vervangen van een armatuur kan worden volstaan met een schets op A5-formaat.

Openbare Verlichting Meetverdeelkasten:

- meetstaten van aardingen van de schakel- en verdeelrichting;
- gegevens over de stroomafname per fase per kabel;
- hoofdkabelnet;
- kopie van de installatie schemakaart;
- verklaring van afwijkingen van locaties lichtmasten en hoofdkabelnet t.a.v. aanlegtekeningen (reden).

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Riolering *(*= aanvullende gegevens)**:***

- digitale leidingentekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat:
    - de plaats van inspectieputten, huisaansluitingsputten, drainageputten, inlaten en kolken;
    - per put een uniek putnummer;
    - hoogtegegevens t.o.v. NAP (m) van putbodems, B.O.B.'s en putdeksels;
    - per streng materiaal, vorm, diameter, leidingtype;
    - ligging uitleggers van inlaten, inspectieputten naar kolken, huisaansluitings-en drainageputten;
    - indien van toepassing, de ligging van de putten, overstorten en leidingen welke verwijderd of dicht geschuimd zijn;
- per inspectieput de volgende gegevens:
    - uniek putnummer;
    - breedte, lengte en hoogte (mm);
    - hoogte putdeksel t.o.v. NAP (m);
    - vorm, materiaal, putdeksel en knooptype;
    - puttenstaat;
    - indien het een overstortput betreft:
        - drempelbreedte (m);
        - drempelhoogte t.o.v. NAP (m).
- video inspectie, inclusief reiniging van het stelsel of opleveringsinspectie, volgens NEN 3399:2003, waarbij alle buizen met een diameter groter of gelijk aan 200 mm zijn geïnspecteerd. Het inspectierapport bestaat uit een rapportagemap, video in avi formaat, digitale foto's in jpg formaat en digitaal bestand in SUF-RIBx opmaak. De inspectie dient maximaal 3 maanden voor de datum van overdracht gemaakt te zijn*;

Riolering Gemaal *(*= aanvullende gegevens)**:***

- offerte aanvraag met uitgangspunten;
- offerte van de geselecteerde leverancier met bijlage;
- tekeningen en bedrijfsvoorschriften, met minimaal:
    - elektrotechnische gegevens van de besturings installatie*;
    - mechanische gegevens van het binnenwerk inclusief onderdelenlijst;
    - tekening met dwarsdoorsneden van de put met maatvoering van inlaatleidingen met B.O.B. en diameter, maatvoering van de doorvoer van de persleiding met diameter uitgaande leiding, detail van valbescherming en luik;
    - grafieken van de pompen met het werkpunt bij enkelloop en indien van toepassing samenloop/injectie*;
- garantieverklaringen van pompen / installaties / bekledingen (coating putwand)*;
- EG verklaring van overeenstemming met de in het actuele PVE voor gemalen genoemde normen* (januari 2017 - versie PVE rioolgemalen: december 2015 Nr. 01/rev.08);
- aansluitingsgegevens en in bedrijfstellingsgegevens (voedingskabels, signaleringskabels, GSM/GPRS verbinding) van de gemalen.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Speelplekken:

- Digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- Van ieder speelelement een digitale foto en een totaal foto van de speelplaats, type JPEG, inclusief de volgende gegevens van toestellen en ondergronden:
    - locatie;
    - typenummer/Fabrikant;
    - leveranciers;
    - installateurs;
    - plaatsingsdatum;
    - naam Toestel;
    - materiaal;
    - verankering;
    - certificaten;
    - installatie handleidingen;
    - hekwerk;
- Nederlandstalige gebruiksaanwijzingen, veiligheidsinstructies en bouwtekeningen;
- Nederlandstalige technische beschrijvingen;
- keuringscertificaat van een AKI (Aangewezen Keurende Instantie);
- gegevens over de doelgroep/leeftijdscategorie;
- offerte van geleverde toestellen;
- Veiligheidsondergronden worden geleverd met Nederlandstalige montagevoorschriften.

Straatmeubilair:

Indien binnen het project Straatmeubilair is geplaatst:

- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) of analoge aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- lijst met aantallen en typen;
- prullenbakken, Hondenpoepbakken, Brengparkjes, Zitbanken, Picknicktafels, Billboards, Losse bloembakken, Wildplakzuil, Abri, Parkeerautomaten;
- bij Parkeerautomaten:
    - type kaartlezer;
    - automaatnummer (bij verplaatsen);
    - verkeersbesluit en aanwijzingsbesluit;
- bij Abri:
    - haltenaam;
    - objectnummer;
    - type Abri;
    - eigenaar;
    - beheerder;
    - digitale kabeltekening (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat) van de revisiegegevens met daarop de ligging van de kabels.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Verharding:

- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO;
- dwarsdoorsnede van het wegprofiel incl. opbouw fundering;
- lijst met oppervlakten en gebruikte materialen (zie beheerlastenraming);
- onderzoek asfalt t.a.v.:
  - er moet worden aangetoond dat asfalt verharding voldoet aan de in de Standaard RAW gestelde eisen (asfaltbonnen). Ook dient dit te zijn aangetoond met de in de standaard omschreven proeven. (samenstelling, verdichting, holle ruimte);
  - er moet worden aangetoond dat de voorgeschreven constructie is aangelegd. (dikte asfalt, dikte fundering).

Verkeersborden:

- digitale(in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) of analoge markerings en bebordingstekening welke de volgende gegevens bevat:
  - borden:
    - aantallen en locatie's;
    - welk bord nr;
    - hoe is het bevestigd aan een losse paal of lichtmast etc;
  - markeringen:
    - hoeveelheden opgedeeld naar soort markering:
      - bijv ..... m 1-1- streep;
      - .....st haaie tanden etc;
    - wat voor materiaalsoort (verf of thermo).

Verkeersregelinstallatie:

- digitale revisietekening (*installatie*) (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-forrnaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat:
  - kruispunt lay-out schaal 1:500;
  - de ligging van de detectielussen;
  - de plaats (en het type) van het straatmeubilair, waaronder masten, kasten, drukknoppaaltjes etc;
  - de plaats en het type van verkeerslantaarns, radardetectoren, drukknoppen etc.
- digitale revisietekening (*Mantelbuizen + Bekabeling*) (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-forrnaat + PDF), welke de volgende gegevens bevat;
  - kruispunt lay-out schaal 1:500;
  - de ligging van de kabels;
  - de ligging van de detectielussen;
  - de plaats van het straatmeubilair, waaronder masten, kasten, drukknoppaaltjes etc.
- telefoonnummer / IP adres(sen) en databestanden;
- listingen datagegevens, inclusief de beschrijving van de specifieke werking van de verkeersregeling;
  - de ligging en doorsnede van mantelbuizen en gestuurde boringen;
  - Bij gestuurde boringen: lengteprofiel waarop de diepteligging staat aangegeven;
- fat_sat documenten (ondertekend);
- emulator van het kruispunt (conform buiten realisatie);
- alle gegevens omtrent de eventueel geplaatste dome camera (b.v. type camera, IP adres, wachtwoorden, plaatsingsdatum etc.).

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Water (het gaat hierbij om alle waterpartijen en openbaar sierwater!):

- digitale (in RD-coördinaten, dgn-, dxf- of dwg-formaat + PDF) aanlegtekening, met hierop aangegeven de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde DO.
- oppervlakte;
- waterdiepte (t.o.v. NAP);
- het soort oeverbescherming en per soort;
    - fabricaat;
    - lengte in m1;
    - aanleg diepte (t.o.v. NAP);
    - gegevens van de conservering;
    - alle andere aspecten die voor een juiste invulling van de beheer-en onderhoudstaak van belang zijn;
    - indien water binnen de bebouwde kom waarvan het beheer wordt overgedragen naar Rijnland dient het overdrachtsdocument aangeleverd te worden.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 3

TOETSRAPPORT

gemeente Haarlemmermeer

PROJECTFASE	Vul hier in: SO, VO, DO, Overdracht en eventueel (2e ronde)
PROJECTNAAM	Vergeet dit document niet te beveiligen!
KORTE TOELICHTING PROJECT DOOR INDIENER	
KERN	
GEBIED (alleen Noord/Midden/Zuid invullen)	Vul de kern in, dan wordt het gebied automatisch bepaald!
NAAM INDIENER / CONTACTPERSOON	
PROJECTLEIDER	
REVISIE ONTVANGEN DOOR GEOINFO? (bij overdracht door H. Everts)	
TOETSDOCUMENTEN VORIGE TOETSFASE AANWEZIG	
TOETSTERMIJN (startdatum/einddatum)	Tussen START- en EINDdatum zit 10 werkdagen

LET OP!

- Klik op je naam/vakgebied om naar je opmerkingen te 'springen'.

- Staat er Nee onder 'Dient de specialist B&O te toetsen?'? Dan wordt alles grijs en is invullen optioneel. Anders is invullen verplicht!

- Vul je opmerkingen in en zet altijd Ja of Nee in de kolom onder Akkoord.

- Staat er een geel/rode melding in het scherm? Volg dan de instructies op om deze melding op te lossen. Sluit het werkblad in Excel niet voor alle meldingen zijn opgelost.

- Kleurverklaring:
- *= titel*
- *= vast ingevuld veld/ingevuld door derden*
- *= door specialist in te vullen*

VAKGEBIED [NAAM SPECIALIST B&O] (* = wil altijd toetsen)	DIENT DE SPECIALIST B&O TE TOETSEN? (alleen Ja of Nee invullen)	IS DE SPECIALIST B&O AKKOORD MET GEHELE TOETS? (alleen Ja of Nee invullen)
Abri's/Wildplakzuilen/Hondenbeleid [Bas Grooteman]	Nee	
* Bodemkwaliteit [Simone Beerkens/Margriet Wensink]	Ja	
Gebiedsbeheer []	Nee	
Groen [Rudolf Stelpstra]	Nee	
* Grondstromen [René van Damme]	Ja	
Kabels en Leidingen [Peter Catto/Rob Verlaan]	Nee	
Kunstwerken [Richard Kos]	Nee	
OVL & VRI [Gaby Steenhoven]	Nee	
Parkeren [Joost Bijl/Cesur Cetinkayali]	Nee	
Reiniging en Afval [Michel Boon]	Nee	
Riolering [Bernard Horstman/Alexander Reddering]	Nee	
Spelen/Recreatiegebieden/Sportvelden [Erwin van Rijn]	Nee	
Verharding/Belijning [Gijs Gerrits]	Nee	
Verkeer [Joost Koldewee/Alexander Reddering]	Nee	
Verkeersborden/Straatmeubilair [Peter van Horssen]	Nee	
Water [René van Damme]	Nee	

Abri's/Wildplakzuilen/Hondenbeleid [Bas Grooteman]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Bodemkwaliteit [Simone Beerkens/Margriet Wensink]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Gebiedsbeheer []

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Groen [Rudolf Stelpstra]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

12				
13				
14				
15				

Grondstromen [René van Damme]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Kabels en Leidingen [Peter Catto/Rob Verlaan]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Kunstwerken [Richard Kos]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

OVL & VRI [Gaby Steenhoven]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Parkeren [Joost Bijl/Cesur Cetinkayali]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Reiniging en Afval [Michel Boon]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Riolering [Bernard Horstman/Alexander Reddering]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Spelen/Recreatiegebieden/Sportvelden [Erwin van Rijn]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Verharding/Belijning [Gijs Gerrits]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Verkeer [Joost Koldewee/Alexander Reddering]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Verkeersborden/Straatmeubilair [Peter van Horssen]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

Water [René van Damme]

NR	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 1] AFWIJKINGEN OP DE DIOR / AFWIJKINGEN TOV VORIGE TOETSFASE + TOELICHTING WAAROM ER SPRAKE IS VAN EEN AFWIJKING	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 2] OPMERKINGEN OP HIERNAAST GEMELDE AFWIJKINGEN + EVENTUELE OVERIGE OPMERKINGEN	DOOR INDIENER TOETS: [KOLOM 3] REACTIE OP OPMERKINGEN VAN SPECIALIST B&O. DE INDIENER KAN ZELF OOK TUSSENTIJDS CONTACT OPNEMEN MET DE SPECIALIST B&O OM ONDUIDELIJKHEDEN WEG TE NEMEN.	DOOR SPECIALIST B&O: [KOLOM 4] LAATSTE REACTIE SPECIALIST B&O OP REACTIE VAN INDIENER. IS DE SPECIALIST B&O NOG NIET AKKOORD? NEEM DAN A.U.B. BINNEN DE TOETSTERMIJN CONTACT OP MET DE INDIENER VAN DE TOETS.
1	Er zijn geen afwijkingen op de DIOR gemeld door de indiener.			
2				
3				
4				
5				

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Gereedmelding Uitvoering
(opdrachtgever beheer)

Gemeente HAARLEMMERMEER
Cluster Ingenieursbureau
Team Reconstructies

Project:	[projectnaam]		
Woonkern:	[naam]		
Werkordernummer:	[werkorder]	Besteknummer:	[besteknummer]
Aannemer:	[naam]		
Opdrachtgever:	[naam]		
Directievoerder:	[naam]		
Projectleider:	[naam]		

Gereedmelding	**Datum:** [Datum]

Beste collega,
Hierbij meld ik je dat dit project is uitgevoerd en afgerond volgens het DO en conform de DIOR. Behoudens de overeengekomen afwijkingen, zoals hieronder weergegeven.

Projectgegevens

Mapnummer P-schijf of link naar sites:	[tekst]
Zaaknummer in Verseon:	[nummer]
Start Uitvoering:	[Datum]
Oplevering aannemer:	[Datum]
Schouw Beheer (zie bijlage):	[Datum]
Datum punten uit Schouw Beheer hersteld:	[Datum]
Revisiegegevens verzonden op:	[Datum]
BGT en WION gegevens verzonden op:	[Datum]

Onderhouds- en garantietermijnen

Nr.	Onderdeel		Einddatum
1	Onderhoudstermijn verharding	6 maanden	[Datum]
2	Onderhoudstermijn groen	9 maanden	[Datum]
3	Onderhoudstermijn verlichting	12 maanden	[Datum]
4	Garantietermijn asfalt	60 maanden	[Datum]
5	Garantietermijn groen	36 maanden	[Datum]

Afwijkingen op DIOR

Nr.	Omschrijving	Akkoord
1		
2		
3		
4		
5		

Voor akkoord	**Paraaf:**	**Datum:**
Projectleider:		[Datum]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Proces verbaal van Overdracht
(Door Externe partij aan Beheer&Onderhoud)

Gemeente HAARLEMMERMEER
Cluster Ingenieursbureau
Team Reconstructies

Project:	[tekst]
Woonkern:	[tekst]
Werknummer:	[Werknummer]
Aannemer:	[naam]
Opdrachtgever:	[naam]
Betrokken persoon gemeente	[naam]

Overdracht **Datum:** [Datum]

Beste Gemeente Haarlemmermeer,
Hierbij meld ik je dat dit project is uitgevoerd en afgerond volgens het overeengekomen en getoetste DO en conform de verstrekte DIOR van de gemeente Haarlemmermeer. Dit behoudens de overeengekomen afwijkingen, zoals hieronder weergegeven.

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

☐ Verhardingen	☐ Plakzuilen	☐ ABRI's
☐ Verlichting	☐ Speeltoestellen	☐ .....
☐ Groenvoorzieningen	☐ Bodemkwaliteit	☐ .....
☐ Riolering	☐ Afvalinzameling	☐ .....
☐ Verkeerslichten	☐ Parkeerautomaten	☐ .....
☐ Drainage/open water	☐ Constructies	☐ .....
☐ Verkeersmaatregelen	☐ Wegmarkering	☐ .....

Projectgegevens

Link naar locatie bestanden	[tekst]
Start Uitvoering:	[Datum]
Opleveringsdatum:	[Datum]
Schouw Beheer (zie bijlage):	[Datum]
Datum punten uit Schouw Beheer hersteld:	[Datum]
Revisiegegevens verzonden op:	[Datum]
BGT en WION gegevens verzonden op:	[Datum]

Onderhouds- en garantietermijnen

Nr.	Onderdeel		Einddatum
1	Onderhoudstermijn verharding	6 maanden	[Datum]
2	Onderhoudstermijn groen	9 maanden	[Datum]
3	Onderhoudstermijn verlichting	12 maanden	[Datum]
4	Garantietermijn asfalt	60 maanden	[Datum]
5	Garantietermijn groen	36 maanden	[Datum]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Afwijkingen op DIOR		
Nr.	Omschrijving	Akkoord
1		
2		
3		
4		
5		

Verstrekte documenten in overdrachtsdossier:

☐ Getekend DO	☐ Revisietekening(en) PDF	☐ Lichtberekening
☐ Toetsrapport DO	☐ Revisietekeningen DGN of DWG	☐ Gewijzigde lichtberekening
☐ Bestek	☐ Leverantiebonnen	☐ OV Aardestaten
☐ Tekeningen	☐ Bedrijfscontrole asfalt	☐ OV Excellijst
☐ Beheerlastenraming	☐ Plantlijst	☐ OV NEN-Keuring
☐ Aangepaste Beheerlastenraming	☐	☐
☐	☐	☐

Voor akkoord namens externe partij	**Paraaf:**	**Datum:**
[naam]		[Datum]

Voor akkoord namens B&O	**Paraaf:**	**Datum:**
[naam]		[Datum]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Proces verbaal van Overdracht (opdrachtgever anders dan Beheer&Onderhoud)

Gemeente HAARLEMMERMEER
Cluster Ingenieursbureau
Team Reconstructies

Project:	[projectnaam]		
Woonkern:	[naam]		
Werkordernummer:	[werkorder]	Besteknummer:	[besteknummer]
Aannemer:	[naam]		
Opdrachtgever:	[naam]		
Directievoerder:	[naam]		
Projectleider:	[naam]		

Overdracht **Datum:** [Datum]

Beste collega,
Hierbij meld ik je dat dit project is uitgevoerd en afgerond volgens het DO en conform de DIOR. Behoudens de overeengekomen afwijkingen, zoals hieronder weergegeven.

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

☐ Verhardingen	☐ Plakzuilen	☐ ABRI's
☐ Verlichting	☐ Speeltoestellen	☐ .....
☐ Groenvoorzieningen	☐ Bodemkwaliteit	☐ .....
☐ Riolering	☐ Afvalinzameling	☐ .....
☐ Verkeerslichten	☐ Parkeerautomaten	☐ .....
☐ Drainage/open water	☐ Constructies	☐ .....
☐ Verkeersmaatregelen	☐ Wegmarkering	☐ .....

Projectgegevens

Mapnummer P-schijf of link naar sites:	[tekst]
Zaaknummer in Verseon:	[nummer]
Start Uitvoering:	[Datum]
Oplevering aannemer:	[Datum]
Schouw Beheer (zie bijlage):	[Datum]
Datum punten uit Schouw Beheer hersteld:	[Datum]
Revisiegegevens verzonden op:	[Datum]
BGTgegevens verzonden op:	[Datum]

Onderhouds- en garantietermijnen

Nr.	Onderdeel		Einddatum
1	Onderhoudstermijn verharding	6 maanden	[Datum]
2	Onderhoudstermijn groen	9 maanden	[Datum]
3	Onderhoudstermijn verlichting	12 maanden	[Datum]
4	Garantietermijn asfalt	60 maanden	[Datum]
5	Garantietermijn groen	36 maanden	[Datum]

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Afwijkingen op DIOR		
Nr.	Omschrijving	Akkoord
1		
2		
3		
4		
5		

Verstrekte documenten in overdrachtsdossier:

☐ Getekend DO	☐ Revisietekening(en) PDF	☐ Lichtberekening
☐ Toetsrapport DO	☐ Revisietekeningen DGN of DWG	☐ Gewijzigde lichtberekening
☐ Bestek	☐ Leverantiebonnen	☐ OV Aardestaten
☐ Tekeningen	☐ Bedrijfscontrole asfalt	☐ OV Excellijst
☐ Beheerlastenraming	☐ Plantlijst	☐ OV NEN-Keuring
☐ Aangepaste Beheerlastenraming	☐	☐
☐	☐	☐

Voor akkoord	**Paraaf:**	**Datum:**
Projectleider:		[Datum]

Docusign Envelope ID: 549A6B64-BDE4-445A-AF3C-5DC2D22A2C81

Bijlage 10 bij AOK Binnen Turfspoor

Kavel = 3.980 m2
"exacte vorm nader te bepalen"

Demarcatie

07-07-25

LOOSVANVLIET
stedenbouw, landschap, architectuur
kloosterhuisingel 40 2013 AS haarlem
telefoon 31(0)23-5310007
atelier voor stedenbouw, landschap, architectuur | atelier@loosvanvliet.nl www.loosvanvliet.nl

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Planning op hoofdlijnen Lisserbroek
Realistische planning

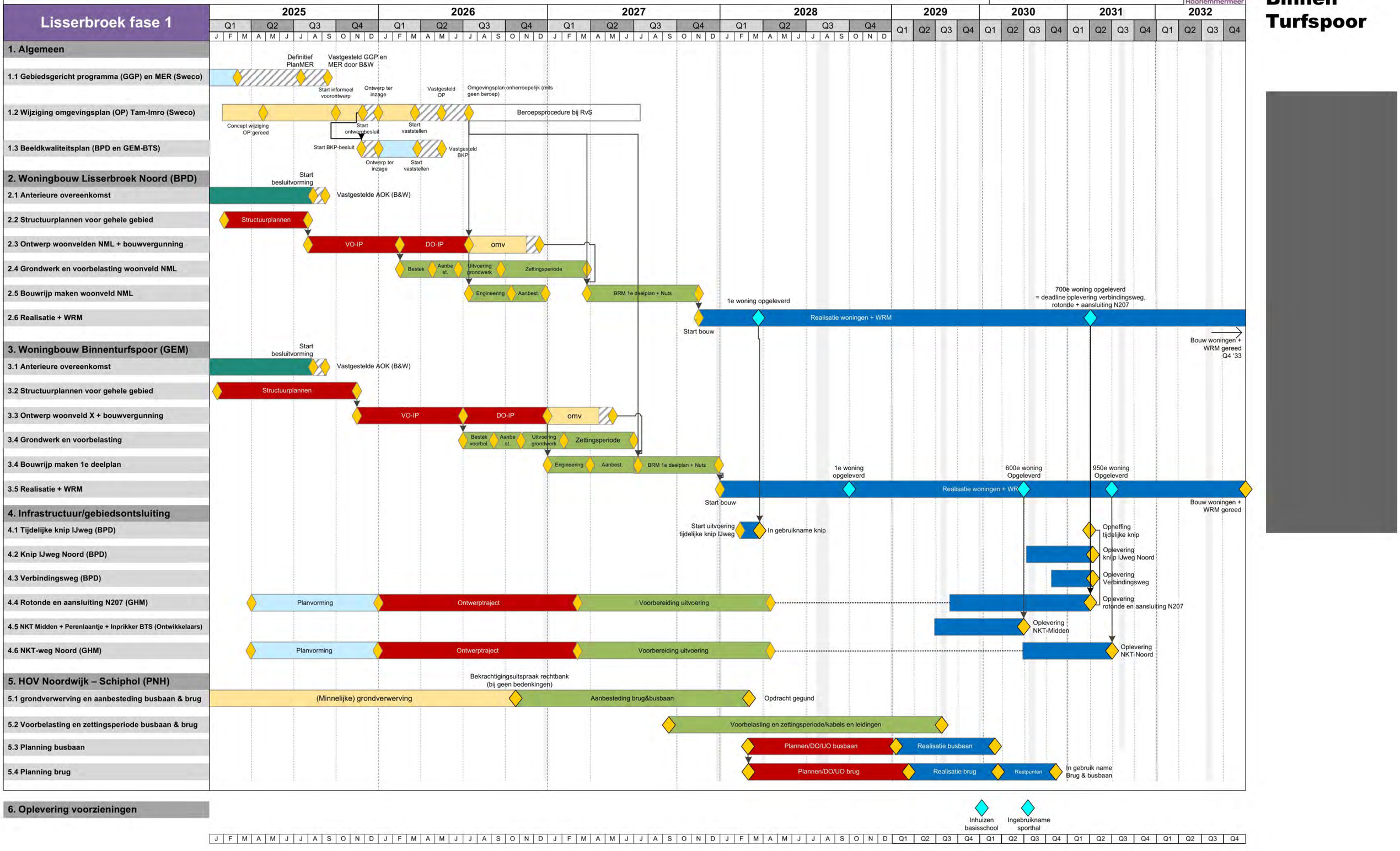
Legenda

- Oplevering
- Mijlpaal / start-einde fase
- Procedures en vergunningen
- Ontwerpfase
- Voorbereidingsfase
- Uitvoeringsfase
- Diverse acties
- Overeenkomsten
- Besluitvorming / vaststelling / terinzagelegging
- Vakantie

Projectleider:	C. Jordaan en F. de Wilde
Gebied:	Lisserbroek
Project:	Gebiedsontwikkeling
Planner:	Ellis Brekelmans
Datum:	08-08-2025

gemeente Haarlemmermeer

Bijlage 11 bij AOK Binnen Turfspoor



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Werkplan voor de stedenbouwkundige uitwerking van Lisserbroek behorende bij AOK's
Definitief d.d. 19-06-2025

1. Inleiding

Dit werkplan is een bijlage van de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en grondeigenaar GEM Binnen Turfspoor C.V.

In dit werkplan is opgenomen op welke wijze de planproducten tot stand komen in de periode dat de Anterieure Overeenkomst dd. 28- 08- 2025 tussen de gemeente Haarlemmermeer en grondeigenaar GEM Binnen Turfspoor C.V. van toepassing is. In dit werkplan zijn de planproducten benoemd en de afspraken vastgelegd met betrekking tot verantwoordelijkheden, afstemmingsmomenten en de formele toets ronden.

2. Planproducten

De vastgestelde Gebiedsenvelop en Essentiekaarten Binnen Turfspoor (samenwerkende Marktpartijen), Lisserbroek Noord (BPD) en Dorpskern d.d. 19 -12-2024 en het ontwerp gebiedsprogramma inclusief fasering en Milieueffectrapportage d.d. 07-03- 2025 dienen als basis voor de hierop volgende planproducten in onderstaande tabel.

planproduct	**A: Opsteller** **B: Overleg**	**toetser/ beoordelaar**	**Vaststeller** **Goedkeurder** **Verlener**	**Kade** *rang*
Binnenturfspoor en Lisserbroek Noord				
Wijziging van het Omgevingsplan incl - Stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen (**grijs, groen en blauw in de hoofdstructuur) - Gebiedsenvelop - Essentiekaart - Beeldkwaliteitplan - Project MER - Onderzoeken ** let op peilbesluit HHR *Omschrijving van de documenten in bijlage*	A: Grondeigenaar B: Projectteam	RED (IB leest mee) Supervisieteam*	Raad	a-b-c-f
Stedenbouwkundig plan of Stedenbouwkundige proefverkaveling Civieltechnische structuurplannen (K+Lplan, rioolstructuurplan, waterhuishoudingstructuurplan + groenstructuurplan *Omschrijving van de documenten in bijlage*	A: Grondeigenaar B: Projectteam	RED IB Supervisieteam* IB	B&W HHR Rijnland (water)	a-b-f

** Tot het moment dat het Supervisieteam is aangesteld, toetst de Commisie omomgevingskwaliteit van de gemeente Haarlemmermeer.*

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

PER DEELPLAN				
VO Openbare Buitenruimte, inclusief onder meer verkavelingsplan, bouwprogramma en gebiedsontsluiting (*zie LIOR productenlijst)*	A: Grondeigenaar B: Projectteam	IB en B&O Externe partijen informeren. O.a. HHR, Fietsersbond, BGH, Veiligheidsregio, buurt-/wijkraad & omgeving Supervisieteam*	B&O *(vaststelling optioneel)*	c-d-e-f
VO Bouwplan	A: Grondeigenaar (Opstalontwikkelaar) B: Projectteam	Supervisieteam*	Stuurgroep	b-c-d-e
DO Bouwplan	A: Grondeigenaar (Opstalontwikkelaar) B: Projectteam	Supervisieteam*	Stuurgroep	b-c-d-e-f
DO Openbare Buitenruimte, inclusief verkavelingsplan, bouwprogramma en gebiedsontsluiting (zie LIOR productenlijst)	A: Grondeigenaar B: Projectteam	IB en B&O Supervisieteam* Externe partijen worden geïnformeerd!	B&O *(contract-stuk)*	c-d-e-f-g-
Omgevingsvergunning (Watervergunning)	A: Grondeigenaar (Opstalontwikkelaar)	Omgevings-dienst	College/Raad (incl welstands-advies)	a-e
Bestek bouwrijpmaken	A: Grondeigenaar B: Projectteam	IB en B&O	Grond-eigenaar	f-g-h-
Bestek woonrijpmaken	A: Gondeigenaar B: Projectteam	IB en B&O	Grond-eigenaar	f-g-h-
BLVC plan	A: Gondeigenaar B: Projectteam	IB en omgevings-manager	Grond-eigenaar	b-e-f

Tabel 1: planproducten

a	Wet- en regelgeving overheden
b	Gebiedsenvelop en Essentiekaart (Stedenbouwkundig Programma van Eisen)
c	Vastgesteld Stedenbouwkundigplan of Stedenbouwkundige proefverkaveling
d	Vastgesteld beeldkwaliteitsplan
e	Omgevingsplan
f	LIOR c.a.
g	Verkavelingsplan inclusief bouwprogramma
h	DOIP

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

3. De projectorganisatie

3.1 Algemeen

Voor de begeleiding van de gebiedsontwikkeling en afstemming op planning en proces en voortgang van de planproducten wordt een projectorganisatie ingericht.

3.2 Overleg en besluitvorming

Besluitvorming bij gemeente en grondeigenaar wordt voorbereid in een gezamenlijke Stuurgroep. De operationele afstemming vindt plaats in het Projectteam, het inhoudelijke in het Techniekteam en daarna in het Supervisieteam. Ingeval van geschillen wordt via het Projectteam opgeschaald naar de Stuurgroep per deelgebied. Indien daar geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt opgeschaald naar het besluitvormende niveau van partijen. Hieronder wordt nader ingegaan op de taken en bevoegdheden van de hiervoor noodzakelijke en onderscheiden overleggremia van de projectorganisatie.

A. Besluitvormingsniveau - De Stuurgroep

In de Stuurgroep wordt de besluitvorming bij de gemeente en in de directie(s) van de grondeigenaren voorbereid. De Stuurgroep heeft ook als taak om binnen haar mandaat beslissingen te nemen over eventuele inhoudelijke en voortgangsknelpunten – aangereikt door het Projectteam – en een wijziging van de planning te fiatteren.

a) Samenstelling

De stuurgroep bestaat uit:
(i) namens de Gemeente:
- de (project) wethouder (ca 2x per jaar aanwezig)
- de ambtelijk opdrachtgever (zijnde tevens de voorzitter);
- de projectmanager;

(ii) namens de Grondeigenaren:
- de directeur
- de projectmanager of -directeur.

(iii) namens Gemeente en Grondeigenaren
- de projectsecretaris

b) Vergaderfrequentie en -organisatie

De Stuurgroep vergadert één maal per zes weken en zoveel meer of minder als naar het oordeel van partijen vereist is. De gemeente wijst de projectsecretaris aan, die deelneemt aan de vergaderingen van de Stuurgroep. De projectsecretaris draagt zorg voor oproeping van een vergadering met een opgave van agendapunten, welke tevoren in het Projectteam (hierna) zijn geïnventariseerd. De projectsecretaris zorgt voor de verslaglegging van de vergaderingen van de Stuurgroep, welke een concrete afspraken- en besluitenlijst bevat. Een verslag wordt binnen een week na de vergadering opgesteld en toegezonden aan de leden van de Stuurgroep. Opmerkingen en/of aanvullingen op het verslag dienen binnen één week na ontvangst gemeld te worden bij de projectsecretaris. Gemeente en grondeigenaar kunnen zich indien gewenst of noodzakelijk tijdens een vergadering van de Stuurgroep laten vergezellen door één of meerdere adviseur(s).

c) Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

De stuurgroep heeft als taken en bevoegdheden (onder andere):
(i) de voorbereiding van de besluitvorming in de directies of besturen van partijen;
(ii) het bespreken van eventuele knelpunten in verband met de in tabel 1 genoemde plandocumenten, waarover in het Projectteam, het Techniekteam of het Supervisieteam geen overeenstemming is bereikt;

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

(iii) de uitwisseling tussen de leden van de Stuurgroep van informatie omtrent de voortgang en de uitvoering van het project c.q. de deelgebieden die in ontwikkeling en/of uitvoering zijn, alsmede het (trachten) op te lossen of te voorkomen van (dreigende) geschillen tussen Partijen;
(iv) het nemen van besluiten in het geval geen goedkeuring wordt verleend door de gemeente c.q. grondeigenaren over plannen, ontwerpen, offertes en andere zaken die op grond van het bepaalde in de gesloten overeenkomst goedkeuring of instemming behoeven van de gemeente c.q. grondeigenaren;
(v) het vaststellen van de planning, welke door de grondeigenaren in afstemming met de gemeente via het Projectteam, tot stand is gekomen c.q. geactualiseerd;
(vi) De stuurgroep moet besluiten kunnen nemen, behoudens over zaken waarvoor een college- of raadsbesluit nodig is. Indien dit aan de orde is bereidt de Stuurgroep het college- of raadsbesluit voor[1].
(vii) De ambtelijk opdrachtgever is gemandateerd door haar directie, dan wel vervult de (project)wethouder deze rol.
(viii) De vertegenwoordiger van de marktpartij is gemandateerd door haar directie, dan wel directies.

B. Proces & Organisatie - Het Projectteam

De projectmanagers van partijen bespreken op regelmatige basis de voortgang van de opstelling en uitwerking van de planproducten. Ze besluiten in overleg wanneer er ateliersessies moeten worden gestart en georganiseerd. Als eerste bespreken zij eventueel opdoemende knelpunten en beraadslagen over eventueel noodzakelijke procesinterventies, in het uiterste geval een escalatie naar de Stuurgroep. Het is primair een voortgangsoverleg, maar er kan bij gelegenheid worden besloten tot een bredere en inhoudelijke bespreking. Inhoudelijke bespreking vindt primair plaats in de hierna te bespreken Techniekteam.

a) De samenstelling

Het Projectteam bestaat uit:
(i) namens de Gemeente:
- de projectmanager(s), de projectleider van het ingenieursbureau, optioneel de planeconoom, planner en/of de bij de actuele planuitwerking betrokken medewerkers van de gemeente;
(ii) namens de Grondeigenaar:
- de projectmanager of -directeur van de grondeigenaar (zijnde tevens de voorzitter), de projectsecretaris, alsmede facultatief de bij de actuele planuitwerking(en) betrokken medewerkers van de grondeigenaar.
- projectsecretaris

b) Vergaderfrequentie en organisatie

Het Projectteam vergadert één maal per maand. Eventueel frequenter overleg wordt ingepland als nodig.
Grondeigenaar wijst de voorzitter en de projectsecretaris van het Projectteam aan. De projectsecretaris draagt zorg voor de vergaderingen en eventuele oproeping van een extra vergadering die zal plaatsvinden binnen twee weken na een verzoek van de grondeigenaar of de gemeente, zulks onder opgave van agendapunten. Voorts zorgt de projectsecretaris voor de verslaglegging van vergaderingen van het Projectteam in de vorm van een actielijst en besluitenoverzicht. Dit verslag wordt binnen een week na de vergadering opgesteld en toegezonden aan de leden van het Projectteam. Opmerkingen en/of aanvullingen op het verslag dienen binnen één week na ontvangst gemeld te worden bij de projectsecretaris. Deelnemers van grondeigenaren en gemeente hebben het recht om zich – in redelijkheid – tijdens een vergadering van het Projectteam te laten vergezellen door één of meerdere adviseur(s) afhankelijk van de te bespreken agendapunten.

[1] *Er is onderscheidt tussen lijn activiteiten en projectactiviteiten. Vergunningverlening vindt plaats via de lijn. Voorbereiding via het project.*

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

c) Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Het Projectteam heeft als taken en bevoegdheden onder andere:

- de bespreking en het monitoren van de (dagelijkse) gang van zaken ten aanzien van de uitvoering van het (deel)project conform de (deelgebied)planning;
- het plegen van procesinterventies in het belang van het wederom volgen van de planning c.q. het voorbereiden of doen van voorstellen om te komen tot inhoudelijke afstemming ten behoeve van de voortgang van de planontwikkeling;
- indien er veranderende inzichten zijn/ontstaan, worden deze geagendeerd in het projectteam en afspraken over gemaakt;
- de voorbereiding en het opstellen van de vergaderagenda's met bijbehorende documenten ten behoeve van de vergaderingen van de Stuurgroep en (de concepten van) de (eventuele) besluiten, die de stuurgroep neemt;
- de voorbereiding van voorstellen aan de Stuurgroep tot aanpassing van de (deelgebied)planning;
- het bewaken van de kaders, contractuele afspraken en de voortgang van het project, waaronder het organiseren van de hier na te noemen Techniekteams.

d). Overlegateliers

Het Projectteam bepaalt naar aanleiding van een volgens de projectplanning tot stand te brengen plan- of ontwerpdocument het moment waarop Overlegateliers worden georganiseerd en ingepland. Analyse:

a. Is de uitwerking of is het onderzoek voldoende breed uitgewerkt of missen aspecten;
b. Een terugkoppeling van reactie uit het Supervisieteam
c. Knelpunten, o.a.conflicterende eisen bespreken en oplossingen zoeken
d. Vaststellen oplossingen en afwijkingen van bestaand beleid die besluitvorming behoeven in Projectteam of Stuurgroep en voorzien van toelichting en motivatie
e. Het Supervisieteam (of lid of leden van) en het Techniekteam (of lid of leden van) kunnen uitgenodigd worden voor deelname afhankelijk van de te bespreken knelpunten

Optioneel is om voorafgaand aan het Overlegatelier een oriënterende bespreking te houden met de betrokken adviseurs, waarbij ook afgesproken kan worden een vergelijkbare bespreking te houden met het Supervisieteam om te inventariseren waar in het bijzonder belang aan wordt gehecht c.q. waar voor het deelproduct de bijzondere uitdaging is gelegen.

C. Technische afstemming – Het Techniekteam

Doel van het Techniekteam is om de concept planproducten te bespreken en te toetsen aan technische kaders en beleidsdocumenten.
Bij conflicten wordt getracht dit eerst via overlegateliers op te lossen. Eventueel wordt via het Projectteam geëscaleerd naar de Stuurgroep voor een besluit, of er wordt een voorstel voorbereid waarmee de gemeenteraad al dan niet goedkeuring kan geven op afwijken van bestaand beleid.

a) De samenstelling

Het Techniekteam bestaat uit:

- de projectmanager van de ontwikkelende Grondeigenaar evt begeleid door een notulist;
- het externe ontwerp- en technischbureau, in bijzonder de betrokken ontwerpers/adviseurs;
- de projectleider IB-ontwerp, een of meerdere specialisten van de gemeente afhankelijk van het te beoordelen planproduct (stedenbouw, verkeer, landschap en civiel, wonen, voorzieningen, van cluster IB , IB stemt af met RED en B&O die eventueel aanhaken). Iedereen is agendalid, het team komt qua samenstelling fase- en deelproductafhankelijk bijeen.

b) Vergaderfrequentie

Het Techniekteam vergadert één maal per 14 dagen. Eventueel frequenter of minder vaak overleg wordt ingepland als nodig.
Grondeigenaar wijst de voorzitter en de notulist van het Techniekteam aan en draagt zorg voor oproeping van een vergadering. Voorts zorgt de notulist voor de verslaglegging van vergaderingen

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

van het Techniekteam in de vorm van een actielijst en besluitenoverzicht. Dit verslag wordt binnen enkele dagen na de vergadering opgesteld en toegezonden aan de leden van het Techniekteam en wordt in de daaropvolgende vergadering van het Projectteam vastgesteld.
Deelnemers van grondeigenaar en gemeente hebben het recht om zich – in redelijkheid – tijdens een vergadering van het Techniekteam te laten vergezellen door één of meerdere adviseur(s).

c) Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden
Startbijeenkomst:

- Zijn de vastgestelde en in de afspraken vastgelegde gemeentelijke uitgangspunten en/of eisen volledig en begrijpelijk (kader en producteisen)
- Beschikken de ontwerpers of onderzoekers over de vereiste basisinformatie
- Informatie over eventueel nieuw beleid of ontwikkelingen
- Bespreking van het besluitvormingsproces en hoe dit voor het deelproduct wordt georganiseerd

Ontwerpen worden in opdracht door de Grondeigenaren ingediend en vervolgens door de gemeente beoordeeld en getoetst aan de gestelde eisen. Alle betrokken vakdisciplines worden in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk hun inbreng te leveren.
De gemeentelijke projectmanager (IB) toetst / zorgt ervoor dat

- de gemeentelijke reacties eenduidig zijn en niet onderling tegenstrijdig;
- reacties gebaseerd zijn op vastgesteld beleid.

In het Projectteam of Techniekteam wordt op basis van een verzoek van de Grondeigenaren besloten een apart **Overlegatelier** te organiseren voor een specifiek plandocument. Samenstelling, organisatie en doorlooptijd worden in het Projectteam/Techniekteam bepaald.

- Schetsontwerp (SO, indien van toepassing) : de projectmanager van de cluster Projecten is de coördinerende partij, in afstemming met de inhoudelijk deskundigen van de afdeling RED (stedenbouw en landschap) en het IB. Parallel wordt het Supervisieteam om advies gevraagd.
- Voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO) : de projectleider van het IB is samen met het IB-ontwerpteam (landschap, stedenbouw, civiel, etc.) de operationeel coördinerende partij. Het IB kan bepaalde onderwerpen die gelieerd zijn aan de LIOR toetsen. B&O als toekomstige beheerder van de openbare ruimte heeft zelfstandige bevoegdheden t.a.v het beheer en onderhoud van de openbare ruimte die naar haar zal over gaan. Dit toetsingsproces is hierna verder uitgewerkt. Parallel wordt het Supervisieteam om advies gevraagd.

Visies en onderzoeken op het niveau van een deelthema worden ook in het Techniekteam behandeld. De gemeentelijk specialisten komen zowel uit de afdeling RED, als uit IB en B&O.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

D Kwaliteitskaders – het Supervisieteam

Voor de integrale stedenbouwkundige, landschappelijke, beeldkwalitatieve en programmatische[2] beoordeling van de integrale planproducten wordt een Supervisieteam ingesteld. Doel van het Supervisieteam is het in kwalitatieve zin beoordelen van en advies uitbrengen over de landschappelijke, de stedenbouwkundige en de architectonische kwaliteit en samenhang aan de (tot dan) vastgestelde kaders. De kwantitatieve beoordeling en planning liggen primair bij het Techniekteam.

De gepresenteerde ontwerpen worden in ieder geval getoetst aan de vastgestelde Gebiedsenvelop en Essentiekaarten, inclusief het dan geldende gemeentelijk beleid, het alsdan vastgestelde beeldkwaliteitsplan en – bij uitwerking van eerder opgestelde en geaccordeerde planproducten - aan die eerdere versies, zoals een Stedenbouwkundig Plan of een Stedenbouwkundige proefverkaveling of een VO. Bij tegenstrijdigheden geldt in principe het document dat als laatste is vastgesteld, tenzij sprake is geweest van een onmissie.

Voor de ontwerpen van de openbare ruimte geldt – naast de Gebiedsenvelop en Essentiekaarten- de LIOR. Het advies van het Supervisieteam geldt – in de latere planuitwerkingsfasen (bouwplannen) – ook als advies uiterlijk van bouwwerken. De door de gemeenteraad aangestelde voorzitter van het Supervisieteam geeft een positief of negatief advies op de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende – én eventueel later gewijzigde of aangevulde - technische ontwerptekeningen. Het advies van het Supervisieteam, via de voorzitter, kwalificeert ook als advies uiterlijk van bouwwerken bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hiertoe is vereist dat de benoeming van de voorzitter van het supervisieteam plaats vindt op grond van een raadsbesluit.

Een van de leden van het Supervisieteam sluit tevens aan in het Q-team van Haarlemmermeer West, die de overall samenhang en landschappelijke kwaliteit borgt.

a) Taken en bevoegdheden

i) Advisering over de keuze door de grondeigenaar van een landschapsadviseur en een bouwkundig architect voor een deelplan;
ii) Vragen vanuit Techniekteam, Projectteam of Stuurgroep;
iii) Bespreken, beoordelen, adviseren van o.a. inrichtings- en bouwplannen, die bij haar worden aangeleverd, op basis van vastgestelde kaders;
iv) Het (eind)advies van het Supervisieteam geldt met betrekking tot een bij een aanvraag omgevingsvergunning gevoegde technische ontwerptekeningen, inclusief eventueel aanvullend gewijzigde tekeningen als welstandadvies

b) De samenstelling

De profielen voor en keuze van leden voor het Supervisieteam vindt plaats op basis van overeenstemming in de Stuurgroep. De Supervisorteamleden zijn niet direct betrokken bij de totstandkoming en uitwerking van de planproducten voor het gebied. Voor heel Lisserbroek wordt één Supervisieteam samengesteld en door de gemeente aangesteld;

a. een stedenbouwkundige;
b. een landschapsontwerper;
c. een architect;
d. betrokken adviseur van de gemeente

Tevens kunnen bij de vergaderingen van het Supervisieteam aanwezig zijn (zonder stemrecht):

a. De gemeentelijke projectmanager, tevens technisch voorzitter;
b. De projectmanager van de grondeigenaar;

[2] Programmatische toets aangaande de inpassing van het vastgestelde programma in relatie tot het het functioneren op stedenbouwkundig of gebouwniveau.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

c. De projectsecretaris, verantwoordelijk voor de agendering en verslaglegging;
d. De projectleider van het gemeentelijk ingenieursbureau;
e. De bij het plandocument betrokken ontwerper(s) en projectleider(s) van de grondeigenaren
f. Optioneel: indien een specifiek onderwerp aan de orde komt een gemeentelijk specialist of externe adviseur die betrokken is bij de overlegateliers ten behoeve van een inhoudelijke toelichting.

c) De vergaderfrequentie en de organisatie

Het Supervisieteam komt bijeen zo vaak als op grond van de voortgang van de planontwikkeling vereist is. Uitgangspunt is dat een periodiek overlegmoment wordt gereserveerd.

3.3 Het toetsingsproces van het Supervisieteam en RED, IB & B&O

Het stedenbouwkundigplan of Stedenbouwkundige proefverkaveling.
Voor de opstelling van het SP worden in het Projectteam voortgangsafspraken gemaakt en in de planning verwerkt. Onderstaand schema werkt uitsluitend de termijnen voor de definitieve behandeling in het Supervisieteam uit.

De inrichtingsplannen
Vanaf het VOIP (verkavelingsplan) vindt toetsing plaats onder verantwoordelijkheid en coordinatie van het IB. In zijn algemeenheid worden over de doorlooptijden van het proces in de Overlegateliers via het Projectteam voortgangsafspraken gemaakt sterk gerelateerd aan de aard en omvang van het planproduct.

Hieronder wordt het toetsingsproces voor adviseringen door RED, IB, B&O en het Supervisieteam uitgewerkt.

Stap	activiteit	Doorlooptijd
	Stedenbouwkundig plan, VO/DO bouwplan	
0	Aankondiging aanbieding stukken	Minimaal 2 weken vóór indiening
1	Aanbieding volledige stukken ter agendering Supervisieteam.	Minimaal 1 week voor geplande datum Supervisieteam
2	Beoordeling door Supervisieteam, inclusief toelichting aan het team over het planproduct Besluit over of doorgegaan kan worden naar stap 3 of eea eerst terug moet.	Tijdens teambespreking en verslaglegging uiterlijk binnen 2 weken ná bijeenkomst team
3	Verwerking opmerkingen Supervisieteam in (definitief) planproduct	p.m. en afhankelijk van uitkomst 3

Stap	activiteit	doorlooptijd
	verkavelingsplan (VOIP)	
0	Aankondiging aanbieding stukken	Minimaal 2 weken vóór indiening
1	Het planproduct wordt aan de PM en het IB aangeboden	-
2	Controle op compleetheid van de producten. Uitzetten interne IB toets	1 week
3	IB toets periode	2 weken
4	Controle en afstemmen IB toets opmerkingen met coördinator B&O	1 week
5	Uitzetten en B&O toets	2 weken

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

6	Controle en afstemmen IB toets opmerkingen met coördinator B&O	1 week
7	Controle/afstemmen B&O & IB toets tussen IB & B&O. NB: Doorlooptijd afhankelijk van opmerkingen en afstemming	1 week (minimaal)
8	Opmerkingen retour naar marktpartij/indiener incl vervolgstap: - Akkoord met verwerking opmerkingen in DOIP (stap 9-11 niet van toepassing) - Niet akkoord – aanpassing VOIP (stap 9-11)	-
9	Marktpartij verwerkt de opmerkingen en biedt planproduct voor 2e toetsing aan[3]	1 week
10	Afhankelijk van reactie marktpartij op gemeentelijke opmerkingen wordt bepaald of er nog een toets ronde dient te komen.	1 week
11	Toets proces als bij de punten 2-7 herhaalt zich	8 weken (+ p.m.)
	Definitief ontwerp openbare ruimte (DOIP)	
	De DO fase volgt hetzelfde bovenstaande schema maar heeft aanvullend:	8 weken (+ p.m.
12	Nadat alle opmerkingen naar tevredenheid IB & B&O zijn verwerkt dient het product door B&O ondertekend te worden.	
13	Vaststellingsprocedure aanbieden product ter ondertekening	1 week
14	Akkoord van alle assetmanagers te geven.	2 weken (minimaal)
15	Afstemming IB met assetmanager welke nog niet akkoord wil geven.	Doorlooptijd p.m.
16	Ondertekend product naar marktpartij	-

[3]Of neemt in overleg met IB de opmerkingen mee ter verwerking in het DOIP

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

4. Participatie, gebiedscommunicatie en omgevingsmanagement

4.1 Algemeen

Algemeen

Er is een werkgroep communicatie en participatie bestaande uit de communciatieadviseurs van de gemeente en op communicatie of participatie vlak actieve initiatiefnemers (hier: grondeigenaren). In de werkgroep vindt afstemming plaats over de overall gebiedscommunicatie en communicatie en participatie over de verschillende deelprojecten. De gemeente en initiatiefnemers werken nauw samen zodat de omgeving weet waar welke informatie te vinden is, en wanneer, waar, wat plaatsvindt. De gemeentelijke website dient als centraal platform waar overall gebiedsinformatie beschikbaar is. Voor de deelprojecten van grondeigenaar wordt verwezen naar de daartoe ingerichtte platforms van de betreffende ontwikkelaars.

Vanwege de veelheid aan onderwerpen, waarbij betrokken partijen wisselende rollen vervullen, is het van belang heldere afspraken te maken over de verantwoordelijkheden, rollen communicatie en participatie processen. De werkgroep communicatie en participatie stelt een vast protocol en stappenplan op met betrekking tot (aankondiging van) participatie en communicatie momenten, zoals mijlpalen.

Dorpsoverleg

Er is een dorpsoverleg gevormd waarin de gemeente met het dorp in gesprek is over de leefbaarheid in het dorp voor en tijdens de bouwwerkzaamheden. Ook worden in het dorpsoverleg de aankomende participatie en communicatiemomenten aangekondigd, kan het dorp knelpunten signaleren en (tijdelijke) initiatieven aandragen. De gemeente legt haar concept participatieplannen voor aan het dorpsoverleg alvorens die via een deelproject worden uitgerold.

In het dorpsoverleg vindt géén participatie plaats en ook worden er geen besluiten genomen. De informatie, participatie en communicatie verloopt via de deelprojecten zelf.

Het dorpsoverleg wordt voorgezeten door de gemeentelijke omgevingsmanager. De bijeenkomsten van het dorpsoverleg vinden in Lisserbroek plaats. Naast de gemeente kan grondeigenaar worden uitgenodigd om een toelichting te geven in de stand van zaken. De agenda en verslagen van het dorpsoverleg worden online gezet op www.lisserbroekonline.nl. Op verzoek van ontwikkelaars kunnen ook agendapunten namens hen worden ingebracht.

Participatie over deelplannen gemeente

De gemeente maakt per deelplan een participatieplan en stemt dat af in het dorpsoverleg en intern binnen de gemeente. Daarbij wordt het gemeentelijk participatiebeleid gevolgd. De gemeente informeert de ontwikkelaars over haar participatieplannen. Van ieder participatietraject wordt een verslag gemaakt en gepubliceerd op de gemeentelijke website over de gebiedsontwikkeling. College en gemeenteraad ontvangen die verslagen. De gemeente is voornemens de participatie te organiseren via het open source platform Open Stad. Grondeigenaren kunnen desgevraagd gebruik maken van dit platform.

Participatie over deelplannen ontwikkelaars

Conform de Omgevingswet zijn initiatiefnemers (hier: grondeigenaar) tot en met het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan verplicht om participatie te organiseren voor het eigen deelplan. Als de grondeigenaar een omgevingsvergunning nodig heeft die afwijkt van het omgevingsplan, dan stelt de gemeente participatie verplicht.
De gemeente adviseert de grondeigenaar om ook na vaststelling van het gewijzigd omgevingsplan voor Lisserbroek waar mogelijk participatie te organiseren. De gemeente kan daarbij desgevraagd adviseren. Bij het indienen van planproducten voor besluitvorming binnen het college of de gemeenteraad, verzoeken wij de ontwikkelaar om daarbij beknopt aan te geven of en hoe participatie

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

is georganiseerd en om daarbij eventuele participatieverslagen te publiceren. Dat kan helpen de raad te overtuigen van het goede planproduct.
Naast de formele participatie in het kader van de Omgevingswet organiseren de grondeigenaren hun eigen participatie rond hun integrale gebiedsontwikkelingen. De woningbouw is daarbij een belangrijk onderdeel. Ook de voorzieningen die van belang zijn voor toekomstige bewoners en bewoners van de huidige omgeving kunnen onderwerp zijn van participatie door de grondeigenaren.

Participatie over onderwerpen met een gezamenlijk belang
Er zijn onderwerpen die voor zowel de gemeente, als voor de grondeigenaren een belang in zich hebben. Voorbeelden daarvan zijn de Groen Blauwe Ruggengraat (GBR), de commerciële voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte op buurtniveau (zoals speelplaatsen, fietparkeerplaatsen et cetera). Er word in gezamenlijkheid vastgesteld of een onderwerp een gezamenlijk belang in zich heeft. De gemeente en de ontwikkelaars werken bij die onderwerpen samen op basis van gelijkwaardigheid, rekening houdend met het gemeentelijk beleid dat bij het betreffende onderwerp van belang is en de wederzijdse contractuele rechten en plichten van partijen.

Omgevingsmanagement
De grondeigenaar stelt BLVC-plannen op voorafgaand aan de start van bouwactiviteiten. Deze dienen door de gemeente getoetst en goedgekeurd te worden.
De grondeigenaar dient afspraken te maken met de aannemer over omgevingsmanagement of het omgevingsmanagement zelf uit te voeren. Iedere aannemer of grondeigenaar dient een rolhouder omgevingsmanagement aan te wijzen. De gemeente zorgt voor het coördinerend omgevingsmanagementoverleg tijdens de realisatie. Ook ziet de gemeente toe op correcte uitvoering van de BLVC-plannen door de aannemers.
De gemeente streeft naar eenduidige en vindbare berichtgeving over verkeershinder en andere hinder van de bouw in Lisserbroek. De gemeente zoekt bijvoorbeeld naar één bouwapp.
De grondeigenaar informeert de omgeving c.q. bewoners ook via het eigen platform over werkzaamheden die plaatsvinden in het gebied. Omwonenden en bewoners die zich bij de ontwikkelaar hebben aangemeld voor nieuwsupdates, krijgen automatisch berichten waarin wordt verwezen naar het nieuws op het platform. Indien nuttig en noodzakelijk organiseert de ontwikkelaar spreekuren of andere bijeenkomsten om omwonenden / bewoners te informeren over werkzaamheden en eventuele hinder tijdens de realisatie. De ontwikkelaar organiseert daarnaast een adequate behandeling van klachten en meldingen die gebieden betreffen die nog niet zijn overgedragen aan de gemeente.
Tijdens de realisatiefase is afstemming in de werkgroep civiel (over de aard en omvang van werkzaamheden en de planning) en de werkgroep communicatie (inhoud van de boodschap, planning van de communicatie en te verwachten reacties vanuit de omgeving) belangrijk.

4.2 Agenda en rol van de dorpsoverleg

Het dorpsoverleg zijn de ogen en oren van het dorp en brengen zorgen, aandachtspunten, en positieve punten over aan de gemeente.

5. Planning

Uitnodigingsplanologie houdt ook in dat de eindverantwoordelijkheid voor de integrale planning bij de grondeigenaren ligt. Deze stelt de integrale planning op, welke als bijlage bij de AOK wordt gevoegd. In de AOK zijn nadere bepalingen opgenomen over de (deel)planning, deze afspraken zijn leidend.
De gemeente zal voor de (deel)planningen met name de stappen en doorlooptijden van de bestuurlijke procedures aanleveren, en kan ook reageren op en adviseren over (deel)planningen. Zij houdt zelf een planning op hoofdlijnen aan, die zij in elk geval ieder kwartaal actualiseert op basis van de (deel)planningen van de grondeigenaren. De gemeentelijke planning vormt ook de input voor

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

gemeentelijke taken en instrumenten, zoals de bouwmonitor, de gemeentelijke investeringsstrategie, etc.

6. Financiën

In de Anterieure Overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd.
Indien daar aanleiding toe is, koppelt de gemeente specifieke punten terug aan grondeigenaar.

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage definiëring reikwijdte planproducten	
Matrix planproducten en -fasering (af te ronden in nauwe afstemming met grondeigenaren c.q. hun stedenbouwkundig adviseur; idem met RO-adviseur voor onderscheid SP en RO-fase))	
planproduct	**reikwijdte**
Milieueffectrapportage	Wet en regelgeving (afdeling 16.4 van de Omgevingswet)
Omgevingsplan	Wet en regelgeving ((afdeling 16.4 van de Omgevingswet)
Stedenbouwkundig (deel)plan	Stedenbouwkundig Plan (SP) **Inhoud** - Plangrenzen, studiegebied, relatie met gebiedsenvelop en al vastgestelde essentiekaarten, en groenstructuurplan, faseringsgrenzen, deelgebieden; - Analyse huidige situatie, inclusief belendingen en bredere context; - Ontsluitingsstructuur (routes) voor auto, fiets,voetganger, openbaar vervoer en landbouwverkeer; - Waterstructuur met waterpartijen, bruggen, duikers, ontwatering, waterberging en -afvoer, klimaatadaptatiemaatregelen, grondbalans, indicatieve vloer-, straat- en waterpeilen,etc.; - Groenstructuur met buurtgroen, wijkgroen,bovenwijks groen, bovenplans groen, speelplekken, verblijfsplekken, etc.; - Ondergrondse infrastructuur (kabels- en leidingen); verlichtingsplan, situering, ruimtebeslag en inpassing nutsvoorzieningen (w.o. afvalinzameling); - Bouwvelden, verkavelingsstructuur, woon- en leefmilieus, woningtypologie, bouwprogramma (woningen, voorzieningen, etc. in aantallen en. m2-ers BVO), bouwhoogtes, FSI etc.; - Situering en bereikbaarheid voorzieningen; - Parkeerbehoefte (modal split), parkeeroplossingen en -balans; - Inrichtingsplan op hoofdlijnen met straatprofielen en inrichtingsprincipes, scheiding openbaar/privé, gebouwde en/of groene erfafscheidingen, etc.; - Milieuzoneringen (geluidhinder, belemmeringzones, etc.) en (mitigerende) oplossingen. - Duurzaamheidsambities en oplossingen en ecologie. Een **Beeldkwaliteitsplan** (zie hierna) maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Nadere uitwerking in gefaseerde deeluitwerkingen is mogelijk. Een **raming van de beheerkosten** van het openbaar gebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Verwezen wordt naar paragraaf 8.8 van de LIOR. De raming dient in elke opvolgende fase van de planontwikkeling geactualiseerd te worden. **Vorm** - Maatvaste plattegronden 1:1000 met inzicht nieuw over oud; - Profielen 1:100;

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

	- Planmotivering in tekst en illustraties/tekeningen (mede op basis van hierna opgenomen onderzoek en visievorming). **Onderzoek en onderbouwing** Hieronder zijn de onderzoeksvragen die opgenomen zijn in het SPvE en die in alle gevallen op hoofdlijn in het SP moeten worden uitgewerkt. Een aantal onderzoeken kan meer concreet worden uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing van de planologische maatregel, maar op SP-niveau moet al voldoende vast komen te staan dat er geen belemmering voor verdere uitwerking en ontwikkeling bestaat. **Gemeente en grondeigenaren onderzoeken gezamenlijk:** - archeologische aspecten (bureau en veld), inclusief een cultuurhistorische waardenkaart; - biodiversiteit in het landschap en de woonwijk; - programma en situering commerciële en maatschappelijke voorzieningen; - stikstof voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase, rekening houdend met de fasering; - een Waterplan of -toets, waarin (op hoofdlijn) uitwerking wordt gegeven aan: • Geohydrologische onderbouwing van het watersysteem, in bijzonder betreffende het opbarstrisico; • De robuustheid van het watersysteem met betrekking tot de verwachte clusterbuien, in bijzonder ook de waarborging van de bereikbaarheid; • De noodzakelijke drooglegging van het gebied (grondwater); • De handling van afvalwater, de afvalwaterketen, de waterkwaliteit, circulariteit en medegebruik - een duurzaamheidvisies met de volgende elementen: energie, bodemenergie, duurzaam en natuurinclusief bouwen, afvalmanagement en circulariteit.
• Beeldkwaliteitsplan	**Beeldkwaliteitsrandvoorwaarden** **Stedenbouwkundig plan,** zie waarop het BKP dient aan te sluiten (weergaven kernuitgangspunten, inclusief illustraties. Algemene motivering en uitwerking of illustratie van uitgangspunten met referenties of voorbeelden. - inrichting Openbare Ruimte en verkeersontsluiting en -inrichting, - Parkeeroplossingen (ondergronds/gebouwd/eigen terrein) - Relatie en overgang publiek en privé - openbare ruimte-uit te geven grond-gebouwen, - Concept van de architectuur (overall en voor onderscheidende delen) - Architectuur op hoofdlijnen voor bouwblokken en appartementengebouwen ? - Wisselwerking architectuur en openbare ruimte - Principes gevels verschillende onderdelen - Randvoorwaarden architectuur

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

	- Opbouw en geleding bouwvolumes (plint, verdiepingen, beëindiging bovenzijde), - Kleur- en materiaalgebruik en detaillering - Al dan niet alzijdigheid gebouwen - Entrees en ontsluiting gebouwen - Privé buitenruimtes (vormgeving terrassen, balkons, loggia's, galerij) - Entree parkeergarage auto's en fietsen - Beeldkwaliteit duurzaamheidsmaatregelen - Beeldkwaliteit geluidswerende maatregelen/ gevel - Beeldkwaliteit van maatregelen windhinder, geluid, trillingen, licht en uitwerking van eisen vanuit wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid.
VO Inrichtingsplan (VOIP), inclusief verkavelingsplan	Zie LIOR en overdrachtsprotocol
DO Inrichtingsplan (DOIP)	Zie LIOR en overdrachtsprotocol.
BLVC-plan	Beschrijving van: - Het (deel)project en haar fasering; - Maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken voor de bereikbaarheid, de leefbaarheid, de veiligheid en de communicatie met betrekking tot de in het project (c.q. de verschillende deelgebieden) te realiseren bouwprojecten; - De wijze waarop de overlast als gevolg van de realisering van het project (c.q. bepaalde deelgebieden) op de omgeving kan worden beperkt; - Welke partij jegens derden het aanspreekpunt is ter zake van hetgeen hierboven is bepaald. - Bij de gemeente is een format en handleiding beschikbaar.
VO Bouwplan	Zie artikel 52 van de SR 1977
DO Bouwplan	Zie artikel 52 van de SR 1977
Omgevingsvergunning	Zie wet- en regelgeving

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81

Bijlage 13 bij AOK Binnen Turfspoor

Plannaam: Lisserbroek-Binnenturfsproor gezamenlijke marktpartijen BTS

Locatie: Gebiedsontwikkeling Lisserbroek

Ontwikkelaar/eigenaar: gezamenlijke marktpartijen BTS

datum 23-jul-25

Rekenschema financiële bijdrage Haarlemmermeer, prijspeil 1 januari 2025

Categorie	eenheid	infrastructuur voor verkeers- en vervoersnetwerken	recreatieve groenvoor-zieningen	bedrag per eenheid	woningen/ m2 bvo in plan	statiegeld regeling	aantal eenheden	te betalen bedrag
1a Wonen sociale huur	1 woning	€ 639	€ 571	**€ 1.210**	398		398	€ 0
1b Wonen middeldure huur	1 woning	€ 1.277	€ 1.143	**€ 2.420**			-	€ 0
1c Wonen middeldure koop	1 woning	€ 2.521	€ 2.285	**€ 4.806**	265		265	€ 1.273.556
1d Wonen dure koop/ huur	1 woning	€ 6.217	€ 5.656	**€ 11.874**	663		663	€ 7.866.435
2a Bedrijven 100m2 is basiseenheid *	100 m2 bvo	€ 1.865	€ 958	**€ 2.823**			-	€ 0
2b Glastuinbouw/Agrarisch	1.000 m2 bvo	€ 1.865	€ 958	**€ 2.823**			-	€ 0
3 Kantoren 100 m2 bvo is een basiseenheid	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.260	**€ 4.940**			-	€ 0
4a Voorzieningen (commercieel) overig	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.260	**€ 4.940**	1.700		17	€ 83.985
4b Voorzieningen (commercieel) hotel/recreatief verblijf	100 m2 bvo	€ 3.680	€ 1.865	**€ 5.545**			-	€ 0
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.								
					totaal te betalen		**1.342**	**€ 9.223.976**

Toelichting

De financiële bijdrage wordt geindexeerd met de GWW index naar moment van betaling. Voor de bankgarantie is een inschatting gedaan voor de indexatie. De exploitatie van alle sociale huurwoningen wordt gedaan door een toegelaten instelling.

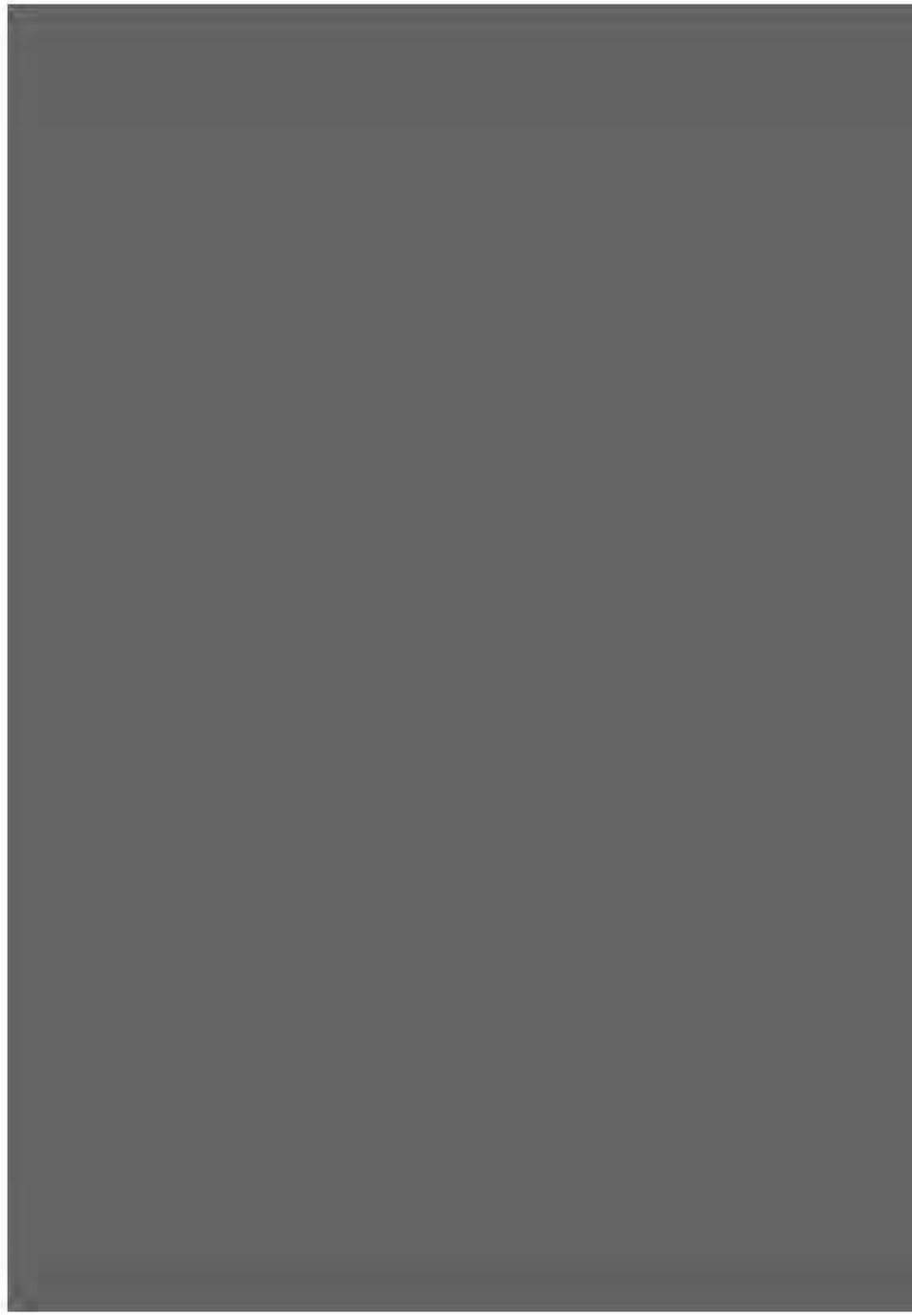
Planning	
Vastgesteld omgevingsplan	Q4 2026
Onheroepelijk omgevingsplan	Q4 2026
Start bouw	Q4 2027
Oplevering 1e woningen	Q2 2028
Aantal woningen	2028: 200
Laatste oplevering	Q3 2032

Raming indexatie				
	2027			€ 9.596.624
onherroepelijk omgevingspl.	2027		15%	€ 1.439.494
restant	2027			€ 8.157.131
	2028			€ 8.320.273
eerste deelplan	2028	200	15%	€ 1.255.890
restant	2028			€ 7.064.383
	2029			€ 7.205.671
tweede deelplan	2029	281	25%	€ 1.801.418
restant	2029			€ 5.404.253
	2030			€ 5.512.338
tweede deelplan	2030	281	33%	€ 1.837.446
restant	2030			€ 3.674.892
	2031			€ 3.748.390
tweede deelplan	2031	281	50%	€ 1.874.195
restant	2031			€ 1.874.195
	2032			€ 1.911.679
tweede deelplan	2032	281	100%	€ 1.911.679
restant	2032			€ 0
bedrag bankgarantie				**€ 10.120.121**

Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81





Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



D



D











D







Do









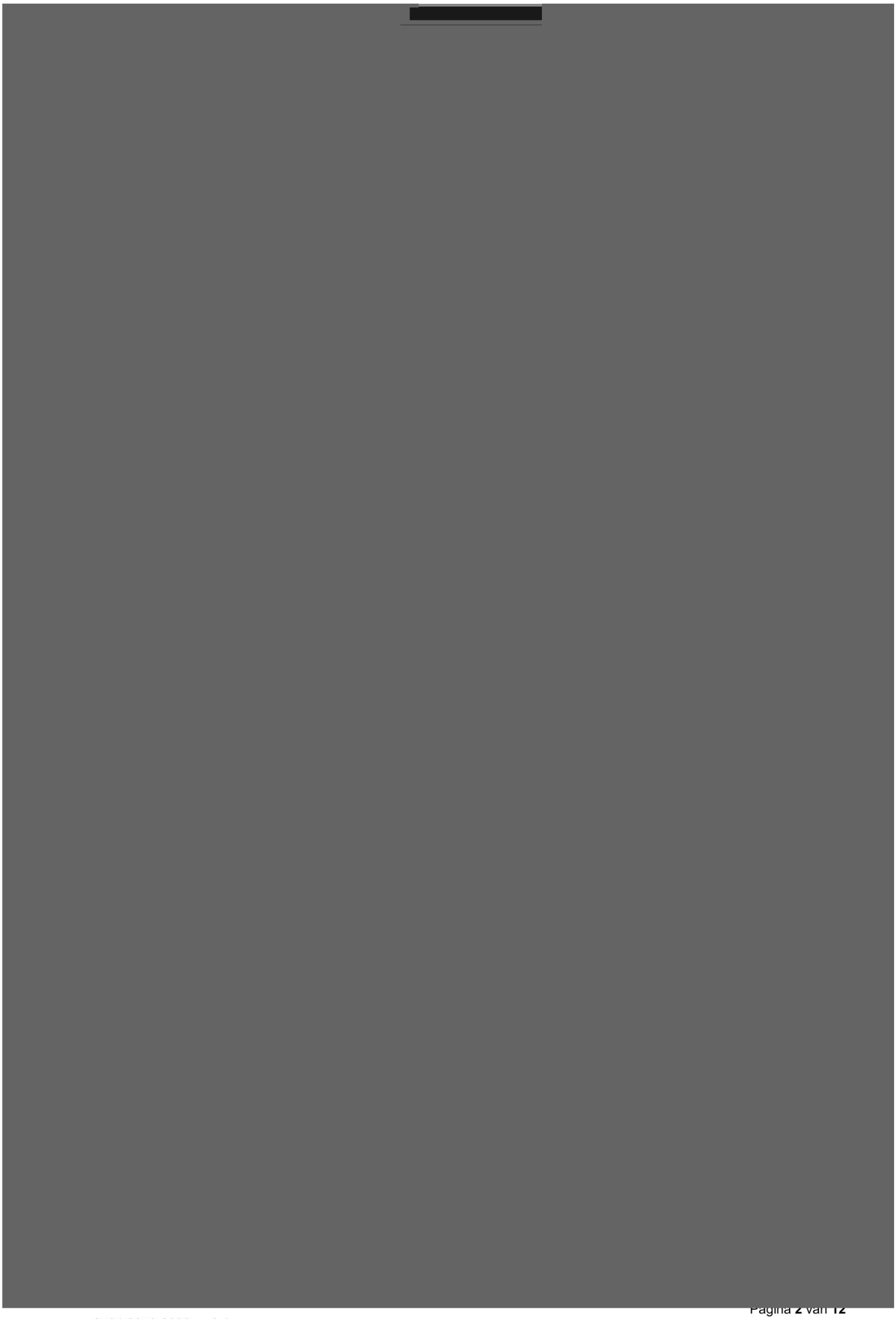




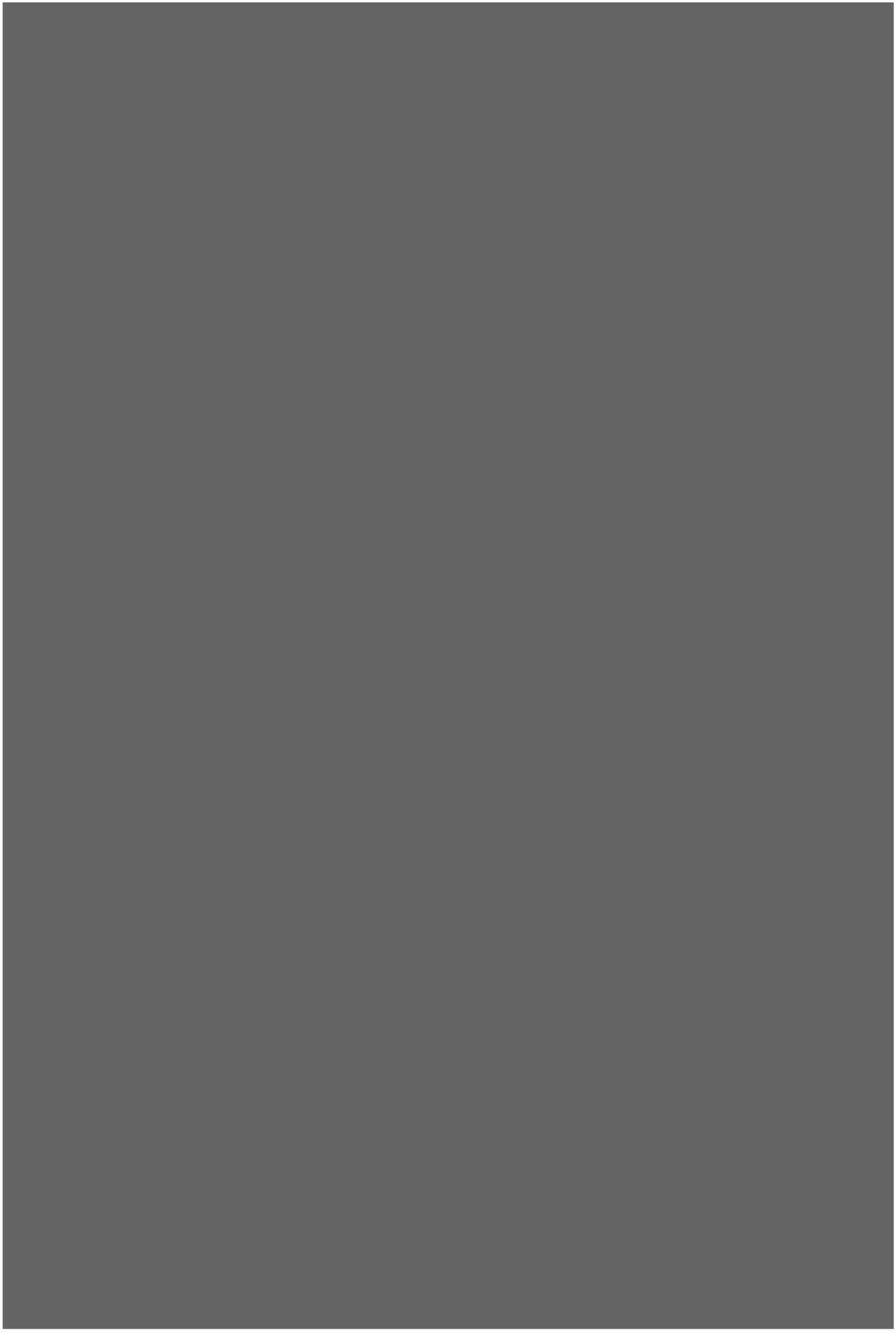


2764-8959-8990, v. 3.1

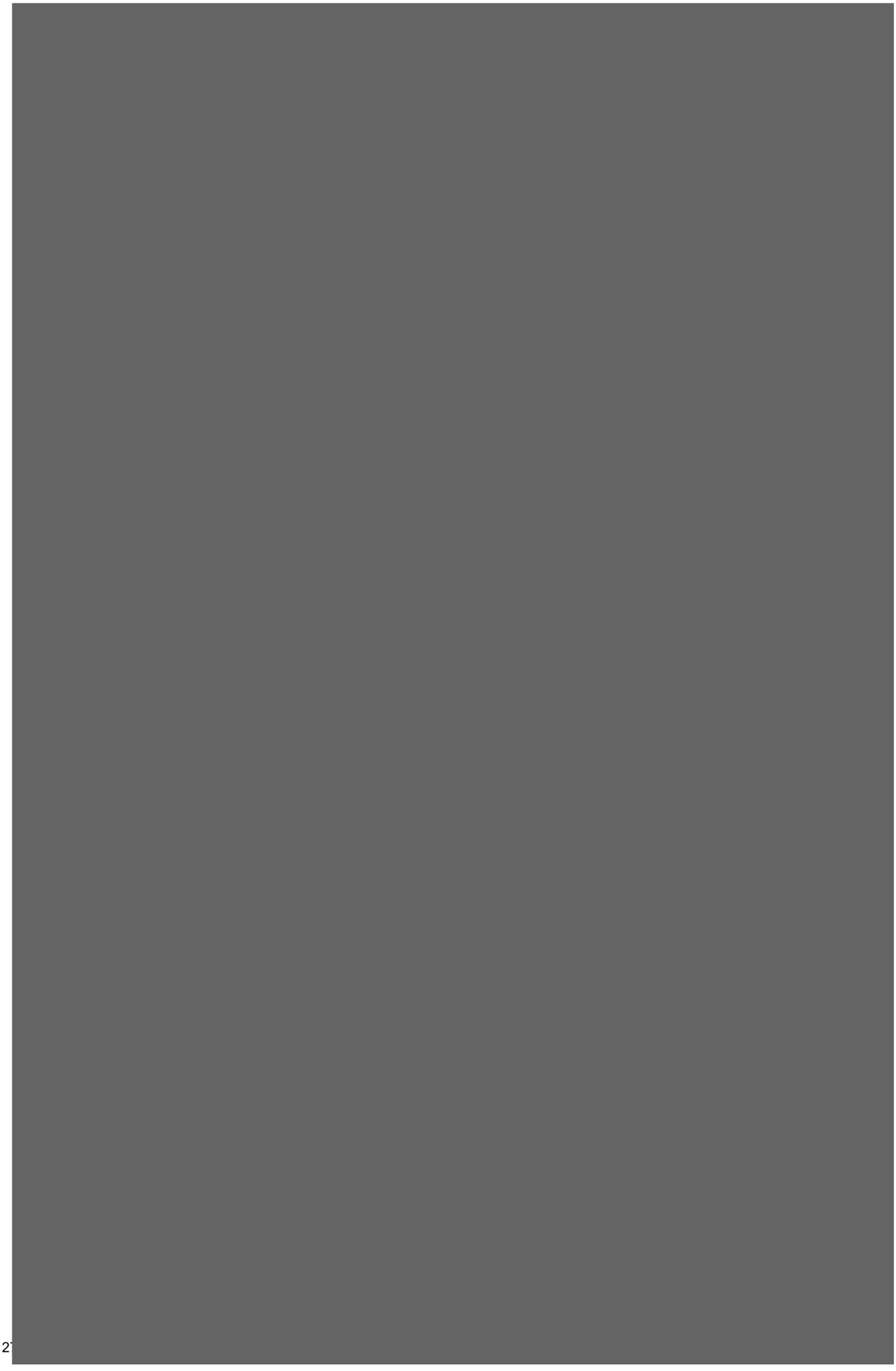
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



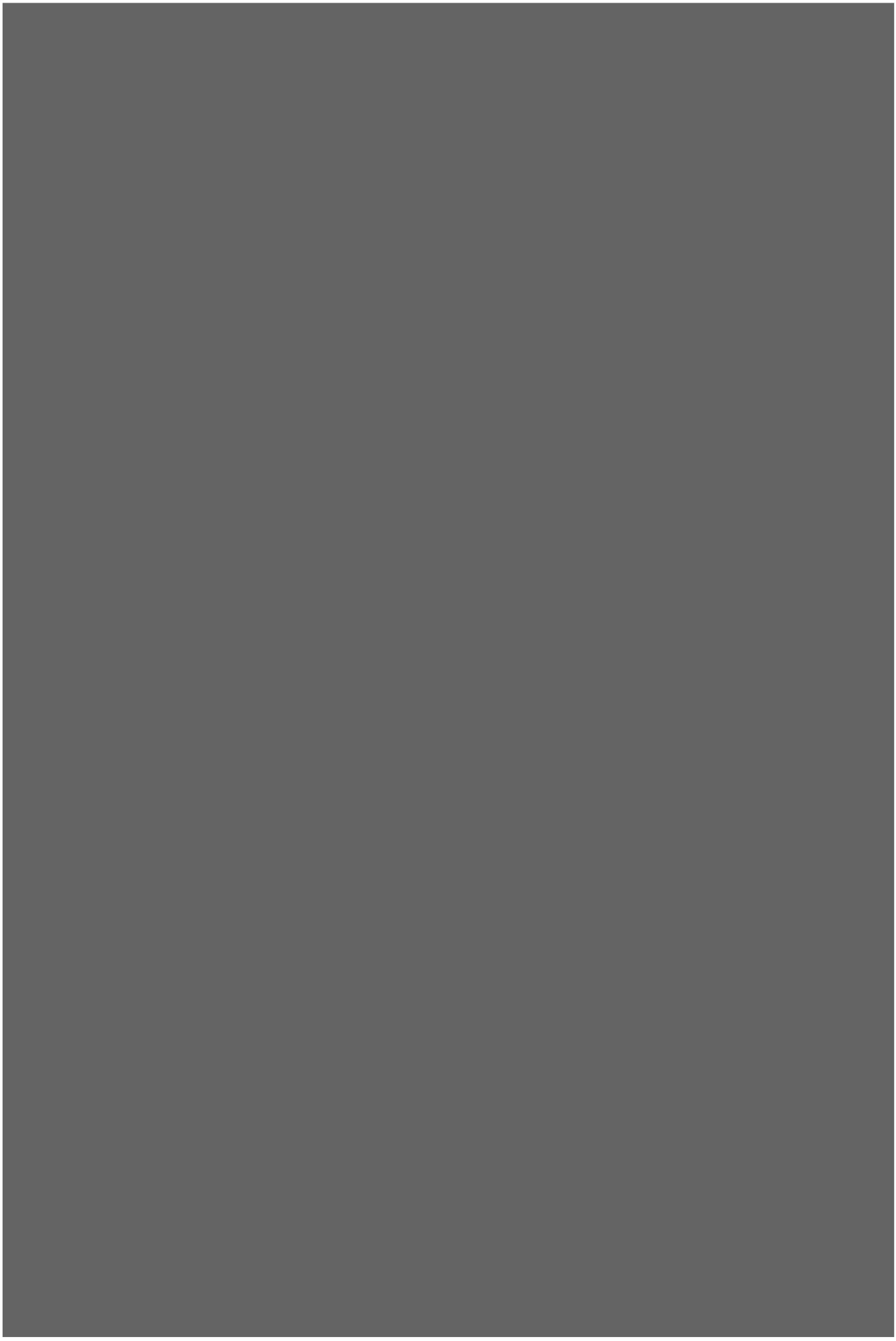
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



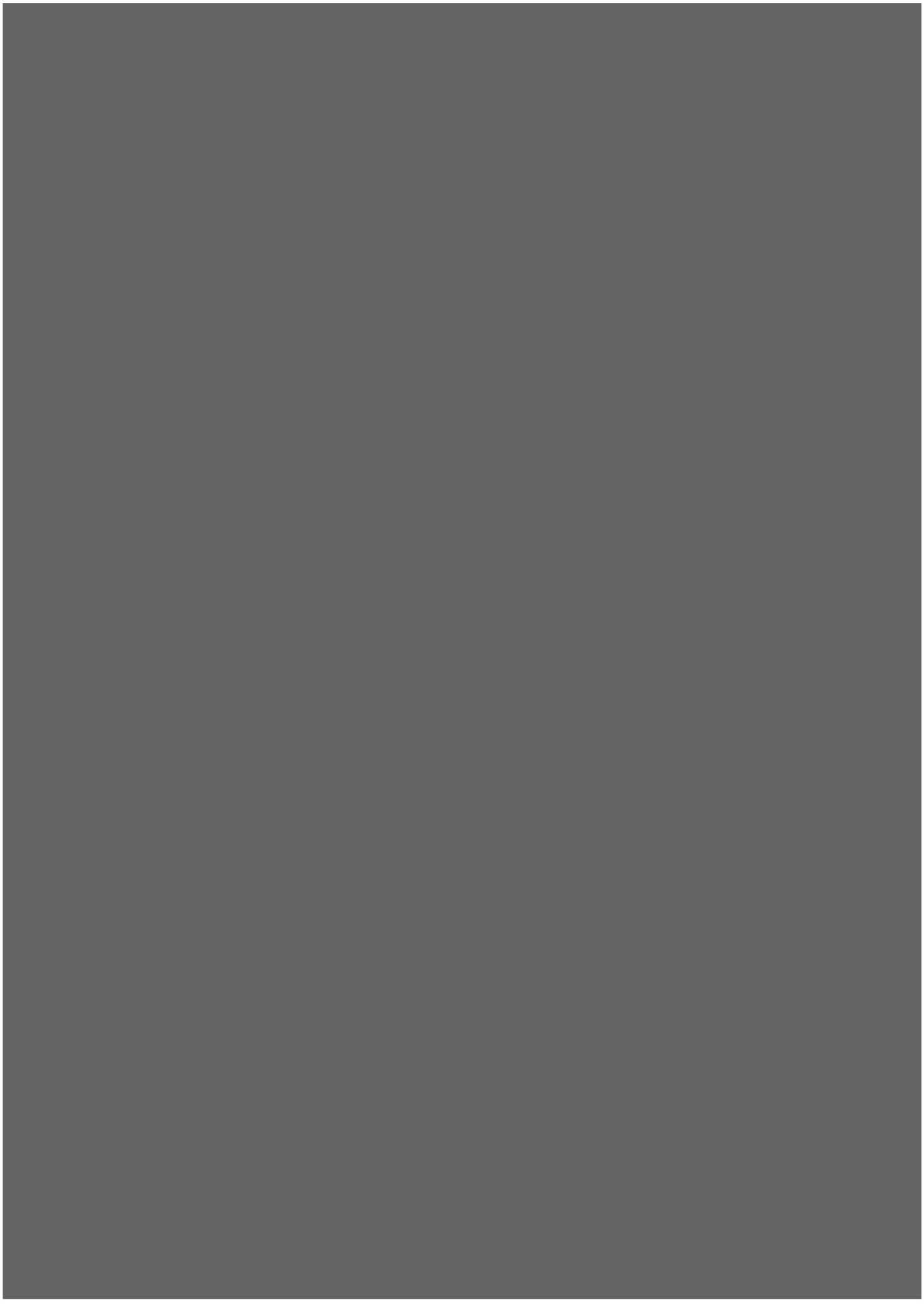
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



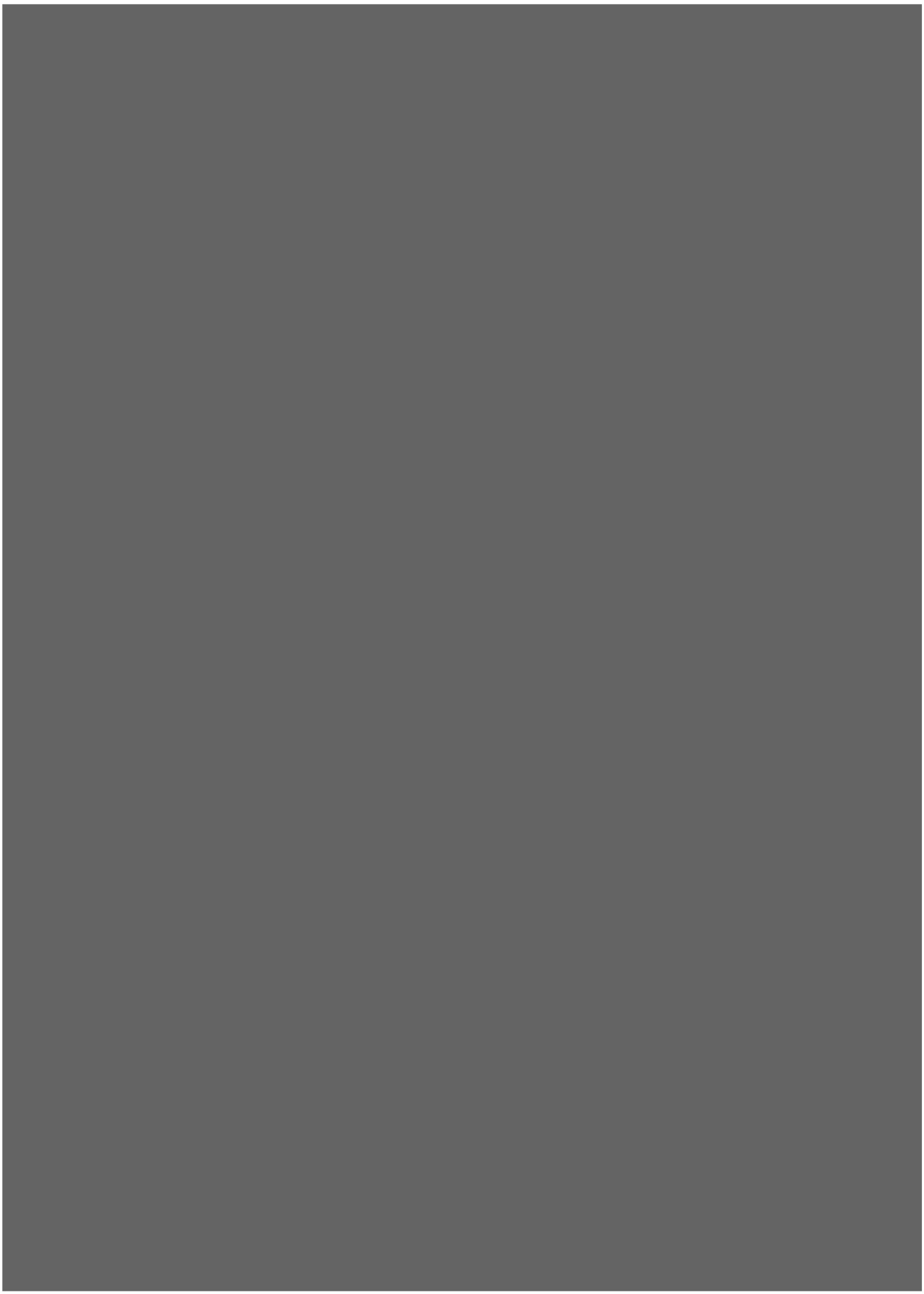
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



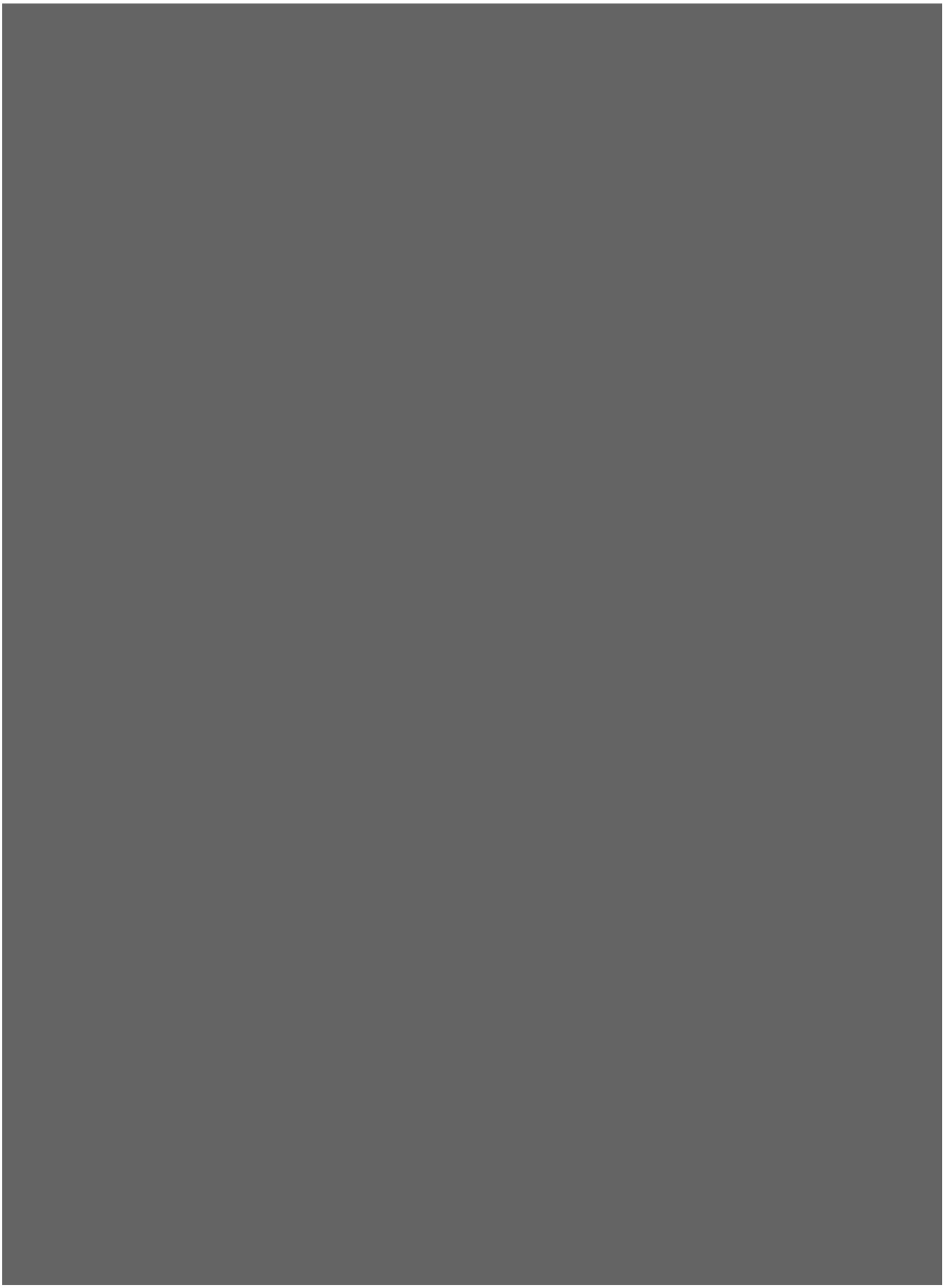
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



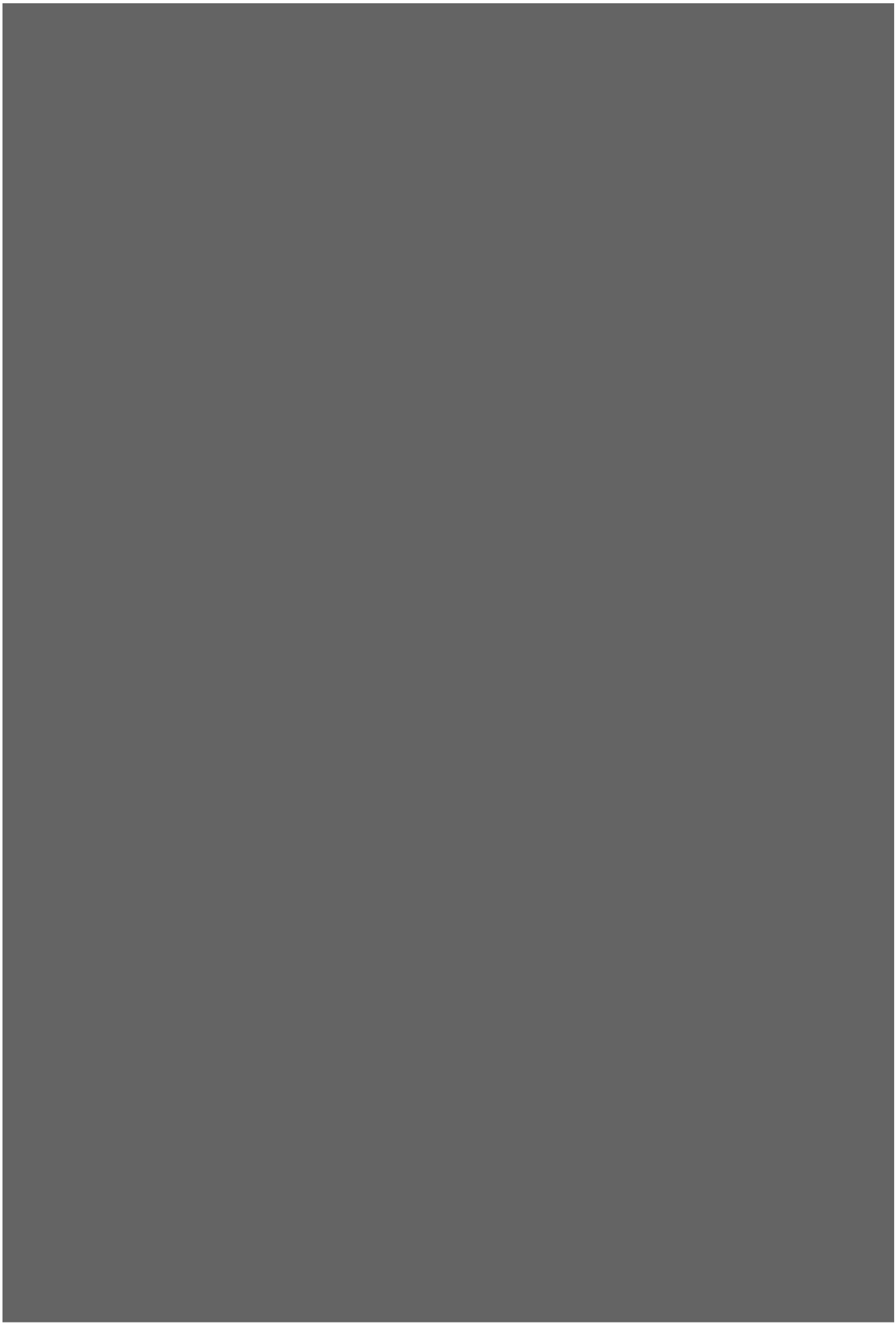
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



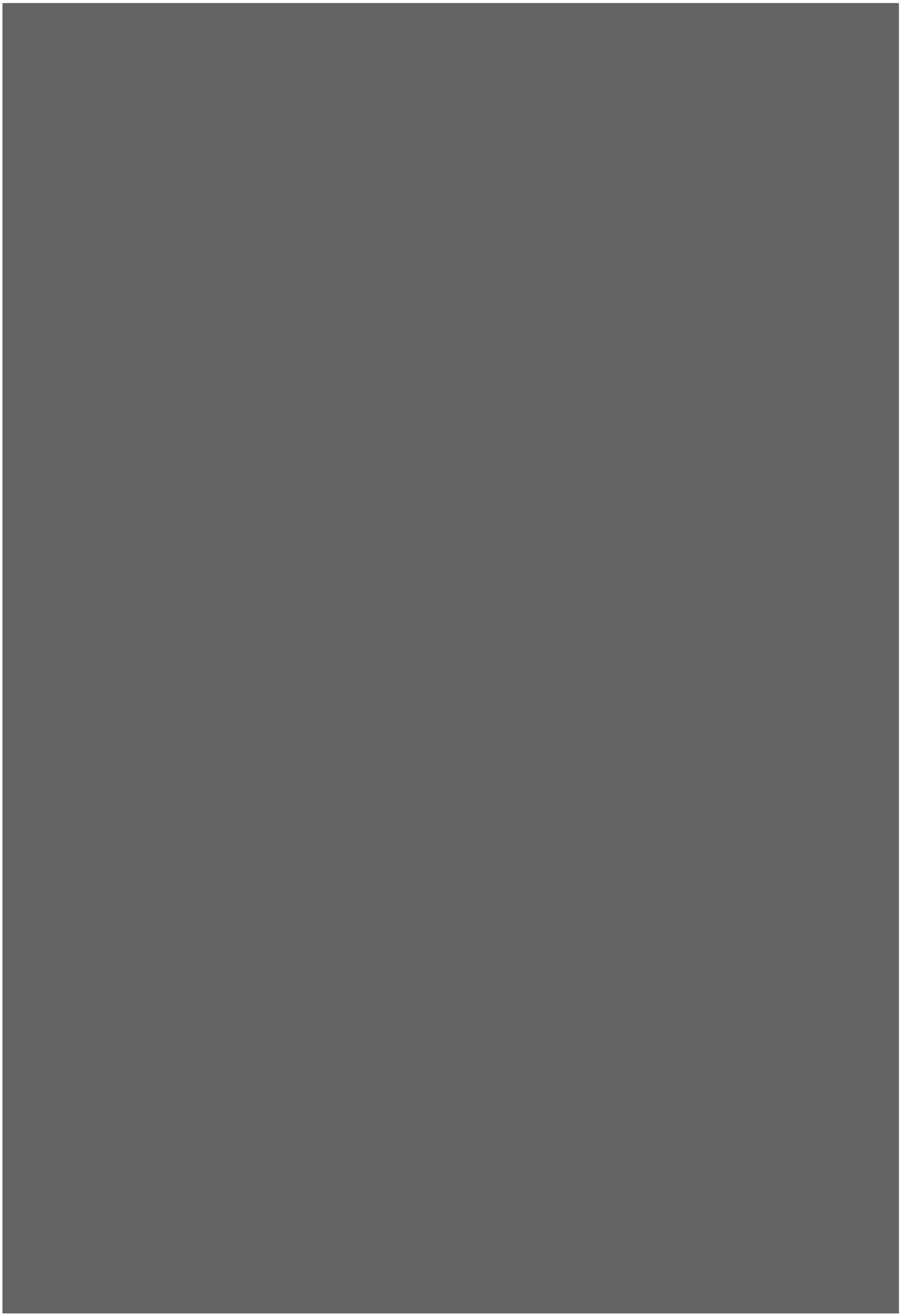
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



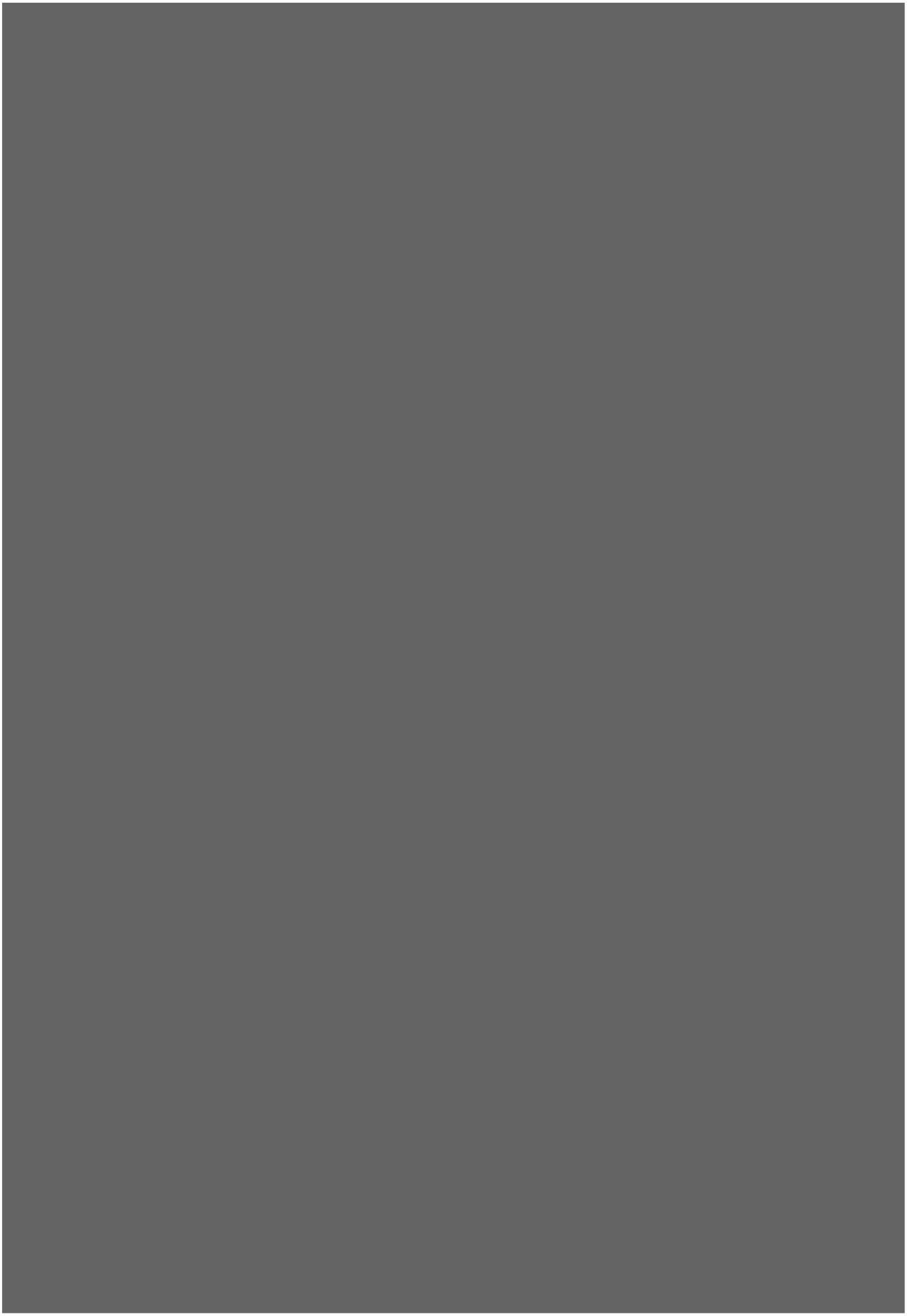
Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



Docusign Envelope ID: 5494B604-BD64-445A-AF2C-5DC2D22A2C81



