

LISSERBROEK IN 2040

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

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

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

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

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

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

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

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

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

‘LISSERBROEK 2040...’

‘...NODIGT UIT TOT DUURZAME GEMEENSCHAPSVORMING.’

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

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

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

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

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

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

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

Deze GBR is een drager van de gebiedsontwikkeling en verbindt onder andere maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen, de Ringdijk en het Zwaansbroekbos. De GBR loopt als een lint van de ene hoek van het dorp naar de andere en bestaat uit een kindvriendelijk lint ingepakt in een groene verblijfszone

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 zicht



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.

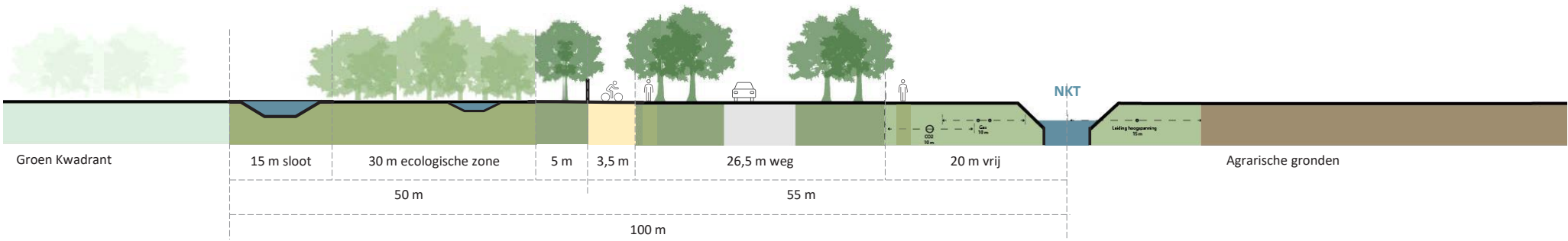
FASERING VOORZIENINGEN

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

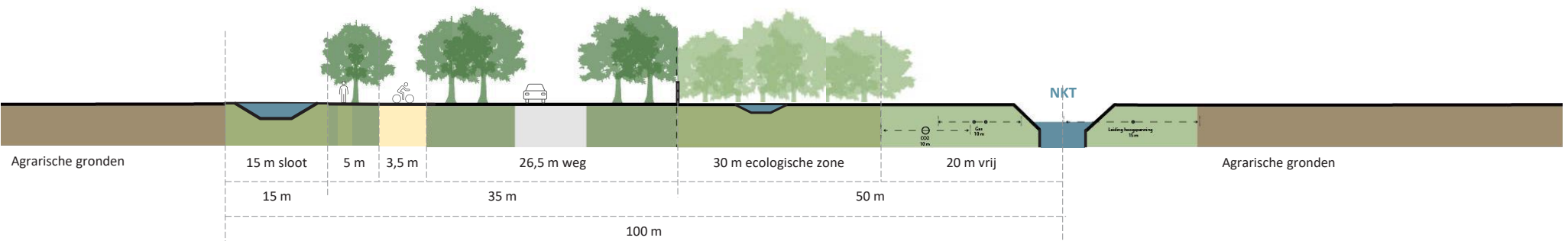
- In deze gebiedsenvelop is uitgegaan van de maximale omvang voor voorzieningen op dit moment. De omvang en de ligging van de voorzieningen kunnen tot 2040 nog veranderen door andere inzichten. In de essentiële kaarten wordt duidelijk gemaakt op

<

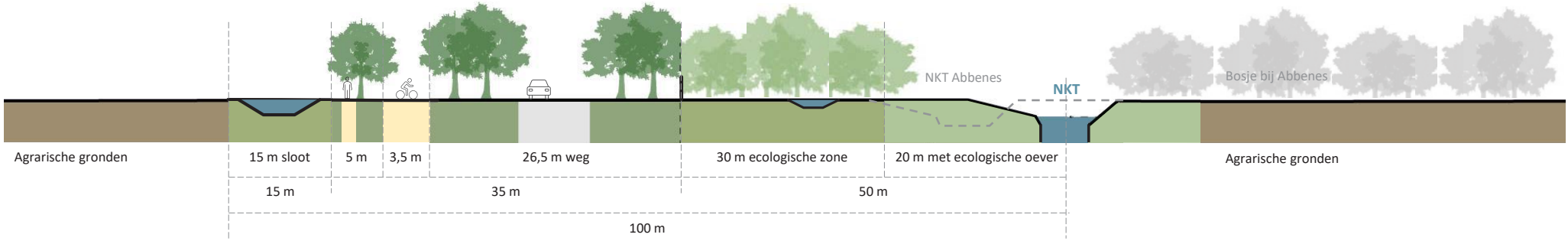
7 - NIEUWEKERKERTOCHT NOORD



8 - NIEUWEKERKERTOCHT MIDDEN



9 - NIEUWEKERKERTOCHT ZUID



LIJST MET RELEVANT BELEID

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

- Actualisatie programma Energietransitie 2022-2026 (2022.0000602)
- Ambitiedocument Lissbroek (2016.0017874)
- Beleid voor commerciële voorzieningen Haarlemmermeer; regels en ruimte (2019.0057889)
- Beleidsregel ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018(2018.0005796)
- Coalitie akkoord Gemeente Haarlemmermeer
- Gebiedskaart Lissbroek 2040 (2018.0031947)
- Klimaatadaptatiebeleid Haarlemmermeer (2022.0000040)
- 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

