



Haarlemmermeer West

Plan van Aanpak

Gebiedsontwikkeling Lissbroek

met deelgebied 'Lissbroek binnen Turfspoor'

Maart 2016

1. Inleiding

De woningbehoefte in de Metropoolregio is onverminderd groot. In een zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties hebben het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer van 2004 tot 2011 gewerkt aan de gebiedsontwikkeling van de 'Westflank Haarlemmermeer'. Nadat provincie en gemeente in 2011 het project door omstandigheden hebben teruggelegd bij het Rijk, is vanaf 2012 de gebiedsontwikkeling weer ter hand genomen. Met de gemeente Haarlemmermeer als trekker heeft het project een vervolg gekregen en is uiteindelijk het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' opgesteld. Dit Uitvoeringsplan is in april 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en in juni 2014 heeft de gemeenteraad hier mee ingestemd. Nadien hebben ook de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland ingestemd met de beoogde ontwikkeling van Haarlemmermeer-West.

In het Uitvoeringsplan Parels aan de Ringvaart is de ambitie geformuleerd voor nieuwe woningbouwlocaties aan de westzijde van de gemeente Haarlemmermeer. In Haarlemmermeer West zijn kansen om buiten het bestaand stedelijk gebied in te zetten op een centrum-dorps en een landelijk woonmilieu. Een ontwikkelingsbeeld wordt geschetst waarin de ruimtelijke ambities voor groen, waterberging, infrastructuur en wonen in Haarlemmermeer West worden samengevat. Wat de gemeente in samenspraak met de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap beoogt is:

"het creëren van een excellent, duurzaam en internationaal bereikbaar woon-, leef-, en vestigingsklimaat".

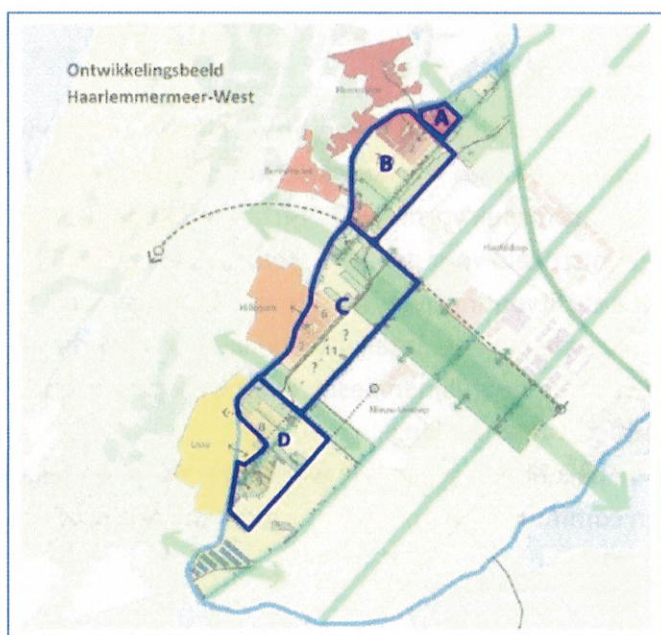
Verstedelijking is in het Uitvoeringsplan in eerste instantie voorzien in aansluiting op bestaande kernen aan de Ringvaart, de zogenaamde 'dubbeldorpen'. Concreet gaat het om verdere verstedelijking bij Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lisserbroek. Dubbeldorpen die goed aangesloten kunnen worden op regionale infrastructuur komen daarbij als eerste in aanmerking voor ontwikkeling: Cruquius en Lisserbroek. In de directe nabijheid van Lisserbroek bevindt zich door de verdubbeling van de N207 een robuuste regionale infrastructuur die in verbinding staat met de provinciale weg N208 en de snelwegen A4 en A44. Dit biedt kansen om een uitwerking te maken van de woningbouwopgave in Lisserbroek met de bijbehorende opgaven op het gebied van de lokale infrastructuur en voorzieningen.

Bij de verdere uitwerking van Haarlemmermeer West is het accent gelegd op uitnodigingsplanologie. Het is aan de gemeente om 'slechts' globale kaders mee te geven voor de gebiedsuitwerking. Met name het formuleren van de publieke opgaven is een taak voor de gemeente. De private partijen zijn aan zet om binnen die globale kaders concreet invulling te geven aan de vormgeving van een nieuw stukje Lisserbroek.



Juist omdat het bestaande Lisserbroek wordt uitgebreid willen zowel de gemeente als de private partijen dat de vormgeving van het nieuwe woongebied in goed overleg met bewoners en andere belanghebbenden wordt afgestemd.

Van belang is daarom dat vooraf duidelijkheid is over het te volgen proces, de actoren, de rolverdeling en de op te stellen producten. Deze onderwerpen komen aan de orde in dit Plan van Aanpak voor de gebiedsuitwerking Lisserbroek, met als eerste deelgebied Lisserbroek binnen Turfspoor. Dit gebied maakt samen met de locatie Lisserbroek Noord deel uit van het zogenoemde deelgebied D zoals aangegeven in het Uitvoeringsplan.



*Figuur 1:
Indeling Haarlemmermeer West in de deelgebieden A-B-C-D
Deelgebied D: Lisserbroek*

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

2. Doelstelling van Plan van Aanpak

Met wie?

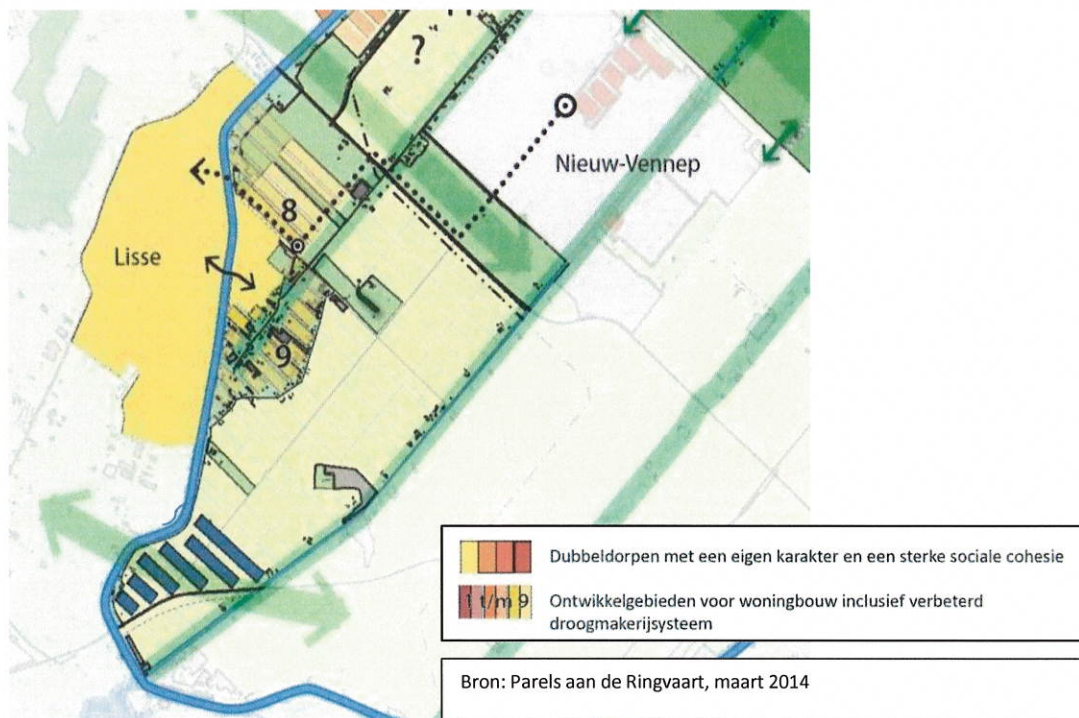
Dit Plan van Aanpak geeft invulling aan de uitnodigingsplanologie zoals verwoord in bovengenoemd Uitvoeringsplan: *“ontwikkelaars zullen de plannen voor de verschillende gebieden samen met betrokkenen (buurtbewoners, dorpsverenigingen, grondeigenaren, overheden e.d.) opstellen”*.

Daarom is dit Plan van Aanpak opgesteld door de private partijen, de gemeente Haarlemmermeer en de bewoners. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de samenwerking en rolverdeling tussen overheden, private partijen en bewoners gedurende het verdere proces vorm krijgt.

Wat?

Wat we voor ogen hebben is dat de gebiedsontwikkeling van “Lisserbroek binnen Turfspoor” (nummer 9 op kaartje) en op een ander moment die van “Lisserbroek Noord” (nummer 8 op kaartje) in nauwe relatie tot het bestaande Lisserbroek vorm krijgt. Vertrekpunt voor deze gebiedsontwikkelingen is dan ook het toekomstbeeld voor geheel Lisserbroek anno 2040. Daarbij zijn de geformuleerde ambities uit het Uitvoeringsplan “Parels aan de Ringvaart” leidend. Vanuit het toekomstbeeld trechteren we naar de detailuitwerking voor ‘Lisserbroek binnen Turfspoor’. In dit plan van aanpak staat op hoofdlijnen beschreven welk proces en welke producten nodig zijn tot en met het bestemmingsplan.

Voor de afzonderlijke producten werken de betrokken partijen de werkwijze, de inhoudelijke vraagstukken, de planning, financiering en communicatie op een later moment per product gedetailleerder uit.



3. Producten: van grof naar fijn

De uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling zoals geformuleerd in het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' zijn globaal en hebben betrekking op macro-niveau.

Om per locatie te komen tot een ruimtelijk kader op basis waarvan vergunningen voor woningbouw, voorzieningen en openbare ruimte kunnen worden verleend, is het de bedoeling eerst de globale uitgangspunten van 'Parels aan de Ringvaart' verder uit te werken. Uitgangspunt daarbij is een trechtermodel om stapsgewijs te komen tot het micro-niveau van een bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de volgende kaderstellende producten op te stellen:

- Ambitiedocument
- Gebiedskaart en gebiedsenvelop
- Essentiekaart
- Bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft een kaderstellende rol. Het is de bevoegdheid van de raad om de deze producten vast te stellen. Het Ambitiedocument zal tegelijkertijd met de Gebiedskaart en de Gebiedsenvelop aan de raad voor besluitvorming worden voorgelegd.

Het College van Burgemeester en Wethouders stelt het Plan van Aanpak vast en legt dit ter kennisname voor aan de gemeenteraad. Op die manier heeft de raad in een vroegtijdig stadium van planvorming inzicht in de producten die nog volgen en wordt de raad in de gelegenheid gesteld een mening te vormen over hun rol bij deze gebiedsontwikkeling.

3.1 Ambitiedocument

In het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' zijn algemene waarden opgenomen voor de nieuwe woongebieden aan de westzijde van Haarlemmermeer. Het Ambitiedocument vormt de eerste vertaalslag van dit uitvoeringsplan daar waar het gaat om de unieke gebiedswaarden van Lisserbroek.

Het Ambitiedocument geeft de toekomstige gebiedsidentiteit van geheel Lisserbroek weer. Het geeft de unieke kracht van het gebied weer, alsmede de kernwaarden van deze parel aan de Ringvaart. Het zijn de meest onderscheidende positieve karaktereigenschappen, zowel ruimtelijk als sociaal. Het document geeft inzicht in de typering of het "handelsmerk" van het toekomstige woongebied Lisserbroek. Wat typeert de identiteit, wat zijn belangrijke waarden? Tijdens een bijeenkomst in juni 2015 en tijdens een informatieavond in november dat jaar is in een breed gezelschap gebrainstormd over die waarden. Resultaat daarvan is dat de volgende kernwaarden typerend zijn voor Lisserbroek:



- Uitnodigend: een thuis voor jong en oud
- Natuurlijk verbonden: decor van het dorp
- Onbezorgd leven: ontspannen en blij
- Markante twist: nieuwe smaak met behoud van eigenheid

Het zijn deze waarden die een belangrijk uitgangspunt vormen voor de Gebiedskaart, de Gebiedsenvelop van 'Lisserbroek binnen Turfspoor' en, in een later stadium, die van Lisserbroek Noord.

3.2 Gebiedskaart Lisserbroek en Gebiedsenvelop 'Lisserbroek binnen Turfspoor'

Gebiedskaart

De gebieden 'Lisserbroek binnen Turfspoor' en 'Lisserbroek Noord' zullen onderdeel uit gaan maken van een groter (woon)gebied: Lisserbroek 2040. Het is de vraag hoe nieuwbouwlocaties ingepast kunnen worden in dat grotere Lisserbroek en hoe we het toekomstige dorp zien in relatie tot de gemeente Lisse en vice versa.

Dit wordt in beeld gebracht door met elkaar een Gebiedskaart op te stellen. De eerste stap is het in beeld brengen van de bestaande situatie die vastgelegd wordt op een inventarisatie kaart. De volgende stap is het in beeld brengen van vigerend beleid en ontwikkelingen die in en om Lisserbroek spelen (zie de rode cirkel) en of daar knelpunten uit voortvloeien. Tot slot wordt het toekomstperspectief toegevoegd uit onder meer het Ambitiedocument. Dit brengt de opgaven in beeld voor de woningbouwontwikkeling Turfspoor en bestaand Lisserbroek: wat er moet gebeuren.



Rood: Globale begrenzing Gebiedskaart
Groen: begrenzing 'Lisserbroek binnen Turfspoor'

In de volgende fase, de Gebiedsenveloppe wordt in beeld gebracht welke spelregels en randvoorwaarden gelden bij het uitwerken van deze opgaven voor Turfspoor en bestaand Lisserbroek en wie verantwoordelijk is voor het uitwerken van de opgave.

De Gebiedskaart gaat over: de hoofdwater-, groen en verkeersstructuur voor geheel Lisserbroek en directe omgeving. Te denken valt daarbij aan de hoofdontsluiting voor het wegverkeer (regionaal en lokaal), het tracé voor regionaal openbaar vervoer, doorgaande routes voor langzaam verkeer, hoofdwatergangen, groenstructuren, de Ringvaart, tracés voor ondergrondse infrastructuur en beperkingengebieden of zones.

Vervolgens komen ruimtelijke, economische en sociale elementen aan de orde die een rol spelen voor het toekomstige dorp Lisserbroek.



Wat ligt aan de gebiedskaart ten grondslag:

- Huidige situatie
- beleidskaders rijk, provincie(s), regio, gemeente, waterschap;
- ...

Wat komt in de gebiedskaart aan de orde:

1. Structuuropgaven

- blauw (waterpeil, wateroppervlak, Ringvaart)
- groen
- grijs (hoofdontsluiting wegverkeer, verbinding Lisse/Lisserbroek, tracé/haltes hov, routes langzaam verkeer)
- ondergrondse infrastructuur
- ...

2. Ruimtelijk-economische elementen

- Ruimtelijke eenheid dorp / onderlinge verbindingen en routes
- overgang naar open landschap
- voorzieningen: behoefte, aanbod en locatie
- toekomst bedrijvigheid
- duurzame gebiedsontwikkeling
- Ringdijk
- beeldkwaliteit
- ...

3. Sociale elementen

- kernwaarden;
- eenheid van het dorp
- ruimte voor ontmoeting (dorpshuis, voorzieningen)
- sociale duurzaamheid (beleefbare eenheid dorp)
- doelgroepen (levensfase, leefstijl)
- ...

De opgaven die de Gebiedskaart in beeld zal brengen kunnen betrekking hebben op Lisserbroek bestaand, Turfspoor of Noord.

Voorbeelden zijn: 'Hoe worden nieuwbouwlocaties aangesloten op de hoofdinfrastructuur, hoe zorgen we voor een ruimtelijke eenheid, hoe zijn gebieden onderling met elkaar verbonden, heeft de bestaande bedrijvigheid nog een toekomst in relatie tot woningbouw, hoe geven we vorm aan de overgang naar het open landschap, wat behelst duurzame gebiedsontwikkeling, voor welke doelgroepen kan gebouwd worden, welke opgaven zijn er ten aanzien van het voorzieningenniveau en is het hart van het huidige dorp ook het hart van het toekomstige Lisserbroek?

Een belangrijke basis voor het opstellen van die Gebiedskaart zijn de relevante beleidskaders van verschillende overheden. Welke inhoudelijke vraagstukken precies aan de orde moeten komen werken de betrokken partijen in goed overleg uit. De punten zoals aangegeven in het kader bieden hiervoor een eerste handvat.

Gebiedsvelop

De Gebiedsvelop 'Lisserbroek binnen Turfspoor' geeft vervolgens de spelregels en de randvoorwaarden weer hoe het gebied binnen Turfspoor binnen de brede ruimtelijke context ontwikkeld kan worden en wie daarvoor verantwoordelijk is. Rekening houdend met de geformuleerde identiteit en kernwaarden uit het Ambitiedocument geeft de Gebiedsvelop inzicht in de wijze waarop het nieuwe woongebied aan kan sluiten op het bestaande Lisserbroek (hoe te komen tot een nieuwe ruimtelijk-sociale eenheid). De Gebiedsvelop brengt ook in beeld wat er in bestaand Lisserbroek moet gebeuren en of er afspraken met de gemeente Lisse gemaakt moeten worden.

Keuzes voor de ontwikkelingen van 'Lisserbroek binnen Turfspoor' kunnen gevolgen hebben op het hogere schaalniveau van Lisserbroek en omgeving. Andersom kunnen wijzigingen in de ruimtelijke ontwikkelingen in Lisserbroek of omgeving ook gevolgen hebben voor de planvorming van 'Lisserbroek binnen Turfspoor'. Er is dus sprake van een iteratief proces tussen de Gebiedskaart en de Gebiedsenveloppe. Daarom wordt de Gebiedskaart parallel aan het opstellen van de Gebiedsenvelop up to date gehouden.



Turfspoor Lisserbroek

Concreet gaat de Gebiedsenvelop in op de uitgangspunten en spelregels voor de woningbouwontwikkeling binnen Turfspoor en de spelregels over de afhankelijkheid met bestaand Lisserbroek. Met daarbij een onderbouwing of motivering van die uitgangspunten: wat is de logica en de bedoeling van de uitgangspunten. Onderwerpen of 'spelregels' die aan de orde moeten komen zijn in ieder geval infrastructuur, verkeer, groen, water, cultuurhistorie, woonmilieu, woningbouwsegment, fasering, voorzieningen, (sociale) duurzaamheid, energievoorziening en openbare ruimte. Het gaat daarbij voornamelijk om kwalitatieve randvoorwaarden, voornamelijk in tekstvorm.

Kenmerkend voor de planvorming in deelgebied D is het gefragmenteerde grondeigendom. Dit vraagt om specifieke aandacht bij de planvorming. Bij de Gebiedsenveloppe moeten ook de uitgangspunten voor het kostenverhaal (de afspraken over welke publieke kosten de gemeente verhaalt op de ontwikkelaar) worden vastgesteld. Bijvoorbeeld aan welke voorzieningen binnen of buiten Turfspoor gelegen een bijdrage verwacht wordt. De Gebiedsenveloppe is daarmee een belangrijk toetsingskader en uitgangspunt voor de vervolgstappen: het opstellen van de Essentiekaart, het Bestemmingsplan en het kostenverhaal.

3.3 Essentiekaart en civieltechnische principes

De Essentiekaart is een kaart met daarop de hoofdstructuren ten aanzien van water, groen en infrastructuur in brede zin (verbindingen voor auto, openbaar vervoer en langzaam verkeer). Daarnaast komen de uitgangspunten voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing aan de orde. Om ervoor te zorgen dat deze uitgangspunten voor beeldkwaliteit voor iedere afzonderlijke ontwikkelende partij binnen deelgebied D gelden, ligt het voor de hand om deze als bijlage op te nemen bij de gemeentelijke Welstandnota.

Een onderdeel van de Essentiekaart zijn verder de civieltechnische principes van de hoofdstructuren. Deze geven inzicht in de opzet en inrichting van de (openbare) onbebouwde ruimte. Ook de Essentiekaart is een onderlegger voor grondexploitatie en het kostenverhaal.

3.4 Bestemmingsplan 'Lisserbroek binnen Turfspoor' en kostenverhaal

De Gebiedskaart en de Gebiedsenveloppe vormen de onderlegger voor het Bestemmingsplan.

In principe is het de bedoeling voor 'Lisserbroek binnen Turfspoor' te zijner tijd één nieuw ontwikkelingsgericht en flexibel Bestemmingsplan uit te werken, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur wordt vastgelegd. Zoals eerder opgemerkt is het grondeigendom in Lisserbroek binnen Turfspoor versnipperd en is het niet de verwachting dat iedere grondeigenaar even snel over zal gaan tot ontwikkeling. Op basis hiervan ligt het voor de

hand om in het bestemmingsplan gebruik te maken van verschillende wijzen van bestemmen.

De gronden van de private partijen die aangehaakt zijn bij dit gezamenlijke proces en met wie de gemeente afspraken heeft gemaakt over gezamenlijk kostenverhaal zullen een directe bouwtitel krijgen. Eigenaren die nog niet voornemens zijn om te gaan bouwen krijgen, bijvoorbeeld door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, de ruimte om dat in een later stadium te doen. In ieder geval maakt het Bestemmingsplan duidelijk wat de gemeente met het gehele gebied Lisserbroek binnen Turfspoor voor ogen heeft.

Bij de afspraken over het kostenverhaal bij een directe bouwtitel worden o.a. de programmatische en financiële voorwaarden voor de ontwikkeling van deelgebied D vastgelegd. Bij het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan, maar



uiterlijk voordat het Bestemmingsplan wordt vastgesteld moet het kostenverhaal geregeld zijn.

Op basis van huidige wetgeving moet bij de vaststelling van een Bestemmingsplan ook het wettelijk verplichte kostenverhaal geregeld zijn. Hiervoor zijn verschillende instrumenten mogelijk, zoals de anterieure overeenkomst en het exploitatieplan. Het gaat hier om een overeenkomst tussen de gemeente Haarlemmermeer en de grondeigenaren die op basis van het Bestemmingsplan bouwrechten krijgen voor door de wet aangewezen 'bouwplannen'. Het maken van afspraken over dit kostenverhaal hangt nauw samen met de ontwikkelstrategie voor een gebied dat gekenmerkt wordt door versnipperde grondposities. Overleg tussen de gemeente en de private partijen over de ontwikkelstrategie komt reeds bij het opstellen van de Gebiedskaart aan de orde; overleg over het kostenverhaal volgt tijdens de fase van Gebiedsenvelop en Bestemmingsplan.



4. Organisatie

De planontwikkeling van de woningbouwlocatie 'Lisserbroek binnen Turfspoor' is een samenspel tussen gemeente, private partijen en bewoners. Deze partijen treffen elkaar in het Driehoeksoverleg. De bewoners en de private partijen hebben hun eigen achterban met wie zij afstemmen. De gemeente draagt zorg voor de afstemming met betrokken overheden. Afstemming vindt plaats afhankelijk van de fase van planvorming en het product waaraan gewerkt wordt.

4.1 Afstemming binnen Driehoeksoverleg

Het 'Driehoeksoverleg' is een overleggremium met een afvaardiging van de private partijen, de gemeente (ambtelijk) en bewoners van Lisserbroek. In het Driehoeksoverleg vindt de afstemming plaats over zowel het proces van de gebiedsuitwerking als alle producten zoals beschreven in hoofdstuk 3. Producten worden voorbereid voor behandeling in de stuurgroep, het college en de gemeenteraad. Ook de afstemming over de communicatie tijdens het hele proces en bijeenkomsten wordt in dit gremium besproken.

4.2 Afstemming bewoners met achterban

De bewoners van Lisserbroek worden in het Driehoeksoverleg vertegenwoordigd door maximaal 5 woordvoerders. De woordvoerders kunnen elkaar vervangen en zijn niet noodzakelijk allemaal bij elke bijeenkomst aanwezig. De woordvoerders hebben een eigen verantwoordelijkheid om hun achterban te betrekken. Zij laten zich in ieder geval voeden door de Dorpsraad Lisserbroek, door de werkgroep Wonen van Lisserbroek SamenMeer en door een groot aantal betrokken bewoners van het dorp.

In de achterban van de woordvoerders bevinden zich mensen van verschillende leeftijd, bewoners van koop- en huurhuizen, ondernemers, bestuursleden van (sport)verenigingen en ook belanghebbenden binnen het plangebied.

De woordvoerders staan open voor inbreng van alle geïnteresseerden die zich melden op open bijeenkomsten en via sociale media.

4.3 Afstemming private partijen met achterban

Private partijen hebben van tevoren overeenstemming bereikt om de doelstelling van die partijen te gaan realiseren, te weten het op korte termijn tot ontwikkeling brengen van 'Lisserbroek binnen Turfspoor'. Allen zien een meerwaarde in het gezamenlijk optrekken in het overleg met de gemeente en de bewoners in het Driehoeksoverleg.

Concreet nemen vanuit de private partijen de GEM Lisserbroek (juridische samenwerking tussen Amvest, Ymere en AM) en BPD deel aan het Driehoeksoverleg. Tezamen met Blauwhoed vormen zij het 'Ontwikkelteam' van de private partijen.



Om te zorgen voor breed draagvlak bij alle private partijen bereidt het Ontwikkelteam ook besluitvorming voor van de 'Private partijen stuurgroep' voor deelgebied D.

In 'Parels aan de Ringvaart' is aangegeven dat de private partijen die grondposities hebben in een bepaald deelgebied, verantwoordelijk zijn om zich te organiseren. In het geval van 'Lisserbroek binnen Turfspoor' zijn alle private partijen (professionele vastgoedbedrijven) die bezit hebben in een deelgebied met een directielid vertegenwoordigd in de '*Private partijen stuurgroep*' of, indien sprake is van een samenwerking, laten zij zich door een mede-eigenaar vertegenwoordigen.

Private partijen die nog niet (willen) deelnemen aan dit overleg zullen regelmatig benaderd worden met de vraag of en zo ja wanneer zij over willen gaan tot ontwikkeling van hun gronden.

Een afvaardiging van de '*Private partijen stuurgroep*' heeft vervolgens zitting in de '*Stuurgroep Deelgebied D*' waar ook de gemeente Haarlemmermeer op bestuurlijk niveau is vertegenwoordigd. Namens de private partijen zorgen de GEM Lisserbroek (Amvest) en Verwelius voor afvaardiging in deze stuurgroep.

De Stuurgroep bewaakt de voortgang van de ontwikkeling, beoordeelt de producten die voor besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de gemeenteraad en zorgt voor afstemming ten aanzien van bijvoorbeeld de ontwikkelstrategie en kostenverhaal. Indien de Stuurgroep niet akkoord gaat met de stukken legt zij deze voor aanpassing terug in het Driehoeksoverleg.

4.4 Afstemming gemeente Haarlemmermeer met andere bestuursorganen

Afstemming met andere overheden vindt plaats op het niveau van de gebiedsuitwerking 'Lisserbroek binnen Turfspoor' (en in een later stadium Lisserbroek Noord), het dubbeldorp Lisse-Lisserbroek, en op het niveau van Haarlemmermeer West.

4.4.1 Afstemming gebiedsuitwerking 'Lisserbroek binnen Turfspoor'

Met het hoogheemraadschap wordt geen apart overleg in het leven geroepen; zolang de regie over proces en producten een verantwoordelijkheid is van de gemeente zal het Hoogheemraadschap van Rijnland betrokken worden bij het opstellen van de producten. Met de provincie is op het niveau van de gebiedsuitwerking van belang dat er afstemming plaatsvindt over de randvoorwaarden uit de provinciale structuurvisie, de provinciale verordening en de randvoorwaarden die bij de besluitvorming over 'Parels aan de Ringvaart' zijn meegegeven.

Tot slot is het van belang dat de gemeente in een vroegtijdig stadium van planvorming zorgt voor afstemming met beheerders van kabels en leidingen.

Bevindt de planvorming zich in een vergevorderd stadium dan zal afstemming met het hoogheemraadschap en leidingbeheerders een verantwoordelijkheid zijn van de private partijen.



4.4.2 Afstemming dubbeldorp

In het kader van de uitwerking van de dubbeldorpen vindt op initiatief van de gemeente Haarlemmermeer regelmatig afstemming plaats met de gemeente Lisse.

4.4.3 Brede afstemming publiek-privaat Haarlemmermeer West

Behalve afstemming over deelgebied D/Lisserbroek binnen Turfspoort vindt over Haarlemmermeer West ook bredere afstemming plaats. De private partijen, dat wil zeggen de vertegenwoordigers van de afzonderlijke deelgebieden, overleggen en stemmen met elkaar af in het 'Afstemming Privaat alle deelgebieden'. In dit private afstemmingsoverleg hebben zitting: AM (namens deelgebied A), BPD en Verwelius (namens deelgebied B), Ymere en Rotij (namens deelgebied C) en Amvest (namens deelgebied D). Deze partijen zijn tevens, door de overige eigenaren in het betreffende deelgebied, benoemd als afgevaardigde in het 'Uitwisselingsoverleg Publiek Privaat'. De afgevaardigde is het eerste aanspreekpunt van de gemeente om deelgebied overstijgende zaken mee af te stemmen. De afgevaardigde communiceert dit vervolgens terug naar de eigenaren in het deelgebied. De afgevaardigde heeft de rol om de private partijen in dit deelgebied op de hoogte te houden van de gebiedsoverstijgende ontwikkelingen.

4.4.4 Interbestuurlijke afstemming Haarlemmermeer West

De gemeente Haarlemmermeer zorgt in een bestuurlijke stuurgroep voor afstemming met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast worden op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau contacten onderhouden met de buurgemeenten.



5. Rolverdeling gebiedsuitwerking Lisserbroek / 'Lisserbroek binnen Turfspoor'

	Rol gemeente	Rol ontwikkelaars	Rol bewoners en andere belanghebbenden
Ambitiedocument	<p>Regisseur en facilitator.</p> <p>Gemeente draagt zorg voor proces waarin betrokken partijen (ontwikkelaars, externen) samen werken aan de totstandkoming van het product. Inzichtelijk wordt gemaakt welke partij welke inbreng heeft gehad en wat daar mee gedaan is: het college (of raad) maakt uiteindelijk de afweging en beslist. Gemeente bewaakt de kaders voor zover geformuleerd in het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart'.</p>	<p>Samenwerkingspartner. Co-creëren / coproduceren.</p> <p>Zorgen voor inhoudelijke inbreng voor het ambitiedocument.</p> <p>Regelen zelf expertise (conceptontwikkelaar, landschapsarchitect, gegadigden e.d.)</p>	<p>Samenwerkingspartner. Co-creëren / coproduceren.</p> <p>Betrokkenen denken mee over het toekomstige woongebied Lisserbroek binnen Turfspoor en Lisserbroek Noord, zorgen voor inhoudelijke inbreng en draagvlak onder de bewoners van Lisserbroek.</p>
Gebiedsveloppe incl. Gebiedskaart	<p>Regisseur en facilitator.</p> <p>De inbreng/wensen van ontwikkelaars en externen wordt geïnventariseerd. Gemeente organiseert het gesprek over de mogelijkheden om aan die wensen invulling te kunnen geven. De uiteindelijke belangenafweging wordt door het college inzichtelijk gemaakt.</p>	<p>Samenwerkingspartner.</p> <p>Co-creëren / coproduceren. Formuleren eigen ambities en wensen. Maken inzichtelijk wat de consequenties van wensen en ambities zijn (bijvoorbeeld in financieel opzicht).</p>	<p>Samenwerkingspartner, Co-creëren / coproduceren, Betrokkenen zitten zelf aan tafel om over uitgangspunten mee te denken.</p> <p>We maken gezamenlijk één product. Over de onderdelen waar de partijen het niet over eens zijn worden informeren we de raad met een oplegnotitie waarover de partijen het niet eens zijn, en waarom niet.</p>



Essentiekaart en bouwregels	<p>Beoordelaar en overlegpartner.</p> <p>Toetst product aan vastgelegde kaders. Neemt reactie externen mee in totale beoordeling.</p>	<p>Regisseur.</p> <p>De marktpartijen werken binnen de kaders van de gebiedsenveloppe de hoofdstructuren uit. Zorgen voor overleg met gemeente en externen. Koppelen resultaten overleg met externen terug aan gemeente.</p>	<p>Overlegpartner.</p> <p>Raadplegen/ consulteren. Meninge, ervaringen en ideeën van in- en externen worden door de regisseur geïnventariseerd, maar zijn niet bindend.</p> <p>Ook hier geldt dat een afwijkende reactie van de bewoners en andere belanghebbenden helder en beargumenteerd wordt weergegeven richting de gemeenteraad.</p>
Civieltechnische principes	<p>Beoordelaar en overlegpartner.</p>	<p>De ontwikkelaars werken de civieltechnische principes uit, leggen dat voor beoordeling voor aan gemeente en houden externen op de hoogte.</p>	<p>Overlegpartner</p> <p>Betrokkenen worden over het product en de voortgang geïnformeerd.</p>
Bestemmingsplan	<p>Procesbegeleider, opsteller of beoordelaar van bestemmingsplan.</p> <p>Het voorontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente voorgelegd aan wettelijke overlegpartners en de betreffende dorpsraad voor een reactie. Inzichtelijk wordt gemaakt of, en zo ja hoe, deze reacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.</p>	<p>Afhankelijk van rolverdeling tussen gemeente en ontwikkelaars. Mogelijk geven ontwikkelaars zelf opdracht tot het opstellen van het bestemmingsplan.</p>	<p>Overlegpartner, Raadplegen/ consulteren.</p> <p>Aan betrokkenen wordt gevraagd te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze reactie kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan mag een ieder reageren (zienswijze indienen).</p>

(vastgesteld in het Driehoeksoverleg van 18 juni 2015)



6. Planning

De werkzaamheden voor het opstellen van de Gebiedskaart en de Gebiedsenveloppe zijn voorzien voor het eerste kwartaal van 2016. Tijdens dit proces zal de planning voor de vervolgstappen opgesteld worden. Indicatief wordt de volgende planning voorzien:

Indicatieve planning	Start	Gereed voor besluitvorming
Ambitiedocument	Q2 2015	Q4 2015
Gebiedsenveloppe en gebiedskaart	Q1 2016	Q3 2016
Essentiekaart en Bouwregels	Q3 2016	Q4 2016
Civieltechnische Principes	Q3 2016	Q4 2016
Bestemmingsplan onderzoeken	Q2 2016	Q1 2017
Voorontwerp Bestemmingsplan	Q4 2016	Q1 2017

7. Communicatie

In het Driehoeksoverleg wordt de communicatie strategie over de producten die opgesteld worden in het kader van de gebiedsontwikkeling 'Lisserbroek binnen Turfspoor' afgestemd. Ook wordt afgestemd hoe de rol van het Driehoeksoverleg gecommuniceerd wordt en hoe de betrokken partijen elk communiceren naar hun achterban.

Daarnaast is de gebiedsuitwerking van Lisserbroek binnen Turfspoor één van de ontwikkelingen binnen Haarlemmermeer West. Maar er zijn meerdere ontwikkelingen gaande zoals die van de beoogde Duinpolderweg, het HOV tracé Noordwijk – Schiphol, de aanleg van een piekberging en de ontwikkeling van andere woningbouwgebieden. Soms ligt het initiatief bij de gemeente Haarlemmermeer, soms bij een of meer provincies of bij het Hoogheemraadschap. De verantwoordelijkheid voor het communiceren over deze ontwikkelingen ligt daarmee niet bij één bepaalde partij.

Duidelijk is dat de communicatie over 'Lisserbroek binnen Turfspoor' per op te stellen product vraagt om een gezamenlijke communicatiestrategie.

8. Middelen voor proces

In het Uitvoeringsplan 'Parels aan de Ringvaart' is inzicht gegeven in de private en publieke verantwoordelijkheid daar waar het gaat om de lokale, bovenlokale of zelfs regionale inhoudelijke opgaven (watersysteem, infrastructuur, voorzieningen e.d.). Onderzoekskosten die voortvloeien uit de bovenlokale publieke opgaven zullen in beginsel voor rekening komen van de gemeente Haarlemmermeer of andere overheden. Onderzoeken, het opstellen van rapporten en ontwerpen voor de gebiedsuitwerking op het lokale niveau komen voor rekening van de private partijen.

Deelname aan overleggrema's en bijeenkomsten financieren private partijen en gemeente in eerste instantie zelf. De betrokken bewoners en andere belanghebbenden nemen deel op vrijwillige basis. Hier staat geen financiële vergoeding tegenover. Wel neemt de gemeente Haarlemmermeer de inspanningsverplichting op zich om de bewoners die Lisserbroek vertegenwoordigen in het Driehoeksoverleg een participatiebudget ter beschikking te stellen



voor bijvoorbeeld bijeenkomsten en enquêtes. Hierover wordt dan achteraf verantwoording afgelegd.

Indien gemeente en/of de private partijen onderzoek laten uitvoeren of deskundigen inschakelen zal in het Driehoeksoverleg overleg plaatsvinden over de (onderzoeks)vragen die externen krijgen.

